

Stavební bytové družstvo Družba Pardubice

Jiřího Potůčka 259, 530 09 Pardubice

zapsané v Obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové odd. Dr. XXVI, vložka 47

IČO 00044997, DIČ CZ-00044997

tel.č. 728 877 651, e-mail: lenka.havlikova@sbdpce.cz

**Všem delegátům SBD Družba
Pardubice**

Náše značka: 100/103/25

Pardubice, 22. května 2025

P O Z V Á N K A

Podle ustanovení čl. 63 odst. 1 stanov družstva svolává představenstvo shromáždění delegátů, které se koná

dne 12. června 2025 (čtvrtek) od 16,00 hodin

v salonku restaurace „Na Palubě“ v Pardubicích, ul. Jiřího Tomana č.p. 276, Polabiny 2 s následujícím programem (prezence od 15,30 hod.):

- 1) **Zahájení - jmenování zapisovatele**
 - schválení dvou ověřovatelů zápisu
 - volba mandátové a návrhové komise
 - určení skrutátorky (sčítatelky hlasů)
- 2) **Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2024**
- 3) **Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění**
- 4) **Zpráva mandátové komise**
- 5) **Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024**
- 6) **Schválení rozdělení zisku za rok 2024**
- 7) **Schválení provádění nepovinného auditu účetních závěrek družstva**
- 8) **Schválení změny výše příspěvku na správu družstva**
- 9) **Různé - diskuse delegátů**
- 10) **Schválení usnesení SD**
- 11) **Závěr jednání**

Žádáme o účast všechny zvolené delegáty, Vaše přítomnost je vzhledem k důležitosti projednávaných bodů nezbytná. K jednání vezměte sebou zasílané materiály a dostavte se na jednání včas.

S pozdravem



Ing. Miroslav Váňa
předseda představenstva

- Přílohy:**
- Rozvaha družstva k 31. 12. 2023 a 2024 (včetně samospráv)
 - Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2023 a 2024 (včetně samospráv)
 - Informace o fondech družstva tvořených přidělem ze zisku
 - Návrh na rozdělení zisku za rok 2024
 - Zpráva o auditu účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2024
 - Důvodová zpráva – změna výše příspěvku na správu družstva

Za správnost: Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek



Rozvaha družstva k 31.12.2024 a 2023

včetně samospráv
(v tis. Kč)

	stav k 31.12.2024 <i>v běžném účet.</i> <i>období</i>	stav k 31.12.2023 <i>v minulém účet.</i> <i>období</i>
Aktiva celkem	258 524	276 310
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Dlouhodobý majetek	199 272	215 106
Dlouhodobý nehmotný majetek	924	1 024
Dlouhodobý hmotný majetek	198 348	214 082
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	58 667	60 554
Zásoby	1 161	743
Dlouhodobé pohledávky	3 741	4 958
Krátkodobé pohledávky	6 638	9 952
Krátkodobý finanční majetek	11 100	10 400
Peněžní prostředky	36 027	34 501
Časové rozlišení aktiv	585	650
 Pasiva celkem	 258 524	 276 310
 Vlastní kapitál	 209 349	 220 517
Základní kapitál	51 217	53 279
Kapitálové fondy	131 205	141 236
Fondy ze zisku	24 850	23 135
Hospodářský výsledek minulých let	0	0
Hospodářský výsledek účetního období	2 077	2 867
Cizí zdroje	48 841	55 585
Rezervy	12 100	13 500
Dlouhodobé závazky	25 399	27 853
Krátkodobé závazky	11 342	14 232
Časové rozlišení pasiv	334	208

V Pardubicích 28. 4. 2025
Sestavil: Ing. M. Žák



Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2024 a 2023

včetně samospráv
(v tis. Kč)

	stav <i>k 31.12.2024</i> <i>v běžném účet.</i> <i>období</i>	stav <i>k 31.12.2023</i> <i>v minulém účet.</i> <i>období</i>
Tržby celkem	37 594	40 950
Tržby za prodej vlastních služeb	32 946	31 304
Ostatní provozní výnosy	2 837	7 271
Úroky přijaté	1 811	2 375
Ostatní finanční výnosy	0	0
Náklady celkem	35 517	38 083
Spotřeba materiálu a energií	3 125	3 240
Služby	4 449	7 101
Aktivace	-5	-11
Osobní náklady	24 311	23 172
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 425	857
Ostatní provozní náklady	1 607	2 663
Nákladové úroky	281	329
Ostatní finanční náklady	144	146
Daň z příjmu	180	586
Hospodářský výsledek	2 077	2 867

V Pardubicích 28 .4.2025
Sestavil: Ing. M. Žák



Fondy družstva tvořené přídělem ze zisku

- **Nedělitelný fond**

Stanovy čl. 93

Tvoří se ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů tvořených ze zisku. Používá se na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.

	v tis. Kč		v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2024	7.000	Stav k 1. 1. 2023	7.000
Příděl	0	Příděl	0
Čerpání	1.000	Čerpání	0
Stav k 31.12.2024	6.000	Stav k 31. 12. 2023	7.000

V roce 2022, změnou legislativy v zákoně o Obchodních korporacích, došlo ke změně zápisu v obchodním rejstříku firem. Skončila povinnost zapisovaného jmění, pro družstvo ve výši Kč 1 mil. Účetně, chybně, se změna dotkla zaúčtováním této výše do nedělitelného fondu družstva. Správný účetní zápis byl proveden v roce 2024 navýšením kapitálového fondu družstva ve vazbě na majetkovou účast člena družstva. Tyto účetní zápisy neměly žádný vliv na celkovou výši aktiv a pasiv družstva.

