

**SBD Družba**  
**Pardubice**  
ekonomický úsek

## **ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA**

**k 31. 12. 2020**

**Obdrží:** členové porady vedení  
členové představenstva  
kontrolní komise

V Pardubicích, dne 14. 4. 2021

Předkládá: Ing. Milan Žák  
ekonomický náměstek

## **Obsah**

1. Zaměstnanci a mzdy
2. Bytový fond
3. Členská základna
4. Stížnosti
5. Opravy, údržba, modernizace BF
6. Správa nebytového fondu
7. Prodej a zásobování
8. Financování
9. Pojištění
10. Finanční, daňové a pokladní služby
11. Vedení účetnictví cizím subjektům
12. Účetnictví družstva, hospodářský výsledek
13. Organizace, vnitřní legislativa a kontrola
14. Závěr

## 1. Zaměstnanci a mzdy

Družstvo zaměstnávalo ke konci sledovaného období 40 fyzických osob v pracovně právním vztahu. Přepočtený stav činil 31 technickohospodářských zaměstnanců a 9 osob představovali zaměstnanci dělnických profesí. Z celkového počtu fyzických osob zaměstnávalo družstvo 3 zaměstnance se změněnou pracovní schopností, z toho 2 z nich na poloviční pracovní úvazek. V mimo evidenčním vztahu byly vedeny tři zaměstnankyně na mateřské a rodičovské dovolené. V průběhu sledovaného období byl ukončen pracovní poměr dvou zaměstnancům kategorie D a u jednoho zaměstnance v této kategorie byl pracovní poměr ukončen ještě ve zkušební době. Na pozici referentky pro zajišťování funkce předsedy SVJ, zajišťované družstvem, byla přijata nová zaměstnankyně.

Na mzdách bylo vyplaceno celkem Kč 13 954 tis., průměrná měsíční mzda zaměstnance činila Kč 29 210,-. Na náhradách za nemoc družstvo vyplatilo Kč 125 tis. a na odměnách funkcionářů podílejících se na řízení družstva (představenstvo a kontrolní komise) bylo vyplaceno Kč 430 tis. V bytovém hospodářství (SA) nebyly k výplatě odměny za funkci požadovány.

Dohody o činnosti a dohody o provedení práce v objemu Kč 2 347 tis. představují mzdový náklad družstva evidovaný, převážně na střediscích bytového hospodářství (SA).

V souvislosti s pandemií COVID 19 využilo družstvo možnost čerpání dotačních programů Antivirus „B“, kterým se do tržeb promítla dotace v Kč 267 tis. a Antivirus „C“, což se promítlo snížením nákladů za odvod sociálního pojištění zaměstnavatele za zaměstnance, a to ve výši Kč 810 tis.

V roce 2020 nedošlo v družstvu k žádným takovým organizačním změnám, ze kterých by pramenila povinnost výplaty odstupného.

## 2. Bytový fond

Družstvo vlastnilo ke konci roku celkem 1 180 nájemních bytů, což představuje 9,54 % původního počtu vystavěných družstevních bytů.

V rámci agendy spojené s převody bytů do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb., a od 1. 1. 2014 dle NOZ bylo ve sledovaném období realizováno 171 převodů bytů do vlastnictví nájemcům, kteří o převod požádali.

U objektů se splaceným investičním úvěrem k 31. 12.2019 byly žádosti vyřízeny do konce měsíce dubna 2020. U objektů, kde podmínkou převodu do vlastnictví byla splátka investičního úvěru (anuity) k 30. 6. 2020, byli žadatelé vyřizováni do konce měsíce října 2020.

Ke konci sledovaného období bylo evidováno celkem 59 rozpracovaných převodů bytových jednotek, z toho před vkladem změny vlastnictví do katastru nemovitostí bylo 36 vzájemně podepsaných smluv, u 5 vypracovaných smluv žadatelé smlouvy zatím nepodepsali, přestože původně provedení požadovali a návazně byli vyzváni a 2 smlouvy jsou připraveny k podpisu žadatelů o převod.

**Přehled bytů a garáží převedených do vlastnictví v letech 1996 – 2020**

<i>Rok</i>	<i>byty včetně garáží</i>	<i>byty</i>	<i>garáže</i>
1996	1	1	0
1997	201	194	7
1998	267	217	50
1999	436	402	34
2000	428	399	29
2001	117	102	15
2002	522	472	50
2003	681	575	106
2004	1031	896	135
2005	1133	1031	102
2006	1034	961	73
2007	801	756	45
2008	996	927	69
2009	945	870	75
2010	615	572	43
2011	488	454	34
2012	433	407	26
2013	406	378	28
2014	341	314	27
2015	271	247	24
2016	230	216	14
2017	221	206	15
2018	272	232	40
2019	212	190	22
2020	186	171	15
<b>Celkem</b>	<b>12 270</b>	<b>11 188</b>	<b>1 078</b>

(garáží převedených členům družstva formou smlouvy o bezúplatném převodu bylo evidováno celkem 348, ve sledovaném období nebyla převedena žádná garáž).

