

Zápis

o průběhu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Družba Pardubice,
konaného dne 12. června 2025 v salonku restaurace „Na Palubě“ v Pardubicích –
Polabinách II

- Přítomni:**
- delegáti podle prezenčních listin
 - členové představenstva a kontrolní komise
 - pracovníci družstva

Shromáždění delegátů z pověření představenstva zahájil v 16.00 hodin člen představenstva družstva Ing. František Jirásek. Přivítal přítomné a konstatoval, že z pozvaných 29 delegátů je v úvodu jednání přítomno 25 delegátů, jednání je usnášeníschopné.

Program:

- 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) Změny výše příspěvků na správu družstva
- 9) Různé - diskuse delegátů
- 10) Schválení usnesení SD
- 11) Závěr jednání

K navrženému programu nebyly námitky.

Řídící shromáždění upozornil delegáty, že každý projednávaný bod bude po rozpravě zakončen hlasováním o usnesení k danému bodu, jak určuje čl. 6.4. Jednacího řádu a upozornil na znění ustanovení čl. 7.9.3. Jednacího řádu s tím, že pokud budou mít delegáti diskusní příspěvky, z nichž vyplynou věcné návrhy na usnesení, aby je předali ihned po jejich přednesu v písemné podobě návrhové komisi. Předložení písemného znění je podmínkou hlasování o návrhu.

Ad 1. Zahájení

1.1. Řídící jednání jmenoval **zapisovatelem** jednání Danu Koláčkovou, pracovníci družstva.

1.2. Na **ověřovatele zápisu** navrhl tyto delegáty:

Jana Rybičku

volební obvod č. 21

Dr. Lenku Bílkovou

volební obvod č. 23

Pro navržené ověřovatele zápisu hlasovalo 25 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

- 1.3. Dále delegátům navrhl složení **mandátové komise**:
- | | |
|-------------------|---------------------|
| Michal Javůrek | volební obvod č. 20 |
| Romana Handlířová | volební obvod č. 15 |

Pro návrh členů mandátové komise hlasovalo 25 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

- 1.4. Poté řídící shromáždění navrhl složení **návrhové komise**:
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Ing. František Weisbauer | volební obvod č. 18 |
| Milan Plechač | volební obvod č. 8 |

Pro návrh členů návrhové komise hlasovalo 25 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

- 1.5. Dále s ohledem na potřebu mandátové komise pro řádné zajištění způsobu hlasování delegátů určil z přítomných pracovníků družstva skrutátorku pro sčítání hlasů paní Lenku Havlíkovou.

Ad 2. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření – výroční zpráva družstva za rok 2024

Zprávu představenstva přednesl předseda představenstva Ing. Miroslav Váňa. Zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Ad 3. Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění

Zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období přednesl předseda kontrolní komise Bohumil Kout. Zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu.

Ad 4. Zpráva mandátové komise

Zprávu mandátové komise přednesl pan Michal Javůrek. Konstatoval, že z 29 pozvaných delegátů je na v sále přítomno 26 delegátů, což je nadpoloviční většina a shromáždění delegátů je usnášení schopné. Zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu.

4.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Po tomto bodu otevřel Ing. František Jirásek, řídící jednání, rozpravu k bodům jednání 2 a 3, ke zprávě představenstva o činnosti a hospodaření a ke zprávě kontrolní komise.

4.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože nebyly vzneseny dotazy ani připomínky, požádal návrhovou komisi o přednesení usnesení č. 1 k projednávanému bodu č. 2 a 3.

4.3. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Ing. Weisbauer předložil návrh **usnesení č. 1** k bodu jednání č. 2 a 3.

4.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože další návrhy nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

4.4.1. Usnesení č. 1

Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti a družstva za rok 2024 přednesenou předsedou představenstva Ing. Miroslavem Váňou a zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění přednesenou předsedou kontrolní komise panem Bohumilem Koutem.

Pro návrh usnesení hlasovalo 26 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. **Návrh byl přijat.**

Ad 5. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024

O hospodářských výsledcích družstva za minulý rok byli delegáti seznámeni ve zprávě představenstva přednesené předsedou představenstva Ing. Miroslavem Váňou. Stanovisko kontrolní komise k účetní závěrce a výroční zprávě přednesl její předseda Bohumil Kout. Základní číselné údaje byly zaslány spolu s pozvánkou na jednání.

5.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Otevřel rozpravu k tomuto bodu.

