

Stavební bytové družstvo Družba Pardubice

Jiřího Potůčka 259, 530 09 Pardubice

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

IČO 00044997, DIČ CZ-00044997

tel.č. 728 877 651, e-mail: marketa.horakova@sbdpce.cz

**Všem delegátům SBD Družba
Pardubice**

Naše značka: 100/257/20

Pardubice, 30. října 2020

P O Z V Á N K A

Podle ustanovení čl. 65 odst. 1 stanov družstva svolává představenstvo shromáždění delegátů, které se koná

dne 19. listopadu 2020 (čtvrtek) od 16,00 hodin ^{x)}

v jídelně (1.patro) sídla SBD Družba Pardubice, ul. Jiřího Potůčka čp. 259, Pardubice, s následujícím programem (prezence od 15,30 hod.):

- 1) **Zahájení - jmenování zapisovatele**
 - schválení dvou ověřovatelů zápisu
 - volba mandátové a návrhové komise
 - určení skrutátorek (sčítatelek hlasů)
- 2) **Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2019**
- 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 2019**
- 6) **Schválení rozdělení zisku za rok 2019**
- 7) **Schválení změny výše příspěvku na správu pro členy družstva**
- 8) **Schválení prodeje nemovitosti čp. 170 v ulici 5. května, Horní Jelení**
- 9) **Různé - diskuse delegátů**
- 10) **Schválení usnesení SD**
- 11) **Závěr jednání**

x) Představenstvo družstva si vyhrazuje provést změnu termínu shromáždění delegátů dle vývoje situace kolem Covid 19.

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

S pozdravem



Ing. Miroslav Váňa
předseda představenstva

- Přílohy:**
- Rozvaha družstva k 31. 12. 2018 a 2019 (včetně samospráv)
 - Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2018 a 2019 (včetně samospráv)
 - Informace o fondech družstva tvořených přídělem ze zisku
 - Návrh na rozdělení zisku za rok 2019
 - Zpráva o auditu účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2019
 - Důvodová zpráva a návrh změny výše příspěvku na správu pro členy družstva
 - Důvodová zpráva k návrhu na prodej nemovitosti čp. 170 v ulici 5. května, Horní Jelení

Za správnost: Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek



Rozvaha družstva k 31.12.2019 a 2018

včetně samospráv
(v tis. Kč)

	<i>stav</i> k 31.12.2019 v běžném účet. období	<i>stav</i> k 31.12.2018 v minulém účet. období
Aktiva celkem	531 471	611 602
Pohledávky za upsaný základní kapitál	5	0
Stálá aktiva	349 764	393 634
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	349 764	393 634
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	181 193	217 626
Zásoby	963	1 063
Dlouhodobé pohledávky	14 868	25 613
Krátkodobé pohledávky	70 555	73 826
Krátkodobý finanční majetek	94 807	117 124
Časové rozlišení	509	342
Pasiva celkem	531 471	611 602
Vlastní kapitál	335 155	373 616
Základní kapitál	81 953	90 529
Kapitálové fondy	232 975	263 087
Fondy ze zisku	19 884	19 727
Hospodářský výsledek minulých let	0	0
Hospodářský výsledek účetního období	343	273
Cizí zdroje	195 793	237 597
Rezervy	12 300	13 868
Dlouhodobé závazky	123 937	150 768
Krátkodobé závazky	59 556	72 961
Časové rozlišení	523	389

V Pardubicích 28. 4. 2020
Sestavila: M. Pajlová

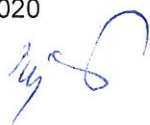
Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2019 a 2018

včetně samospráv
(v tis. Kč)

	stav k 31.12.2019 v běžném účet. období	stav k 31.12.2018 v minulém účet. období
Tržby celkem	73 429	80 461
Tržby za prodej vlastních služeb	35 752	34 298
Ostatní provozní výnosy	36 392	45 277
Úroky přijaté	994	554
Ostatní finanční výnosy	291	332
Náklady celkem	73 086	80 188
Spotřeba materiálu a energií	3 798	4 430
Služby	41 849	44 156
Aktivace	-752	-1 046
Osobní náklady	24 428	25 556
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 376	1 473
Ostatní provozní náklady	1 537	4 409
Nákladové úroky	594	610
Ostatní finanční náklady	256	244
Daň z příjmu	0	356
Hospodářský výsledek	343	273

V Pardubicích 28.4.2020

Sestavila: M. Pajlová



Fondy družstva tvořené přídělem ze zisku

- **Nedělitelný fond**

Stanovy čl. 93

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

	v tis. Kč		v tis. Kč
Stav k 1. 1.2019	6.000	Stav k 1. 1.2018	6.000
Příděl	0	Příděl	0
Čerpání	0	Čerpání	0
Stav k 31.12.2019	6.000	Stav k 31. 12. 2018	6.000

- **Zajišťovací fond**

Stanovy čl. 91

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

	v tis. Kč		v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2019	13.406	Stav k 1. 1. 2018	13.147
Příděl (z 2018)	123	Příděl (z 2017)	259
Čerpání	0	Čerpání	0
Stav k 31. 12. 2019	13.529	Stav k 31. 12. 2018	13.406

- **Sociální fond**

Stanovy čl. 97

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

	v tis. Kč		v tis. Kč
Stav k 1. 1. 2019	321	Stav k 1. 1. 2018	362
Příděl (z 2018)	150	Příděl (z 2017)	100
Čerpání	116	Čerpání	141
Stav k 31.12.2019	355	Stav k 31. 12. 2018	321