***Z vystavěných 12 368 b. j. bylo k 31. 12. 2020 převedeno celkem 11 188 bytů, což činí 90,46 %.***

S převody bytů do osobního vlastnictví souvisí i převody pozemků. Družstvo pozemky v majetku státu ČR získávalo na základě uzavírání smluv o bezúplatném převodu, u pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob uzavíráním kupních nebo darovacích smluv, dohodou o narovnání práv k nemovitosti či souhlasným prohlášením o vlastnictví pozemku. Od konce roku 1997, kdy byly podepsány první smlouvy, bylo do 31. 12.2015 uzavřeno a vloženo do katastru nemovitostí celkem 470 smluv. Od tohoto data zůstaly nedořešeny pozemky pro tři domy, z toho 1 dům je již SVJ (396, ul. Jožky Jabůrkové čp. 261-263, Pardubice Trnová). U dvou domů, stále ještě samospráv družstva, je situace následující:

- pozemky ve Spytovicích č. p. 64 (SA 614), vlastnictví fyzické osoby – jednání o jejich odkoupení ukončeny.
- pozemek Stojice č. p. 52 (SA 510) pod a okolo bytového domu, vlastnictví fyzické osoby, na základě uzavřené nájemní smlouvy hradí družstvo ze zdrojů SA nájemné.

V průběhu sledovaného období byl v souvislosti s převody bytů do vlastnictví sledován spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domů, kde k převodům docházelo. Snížil-li se tento podíl v daném domě pod zákonem stanovenou hranici, vzniklo v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., zák. 89/2012 Sb. a zákona č. 311/2013 Sb. společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) s právní subjektivitou. Následně byly vypovězeny smlouvy o správě s jednotlivými vlastníky.

Doklady z ustavující schůze vyhotovené notářkou byly předávány k zápisu do rejstříku společenství. Družstvo zajistilo předávání dokladů od družstva nově založeným společenstvím závěrečnými protokoly. Nově bylo ve sledovaném období právně ustaveno 6 SVJ.

Z vlastní družstevní výstavby je evidováno 380 právně vzniklých SVJ (379 domů + 1 objekt garáží). Ze vzniklých SVJ má 292 SVJ podepsanou smlouvu o správě domu s družstvem, v případě 85 SVJ byla správa zajišťovaná družstvem ukončena, 3 SVJ měli ke konci roku 2020 správu domu v jednání. Ve správě družstva je dalších 19 SVJ z cizí výstavby.

Vznik SVJ výrazně ovlivňuje pokles počtu volebních obvodů. Usnesením č. 25/5 z jednání představenstva družstva ze dne 17. 2. 2020 byly pro volební období 2020 – 2025 stanoveny nové volební obvody. Ve 40 volebních obvodech bylo k 31. 12. 2020 zvoleno 36 delegátů, ve 4 volebních obvodech (č. 9, 12, 21, 27) není delegát zvolen, převážně pro nezájem členů.

Z důvodu vzniku SVJ, jako právních subjektů, družstvo ukončilo s příslušnými dodavateli služeb smluvní vztahy týkající se bývalé samosprávy č. 427 a 451 (k 30. 6. 2020) a u SA č. 264, 439, 452 a 614 byl smluvní vztah ukončen k 31. 12. 2020. Návazně nově vzniklé společenství vlastníků jednotek s příslušnými dodavateli služeb uzavřelo nové smlouvy. Družstvo uzavírá smlouvy na dodávky energií na základě plných mocí od příslušného SVJ, pokud je o tuto službu projeven zájem. Plnou moc ve sledovaném období podepsalo s družstvem SVJ 204, 218, 270, 305, 363, 369, 393, 395, 403, 427, 451, 466, 547, 561 a 589.

Se společenstvím vlastníků jednotek, jako právním subjektem, které má s družstvem uzavřenou smlouvu o správě bylo spolupracováno také v oblasti pojištění majetku.

### **3. Členská základna**

Ke konci sledovaného období družstvo eviduje 1 811 svých členů, v průběhu roku byli přijati 3 noví členové.

