

**SBD Družba
Pardubice**

Zpráva o stavu, činnosti a hospodaření družstva k 31. 12. 2022

V Pardubicích, dne 13. 6. 2023

Předkládá: Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek

Sestavil: Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek
z podkladů odborných útvarů

Obsah

1. Členská základna, delegáti
2. Bytový fond
3. Zaměstnanci a mzdy
4. Právní agenda, organizace, kontrola
5. Opravy, údržba a modernizace bytového fondu
6. Správa nebytového fondu
7. Financování
8. Ekonomické služby poskytované cizím subjektům
9. Výsledky hospodaření družstva
10. Závěr

1. Členská základna, delegáti

Družstvo k 31. 12. 2022 eviduje 1 997 členů družstva, z toho 114 členů je nebydlících (bez práva nájmu).

V průběhu roku požádalo o ukončení členství 10 členů družstva, vrácena byla majetková účast členů celkem v Kč 17 tis. Ve sledovaném období nebyl přijat žádný nový člen. Družstvo schválilo 9 smluv o podnájmu družstevního bytu. U 48 bytových jednotek vyřídilo převod družstevního podílu, ve 25 případech pravomocně skončilo jednání o dědictví družstevního bytu, ve 2 případech bytu v osobním vlastnictví, 3 změny vyplynuly z rozvodu manželství. Změny z vypořádání SJM u bytů v osobním vlastnictví nastaly ve 2 případech. U 22 bytů v osobním vlastnictví bylo změněno vlastnictví na základě kupních, darovacích a směnných smluv. Ke změnám vlastníků ve spravovaných SVJ provedených na základě kupních, darovacích smluv, z titulu dědictví nebo vypořádání SJM, došlo v 397 případech. V jednom případě došlo k přidělu uvolněného družstevního bytu.

Na období pro roky 2019 – 2024 bylo pro volbu delegátů do shromáždění delegátů ustanoveno 40 volebních obvodů, v nichž bylo k 31. 12. 2022 evidováno 31 delegátů, ve 4 volebních obvodech (9, 12, 21 a 27) nebyl delegát zvolen, převážně pro nezájem členů, v 5 volebních obvodech (3, 4, 10, 20 a 36) zaniklo delegátům členství v družstvu.

2. Bytový fond

Družstvo vlastnilo k 31. 12. 2022 celkem 869 nájemních bytů, což představuje 7 % z původní družstevní výstavby, která představovala celkem 12.368 bytů, **a 674 garáží.**

V rámci agendy spojené s převody bytů do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb., a od 1. 1. 2014 dle NOZ, bylo v roce 2022 realizováno 149 převodů bytů a 23 garáží v bytových domech do vlastnictví nájemců, kteří o převod požádali. Převodem jednotek došlo ke snížení majetku družstva v účetní hodnotě Kč 35 553 tis. Od roku 1996 do konce roku 2022 bylo realizováno celkem 12.625 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11.499, což představuje 93% úbytek. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1.126, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 353 garáží postavených mimo bytové domy.

S převody jednotek souvisí i bezúplatné převody pozemků. Za dobu realizace převodů jednotek bylo dořešeno a vloženo do katastru nemovitostí 470 smluv. Pozemky na nichž stojí domy vlastníků a družstva ve Spytovicích a Stojicích vlastní fyzické osoby, nepatří vlastníků domů a jsou užívány na základě nájemní smlouvy.

V souvislosti s převody bytů do vlastnictví je sledována výše spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů a dle platné legislativy jsou zakládány společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou. Nově byly v roce 2022 právně ustaveny 3 SVJ. Družstvo pro nově založená SVJ ponechává, na základě vzájemné dohody, lhůtu 6 měsíců, tzv. přechodného období, pro vyřízení veškerých záležitostí vedoucích k ekonomickému osamostatnění. Následně se družstvo, v případě uzavření smlouvy o správě domu, věnuje celkové správě příslušného domu, která spočívá v poskytování služeb v oblasti organizační, právní, ekonomické, účetní a technicko provozní.