Specifikace čerpání sociálního fondu:

Rok 2019	v tis. Kč
Příspěvek odborové organizaci	0
Příspěvek na stravování	16
Příspěvek na péči o zdraví	68
Schůzová činnost 60 let družstva	12
Schůzová činnost zaměstnanců s vedením	20
Celkem	116

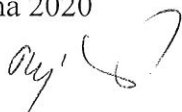
Rok 2018	v tis. Kč
Příspěvek odborové organizaci	26
Příspěvek na stravování	48
Příspěvek na péči o zdraví	43
Schůzová činnost zaměstnanců s vedením	24
Celkem	141

Poznámka:

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

V Pardubicích 28. dubna 2020

Sestavila: M. Pajlová



**SBD Družba
Pardubice**

Návrh na rozdělení zisku dosaženého za rok 2019

Čistý zisk za rok 2019 **Kč** **342.802,47**

Návrh rozdělení zisku:

1. Příděl do zajišťovacího fondu **Kč** **192.802,47**
(posílení zdrojů družstva)

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

V Pardubicích 28. 4. 2020

Sestavila: M. Pajlová



Zpráva nezávislého auditora
o auditu účetní závěrky sestavené k 31.12.2019 v družstvu
Stavební bytové družstvo Družba Pardubice, IČO: 00044997
se sídlem Pardubice, Jiřího Potůčka 259, PSČ 530 09
určená pro členy družstva

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice (dále jen „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z Rozvahy k 31.12.2019, Výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 a Přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v Příloze k této účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v

důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti předseda představenstva Družstva uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladů nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky předsedou představenstva Družstva a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Verifikace SUED a.s.
ev. č. KA ČR 571
Ing. Ivana Hubáčková
statutární auditor, ev. č. KA ČR 2099



V Pardubicích 24.3.2020

Důvodová zpráva – „Schválení změny výše příspěvku na správu družstva“ (bod č. 7 programu SD)

Příspěvek na správu je základním zdrojem financování střediska ostatního hospodaření – správy družstva (stanovy čl. 90, bod 1). Za rok 2019 dosáhla jeho výše pouze 18 % celkových přijatých tržeb správy družstva.

Od 1. 7. 2014 výše příspěvku nebyla upravovaná a činí Kč 130,-- za b.j./ měsíc a Kč 13,-- za nbj. /měsíc, jak pro nájemce, tak i vlastníka.

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

V návaznosti na míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za roky 2014 až 2019 a předpokládanou míru inflace za rok 2020, je navrhovaná měsíční úprava stávajícího příspěvku o Kč 20,-- za byt. O inflaci a s ohledem na další úbytek tržeb o Kč 12,-- za garáž.

Příspěvek na správu družstva je navrhován s účinností od 1. 1. 2021 v celkové měsíční výši:

Nájemce:	byt	Kč 150,--	garáž	Kč 25,--	
Vlastník-člen:	byt	Kč 150,--	garáž	Kč 25,--	
Vlastník-nečlen:	byt	Kč 150,--	garáž	Kč 25,--	+ DPH 21%

Poznámka: Ve srovnatelných bytových družstvech se výše příspěvku na správu pohybuje v rozmezí 150 - 175 Kč pro byty, a v rozmezí 25 – 50 Kč pro garáže, vše dez DPH.

**Důvodová zpráva – Prodej nemovitosti čp. 170
v ulici 5. května, Horní Jelení
(bod č.8 programu SD)**

Rodinný dům v Horním Jelení družstvo zakoupilo od fyzické osoby v roce 1996 za Kč 415.000,- za účelem zajištění náhradního bydlení pro osoby vystěhováváné z družstevních bytů na základě výpovědi z nájmu bytu z důvodu neplacení.

Po jeho pořízení se předpokládalo ubytování tří dlužníků. Dva z nich se domu nikdy nenastěhovali, třetí dům užíval k výše uvedenému účelu do konce roku 2016. Poté byl dům, na základě uzavřené nájemní smlouvy, obýván do konce února 2019. Současné zákony při vystěhování dlužníka z bytu již nepožadují zajištění náhradního bydlení, stačí zajištění přístřeší (lůžko na ubytovně). Proto družstvo tento dům pro původní účel pořízení již nepotřebuje.

V případě realizace záměru dům dále pronajímat budou nutné poměrně výrazné investice (okolo 1 mil.Kč) do rekonstrukce objektu (odstranění vlhkosti, výměna dožilých špaletových oken, výměna elektrorozvodů a pojistkových skříní, pořízení ohřívачů teplé vody a nového zdroje vytápění).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem vedení družstva po projednání v představenstvu navrhuje předmětnou nemovitost prodat prostřednictvím realitní kanceláře.

Byly osloveny dvě realitní kanceláře, realitní kancelář J. Elisabeth Eisnerová a realitní kancelář STING. Podle předběžného průzkumu lze očekávat prodejní cenu ve výši min. 2 mil.Kč plus provize realitní kanceláře.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje prodej nemovitosti čp. 170 v ulici 5. května, Horní Jelení za cenu min. 2 mil.Kč plus provize raelitní kanceláře. Konečnou realizací prodeje pověřuje představenstvo družstva.

Zpracoval: Ing. Milan Žák,
ekonomický náměstek

V Pardubicích dne 20. 10. 2020