Družstvo schválilo 16 smluv o podnájmu družstevního bytu. U 5 bytových jednotek byl realizován převod družstevního podílu podle zákona č. 90/2012 Sb. - o obchodních korporacích, v 25 případech pravomocně skončilo jednání o dědictví družstevního bytu, ve 4 případech se to týkalo bytu v osobním vlastnictví, 3 změny vyplynuly z rozvodu manželství. Změny z vypořádání SJM u bytů v osobním vlastnictví byly realizovány ve 2 případech. U 37 bytů ve vlastnictví bylo změněno vlastnictví na základě kupních, darovacích a směnných smluv. Počet změn vlastníků ve spravovaných SVJ provedených na základě kupních, darovacích smluv, z titulu dědictví nebo vypořádání SJM byl zaznamenan ve 393 případech. Ani v jednom případě nedošlo k výměně garáže ani družstevního bytu. Záznamy v operativní evidenci členů jsou prováděny průběžně, převody bytů a garáží do vlastnictví jsou v operativní evidenci provedeny k 31.12.

V souvislosti s ukončením členství dle čl. 25 Stanov družstva bylo bývalým členům vráceno, popřípadě započteno na pohledávky družstva, celkem Kč 118 tis. (základní a další členské vklady).

V oblasti členské základny byla, i přes omezení spojená s opatřeními zamezující šíření viru COVID – 19, realizována volba nových delegátů.

Vzhledem k protipandemickým opatřením nemohlo být svoláno jarní Shromáždění delegátů. Záležitosti potřebné k odsouhlasení delegáty byly projednány a schváleny v prosinci 2020 náhradním hlasováním per rollam.

Trvalá pozornost byla i nadále věnována spolupráci se samosprávami, zejména v oblasti vyžadování a evidence zápisů z členských schůzí samospráv a jejich kontrole, upozorňování na nedostatky a chyby v zápisech, kontrola evidence členů výboru SA a delegátů v souvislosti s existencí jejich členství v družstvu, aktualizace evidence členů výborů SA, delegátů a zmocněnců, dále ve vyřizování požadavků samospráv i jednotlivých členů a žádostí o pomoc při řešení jejich problémů.

Ve své operativní evidenci družstvo eviduje některé nájemce a vlastníky jednotek, kteří nehradili řádně své platby spojené s bydlením. Tyto pohledávky družstvo vymáhalo soudně. Ke konci hodnoceného období eviduje družstvo 46 soudních žalob týkajících se vymáhání plateb spojených s bydlením, 50 soudních sporů bylo k tomuto datu skončeno. Co se týká mimosoudního vymáhání dlužných pohledávek spojených s bydlením, nebyly evidovány žádné dohody mezi družstvem a dlužníkem o splátkách dluhu.

#### **4. Stížnosti**

Ve sledovaném období nebyly družstvu doručeny žádné stížnosti týkající se porušování domovního řádu a občanského soužití.

#### **5. Opravy, údržba, modernizace BF**

V průběhu sledovaného období zpracovalo družstvo v rámci požadovaných oprav a na základě uskutečněných výběrových řízení nebo podle požadavků jednotlivých samospráv úhrnem 23 smluv v celkovém objemu **Kč 2 476 tis.** K tomuto finančnímu

objemu se váže dalších **Kč 72 tis.** plynoucích ze 13 uzavřených dodatků ke smlouvám:

**Stavební práce** – jedná se převážně o stavebně montážní práce, opravy střešních pláštěů, statika balkónů a lodží. Výměny dřevěných oken za plastová, výměny vstupních dveří. Neméně důležitou součástí je částečné zateplení obvodového pláště budovy kontaktním zateplovacím systémem. Stavební práce většího rozsahu v celkovém počtu 11 uzavřených smluv ve finančním objemu **Kč 1 510 tis. + 3 ks dodatků v Kč 55 tis.**

**Technické zařízení** – ve sledovaném období bylo připraveno 6 smluv s celkovým plněním s celkovým plněním ve výši **Kč 598 tis. + 4 dodatky v Kč 5 tis.**, z toho Kč 84 tis. představovala oprava 1 výtahu (SA /SVJ 452)

**Ostatní stavební práce** – jedná se o opravy menšího rozsahu, ty se týkaly opravy nátěrů, spárování panelových domů, opravy zvonků, zdravotní techniky a kanalizačních přípojek, výměny instalací (voda, elektro), připraveno 6 smluv v celkovém objemu **368 tis. + 6 dodatků v Kč 12 tis.**

Dále byly uzavřeny 3 smlouvy v objemu Kč 336 tis. pro provoz údržby k zajištění zakázek pro SVJ a jiné právní subjekty. Pro SVJ, kde družstvo zajišťuje funkci předsedy společenství, bylo zpracováno 7 smluv v objemu Kč 11 823 tis.