5.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože nebyly vzneseny dotazy ani připomínky, požádal návrhovou komisi o přednesení usnesení č. 2 k projednávanému bodu č. 5.

5.3. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Předložil návrh **usnesení č. 2** k projednávanému bodu 5.

5.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože další návrhy ani protinávhrhy nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

5.4.1. Usnesení č. 2

Shromáždění delegátů schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2024.

Pro návrh usnesení hlasovalo 26 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. **Návrh byl přijat.**

Ad 6. Schválení rozdělení zisku za rok 2024

Návrh rozdělení vykázaného zisku družstva byl obsažen ve zprávě předsedy představenstva, stanovisko kontrolní komise přednesl její předseda. Číselné údaje obdrželi delegáti spolu s pozvánkou k jednání.

6.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Otevřel rozpravu k tomuto bodu.

6.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože připomínky k tomuto bodu nebyly, požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

6.3. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Předložil návrh **usnesení č. 3** k bodu jednání č. 6.

6.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože další návrhy ani připomínky nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

6.4.1. Usnesení č. 3

Shromáždění delegátů schvaluje vykázaný zisk družstva za rok 2024 ve výši Kč 2.077.103,63 rozdělit

a) přidělem do zajišťovacího fondu družstva	Kč 1.927.103,63
b) přidělem do sociálního fondu družstva	Kč 150.000,-

Pro návrh usnesení hlasovalo 26 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.
Návrh byl přijat.

Ad 7. Schválení provádění nepovinného auditu účetních závěrek družstva**7.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání**

Požádal ekonomického náměstka družstva Ing. Milana Žáka o přednesení základních informací k projednávanému bodu.

7.2. Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek

Informoval, že od roku 2019 nemá naše družstvo povinnost provádět audit ročních účetních závěrek (družstvo jako malá účetní jednotka splňuje pouze jeden ze tří zákonem stanovených ukazatelů, pro povinný audit musí splňovat dva). Představenstvo družstva doporučuje provádět dobrovolný audit i nadále z důvodu získání objektivního pohledu na hospodaření družstva. Cena auditu za rok 2024 činila 60.000 Kč + DPH. O tom, kdo audit za příslušný rok provede, by rozhodovalo představenstvo družstva.

7.3. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Otevřel rozpravu k tomuto bodu.

7.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože připomínky k tomuto bodu nebyly, požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

7.5. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Předložil návrh **usnesení č. 4** k bodu jednání č. 7.

7.6. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože další návrhy ani připomínky nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

7.6.1. Usnesení č. 4

Shromáždění delegátů schvaluje provádění nepovinného auditu účetních závěrek družstva. O tom, kdo audit v příslušném roce provede, bude rozhodovat představenstvo družstva.

Pro návrh usnesení hlasovalo 26 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.
Návrh byl přijat.

Ad 8. Změny výše příspěvků na správu družstva

8.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Požádal ekonomického náměstka družstva Ing. Milana Žáka o doplnění důvodové zprávy k tomuto bodu, kterou delegáti obdrželi spolu s pozvánkou.

8.2. Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek

Ing. Žák informoval, že k úpravě poplatku dochází vždy na začátku nového volebního období. Důvodem návrhu navýšení poplatku je především inflace, která dosáhla za roky 2021 – 2024 kumulovaně výše 32%. Navýšení poplatku se týká členů družstva (nájemců družstevních bytů a družstevních garáží v samosprávách a SVJ) a vlastníků bytů a garáží v samosprávách družstva, a to s platností od 1.10.2025.

Představenstvo dále navrhuje, aby se poplatek pro nebydlící členy družstva v roční výši 500 Kč nenavýšoval. Ing. Žák informoval, že ze strany člena družstva Ing. Jana Jošta byl vznesen návrh na zrušení poplatku pro nebydlící členy družstva. Představenstvo družstva tento návrh projednalo a rozhodlo ho neakceptovat.

8.3. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Otevřel rozpravu k tomuto bodu.

Delegáti za VO č. 12 Ing. Eisner a VO 21 p. Rybička se dotázali, jestli se návrh navýšení poplatků týká i poplatku za správu pro jednotlivá SVJ.

Dále se dotázali, jestli jsou navržené poplatky srovnatelné s jinými družstvy.

8.4. Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek

Vysvětlil, že návrh se opravdu týká pouze členů družstva (nájemců družstevních bytů a družstevních garáží v samosprávách a SVJ) a vlastníků bytů a garáží v samosprávách družstva. Netýká se poplatku za správu (vedení účetnictví apod.) Výše poplatků je srovnatelná s jinými družstvy, některá mají poplatky vyšší.

