

Zápis

**o průběhu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Družba Pardubice,
konaného dne 11. června 2026 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. Privítal přítomné a konstatoval, že z pozvaných 28 delegátů je v úvodu jednání přítomno 23 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 2025
- 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 2025
- 6) Schválení rozdělení zisku za rok 2025
- 7) Různé - diskuse delegátů
- 8) Schválení usnesení SD
- 9) 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 23 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 23 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 23 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 2025

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 28 pozvaných delegátů je v sále přítomno 25 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 2025 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 25 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.
Návrh byl přijat.

Ad 5. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2025

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 protinávrhy 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 2025.

Pro návrh usnesení hlasovalo 25 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.
Návrh byl přijat.

Ad 6. Schválení rozdělení zisku za rok 2025

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 2025 ve výši Kč 2.728.073,27 rozdělit

a) přidělem do zajišťovacího fondu družstva	Kč 2.578.073,27
b) přidělem do sociálního fondu družstva	Kč 150.000,-

Pro návrh usnesení hlasovalo 25 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování.
Návrh byl přijat.

Ad 7. Různé – diskuse delegátů**7.1. Ladislav Reichman, VO č. 7**

Pan Reichman upozornil, že hromadné garáže jsou využívány jako dílny, sklady pneumatik nebo jiných materiálů. Na případná upozornění a napomenutí reagují garážující osoby neadekvátně. Požádal družstvo o kontrolu těchto prostor za účasti předsedy samosprávy. Předseda představenstva Ing. Miroslav Váňa přislíbil provedení kontroly.

7.2. Ing. František Weisbauer

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

Ad 8. Schválení usnesení SD**Ing. František Jirásek, řídící jednání**

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

Ad 9. 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 15.6.2026

Zapsala: Dana Koláčková

Zápis ověřili: PharmDr. Lenka Bílková

Jan Rybička



Přílohy:

- č. 1 - Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2025
- 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 2025

Předkládá:

Ing. Miroslav Váňa
předseda představenstva



Sestaveno ze zpracovaných podkladů:

Ing. Milan Žák
ekonomický náměstek

Petr Kaštánek
technický náměstek

Renata Voralová
vedoucí oddělení účetnictví

V Pardubicích dne 24. 4. 2026

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 2025

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 2025 a schválení návrhu na rozdělení zisku vytvořeného v roce 2025. 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 2025, 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.

Základním údajem družstva je informace o počtu jeho členů. K datu 31. 12. 2025 družstvo eviduje celkem 1.244 členů, z toho 107 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 176 027 tis. představuje účetní hodnotu majetku, která se vlivem realizací převodů jednotek a pozemků do vlastnictví členů každoročně snižuje. Majetek zatížený zástavním právem představuje Kč 102 790 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 9 767 tis. Evidované pohledávky po splatnosti plynoucí z obchodního styku a bez dlužných úhrad povinností spojených s bydlením jsou vyčísleny ve výši Kč 57 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 15 000 tis. představuje termínovaný vklad u J&T Banky.

Peněžní prostředky ve výši Kč 33 505 tis. jsou tvořeny především stavy na běžných a spořicíh účtech a krátkodobých termínovaných vkladech vedených u peněžních ústavů: ČSOB, ČS, J&T Banka a Banka Creditas.

3.4 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál činí Kč 190 643 tis., každoročně se snižuje v přímé vazbě na převody jednotek a pozemků do vlastnictví členů a tím i snižování hodnoty majetku družstva. Součástí vlastního kapitálu je mimo jiné základní kapitál v Kč 45 950 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 115 218 tis.

3.6 Fondy ze zisku (příloha č. 3)

Jejich celková výše činí Kč 26 747 tis. Rozpis jejich členění (nedělitelný fond, zajišťovací fond a sociální fond) včetně jejich zůstatků jste obdrželi v příloze pozvánky na dnešní jednání. K podrobnému popisu není nutný další komentář.

3.7 Rezervy

Účetní rezervy v objemu Kč 10 800 tis., jsou zdaněné zdroje, v letech minulých vytvořené pro potřebu krytí nákladů při předpokládaných chybějících tržbách. Pro rok 2026 je plánováno rozpuštění rezervy v Kč 1.500 tis., a to na pokrytí nákladů spojených s dočerpáním dovolené zaměstnanců z nároků roku 2025 a na náklady spojené s opravy nebytového fondu majetku družstva, dle, představenstvem družstva, schváleného finančního plánu na rok 2025.