V evidenci družstva je na domech družstva (SA) 21 ks výtahů, na objektech společenství vlastníků jednotek, které družstvo spravuje, potom 285 ks výtahů. V nebytových prostorách družstva jsou v provozu a správě 2 výtahy

Dle požadavků bydlících na stavební úpravy v bytech bylo v evidenci družstva 30 žádostí na provedení oprav.

V oblasti administrativy týkající se technického oddělení bylo přijato 349 písemností, z družstva bylo naopak rozesláno 454 písemných stanovisek, vyjádření.

S realizací oprav a modernizací objektu zajišťovaných externími dodavateli jsou spojeny i reklamace provedených prací. Za sledované období družstvo uplatnilo jednu reklamaci, která byla kladně vyřízena.

***Přehled uzavřených smluv včetně dodatků z hlediska rozsahu jednotlivých akcí:***

	v tis. Kč
31 akcí do Kč 100 tis. v celkové hodnotě	1 401
5 akcí do Kč 500 tis. v celkové hodnotě	1 147
akce do Kč 1.000 tis. v celkové hodnotě	0
akce nad Kč1.000tis.v celkové hodnotě	0
<b>36 akcí celkem</b>	<b>2 548</b>

**Největší stavební akce připravené a realizované technickým oddělením:**

<b>objekty v Pardubicích</b>		<b>v tis. Kč</b>
Věry Junkové 42 oprava nájezdů patrových garáží	SA 817	309
Čacké čp. 1725 oprava jedné poloviny střechy	SBD	395
Erno Košťála 996 – 997 celková revitalizace a zateplení domu (čerpána podpora z EF, IROP)	SVJ 440	8.576
Erno Košťála 1006-1007 revitalizace střechy se zateplením	SVJ 448	2.284

**Opravy a údržba zajišťovaná vlastními kapacitami družstva**

Vedle oprav realizovaných externími dodavateli se na opravách a údržbě domů podílí i družstvo vlastními kapacitami (údržba, sklad). Údržbářské práce zajišťuje družstvo v oblasti vody, kanalizace, plynu, topení, elektro a stavební údržby (balkóny, střechy, schody a menší stavební úpravy a pokrývačské práce, ...). Tak, jak se družstvu snižuje vlastní bytový fond, přesouvá se podíl realizovaných zakázek ze samospráv na práce pro společenství vlastníků. Služby „údržby“ jsou poskytovány i jiným právníkům a fyzickým osobám starajícím se o správu bytového a nebytového fondu včetně zajišťování havarijní služby.

Počet zakázek zajišťovaných vlastními kapacitami bylo za sledované období 1 156. Objem tržeb za realizované zakázky a poskytované služby bez vazby na zakázky představuje objem Kč 5 973 tis. Výrazný pokles tržeb proti roku 2019 ovlivnila situace spojená s celosvětovou pandemií COVID – 19, kdy v části měsíce března a celého měsíce dubna 2020 byla činnost údržby (až na havarijní službu) v podstatě utlumena.

***Strukturu zakázek zajišťovanou vlastními kapacitami ve finančním plnění ukazuje následující přehled:***

	<b>počet zakázek</b>	<b>v tis. Kč</b>
pro samosprávy – vlastní BF-nájemci	104	372
pro správu a provoz družstva	41	136
pro cizí (vlastníci, uživatelé, HS,SVJ...)	1 011	4 885
ostatní tržby, HS nájemci (bez vazby na zakázky)	0	59
dotace Antivirus „B“	0	207
ostatní a vnitropod. tržby (bez vazby na zakázky)	0	314
<b>celkem</b>	<b>1 156</b>	<b>5 973</b>



## 6. Správa nebytového fondu

Družstvo zajišťovalo plánované opravy a údržbu svých nebytových prostor v rámci schváleného plánu oprav pro rok 2020 v objemu Kč 800 tis.

Skutečný celkový objem provedených stavebních oprav dosáhl objemu Kč 660 tis.

V oblasti správy nebytového fondu je družstvem zajišťován rovněž venkovní pořádek v okolí spravovaných nemovitostí, sekání a údržba zeleně, výsyp kontejnerů a zajišťování výsypu popelnic. V administrativní budově pak péče o vybavení kanceláří, jídelny, zajištění pravidelných revizí plyn, elektro, technických zařízení, apod.