8.5. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože další připomínky k tomuto bodu nebyly, požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

8.6. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Předložil návrh usnesení č. 5 k bodu jednání č. 8.

8.7. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože další návrhy ani protinavrhy nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

8.7.1. Usnesení č. 5

Shromáždění delegátů schvaluje s účinností od 1.10.2025 příspěvek na správu družstva v měsíční výši následovně:

nájemce – byt 174 Kč, garáž 29 Kč,
 vlastník - člen - byt 174 Kč, garáž 29 Kč,
 vlastník - nečlen byt 174 + DPH 21%, garáž 29 Kč + DPH 21%.
 Příspěvek na správu družstva u tzv. nebydlících (člen družstva bez práva nájmu) zůstává ve stávající výši, tzn. 500 Kč za rok.

Pro návrh usnesení hlasovalo 26 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.
 Návrh byl přijat.

Ad 9. Různé – diskuse delegátů

9.1. Ing. Miroslav Váňa

Informoval, že ve funkci vedoucího technického oddělení skončil a do důchodu odešel pan Ivan Růžička a novým vedoucím TO je pan Petr Kaštánek.

9.2. Ing. František Weisbauer

Poděkoval za výraznou pomoc družstva při realizaci komplexní revitalizace jejich domu, především technického oddělení a Ivana Růžičky.

Ad 10. Schválení usnesení SD

Ing. František Jirásek, řídící jednání

Konstatoval, že postupně přijatá usnesení k jednotlivě projednávaným bodům byla řádně schválena.

Ad 11. Závěr jednání

Ing. František Jirásek, řídící jednání

Poděkoval delegátům za účast, členům komisí a pracovníkům družstva za přípravu, organizaci a zajištění průběhu jednání.

V Pardubicích dne 13.6.2025

Zapsala: Dana Koláčková

Zápis ověřili: PharmDr. Lenka Bílková

Jan Rybička

Přílohy:

- č. 1 - Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2024
- č. 2 - Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění
- č. 3 - Zpráva mandátové komise

**SBD Družba
Pardubice**

ZPRÁVA

určená delegátům Stavebního bytového družstva Družba Pardubice o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2024

Předkládá:

Ing. Miroslav Váňa
předseda představenstva



Sestaveno ze zpracovaných podkladů:

Ing. Milan Žák
ekonomický náměstek

Renata Voralová
vedoucí oddělení účetnictví

Ivan Růžička
vedoucí technického oddělení

V Pardubicích dne 12. 6. 2025

Sestavil: Ing. Milan Žák

Obsah:

A. Základní údaje, statutární orgán a stav členské základny

B. Účetní závěrka a hospodaření družstva

1. Účetní metody
2. Zveřejňované údaje
3. Rozvaha
 - 3.1 Dlouhodobý majetek
 - 3.2 Pohledávky
 - 3.3 Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky
 - 3.4 Vlastní kapitál
 - 3.5 Kapitálové fondy
 - 3.6 Fondy ze zisku
 - 3.7 Rezervy
 - 3.8 Dlouhodobé závazky, úvěry
 - 3.9 Krátkodobé závazky
4. Výsledovka
 - 4.1 Tržby za prodej služeb
 - 4.2 Ostatní provozní výnosy
 - 4.3 Služby
 - 4.4 Osobní náklady
5. Výsledky hospodaření
 - 5.1 Návrh na rozdělení zisku
 - 5.2 Zpráva auditora
6. Doplnující údaje
 - 6.1 Inventarizace
 - 6.2 Kontroly

C. Činnost družstva v roce 2024

1. Běžná provozní činnost
2. Členské záležitosti
3. Převody jednotek do osobního vlastnictví
4. Vznik SVJ a poskytované služby družstvem
5. Právní agenda, organizace
6. Opravy, údržba a modernizace bytového fondu
7. Správa nebytového fondu
8. Závěr

VÁŽENÍ DELEGÁTI,

od našeho posledního setkání uběhlo půl roku a znovu nastal čas přivítat Vás, nově zvolené delegáty, na dnešním shromáždění, které svolalo představenstvo družstva v řádném jarním termínu především k projednání a schválení účetní závěrky za rok 2024 a schválení návrhu na rozdělení zisku vytvořeného v roce 2024. Všechny materiály a podklady pro Vaše rozhodování jste obdrželi předem, spolu s pozvánkou na toto dnešní jednání.

