

**SBD Družba  
Pardubice**

## **Zpráva o stavu, činnosti a hospodaření družstva k 31. 12. 2025**

V Pardubicích, dne 12. 6. 2026

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 31.12.2025 eviduje 1 244 členů družstva, z toho 107 členů je nebydlících (bez práva nájmu).**

V průběhu roku požádalo o ukončení členství 11 členů družstva, vrácena byla majetková účast členů celkem v Kč 21,5 tis. Ve sledovaném období byl přijat 1 nový člen z důvodu převodu části družstevního podílu (byt). Družstvo schválilo 8 smluv o podnájmu družstevního bytu. U 46 bytových jednotek vyřídilo převod družstevního podílu, v 10 případech pravomocně skončilo jednání o dědictví družstevního bytu, ve 4 případech bytu v osobním vlastnictví, 2 změny vyplynuly z rozvodu manželství. Změny z vypořádání SJM u bytů v osobním vlastnictví nastaly v 5 případech. U 4 bytů (SA) a 6 garáží (SA) 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 583 případech.

Na období pro roky 2025 – 2029 bylo pro volbu delegátů do shromáždění delegátů ustanoveno 33 volebních obvodů, v nichž bylo k 31. 12. 2025 evidováno 28 delegátů, ve 4 volebních obvodech nebyl delegát zvolen, převážně pro nezájem členů, v 1 volebním obvodu zaniklo delegátovi členství v družstvu.

## 2. Bytový fond

**Družstvo vlastnilo k 31.12.2025 celkem 620 nájemních bytů (v drtivé většině v SVJ), což představuje 5 % z původní družstevní výstavby, která představovala celkem 12.368 bytů, a 635 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 2025 realizováno 89 převodů bytů a 11 garáží v bytových domech do vlastnictví nájemcům, kteří o převod požádali. Od roku 1996 do konce roku 2025 bylo realizováno celkem 12.901 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11.748, což představuje jejich úbytek ve výši 95 %. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1.153, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 365 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 vlastníkům 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 2025 byly právně ustaveny 2 SVJ.

Na objektech z vlastní družstevní výstavby bylo postupně ustaveno 394 SVJ s právní subjektivitou. Z těchto SVJ jich má 303 s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu, 91 SVJ si pro zajišťování správy svého domu vybralo jiného správce. Vedle toho má družstvo uzavřené smlouvy o správě s dalšími 34 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva. To znamená, že k 31. 12. 2025 družstvo spravovalo 337 SVJ.

### **3. Zaměstnanci a mzdy**

**Družstvo evidovalo ke konci sledovaného období 33 fyzických osob v pracovně právním vztahu, z toho bylo 26 THP pracovníků a 7 pracovníků kategorie D.** V přepočteném stavu pak bylo vykázáno 34,42 osob.

Z celkového počtu fyzických osob zaměstnávalo družstvo 3 zaměstnance se změněnou pracovní schopností. Povinný podíl zaměstnávání osob se zdravotním postižením byl družstvem splněn.

Na mzdách bylo vyplaceno celkem Kč 17.366 tis., průměrná měsíční mzda zaměstnance činila Kč 42.044,-. Na odměnách funkcionářů podílejících se na řízení družstva (představenstvo a kontrolní komise) bylo vyplaceno Kč 573 tis. Na základě uzavřených dohod o činnosti a dohod o provedení práce bylo vyplaceno celkem Kč 751 tis. Dále bylo vyplaceno na náhradách za nemoc Kč 167 tis.

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 2024.

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

K 31.12.2025 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 114 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 99 dluží částku do 5.000 Kč (dlužné nájemné, vyúčtování V + T). Naopak 4 z nich dluží částku vyšší než 50.000 Kč. Pohledávky družstvo vymáhá jak soudně, tak i mimosoudní cestou. K 31.12.2025 evidovalo družstvo 4 soudní kauzy týkající se bydlení (3 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 2025 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 942 tis. V rámci SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, byly kompletně realizovány opravy nebo byly uzavřeny smlouvy o dílo v objemu Kč 64.859 tis.

### **Největší stavební akce pro SVJ připravené a zajišťované technickým oddělením v roce 2025: v tis.Kč včetně DPH**

#### SVJ Jindřišská 785

Sanace a zateplení BD

SOD z r. 2025, realizace od 2.3.2026 do 400 dní 54 828

#### SVJ Jindřišská 785

Revitalizace 2 ks výtahů

2 628

#### SVJ Na Rybníčkách 170 - 171

Výměna 2 ks výtahů

2 853

#### SVJ Brigádníků 366 - 369

Izolace proti zemní vlhkosti

524

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 921 (opravy, havarijní služba, revize) v celkovém objemu tržeb Kč 7.485 tis. Hodnota zakázek v počtu 38 (opravy, havarijní služba) pro SA a správní středisko družstva potom činila Kč 112 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byl zajištěn materiál na zakázky – opravy realizované vlastními kapacitami družstva v účetní hodnotě Kč 1.011 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 2025 ve výši Kč 800 tis. Celkový objem provedených stavebních oprav činil Kč 626 tis. K největším akcím patřily výměna 7 ks oken a oprava části fasády budovy Silvita v ul. 17.listopadu v Ústí nad Orlicí, havarijní opravy rampy objektu Jiřího Potůčka a dále montáž vjezdové brány 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.

## **7. Financování**

Financování závazků družstva z obchodního styku a závazků z přijatých úvěrů bylo zajišťováno výhradně z vlastních zdrojů družstva. Družstvo k 31.12.2025 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 18 219 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 6,5 mil., z nich Kč 4,7 mil. představuje 35 investičních úvěrů poskytnutých na výstavbu a Kč 1,8 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 2025 zhodnocovány u 4 peněžních ústavů, přijaty byly úroky v Kč 1 176 tis. a na účtech ke konci sledovaného období bylo uloženo Kč 48 331 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 2025 finanční objem těchto služeb dosáhl hodnoty Kč 16 926 tis.

Ke konci roku 2025 má s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu 337 SVJ, z toho je 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 62. Při výkonu této funkce družstvo zastupovali tři 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 2025 činí Kč 3.059 tis., po zdanění potom Kč 2.728 tis. (plán Kč 500 tis.).**

Shromáždění delegátů konané 11.6.2026 schválilo rozdělení dosaženého hospodářského výsledku po zdanění v hodnotě Kč 2.728 tis. formou přidělu do zajišťovacího fondu družstva ve výši Kč 2.578 tis. a přidělu do sociálního fondu družstva ve výši Kč 150 tis.

Účetní závěrka za rok 2025 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 2025. 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 29. dubna 2026 ukončil auditor (ADUS CONTROL s.r.o. – Ing. Zuzana Hamáčková) ověření roční účetní závěrky družstva za rok 2025 sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025, a přílohy této účetní závěrky.

**Podle názoru auditora účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva k 31.12.2025 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2025 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 2025 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.