## 7. Prodej a zásobování

Prostřednictvím skladu družstva byly zajištěny materiálové zásoby pro střediska družstva a další odběratele v hodnotě Kč 1 709 tis. v následujícím členění:

	<i>v tis. Kč</i>
režie, ochranné a kancelářské pomůcky	210
pro opravy a údržbu – zakázky	1 375
pro samosprávy – svépomoc	42
pro cizí – prodej	82
<b>celkem</b>	<b>1 709</b>

## 8. Financování

Činnost družstva v oblasti financování byla zaměřena především na zajištění financování závazků družstva z obchodního styku a na zhodnocování dočasně volných peněžních prostředků u peněžních ústavů.

Ve sledovaném období byly prováděné běžné opravy na samosprávách finančně zajištěny vlastními zdroji evidovanými na dlouhodobé záloze příslušné samosprávy. Družstvo již několik let nežádá peněžní ústavy o zajištění cizího zdroje – úvěru na opravy společných částí domu, z důvodů menšinového podílu družstva vlastnictví majetku v bytových domech evidovaných jako samospráva družstva.

Úvěrové zatížení družstva ke sledovanému období je ovlivněno snížením zůstatku úvěrů o řádné a mimořádné splátky. Zůstatek bankovních dlouhodobých úvěrů činí Kč 26,1 mil., z nich 15,9 mil. u 38 domů (SA) představují investiční úvěry poskytnuté na výstavbu a Kč 10,2 mil. úvěry na krytí nákladů na opravy 5 domů. Nesplacené úvěry na opravy i na výstavbu jsou evidovány u ČSOB a.s. a jsou řádně spláceny. Podle úvěrových podmínek musí družstvo dodržovat ukazatele zadluženosti, celkové likvidity a podíl finančního majetku na dlouhodobém hmotném majetku:

<b>Ukazatel finanční zadluženosti</b> max. 35 %	<b>Ukazatel celkové likvidity</b> min. 130 %	<b>Podíl finančního majetku na dlouhodobém majetku</b> min. 8 %
<b>8,70 %</b>	<b>211 %</b>	<b>27,11 %</b>

Družstvo má s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s. (dále jen ČMZRB) evidovaných pět aktivních smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků (smlouvy se týkají SA 264, 268, 282, 391, 519). ČMZRB doposud poskytla družstvu k úvěrům pro tyto SA zálohové výplaty dotace v celkové výši Kč 9 636 tis. Vypořádání přiznaného podílu dotace na příslušnou bytovou jednotku je vždy provedeno po předchozím projednání se zástupci příslušné samosprávy.

V platnosti zůstává nařízení vlády č. 299/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na krytí částí úroků z úvěru, jehož účinnost nastala od 1. 1. 2015 a podle kterého musí družstvo dokládat výši skutečně zaplacených úroků. V případě, že výše již vyplacených dotací je vyšší než skutečně zaplacené úroky, je výplata pozastavena. K výplatě dojde s další řádnou splátkou či splátek odložených, ale celková výše nesmí přesáhnout podporované úroky uvedené v prohlášení. Pokud je výše již vyplacených dotací vyšší ztrácí družstvo na podporu nárok. V našem případě se jedná o jednu samosprávu 282, kde bylo čerpání dotací zatím pozastaveno. Za SA 265 bylo družstvo vyzváno k úhradě částky Kč 753 tis. jako neoprávněně získané dotaci, což také učinilo.

Ve sledovaném období neposkytlo družstvo žádnou finanční výpomoc, kterou může samosprávám poskytnout při respektování pravidel daných v organizační směrnici č. 33/05. Žádná samospráva o tuto výpomoc neprojevila zájem.

## 9. Pojištění

Majetek družstva v jeho vlastnictví a spoluvlastnictví je i nadále pojištěn pojistnou smlouvou č. 7720286093 ze dne 28. 12. 2007 u pojišťovny Kooperativa, a.s., další pojištění pak je u České pojišťovny. Z důvodu vzniku společenství vlastníků jako právního subjektu jsme ukončili pojištění týkající se domů bývalé samosprávy č. 427 a 451 (k 30. 6. 2019) a samosprávám č. 264, 439, 452 a 614 (k 31. 12. 2020). Nově vzniklé společenství vlastníků jednotek domu si poté může uzavřít vlastní pojištění s pojišťovnou, kterou si vybere, většinou dle nabídky zůstávají pojištění pod rámcovou smlouvou družstva s pojišťovnou Kooperativa a.s.