Ve zprávě představenstva družstva Vás nejdříve seznámím s vybranými ekonomickými údaji účetní závěrky a s návrhem na rozdělení zisku dosaženého za rok 2024, v závěru zprávy se zmíním o činnostech družstva, které družstvo v loňském roce vykonávalo.

A. Základní údaje o organizaci

SBD Družba Pardubice bylo založeno v roce 1959, datum vzniku je uveden den 7. 10., kdy proběhla ustavující schůze. Zápis družstva do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové pod identifikačním číslem 00044997, nastal dne 11. listopadu 1959.

Předmětem činnosti družstva je především zajišťování správy a provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva, cizích právnických a fyzických osob.

Právní poměry fungování družstva upravuje především Zákon č.90/2012 Sb. o obchodních korporacích a z něho vycházející stanovy družstva účinné od 1. 1. 2022.

V listopadu loňského roku skončilo pětileté volební období starého představenstva a kontrolní komise. Volba nových orgánů proběhla na shromáždění delegátů, které se konalo dne 21. listopadu. Do obchodního rejstříku byla tato změna zapsána dne 28. ledna 2024. Následně na to proběhly v 1.čtvrtletí roku 2025 volby nových delegátů do shromáždění delegátů družstva.

Základním údajem družstva je informace o počtu jeho členů. K datu 31. 12. 2024 družstvo eviduje celkem 1.293 členů, z toho 103 členů je tzv. nebydlících, tzn. členů bez práva nájmu k družstevnímu bytu nebo garáži. Stav členské základny se dlouhodobě každoročně snižuje v návaznosti na převody jednotek do osobního vlastnictví, které družstvo na žádost člena družstva realizuje dle zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a od 1. 1. 2014 dle zákona 89/2012 nového Občanského zákoníku v platném znění.

B. Účetní závěrka a hospodaření družstva

1. Účetní metody

Účetnictví družstva je vedeno a účetní závěrka sestavena podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících pro účetní jednotky účtující v soustavě podvojného účetnictví, v plném rozsahu a hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících korun, pokud není uvedeno jinak. Dle příslušné legislativy má dnes družstvo charakteristiku malé účetní jednotky.

2. Zveřejňované údaje účetní závěrky

Podle zákona o obchodních korporacích má družstvo povinnost předložit ke schválení účetní závěrku nejvyššímu orgánu družstva (shromáždění delegátů) a poté ji vložit do sbírky listin vedené Krajským soudem v Hradci Králové - pobočka Pardubice. Tuto povinnost si družstvo každoročně řádně plní.

Účetní závěrku tvoří: výkaz Rozvaha, výkaz Zisku a ztráty a Příloha k účetní závěrce.

3. Rozvaha - (příloha č. 1)

Jedná se o bilanci majetku, pohledávek a závazků, číselné údaje jste ve zkrácené formě obdrželi předem spolu s pozvánkou na dnešní jednání. O některých důležitých vybraných číselných údajích se zmíním podrobněji:

3.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek ve výši Kč 199 272 tis. představuje účetní hodnotu majetku, která se vlivem realizací převodů jednotek a pozemků do vlastnictví členů každoročně snižuje. Majetek zatížený zástavním právem představuje Kč 123 238 tis. účetní hodnoty majetku, jedná se o majetek, u kterého je evidován nesplacený úvěr poskytnutý družstvu na jeho výstavbu nebo na opravy společných částí domu.

3.2 Pohledávky

Dlouhodobé a krátkodobé pohledávky představují objem Kč 10 379 tis. Evidované pohledávky po splatnosti plynoucí z obchodního styku a bez dlužných úhrad povinností spojených s bydlením jsou vyčísleny ve výši Kč 313 tis. Veškeré pohledávky po splatnosti jsou ošetřeny tvorbou opravných položek, aby případné jejich neuhrazení neovlivnilo hospodaření družstva v příštích obdobích.

3.3 Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek ve výši Kč 11 100 tis. Představuje roční termínovaný vklad zřízený u J&T Banky.

Peněžní prostředky ve výši Kč 36 027 tis. představují stav běžných účtů, spořicíh účtů a krátkodobých termínovaných vkladů vedených u peněžních ústavů: ČSOB, ČS, J&T Banka a Banka Creditas.

