

**SBD Družba  
Pardubice**

## **Zpráva o stavu, činnosti a hospodaření družstva k 31. 12. 2024**

V Pardubicích, dne 13. 6. 2025

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. 2024 eviduje 1 293 členů družstva, z toho 103 členů je nebydlících (bez práva nájmu).**

V průběhu roku požádalo o ukončení členství 12 členů družstva, vrácena byla majetková účast členů celkem v Kč 12,5 tis. Dva členové byli vyloučeni pro neuhrazení poplatku za správu družstva. Ve sledovaném období byl přijat 1 nový člen z důvodu převodu části družstevního podílu. Družstvo schválilo 14 smluv o podnájmu družstevního bytu. U 40 bytových jednotek vyřídilo převod družstevního podílu, ve 22 případech pravomocně skončilo jednání o dědictví družstevního bytu, ve 3 případech bytu v osobním vlastnictví, 5 změn vyplynulo z rozvodu manželství. Změny z vypořádání SJM u bytů v osobním vlastnictví nastaly ve 2 případech. U 6 bytů a 9 garáží 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 520 případech.

Na období pro roky 2020 – 2024 bylo pro volbu delegátů do shromáždění delegátů ustanoveno 40 volebních obvodů, v nichž bylo k 31. 12. 2024 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. 2024 celkem 709 nájemních bytů** (v drtivé většině v SVJ), což představuje 5,7 % z původní družstevní výstavby, která představovala celkem 12.368 bytů, **a 649 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 2024 realizováno 74 převodů bytů a 6 garáží v bytových domech do vlastnictví nájemců, kteří o převod požádali. Převodem jednotek došlo ke snížení majetku družstva v účetní hodnotě o Kč 14.774 tis. Od roku 1996 do konce roku 2024 bylo realizováno celkem 12.801 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11.659, což představuje jejich úbytek ve výši 94,3 %. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1.142, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 362 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 domu 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. V roce 2024 nebylo právně ustaveno žádné SVJ.

Na objektech z vlastní družstevní výstavby bylo postupně ustaveno 392 SVJ s právní subjektivitou. Z těchto SVJ jich má 303 s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu, 89 SVJ si pro zajišťování správy svého domu vybralo jiného správce. Vedle toho má družstvo uzavřené smlouvy o správě s dalšími 30 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

### **3. Zaměstnanci a mzdy**

**Družstvo evidovalo ke konci sledovaného období 35 fyzických osob v pracovně právním vztahu, z toho bylo 28 THP pracovníků a 7 pracovníků kategorie D.** V přepočteném stavu pak bylo vykázáno 33,73 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.

Na mzdách bylo vyplaceno celkem Kč 16 804 tis., průměrná měsíční mzda zaměstnance činila Kč 41.529,-. Na odměnách funkcionářů podílejících se na řízení družstva (představenstvo a kontrolní komise) bylo vyplaceno Kč 556 tis. Na základě uzavřených dohod o činnosti a dohod o provedení práce bylo vyplaceno celkem Kč 680 tis. Dále bylo vyplaceno na náhradách za nemoc Kč 100 tis. a Kč 70 tis. z důvodu ukončení pracovního poměru po skončení mateřské dovolené.

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 2023.

#### 4. Právní agenda, organizace, kontrola

K 31.12.2024 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 75 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 58 dluží částku do 5.000 Kč (dlužné nájemné, vyúčtování V + T). Naopak 2 z nich dluží částku vyšší než 50.000 Kč. Pohledávky družstvo vymáhá jak soudně, tak i mimosoudní cestou. K 31.12.2024 evidovalo družstvo 7 soudních kauz týkajících se bydlení (6 z nich jsou probíhající exekuční řízení). Co se týká mimosoudního vymáhání pohledávek, družstvo neeviduje žádnou dohodu 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 2023 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, převážně externími dodavateli, v celkovém objemu Kč 916 tis. V rámci SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, byly kompletně realizovány opravy nebo byly uzavřeny smlouvy o dílo v objemu Kč 48.261 tis.