3.8 Dlouhodobé závazky a stav dlouhodobých úvěrů

Představují objem Kč 22 029 tis. Tvořeny jsou zůstatkem dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů – samospráv, a složenou dlouhodobou zálohou na nájem nebytových prostor a zůstatkem dlouhodobých úvěrů.

Pro upřesnění uvádím, že celkové úvěrové zatížení družstva činí Kč 6,5 mil. a 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 11 528 tis. Plynou 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 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 33 522 tis. zahrnují fakturované služby správního střediska fyzickým osobám a společenstvím vlastníků, tržby za opravy a údržbu bytových a nebytových jednotek a společných částí domů, poplatek a příspěvek na správu družstva, zúčtování tržeb na krytí nákladu provozu domů (správní režie samospráv) a tržby za pronájmy nebytových prostor a společných částí domů.

4.2 Ostatní provozní výnosy

Tržby ve výši Kč 4 815 tis. zahrnují tržby za prodej majetku, materiálu, vyúčtované smluvní pokuty, výnos z postoupené pohledávky, přiznané soudní poplatky, poplatky za správní úkony, náhrady škod a největší položku představuje zúčtování zdrojů na krytí nákladů na opravy společných částí bytového fondu.

4.3 Služby

Ve vykázaném objemu Kč 4 853 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 částku Kč 25 323 tis., která v sobě zahrnuje mzdové náklady správy, provozu i samospráv a náhrady mzdy za nemoc hrazené zaměstnavatelem, odměny funkcionářů volených orgánů družstva, náklady odvodu zákonného pojištění z mezd a odměn funkcionářů a sociální náklady představující příspěvek zaměstnavatele na stravné zaměstnanců a penzijní pojištění.

5. Výsledky hospodaření

Výsledek hospodaření družstva představuje vykázaný zisk po zdanění ve výši Kč 2 728 073,27. 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 za družstvo před zdaněním byl dosažen v objemu Kč 3 059 183,27.

5.1 Návrh na rozdělení zisku - (příloha 4)

Čistý výsledek hospodaření – zisk ve výši Kč 2 728 073,27 je navrhován k rozdělení přídělem do sociálního fondu ve výši Kč 150 000, -- (vazba na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2026), a přídělem částky Kč 2 578 073,27 do zajišťovacího fondu (posílení zdrojů družstva).

5.2 Zpráva auditora - (příloha)

Výstupy z účetních knih družstva dokládající hospodaření a účetní závěrku za rok 2025 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 2025. 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 realizuje kontrolní komise družstva a komentovány jsou v samostatné písemné zprávě předkládané jejím předsedou.

C. Činnost družstva v roce 2025

1. Běžná provozní činnost

Veškeré činnosti družstvo zajišťovalo svými zaměstnanci na základě pracovně právního vztahu. K 31. 12. 2025 bylo v družstvu zaměstnáno celkem 33 pracovníků, z toho bylo v evidenci 26 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. 2025 zajišťovalo správu pro 337 SVJ, ve kterých spravovalo 9.921 bytů, 699 garáží a 11 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 62. Výkon funkce předsedy společenství družstvem je, z pohledu posilování výnosů družstva, stále 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 31.12.2025 družstvo evidovalo 28 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, 1 zvolenému delegátovi zaniklo členství v družstvu.

3. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Od roku 1996 do konce roku 2025 bylo realizováno celkem 12 901 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11 748, což v procentním vyjádření představuje úbytek skoro 95 % z 12 368 družstvem postavených bytů. To znamená, že družstvo vlastnilo ke konci roku 2025 již pouze 620 bytů, což představuje cca. 5 % z původní družstevní výstavby. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1 153, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 365 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 vlastníků 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 2025 byly právně ustaveny 2 SVJ.

Z domů, které fungovaly v režimu družstevních SA 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 spravuje celkem 337 SVJ.