3.4 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál činí Kč 209 349 tis., každoročně se snižuje v přímé vazbě na převody jednotek a pozemků do vlastnictví členů a snižování hodnoty majetku družstva. Součástí vlastního kapitálu je mimo jiné základní kapitál ve výši Kč 51 217 tis. představující základní členské vklady a členské podíly členů družstva.

3.5 Kapitálové fondy

Představují hodnotu nepřevedeného majetku (bytů, garáží a pozemků) členům družstva v Kč 131 205 tis.

3.6 Fondy ze zisku (příloha č. 3)

Tvoří je nedělitelný fond, zajišťovací fond a sociální fond. Jejich celková hodnota činí Kč 24 850 tis. Rozpis jejich výše, tvorby a čerpání jste obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní jednání.

3.7 Rezervy

Účetní rezervy v objemu Kč 12 100 tis., jsou zdaněné zdroje, v letech minulých vytvořené pro potřebu krytí nákladů při předpokládaných chybějících tržbách. V letošním roce je plánováno rozpuštění rezervy v Kč 1.500 tis., a to na pokrytí nákladů spojených s dočerpáním dovolené zaměstnanců z nároků roku 2024 a na náklady spojenými s opravami nebytového fondu majetku družstva, dle, představenstvem družstva, schváleného finančního plánu na rok 2025.

3.8 Dlouhodobé závazky

Představují objem Kč 25 399 tis. Tvořeny jsou zůstatkem dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů – samospráv a složenou dlouhodobou zálohu na nájem nebytových prostor – celkem Kč 19 109 tis. a zůstatkem dlouhodobých úvěrů ve výši Kč 6 290 tis.

Pro úplnost uvádím, že celkové úvěrové zatížení družstva činí Kč 9 191 tis., týká se 35 nesplacených úvěrů poskytnutých na výstavbu a 4 nesplacených úvěrů na opravy a modernizaci. Nesplacené úvěry jsou v evidenci pouze u jednoho peněžního ústavu, tj. ČSOB a.s. Smluvní úvěrové podmínky družstvo plní a pololetní splátky jsou řádně a včas hrazeny.

3.9 Krátkodobé závazky

Jsou evidovány ve výši Kč 11 342 tis. Skládají se ze závazků z obchodního styku, ze závazků k úvěrovým institucím, k zaměstnancům, k funkcionářům, z daňových závazků a ze závazků ze sociálního a zdravotního zabezpečení. Největší objem představuje zůstatek přijatých záloh od bydlících na krytí nákladů spojených s bydlením.

4. Výkaz zisku a ztráty – (příloha č. 2)

Jedná se o výnosy, náklady a vyčíslení hospodářského výsledku. Číselné údaje jste obdrželi předem ve zkrácené formě. Stručně okomentuji položky vykazující největší finanční objemy.

4.1 Tržby za prodej vlastních služeb

Tržby ve výši Kč 32 946 tis. zahrnují fakturované služby správního střediska fyzickým osobám a společenstvím vlastníků, tržby za opravy a údržbu bytových a nebytových jednotek a společných částí domů, poplatky a příspěvky na správu družstva, zúčtování tržeb na krytí nákladu provozu domů (správní režie samospráv) a tržby za pronájem nebytových prostor a společných částí domů.

4.2 Ostatní provozní výnosy

Tržby ve výši Kč 2 837 tis. zahrnují tržby za prodej materiálu, vyúčtované smluvní pokuty, výnos z postoupené pohledávky, přiznané soudní poplatky, poplatky za správní úkony, náhrady škod a největší položku představující zúčtování zdrojů na krytí nákladů na opravy společných částí bytového fondu.

4.3 Služby

Ve vykázaném objemu Kč 4 449 tis., představují největší položku náklady oprav a údržby a náklady správní režie bytových domů – samospráv, ostatní nerozepsané náklady služeb spojené s provozem domu a dále náklady na správu nájemních bytů v SVJ, které představují družstvem posílané, na účty společenství, příspěvky na dlouhodobou zálohu za tyto nájemní byty. Do služeb jsou zahrnovány také náklady na reprezentaci a cestovné.

4.4 Osobní náklady

Představují v součtu Kč 24 311 tis. a jsou specifikovány jako: mzdové náklady správy, provozu i samospráv a náhrady mzdy za nemoc hrazené zaměstnavatelem, odstupné, odměny funkcionářů volených orgánů družstva, náklady odvodu zákonného pojištění z mezd a odměn funkcionářů a sociální náklady představující příspěvek zaměstnavatele na stravné zaměstnanců.