Na objektech z vlastní družstevní výstavby bylo postupně ustaveno 391 SVJ s právní subjektivitou. Z těchto SVJ jich má 304 s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu, 87 SVJ si pro zajišťování správy svého domu vybralo jiného správce. Vedle toho má družstvo uzavřené smlouvy o správě s dalšími 24 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

3. Zaměstnanci a mzdy

Družstvo evidovalo ke konci sledovaného období 33 fyzických osob v pracovně právním vztahu, z toho bylo 28 THP pracovníků a 5 pracovníků kategorie D. V přepočteném stavu pak bylo vykázáno 34,82 osob.

Z celkového počtu fyzických osob zaměstnávalo družstvo 4 zaměstnance se změněnou pracovní schopností, z toho 2 z nich na poloviční pracovní úvazek. Povinný podíl zaměstnávání osob se zdravotním postižením byl družstvem splněn.

Se sníženým pracovním úvazkem družstvo zaměstnávalo v první polovině roku 1 důchodkyni.

V mimo evidenčním vztahu byly vedeny tři zaměstnankyně na rodičovské dovolené.

V průběhu roku došlo v personálním složení družstva k největším změnám za poslední roky, 12 zaměstnanců skončilo pracovní poměr na základě odchodu do starobního důchodu, předčasného důchodu nebo na vlastní žádost. Naopak do pracovně právního vztahu nastoupilo 8 nových zaměstnanců a 1 zaměstnankyně se vrátila z rodičovské dovolené. Za pracovníci v provozní činnosti družstva, končící na konci dubna roku 2022 byla přijata náhrada již v závěru roku 2021.

V rámci optimalizace počtu pracovníků nebyla dvě pracovní místa v rámci správní činnosti družstva obsazena, jejich náplň práce byla rozdělena jiným pracovníkům.

Na mzdách bylo vyplaceno celkem Kč 14 751 tis., průměrná měsíční mzda zaměstnance činila Kč 35.072,-. Na odměnách funkcionářů podílejících se na řízení družstva (představenstvo a kontrolní komise) bylo vyplaceno Kč 425 tis. Na základě uzavřených dohod o činnosti a dohod o provedení práce bylo vyplaceno celkem Kč 1 907 tis., a to převážně na střediscích bytového hospodářství (SA).

Ve sledovaném období byly průběžně řešeny běžné mzdové a personální záležitosti spojené s činností družstva. V prvním čtvrtletí byly ukončeny veškeré práce spojené s povinnostmi vůči orgánům státní správy v souvislosti s ukončením roku 2021.

4. Právní agenda, organizace, kontrola

K 31.12.2022 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 85 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 51 dluží částku do 5.000 Kč (dlužné nájemné, vyúčtování V + T). Naopak 7 jich dluží částku vyšší než 30.000 Kč. Pohledávky družstvo vymáhá jak soudně, tak i mimosoudní cestou. K 31.12.2022 evidovalo družstvo 29 soudních žalob, za uplynulý rok bylo skončeno 8 soudních sporů. Co se týká mimosoudního vymáhání pohledávek, byla ve sledovaném období uzavřena jedna dohoda o splátkách dlužné částky mezi družstvem a dlužníkem při současném uznání dluhu.

V uplynulém roce nedošlo k žádným významným organizačním změnám, organizační struktura družstva je stabilizovaná.

Externí kontroly nebyly orgány státní správy realizovány, interní kontroly prováděli členové kontrolní komise družstva.

5. Opravy, údržba a modernizace bytového fondu

V průběhu roku 2022 spočívala činnost družstva v technické oblasti především v zajišťování technického servisu pro vlastní samosprávy a pro SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství. V rámci SA byly zajištěny opravy externími dodavateli v celkovém objemu Kč 6.547 tis. V rámci SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, byly realizovány opravy v objemu Kč 23.689 tis.