##### **Největší stavební akce pro SVJ připravené a zajišťované technickým oddělením v roce 2024: v tis.Kč včetně DPH**

###### SVJ Erno Košťála 957-958

Sanace a zateplení BD

SOD z r. 2023, realizace 5.2.-30.10.2024 44 824

###### SVJ Na Hrádku 2580

Výměna výtahu 1 547

###### SVJ Budovatelů 954, Holice

Vybudování nové kanalizační přípojky 883

###### SVJ Dašická 1229-1231

Výměna vodovodní přípojky 140

###### SVJ Gorkého 1792

Výměna oken na chodbě 117

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, cirkulace, drobné instalatérské práce a výkon nepřetržité havarijní služby.

Tak, jak se 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 866 (opravy, havarijní služba, revize) v celkovém objemu tržeb Kč 7.577 tis. Hodnota zakázek v počtu 36 (opravy, havarijní služba) pro SA a správní středisko družstva potom činila Kč 160 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byl zajištěn materiál na zakázky – opravy realizované vlastními kapacitami družstva v účetní hodnotě Kč 1.229 tis. bez DPH.

## **6. Správa nebytového fondu**

Vedle oprav bytového fondu zajišťovalo družstvo formou externích zakázek nebo vlastními kapacitami také řádné opravy a údržbu svých nebytových prostor při dodržování schváleného plánu oprav na rok 2024 ve výši Kč 800 tis. Celkový objem provedených stavebních oprav činil Kč 839 tis. K největším akcím patřily nátěry v areálu družstva – nátěry střechy skladu a nátěry parapetů a stříšek hlavní a vedlejší budovy (Radom), a výměna oken a vchodových dveří v objektu Sladkovského.

Z pohledu pronajímání prostor nebytového fondu se konci minulého roku podařilo dosáhnout obsazenosti téměř 95 %. Obsazovat tyto prostory je stále složitější z důvodu převisu nabídky nad poptávkou a 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. Družstvo k 31.12.2024 nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Financování nákladů oprav realizovaných na samosprávách družstva bylo kryto pouze z vlastních zdrojů samospráv evidovaných družstvem na dlouhodobé záloze, zůstatek této zálohy činí Kč 18 999 tis. Z důvodů menšinového podílu družstva na bytových domech evidovaných jako samospráva, družstvo již několik let nežádá peněžní ústavu o úvěry na opravy společných částí domu.

Úvěrové zatížení družstva ke konci sledovaného období činilo Kč 9,2 mil., z nich Kč 6,5 mil. představuje 35 investičních úvěrů poskytnutých na výstavbu a Kč 2,7 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 ke konci roku 2024 zhodnocovány u 4 peněžních ústavů, přijaty byly úroky v Kč 1 811 tis. a na účtech ke konci sledovaného období bylo uloženo Kč 47 001 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). V roce 2024 finanční objem těchto služeb dosáhl hodnoty Kč 16 310 tis.

Ke konci roku 2024 má s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu 303 SVJ. Kromě toho družstvo uzavřelo smlouvy o správě s dalšími 30 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

V uplynulém roce se dále zvyšoval počet SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, ke konci roku jich bylo 57. Při výkonu této funkce družstvo zastupují čtyři zaměstnanci v pracovně právním vztahu k družstvu. Výkon funkce předsedy společenství družstvem se do budoucna stále jeví z pohledu posílení výnosů - tržeb družstva, jako velice perspektivní činnost.

## **9. Výsledky hospodaření družstva**

**Hospodářský výsledek družstva před zdaněním za rok 2024 činí Kč 2.257 tis., po zdanění potom Kč 2.077 tis. (plán Kč 250 tis.).**

Shromáždění delegátů konané 12.6.2025 schválilo rozdělení dosaženého hospodářského výsledku po zdanění v hodnotě Kč 2.077 tis. formou přídelu do zajišťovacího fondu družstva ve výši Kč 1.927 tis. a přídelu do sociálního fondu družstva ve výši Kč 150 tis.

Účetní závěrka za rok 2024 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 2024. 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 výrazných rozdílů.

## **10. Závěr**

Dne 22. dubna 2025 ukončil auditor (ADUS CONTROL s.r.o. – Ing. Zuzana Hamáčková) ověření roční účetní závěrky družstva za rok 2024 sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky.

**Podle názoru auditora účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2024 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 2024 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.