5. Právní agenda, organizace

K 31. 12. 2025 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 114 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním, kteří dlužili celkem Kč 332 tis. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 99 dluží částku do Kč 5 tis. (dlužné nájemné, vyúčtování V + T). Naopak 4 dluží částku vyšší než Kč 50 tis. Pohledávky družstvo vymáhá jak soudně, tak i mimosoudní cestou. Ke konci roku 2025 evidovalo družstvo 4 soudních kauzy týkající se bydlení (3 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 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 realizovány 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 s externími dodavateli v objemu Kč 64.859 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 instalátérské 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 7.485 tis. Hodnota zakázek (opravy, havarijní služba) pro SA potom činila Kč 16 tis., hodnota údržby a oprav vlastního majetku družstva potom činila Kč 96 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byl zajištěn materiál na zakázky – opravy realizované vlastními kapacitami družstva v účetní hodnotě Kč 1.011 tis. bez DPH.

Financování nákladů oprav je zajišťováno pouze z vlastních zdrojů samospráv evidovaných družstvem na dlouhodobé záloze. Družstvo již několik let nežádá 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 2025, který představoval Kč 800 tis. Celkový objem provedených stavebních oprav činil Kč 626 tis. Největší akce představovaly: 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 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 2025, uzavření účetnictví roku 2025 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 11. 6. 2026 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:

V našem družstvu SBD 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 (ISA).

Statutární auditorka pí ing. Zuzana Hamáčková, ev.č. auditora 2513, provedla ověření účetní uzávěrky, sestavené k 31.12.2025, která se sestává z „Rozvahy“ k 31.12.2025, „Výkazu zisku a ztráty“ za rok končící 31.12.2025 i „Přílohy“ k této účetní uzávěrce, jež popisuje použité účetní metody a přehledné vysvětlující informace. Závěrem konstatuje, že účetní uzávěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2025, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za kalendářní rok 2025. Provedené ověření poskytuje závazný podklad, že informace, uvedené ve výroční zprávě družstva k 31.12.2025, jsou ve všech významných materiálních ukazatelích v souladu s výše uvedenou závěrkou.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2025 projednalo následně i na svém zasedání představenstvo SBD Družba Pardubice.

Na základě těchto skutečností doporučuje KK dnešnímu SD:

1. Schválit účetní závěrku za rok 2025
2. Schválit rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 ve výši 2.728.073,27 Kč takto:
 - 2.1 Příděl do zajišťovacího fondu družstva: ve výši 2.578.073,27 Kč
 - 2.2 Příděl 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 dvakrát – vždy zpravidla do 7 dnů po schůzi představenstva družstva. 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 členů družstva a výboru samospráv.

KK provedla od minulého SD celkem 2 kontroly. V návaznosti na průběžné sledování vývoje ekonomiky družstva v průběhu roku 2025 se kontrolní orgán zaměřil např. na kontrolu pokladny (povolená hotovost, stav kolků a poštovních známek, kontrola faktur, výdajových dokladů, kontrola podpisových vzorů, dodržení pokladního limitu, zabezpečení pokladny), kontrola komplexnosti poskytovaných služeb SBD. Neshledány žádné závady.

Dále byla provedena kontrola podkladů pro uplatňování slev na poplatníka a daňového zvýhodnění na vyživované dítě, včetně podkladů pro uplatňování slevy na sociálním pojištění pracujících důchodců. V kontrolované oblasti nebyly zjištěny žádné nedostatky.

Pro další období se KK zaměří na činnost SBD v návaznosti na prováděnou komplexní správu objektů za úplatu pro jiné právní subjekty. Zvýšenou pozornost budeme věnovat stavu a postupu při vymáhání pohledávek z plateb, spojených s bydlením. 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 2025.

V Pardubicích dne 11.6.2026

Zprávu předkládá:



Bohumil Kout

předseda KK SBD Družba Pardubice

**Zpráva mandátové komise
na shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice,
konaného dne 11. června 2026**

Dámy a pánové,

na dnešní shromáždění delegátů bylo pozváno celkem **28 zvolených delegátů.**

V současné době je v sále přítomno celkem ²⁵..... delegátů, což je
/ ~~není~~ *

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

Děkuji Vám.

V Pardubicích dne 11.6.2026

Podpisy mandátové komise:



Jarmil Hanuš

Potřebná nadpoloviční většina /minimálně/ = 15 přítomných delegátů

* nehodící se škrtnout