Největší stavební akce připravené a zajišťované technickým oddělením dle specifikace: v tis.Kč

SA Za Sokolovnou 653,654,701, Lázně Bohdaneč

Oprava lodžii a balkónů, včetně zateplení štitové zdi 4.703

<u>SVJ Oskara Brázdy 553-555, Chelčického 556, Rosice</u> Provedení nových nájezdů do garáží BD	455
<u>SVJ Gorkého 1792, Pardubice</u> Střecha se zateplením, oprava oplechování	3.830
<u>SVJ Brigádníků 366-369, Pardubice</u> Oprava předložených vstupních schodišť	319
<u>SVJ Erno Košťála 957-958, Pardubice</u> Havarijní oprava zábradlí a lodžii	13.996
<u>SVJ Na Spravedlnosti 2618-2620, Pardubice</u> Sanace střešní krytiny a atikových plechů	328
<u>SVJ Jana Zajíce 961, Pardubice</u> Výmalyby schodiště a chodeb, obnova nátěrů	353
<u>SVJ Bartoňova 840-841, Pardubice</u> Havarijní výměna stoupaček SV, TUV, cirkulace	415

Vedle oprav realizovaných externími dodavateli, se na opravách a údržbě domů podílí také vlastní kapacity družstva (údržba, sklad). Jednalo se především o výměny kanalizačního potrubí a potrubních rozvodů v bytových domech a výměny stoupacích vodovodních potrubí studené a teplé vody, drobné instalatérské práce a výkon nepřetržité havarijní služby. Tak, jak se v družstvu snižuje vlastní bytový fond, přesouvá se podíl realizovaných zakázek ze samospráv na práce pro „cizí“, především SVJ, fyzické a právnické osoby starající se o správu bytového a nebytového fondu (Správa vojenského bytového fondu, Městský rozvojový fond Pardubice).

Pro cizí subjekty za sledované období družstvo realizovalo zakázky v počtu 658 (opravy, havarijní služba, revize) v celkovém objemu tržeb Kč 6 487 tis. Hodnota zakázek v počtu 67 (opravy, havarijní služba) pro SA a správní středisko družstva potom činila Kč 325 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byl zajištěn materiál na zakázky – opravy realizované vlastními kapacitami družstva v účetní hodnotě Kč 1.176 tis.

6. Správa nebytového fondu

Vedle oprav bytového fondu zajišťovalo družstvo také řádné opravy a údržbu svých nebytových prostor při dodržování schváleného plánu oprav na rok 2022 ve výši Kč 800 tis. Celkový objem

provedených stavebních oprav činil Kč 557 tis., z toho opravy provedené vlastními kapacitami družstva byly realizovány v objemu Kč 80 tis., externě zajišťované opravy v objemu Kč 477 tis. Jednalo se především o úpravu vstupu do budovy správy družstva s vybudováním rampy pro imobilní návštěvníky a výměnu vjezdové brány a branky pro pěší.

Z pohledu pronajímání prostor nebytového fondu se konci minulého roku podařilo dosáhnout obsazenosti téměř 90 %. Obsazovat tyto prostory je stále složitější z důvodu převisu nabídky nad poptávkou a růstu cen energií. Stoupá fluktuace nájemníků.

7. Financování

Financování závazků družstva z obchodního styku a závazků z přijatých úvěrů bylo zajišťováno výhradně z vlastních zdrojů družstva. V evidenci družstva bylo 1 048 dodavatelských faktur včas uhrazených. Po splatnosti byl uhrazen závazek ve výši Kč 27 tis.

Financování nákladů oprav realizovaných na samosprávách družstva bylo kryto pouze z vlastních zdrojů samospráv evidovaných družstvem na dlouhodobé záloze, zůstatek této zálohy činí Kč 41 035 tis. Z důvodů menšinového podílu družstva na bytových domech evidovaných jako samospráva, družstvo již několik let nežádá peněžní ústavy o úvěry na opravy společných částí domu.