- **Zajišťovací fond**

Stanovy čl. 91

Jako další fond družstva je tvořen ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů tvořených ze zisku. Zdroje fondu mohou být použity na krytí nákladů a výdajů ostatního hospodaření v běžném roce, pokud výnosy ostatního hospodaření družstva jsou nedostatečné. Objem zdrojů k použití v průběhu roku je dán finančním plánem běžného roku, schváleným představenstvem družstva. Použití fondu se řídí ustanoveními organizační směrnice 33/04.

	v tis. Kč		v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2024	15.735	Stav k 1. 1. 2023	14.034
Příděl (z 2023)	2.717	Příděl (z 2022)	1.701
Čerpání	0	Čerpání	0
Stav k 31. 12. 2024	18.452	Stav k 31. 12. 2023	15.735

- **Sociální fond**

Stanovy čl. 97

Tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření podle pravidel zakotvených v kolektivní smlouvě uzavírané zaměstnanci a vedením družstva ve výši podle rozhodnutí shromáždění delegátů. Používá se na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s kolektivní smlouvou.

	v tis. Kč		v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2024	400	Stav k 1. 1. 2023	429
Příděl (z 2023)	150	Příděl (z 2022)	150
Čerpání	151	Čerpání	179
Stav k 31.12.2024	399	Stav k 31. 12. 2023	400

Specifikace čerpání sociálního fondu:

Rok 2024

v tis. Kč

Příspěvek odborové organizaci	34 (příděl za rok 2023)
Příspěvek na stravování	19
Příspěvek na péči o zdraví a volnočasové aktivity	68
Schůzová činnost zaměstnanců s vedením	30
Celkem	151

Rok 2023

v tis. Kč

Příspěvek odborové organizaci	68 (příděl 2022 a 2021)
Příspěvek na stravování	31
Příspěvek na péči o zdraví	55
Schůzová činnost zaměstnanců s vedením	25
Celkem	179

Poznámka:

Ostatní hospodaření družstva představuje tu část ekonomické činnosti, která je realizována na bázi podnikatelské činnosti, kdy její náklady jsou kryty výnosy (tržbami) touto činností vytvořenými. V účetnictví družstva je „ostatní hospodaření“ důsledně odděleno od hospodaření s bytovým fondem v členění samospráv.

V Pardubicích 28. 4. 2025
Sestavil: Ing. M. Žák



Návrh na rozdělení zisku dosaženého za rok 2024

Čistý zisk za rok 2024 Kč **2.077.103,63**

Návrh rozdělení zisku:

1. Příděl do zajišťovacího fondu Kč **1.927.103,63**
(posílení zdrojů družstva)

2. Příděl do sociálního fondu Kč **150.000,--**
(dohodnuté mezi zaměstnanci a vedením družstva)

V Pardubicích 28. 4. 2025

Sestavil: Ing. Milan Žák
ekonomický náměstek





AUDITORSKÉ A PORADENSKÉ SLUŽBY

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DRUŽSTVA**

**Stavební bytové družstvo Družba Pardubice
SESTAVENÉ K 31. 12. 2024**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce: Členové družstva

Název družstva: Stavební bytové družstvo Družba Pardubice

Sídlo: Jiřího Potůčka 259, Tmová, 530 09 Pardubice

IČO: 00044997

Právní forma: Družstvo

Výrok auditora bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice (dále také „Družstvo“) 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, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku

Představenstvo Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

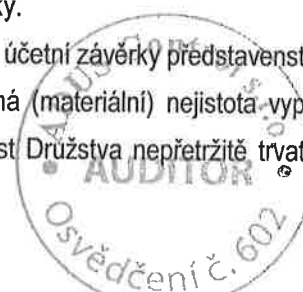
Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo Družstva plánuje zrušení Družstva nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže



dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo Družstva mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Pardubicích dne 22.4.2025





ADUS Control s.r.o.
17. listopadu 237, Pardubice
Evidenční číslo auditorské společnosti: 602

Ing. Zuzana Hamáčková
Statutární auditor
Evidenční číslo auditora: 2513

Důvodová zpráva – „Schválení změny výše příspěvku na správu družstva“ (bod č. 8 programu SD)

Příspěvek na správu je jedním ze zdrojů financování střediska ostatního hospodaření – správy družstva (stanovy čl. 88, bod 1).

Od 1. 1. 2021 výše příspěvku nebyla upravována a činí Kč 150,-- za b.j./ měsíc a Kč 25,-- za nbj. /měsíc, jak pro nájemce, tak i vlastníka.

Vlastník, nečlen družstva, je zatížen ještě daní z přidané hodnoty (dále DPH), která nevstupuje do tržby družstva, ale je příjmem státu.

V návaznosti na míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, která za roky 2021 až 2024 kumulovaně činila 32%, je **navrhována měsíční úprava stávajícího příspěvku formou jeho zvýšení o 16 %, tzn. o 50% výše uvedené kumulované inflace.**

Příspěvek na správu družstva je navrhován s účinností od 1. 10. 2025 v celkové měsíční výši:

Nájemce:	byt	Kč 174,--	garáž Kč 29,--	
Vlastník-člen:	byt	Kč 174,--	garáž Kč 29,--	
Vlastník-nečlen:	byt	Kč 174,--	garáž Kč 29,--	+ DPH 21%

Příspěvek na správu družstva u tzv. nebydlících (člen družstva bez práva nájmu) je navrhován ponechat ve stávající výši, tzn. 500 Kč za rok.

Zpracoval: Ing. Milan Žák
V Pardubicích dne 5. 5. 2025