Družstvu bylo nahlášeno 43 pojistných událostí, ty byly u pojišťovny družstvem uplatněny. Od pojišťovny jsme obdrželi náhradu za vzniklé škody ve výši Kč 237 tis. Za stejné období nevyplatilo družstvo z titulu odpovědnosti za škody způsobené druhému subjektu žádné plnění. Co se týká úhrady pojistného, tak za období 1-12/2020 bylo zaplacené pojistné proti živlu a z titulu odpovědnosti za škody v částce Kč 2 299 tis., z toho živel a připojištění Kč 2 078 tis. a odpovědnost Kč 221 tis. Dále družstvo platilo pojistné za vozový park (zákonné a havarijní) a skladové zásoby v celkové výši Kč 140 tis. (ČP a Kooperativa). U ČP jsme zaplatili povinné zákonné pojištění našich zaměstnanců ve výši Kč 84 tis. Pod pojistnou smlouvou s Kooperativou má družstvo pojištěny i skladové zásoby

Od počátku roku 2008 družstvo na základě dohody s pojišťovnou Kooperativa, a.s. zajistilo možnost začlenění pojištění majetku SVJ do rámcové pojistné smlouvy družstva. Pojistná částka je cca o polovinu nižší než při samostatné pojistné smlouvy SVJ u pojišťovny Kooperativa. Těto možnosti v roce 2020 využilo 17 SVJ. (bývalé SA 218, 270, 284, 305, 363, 393, 395, 403, 427, 451, 466, 533, 547, 561, 589, 594 a 713). Za období 1-12/2020 bylo vyplaceno SVJ za pojistné události Kč 911 tis.

## 10. Finanční, daňové a pokladní služby

Družstvo vypracovalo pro 57 „nových vlastníků“ na jejich žádost, daňová přiznání k dani z nemovitých věcí. Za tuto službu bylo vybráno na poplatcích Kč 7 tis. Za nájemce bylo družstvem, jako vlastníkem, podáno společné daňové přiznání k dani z nemovitých věcí.

Bez poplatku rozeslalo družstvo, pouze na žádost poplatníka „Potvrzení o zdanitelných příjmech za závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2019 pro potřebu zpracování přiznání k dani z příjmu fyzických osob.“

Za poplatek byly zajišťovány pokladní služby. Za sledované období družstvo vystavilo 1 179 pokladních dokladů včetně těch podléhajících EET. Největší denní frekvenci představovalo vystavení 32 ks dokladů. Stále platí max. denní limit pokladní hotovosti v Kč 250 tis., tj. s účinností od 1. 3. 2018.

V souvislosti s poskytováním pokladních služeb dbá družstvo na kontrolu platnosti podpisových vzorů pro schvalování a podepisování výdajových pokladních dokladů a vyúčtování pracovních cest.

Za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 jsme v rámci smluvního vztahu s Českou poštou prodali:

- a) poštovní známky v hodnotě Kč 34.761,-- z toho provize (4,2 %), tj. Kč 1.460,--
- b) kolkové známky v hodnotě Kč 191.500,-- z toho provize (2,5 %), tj. Kč 4.788,--

Smluvní vztah na prodej poštovních známek byl v průběhu roku 2020 ukončen. V platnosti zůstává smluvní vztah na prodej kolkových známek.

## 11. Vedení účetnictví cizím subjektům

Družstvo v průběhu roku zajišťovalo účetnické a ekonomické služby pro 303 společenství dle podepsané smlouvy o správě domu, která byla k datu sledovaného období ekonomicky samostatná a předala družstvu účetní doklady ke zpracování. Počátkem roku 2019 vypracovalo a odeslalo družstvo na Finanční úřad Vyúčtování daně z příjmu právnických osob za ta SVJ, u kterých se vyskytly příjmy podléhající této dani. Sestaveno bylo Vyúčtování daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2019, a to jak za daně zálohové, tak za daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně z příjmu fyzických osob za rok 2019 u těch SVJ, kde tato povinnost vznikla. Na žádost poplatníka bylo vystaveno Potvrzení o příjmu z pronájmu společných částí domu za rok 2019 a Potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2019, poplatníkům, kterým plynul i příjem od jiného plátce, než bylo společenství.

Ve sledovaném období družstvo podepsalo 2 smlouvy o správě domu, zahájené od 1. 7. 2020 (dříve se jednalo o SA 427 a 451) a ke konci roku podepsalo smlouvu o správě zahájenou od 1. 1. 2021 se 4 SVJ (dříve SA 264, 439, 452, 614). K datu 30. 6. 2020 byla na základě podané výpovědi ukončena správa SVJ 207 a k 31. 12. 2020 cizímu SVJ 719.