Úvěrové zatížení družstva ke konci sledovaného období činilo Kč 16,3 mil., z nich Kč 9,9 mil. představuje 35 investičních úvěrů poskytnutých na výstavbu a Kč 6,4 mil. 4 úvěry na krytí nákladů na opravy domů. Všechny nesplacené úvěry na výstavbu a opravy jsou evidovány u ČSOB a.s. a jsou řádně spláceny.

Momentálně volné finanční zdroje byly zhodnocovány u 6 peněžních ústavů, přijaty byly úroky v Kč 1 950 tis. a na účtech ke konci sledovaného období bylo uloženo Kč 54 313 tis.

8. Ekonomické služby poskytované cizím subjektům

Družstvo pro cizí subjekty zajišťuje za úplatu služby v oblasti komplexní správy SVJ a výkonu funkce statutárního orgánu SVJ (předsedy společenství). Za tímto účelem bylo vystaveno 1 291 faktur ve finančním objemu Kč 14 345 tis. Dalších 293 odběratelských faktur se týkalo přefakturace, nájemného nebytových prostor a ostatních služeb. Pohledávky po splatnosti byly evidovány v Kč 537 tis. a jsou řádně vymáhány.

Ke konci roku 2022 má s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu 304 SVJ. Kromě toho družstvo uzavřelo smlouvy o správě s dalšími 24 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

V uplynulém roce došlo k výraznému nárůstu počtu SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, ke konci roku jich bylo 44. Při výkonu této funkce družstvo zastupují tři zaměstnanci v pracovně právním vztahu k družstvu. Výkon funkce předsedy společenství družstvem se do budoucna jeví z pohledu posílení výnosů - tržeb družstva, jako velice perspektivní činnost.

9. Výsledky hospodaření družstva

Hospodářský výsledek družstva před zdaněním za rok 2022 činí Kč 2.273 tis., po zdanění potom Kč 1.851 tis. (plán Kč 250 tis.).

Shromáždění delegátů konané 8.6.2023 schválilo rozdělení dosaženého hospodářského výsledku po zdanění v hodnotě Kč 1.851 tis. formou přidělu do zajišťovacího fondu družstva ve výši Kč 1.751 tis. a přidělu do sociálního fondu družstva ve výši Kč 150 tis.

Účetní závěrka za rok 2022 byla zaslána k povinnému zveřejnění ve sbírce listin Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích.

V průběhu účetního období byly pravidelně čtvrtletně sestavovány údaje o hospodaření družstva a plnění ukazatelů schváleného plánu na rok 2022. Výsledky hospodaření byly vyhodnocovány na úrovni zasedání porad vedení družstva a jednání představenstva družstva.

Konečné výsledky hospodaření družstva proti předběžným výsledkům hospodaření družstva, které vzalo představenstvo družstva na svém letošním únorovém zasedání na vědomí, nezaznamenaly žádných velkých rozdílů, pouze předpokládaná tvorba účetní rezervy na vrub nákladů správního střediska uvažovaná v Kč 1.250 tis. nebyla realizována a vstoupila, po dohodě s auditorem, do hospodářského výsledku družstva k rozdělení.

10. Závěr

Dne 28. dubna 2023 ukončil auditor (ADUS CONTROL s.r.o. – Ing. Zuzana Hamáčková) ověření roční účetní závěrky družstva za rok 2022 sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022.

Podle názoru auditora účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12.2022 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Družstvo nemá zákonnou povinnost auditu účetní závěrky a sestavení výroční zprávy. Audit byl proveden jako nepovinný a místo výroční zprávy za rok 2022 byla sestavena tato zpráva.

Družstvo je k datu sestavení této zprávy i nadále v dobré kondici, nedochází k žádným zásadním výkyvům, které by měnily současný pohled na stav majetku a finanční situaci družstva.