5. Výsledky hospodaření

Jako výsledek hospodaření družstva po zdanění byl vykázán zisk ve výši Kč 2 077 103,63. Výsledek po zdanění byl dosažen za středisko správy a provozu. Střediska bytového hospodářství za bytový fond samospráv družstva vykázaly nulový hospodářský výsledek, neboť náklady spojené se správou a provozem domu jsou plně kryty zálohami nájemců a vlastníků jednotek, a to pouze do výše rovnající se celkovému vykázanému objemu nákladů.

Hospodářský výsledek před zdaněním byl dosažen v objemu Kč 2 257 223,63

5.1 Návrh na rozdělení zisku - (příloha č. 4)

Čistý výsledek hospodaření – zisk ve výši Kč 2 077.103,63 je navrhován k rozdělení přídělem do sociálního fondu ve výši Kč 150 000, -- (vazba na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2025), a přídělem částky Kč 1 927.103,63 do zajišťovacího fondu (posílení zdrojů družstva).

5.2 Zpráva auditora - (příloha č. 5)

Výstupy z účetních knih družstva dokládající hospodaření a účetní závěrku za rok 2024 byly ověřeny nezávislým auditorem, který sestavil o provedeném auditu zprávu, která Vám byla společně s pozvánkou v plném znění předem zaslána. Dalšího komentáře není třeba, výrok auditora je bez připomínek.

6. Doplnující informace

6.1 Inventarizace

Součástí roční účetní závěrky je také provedení inventarizace majetku a závazků ke dni účetní závěrky za rok 2024, v závěru roku byla provedena fyzická inventura materiálu, majetku. Počátkem letošního roku pak dokladové inventury majetku a závazků. Inventarizace proběhly ve smyslu zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. v platném znění s výsledkem bez závad.

6.2 Kontroly

Externí kontrola nebyla v družstvu ve sledovaném období realizována. Interní kontroly provádí kontrolní komise družstva a jejich výsledky jsou součástí zprávy kontrolní komise.

C. Činnost družstva v roce 2024

1. Běžná provozní činnost

Veškeré činnosti družstvo zajišťovalo svými zaměstnanci na základě pracovního vztahu. K 31. 12. 2024 bylo v družstvu zaměstnáno celkem 35 pracovníků, z toho bylo v evidenci 28 technickohospodářských pracovníků a 7 pracovníků dělnických profesí.

Běžné provozní činnosti představují poskytování služeb vlastním členům, dále činnosti spojené se zajišťováním běžného chodu družstva (záležitosti personální, mzdové, účetní, financování, apod.) a činnosti spojené s poskytováním služeb cizím právním subjektům (společenstvím vlastníků) na základě uzavřených smluv o správě domu. Právě výkon správy jednotlivých společenství vlastníků představuje rozhodující podíl na činnosti družstva. Družstvo k 31. 12. 2024 zajišťovalo správu pro 333 SVJ, ve kterých spravovalo 9.781 bytů, 682 garáží a 9 nebytových prostorů. Vedle toho došlo v uplynulém roce k dalšímu nárůstu počtu SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, ke konci roku jich bylo již 57. Výkon funkce předsedy společenství družstvem se do budoucna jeví z pohledu posílení výnosů družstva jako velice perspektivní činnost.

2. Členské záležitosti

V oblasti členských záležitostí je pozornost věnována především agendám, jako jsou převody a přechody družstevního podílu, podnájem družstevního bytu nebo garáže a ukončení členství.

Vedle toho pracovníci družstva aktivně spolupracují s jednotlivými samosprávami při řešení jejich požadavků a problémů a zajištění správní agendy (konání členských schůzí, volby členů výborů SA a jejich evidence, apod.).

K 31.12.2024, tzn. ke konci volebního období 2020 – 2024, družstvo evidovalo 31 delegátů. Volby delegátů na volební období 2025 – 2029 proběhly v prvním čtvrtletí roku 2025. Představenstvem družstva bylo ustanoveno 33 volebních obvodů, ve kterých bylo zvoleno 29 delegátů, ve 4 volebních obvodech delegát zvolen nebyl.

3. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Od roku 1996 do konce roku 2024 bylo realizováno celkem 12 801 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11 659, což v procentním vyjádření představuje úbytek 94,3% z 12 368 družstvem postavených bytů. To znamená, že družstvo vlastnilo ke konci roku 2023 již pouze 709 bytů, což představuje 5,7% z původní družstevní výstavby. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1 142, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 362 garáží vystavěných 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.