## 12. Účetnictví družstva

Do konce měsíce března byly ukončeny práce spojené s roční účetní závěrkou roku 2019. Tomuto kroku předcházely přípravné práce započaté v závěru loňského roku,

kteře byly organizačně a administrativně-technicky zabezpečeny dle harmonogramu prací daných příkazy ředitele družstva. Příkazy byl, mimo povinnosti sestavení roční závěrky, vymezen i rozsah a způsob provedení periodické inventarizace majetku a závazků družstva. Dne 24. března 2020 ukončil auditor ověření roční účetní závěrky družstva za rok 2019 v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými směrnici Komory auditorů Česká republika. Pro nepovinný audit nebyla sestavována výroční zpráva, ta byla nahrazena pro interní informace zprávou o činnosti. V souvislosti s pandemií COVID 19 a na základě vládních opatření vedoucích k zamezení šíření viru, nemohlo družstvo svolat v roce 2020 jarní shromáždění delegátů, mimo jiné, ke schválení účetní závěrky. Ta byla schválena v závěru roku způsobem per rollam, včetně rozdělení hospodářského výsledku dosaženého za rok 2019 v Kč 343 tis. přidělením Kč 193 tis. do zajišťovacího fondu družstva a Kč 150 tis. do sociálního fondu družstva. Dne 22. 12. 2020 došlo ke zveřejnění účetní závěrky za rok 2019 v obchodním rejstříku.

Družstvo za sledované období zaúčtovalo bankovní výpisy, zaevidovalo 1 358 došlých faktur (celková hodnota závazků Kč 21 055 tis.) a provedlo zúčtování všech „zlikvidovaných“ faktur. Úhrada faktur byla prováděna průběžně podle splatnosti. Vystaveno bylo 1 522 faktur týkajících se služeb zajišťovaných správou družstva. Služby poskytované provozním úsekem byly fakturovány v návaznosti na ukončené zakázky, jejich počet čítá 1 156 ks. Od druhého pololetí roku 2008 přistoupilo družstvo na možnost zaslání daňových dokladů (faktur) v elektronické podobě.

Průběžně byly doučtovány vnitřní doklady patřící do účetního období roku 2019 a byl proveden přenos dat do účetnictví z jiných subsystémů (mzdy, MTZ, předpisy nájmu, předpisy penále, platby nájmu, T+V a penále složenkami, anuity, vyúčtování služeb, zápočty pohledávek).

V průběhu roku 2020 byly vyřazeny z operativní evidence před prodejem 2 auta v souhrnné pořizovací ceně 1 249 tis. U jednoho auta byla zůstatková hodnota rovna nule a u druhého auta v Kč 110 tis. Prodej majetku představoval tržbu v Kč 358 tis. Naopak družstvo z důvodu modernizace vozového parku pořídilo 1 nový automobil Škoda Superb za Kč 997 tis.

V důsledku převodů bytů do vlastnictví člena na základě zákona č. 72/1994 Sb. a NOZ č. 89/2012 došlo ke snížení majetku družstva (budovy pro bydlení a pozemky) v celkové částce Kč 38 161 tis.

V průběhu měsíce dubna 2020 bylo dokončeno vyúčtování energií a služeb za rok 2019 bytových a nebytových prostor a následně bylo vyúčtování rozesláno prostřednictvím samospráv konečným spotřebitelům energií. K předepsaným zálohám byly vyčísleny přeplatky v Kč 6 362 tis. a nedoplatky v Kč 1 933 tis. Do 30. 6. 2020 provedlo družstvo finanční vypořádání. V souvislosti s vyúčtováním služeb za rok 2019 byly k datu 1. 7. 2020 upraveny předpisy záloh na dodávky energií dle skutečných nákladů roku 2018 s povýšením o 10% u tepla a teplé vody, o 5% u studené vody.

Podrobná zpráva o vyúčtování služeb byla předložena představenstvu družstva na jeho zasedání v 9/2020.

Do operativní evidence byly promítnuty předpisy úhrad za užívání bytu za sledované období (celkový předpis představuje výši Kč 83 601 tis.). Zápočtem přeplatku vyúčtování služeb za rok 2019 bylo uhrazeno dlužné nájemné ve výši Kč 89 tis. a příslušenství ve výši Kč 3 tis. Celková výše vyúčtovaného penále byla ve výši Kč 271 tis. Celkové zaplacené příslušenství je evidováno v Kč 306 tis., vyúčtovaný poplatek za upomínkové řízení činil Kč 38 tis. a neuhrazené penále bylo evidováno v Kč 139 tis.

Měsíčně byly sestavovány přehledy hospodaření družstva a čtvrtletně rozborů hospodaření s kontrolou plnění finančního plánu družstva. Měsíčně bylo sestavováno přiznání k dani z přidané hodnoty. Za rok 2020 byla vlastní daňová povinnost vyčíslena v částce Kč 3 891 tis., tu ovlivňuje „přenesená daň“, která byla z celkové daňové povinnosti odvedena ve výši Kč 401 tis.