4. Vznik SVJ a poskytované služby družstvem

V souvislosti s převody bytů do vlastnictví je průběžně sledována výše spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů a dle platné legislativy jsou zakládána společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou.

V roce 2024 nebylo právně ustaveno žádné SVJ.

Z domů, které fungovaly v režimu družstevních SA 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 zajištění správy svého domu vybralo jiného správce. Vedle toho má družstvo uzavřené smlouvy o správě s dalšími 30 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

5. Právní agenda, organizace

K 31. 12. 2024 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 75 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním, kteří dlužili celkem 639 tis.Kč. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 58 dluží částku do 5.000 Kč (dlužné nájemné, vyúčtování V + T). Naopak 2 jich dluží částku vyšší než 50.000 Kč. Pohledávky družstvo vymáhá jak soudně, tak i mimosoudní cestou. Ke konci roku 2024 evidovalo družstvo 7 soudních kauz týkajících se bydlení (6 z nich jsou probíhající exekuce). V případě mimosoudního vymáhání pohledávek, družstvo neeviduje žádnou dohodu o splátkách dlužné částky uzavřenou mezi družstvem a dlužníkem při současném uznání dluhu.

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

6. Opravy, údržba, modernizace BF

V průběhu roku 2024 spočívala činnost družstva v technické oblasti především v zajištění technického servisu pro vlastní samosprávy a pro SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství. V rámci SA byly realizovány 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 s externími dodavateli v objemu Kč 3.437 tis.

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 a drobné instalatérské práce. Tak, jak se v družstvu snižuje vlastní bytový fond, přesouvá se podíl realizovaných zakázek ze samospráv na práce pro „cizí“, především SVJ. Pro ně za sledované období družstvo realizovalo zakázky (opravy, havarijní služba, revize) v celkovém objemu tržeb Kč 7.577 tis. Hodnota zakázek (opravy, havarijní služba) pro SA potom činila Kč 35 tis., hodnota údržby a oprav vlastního majetku družstva potom činila Kč 124 tis.

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

Financování nákladů oprav je zajišťováno pouze z vlastních zdrojů samospráv evidovaných družstvem na dlouhodobé záloze. Družstvo již několik let neřádá peněžní ústavy o zajištění cizího zdroje, úvěru na opravy společných částí domu, z důvodů

menšinového podílu vlastnictví majetku v bytových domech evidovaných jako samospráva družstva.

7. Správa nebytového fondu

Družstvo zajišťovalo formou externích zakázek nebo vlastními kapacitami také plánované opravy a údržbu svých nebytových prostor podle schváleného plánu oprav pro rok 2024, který představoval Kč 800 tis. Celkový objem provedených stavebních oprav činil Kč 839 tis. Největší akce představovaly: nátěry v areálu družstva – nátěry střechy skladu a nátěry parapetů a stříšek hlavní a vedlejší budovy (Radom), výměna oken a vchodových dveří v objektu Sladkovského.

Z pohledu pronajímání prostor nebytového fondu se konci minulého roku podařilo dosáhnout obsazenosti 95 %. Obsazovat tyto prostory je stále složitější z důvodu převisu nabídky nad poptávkou a růstu cen energií. Dále stoupá fluktuace nájemníků.

8. Závěr

Činnost družstva v průběhu sledovaného období byla pravidelně sledována a hodnocena ve čtvrtletních zprávách o hospodaření družstva, předkládaných k projednání představenstvu družstva.

Účetní výsledek hospodaření družstva, jako celku, byl proti plánované výši výrazně překročen, což svědčí o jeho dobré ekonomické kondici.

Družstvo dodrželo stanovené termíny týkající se především zpracování a předání vyúčtování služeb za rok 2024, uzavření účetnictví roku 2024 a včasné zpracování účetní závěrky za toto období, včetně splnění povinností vůči státním institucím.

Zpráva kontrolní komise

pro shromáždění delegátů (dále SD) SBD Družba Pardubice, konané dne 12. 6. 2025
v salonku restaurace „ Na palubě“ v Pardubicích, ul. J. Tomana 276.