Ve sledovaném období neobdrželo družstvo žádný požadavek státní správy k externí kontrole. Interní kontrolu dle příkazů vydaných předsedou KK provedli členové této komise.

V důsledku delimitace majetku a závazků a ukončení správy pod právnickou osobou družstva, která se dotkla 13 společenství vlastníků s právní subjektivitou (SVJ 218, 270, 305, 363, 369, 393, 395, 403, 451, 466, 547, 561 a 589) byla na účty právnických osob převedena částka Kč 31 729 tis. Předepsané povinnosti spojené s užíváním bytů ve vlastnictví družstva a závazky z vyúčtování služeb (za nájemce) představovaly pro družstvo úhrady na účty SVJ Kč 32 337 tis.

Hospodářský výsledek byl za družstvo dosažen ve výši Kč 296 tis. (správa Kč 248 tis. a provoz Kč 48 tis.). Daň z příjmu právnických osob za rok 2020 se z vypočteného základu daně a uplatněním slevy na dani za zaměstnávané osoby se změněnou pracovní schopností rovnala nule a hospodářský výsledek po zdanění vykazuje stejnou výši, jako před zdaněním. Shromáždění delegátů bude navrženo rozdělení hospodářského výsledku přidělem Kč 150 tis. do sociálního fondu a Kč 146 tis. do zajišťovacího fondu.

### **13. Organizace, vnitřní legislativa a kontrola**

V uplynulém období byly ve vazbě na provedené organizační změny zpracovány a vydány: 02 – „Organizační řád“ – část B: Organizační struktura, část C: Poslání a působnost útvarů, část D. Funkční schémata, část E: Soubor popisů pracovních funkcí. Dále byl vydán 05 – Podpisový řád a OS č.11/02 „Řídící akty platné k 1. 1. 2020“.

Z dalších řídicích aktů, platných pro rok 2020 byly zpracovány a vydány Příkaz ředitele družstva (PŘ) č.01/2020 „Pravidla čerpání dovolených v roce 2020“, PŘ č. 02/2020 „Periodická inventarizace majetku a závazků v roce 2020“ a PŘ č. 03/2019 „Účetní závěrka za rok 2020“. Vydáno bylo rozhodnutí ředitele (RŘ) č. 01/2020 „Organizační změny“

V průběhu roku 2020 byly ve spolupráci s ostatními útvary připraveny a rozeslány v březnu, červnu a září další tři čísla nepravidelně vydávaných „IN - informace a pokyny“ pro subjekty, jimž družstvo zajišťuje správu. Pro pracovníky družstva byly zajištěny informace prostřednictvím měsíčně vydávaného „Informačního věstníku“.

### **14. Závěr**

Činnost družstva v průběhu sledovaného období probíhala podobně jako v letech předchozích. Jak již bylo zmíněno v příloze v účetní závěrce, ve sledovaném období se i družstva dotkla situace způsobená pandemií Covid-19, která způsobila a nadále

způsobuje a prohlubuje celosvětovou ekonomickou krizi. V březnu 2020 a po celý měsíc duben nemohla „údržba“ zajišťovat činnosti týkající se oprav a údržby bytového a nebytového fondu, což se také, mimo jiné, projevilo na celkovém poklesu tržeb družstva o cca 15 %. Pokles tržeb v meziročním období je pravidelně ovlivňován i ekonomickým osamostatněním SVJ, po jejich právním vzniku (do doby existence samosprávy byly náklady samospráv spojené se správou bytového fondu, kryty zúčtováním záloh prostřednictvím tržeb).

V rámci komplexního hodnocení činností družstva majících vliv na ekonomiku a finanční situaci družstva, vedení družstva konstatovalo, že družstvo je stále v dobré kondici a vzniklá situace v roce 2020 neměla až tak zásadní vliv na další fungování družstva při zachování poskytování služeb pro bytový a nebytový fond, převážně ve vlastnictví cizích osob.

Přes toto pozitivní zjištění se vedení družstva zabývalo, a neustále zabývá, analýzou stávajícího personálního obsazení, a to s ohledem na postupné ukončení pracovního poměru pracujících důchodců, pracovníků s nárokem na odchod do důchodu v horizontu roku a v neposlední řadě i návratu zaměstnankyň z rodičovské dovolené. Připravované organizační změny vedoucí ke kumulaci funkcí musí být prováděny tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality a odbornosti družstvem poskytovaných služeb.

„Zprávu o činnosti družstva za rok 2020“ nahrazující do roku 2018 sestavovanou Výroční zprávu, zveřejní družstvo pouze na svých webových stránkách.

V Pardubicích dne 12. 4. 2021

Sestavila: Marta Pajlová  
z podkladů odborných útvarů družstva