Zpráva obsahuje:

- a) Stanovisko KK k plnění usnesení přijatých na SD
- b) Stanovisko KK k roční účetní uzávěrce
- c) Zpráva o činnosti KK za uplynulé období

a) Stanovisko KK k plnění usnesení přijatých na posledním SD:

Usnesení s trvalou platností, přijatá na minulých SD zůstávají v platnosti – orgány družstva je respektují a řídí se jimi.

b) Stanovisko KK k roční účetní uzávěrce:

Ve Stavebním bytovém družstvu Družba Pardubice byl proveden audit účetnictví auditorskou společností ADUS Control s.r.o., 17. listopadu 237, Pardubice v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit.

Nezávislá statutární auditorka pí ing. Zuzana Hamáčková, ev.č. auditora 2513, provedla ověření účetní uzávěrky, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se sestává z „Rozvahy“ k 31.12.2024, „Výkazu zisku a ztráty“ za rok končící 31.12.2024 i „Přílohy“ k této účetní uzávěrce, jež obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a přehledné vysvětlující informace. Závěrem konstatuje, že účetní uzávěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2024, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za kalendářní rok 2024. Provedené ověření poskytuje závazný podklad, že informace, uvedené ve výroční zprávě družstva k 31.12.2024, jsou ve všech významných materiálních ukazatelích v souladu s výše uvedenou závěrkou.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2024 projednalo následně i na svém zasedání představenstvo SBD Družba Pardubice.

Na základě těchto skutečností doporučuje KK dnešnímu SD:

1. Schválit účetní závěrku za rok 2024
2. Schválit rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 ve výši 2.077.103,63 Kč takto:

2.1 Příklad do zajišťovacího fondu družstva:	ve výši	1.927.103,63 Kč
2.2 Příklad do sociálního fondu družstva:	ve výši	150.000,--- Kč

c) Zpráva o činnosti KK za uplynulé období:

Kontrolní komise se za uplynulé období od posledního SD sešla třikrát. Předseda KK se zúčastnil všech schůzí představenstva jako pozvaný host. Na následné schůzi byli operativně členové KK informováni o činnosti družstva a jeho jednotlivých odborných útvarů. Průběžně jsou řešeny případné problémy dle požadavků členů družstva a výborů samospráv.

V návaznosti na průběžné sledování vývoje ekonomiky družstva v průběhu roku 2024 se kontrolní orgán zaměřil na posouzení rentability činností, vykonávaných Stavebním bytovým družstvem Družba Pardubice pro SVJ – jejich správu a výkon funkce předsedy SVJ. Z analýzy plyne, že podíl tržeb z těchto činností na celkových tržbách družstva činí 53%. Tuto činnost vykonává celkem 11 zaměstnanců SBD z celkového počtu 34 zaměstnanců. Podíl osobních nákladů na tyto zaměstnance k celkovým osobním nákladům za všechny zaměstnance činí 25%.

Závěr kontroly: Z uvedených hodnot je zřejmé, že tyto vykonávané činnosti pro uvedené subjekty jsou pro SBD rentabilní a rozhodující měrou se podílí na krytí režijních nákladů.

Pro další období se KK bude věnovat stavu a postupu při vymáhání pohledávek z plateb, spojených s bydlením. Přes dobré hodnocení družstva víme, že je stále co zlepšovat ve všech činnostech. Musíme předcházet nedorozuměním mezi družstevníky, výbory SA a aparátem družstva. Je třeba v rámci dalších nabídek služeb rozšiřovat služby družstva i cizím subjektům.

Závěrem, jménem členů KK, děkuji všem aktivním družstevníkům, funkcionářům všech stupňů a aparátu družstva za práci pro SBD v roce 2024.



Bohumil Kout

předseda kontrolní komise SBD Družba Pardubice

V Pardubicích dne 12.6.2025

**Zpráva mandátové komise
na shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice,
konaného dne 12. června 2025**

Dámy a pánové,

na dnešní shromáždění delegátů bylo pozváno celkem **29
zvolených delegátů.**

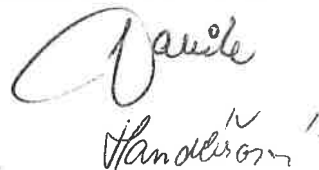
V současné době je v sále přítomno celkem²⁶ delegátů, což je
/ ~~není~~ *

nadpoloviční většina, takže naše jednání je / ~~není~~ *
usnášeníschopné.

Děkuji Vám.

V Pardubicích dne 12.6.2025

Podpisy mandátové komise:



**Potřebná nadpoloviční většina /minimálně/ = 15 přítomných
delegátů**

* nehodící se škrtnout

