

**Všem delegátům SBD Družba
Pardubice**

Naše značka: 100/50 /21

Pardubice, 21. května 2021

Vážení,

Vzhledem k pokračování opatření směřujících k zastavení epidemie koronaviru Covid 19 není možné jednání shromáždění delegátů uskutečnit za přímé účasti zvolených delegátů, proto **představenstvo družstva** na svém jednání dne 17.5.2021 **přijalo rozhodnutí konání shromáždění delegátů a jeho rozhodování nahradit**, podle § 19 Zákona č.191/2020 Sb. „o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2“ **hlasováním písemně mimo zasedání (per rollam)**.

Shromáždění delegátů bude přijímat usnesení k následujícím bodům:

- 1) **Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2020**
- 2) **Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění**
- 3) **Schválení řádné účetní závěrky za rok 2020**
- 4) **Schválení rozdělení zisku za rok 2020**

Materiály jako podklad pro rozhodování k výše uvedeným bodům a formulář pro hlasování per rollam o navržených usneseních Vám zasíláme v příloze tohoto dopisu.

Vážení delegáti, žádám Vás touto cestou o konstruktivní a zodpovědný přístup k této netradiční formě rozhodování mimo zasedání a o včasné vrácení vyplněného a podepsaného formuláře podle pokynů na něm uvedených.

Děkuji.

S pozdravem


Ing. Miroslav Váňa
předseda představenstva

Přílohy: - Hlasování mimo zasedání
- Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2020

- Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění
- Rozvaha družstva k 31. 12. 2019 a 2020 (včetně samospráv)
- Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2019 a 2020 (včetně samospráv)
- Informace o fondech družstva tvořených přídělem ze zisku
- Zpráva o auditu účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2020
- Návrh na rozdělení zisku za rok 2020
- Poštovní obálka pro vracení rozhodnutí mimo zasedání

Za správnost: Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek



ROZHODNUTÍ MIMO ZASEDÁNÍ

Na základě § 19 Zákona č.191/2020 Sb. „o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 ...“ Vám předkládáme k rozhodnutí formou hlasování tzv. per rollam (písemně mimo zasedání) návrhy usnesení k bodům 1, 2, 3, a 4 programu shromáždění delegátů, který jste obdrželi poštou.

1. Body 1 a 2 programu shromáždění delegátů „Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2020“ a „Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění“

Obě zprávy jste obdrželi v příloze dopisu. Dále Vám spolu s pozvánkou byly zaslány „Rozvaha družstva k 31. 12. 2019 a 2020 (včetně samospráv)“, „Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2019 a 2020 (včetně samospráv)“, „Informace o fondech družstva tvořených přidělem ze zisku“, „Návrh na rozdělení zisku za rok 2020“ a „Zpráva o auditu účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2020“.

Odůvodnění: Výše uvedené materiály slouží jako podklad pro schválení účetní závěrky družstva za rok 2020.

Návrh usnesení č. 1:

Shromáždění delegátů bere na vědomí „Zprávu představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2020“ a „Zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění“

Souhlasím - nesouhlasím (nehodící škrtněte)

2. Bod 3 programu shromáždění delegátů „Schválení řádné účetní závěrky za rok 2020“

Podklady (viz. bod 1) pro rozhodnutí jste obdrželi v příloze dopisu.

Odůvodnění: Účetní závěrka družstva za rok 2020 má termín ke schválení nejpozději do 30.6.2021.

Návrh usnesení č. 2:

Shromáždění delegátů schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2020.

Souhlasím - **nesouhlasím** (nehodící škrtněte)

3. Bod 4 programu shromáždění delegátů „Schválení rozdělení zisku za rok 2020“

Návrh na rozdělení zisku za rok 2020 jste obdrželi v příloze dopisu.

Odůvodnění: Rozdělení zisku za rok 2020 navazuje na schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2020.

Návrh usnesení č. 3:

Shromáždění delegátů schvaluje vykázaný zisk družstva za rok 2020 ve výši Kč 295.954,06 rozdělit:

a) přidělem do zajišťovacího fondu družstva	Kč 145.954,06
b) přidělem do sociálního fondu družstva	Kč 150.000,--

Souhlasím - **nesouhlasím** (nehodící škrtněte)

Jméno a příjmení delegáta

Číslo volebního obvodu

Podpis

Datum:2021

Toto hlasování zašlete obratem příloženou poštovní obálkou nebo doručte osobně, **nejpozději do 12.6.2021** (termín doručení) do sídla družstva. Pokud delegát hlasování neodevzdá, má se za to, že nesouhlasí s návrhy usnesení č. 1 až 3.

**SBD Družba
Pardubice**

ZPRÁVA

určená delegátům Stavebního bytového družstva Družba Pardubice o hospodaření – účetní
závěrka a činnosti družstva za rok 2020

Předkládá:

Ing. Miroslav Váňa
předseda představenstva



Sestaveno ze zpracovaných podkladů:

Ing. Milan Žák
ekonomický náměstek

Ilona Vašíčková
vedoucí oddělení účetnictví

Ivan Růžička
vedoucí technického oddělení

V Pardubicích dne 26. 4. 2021

Sestavila: Marta Pajlová
vedoucí referent - ekonomika

Obsah:

A. Základní údaje

1. Identifikační údaje
2. Stručná charakteristika
3. Statutární orgán
4. Kontrolní orgán
5. 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 Finanční majetek
 - 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 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 2020

1. Běžná provozní činnost
2. Členské záležitosti
3. Převody jednotek do osobního vlastnictví
4. Vznik SVJ a poskytované služby družstvem
5. Právní agenda, organizace, vnitřní legislativa
6. Opravy, údržba a modernizace bytového fondu
7. Správa nebytového fondu
8. Vliv současné ekonomické situace na výnosy družstva
9. Závěr

VÁŽENÍ DELEGÁTI,

Epidemiologická situace, která je stále vážná a omezující běžný život nás všech, se od konce roku 2020, kde jsme pro nemožnost scházení se, připravili pro delegáty hlasování per rollam, mnoho nezměnila. Za stávající situace rozhodlo představenstvo družstva na svém jednání dne 17. 5. 2021 schválit účetní závěrku včetně rozdělení zisku za rok 2020 opět způsobem hlasováním per rollam.

Předkládáme Vám zprávu obsahující ekonomické údaje účetní závěrky, návrh na rozdělení zisku dosaženého za rok 2020 a popis činností, kterými se družstvo v loňském roce zabývalo, včetně základních údajů o družstvu:

A. základní údaje o organizaci

1. Identifikační údaje

Obchodní jméno:	Stavební bytové družstvo Družba Pardubice
Sídlo firmy:	Jiřího Potůčka 259, Pardubice 530 09
Identifikační číslo:	00044997
Daňové identifikační číslo:	CZ00044997
Právní forma organizace:	družstvo

2. Stručná charakteristika organizace

Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu Dr.XXVI, vložka 47 s datem vzniku a zápisu dne 11. listopadu 1959. Vzniklo s úvěrovou a finanční pomocí státu a jeho právní poměry upravuje zákon a stanovy, posledně schválené shromážděním delegátů konaném dne 6. 6. 2019 s účinností od 1. 7. 2019. Předmětem činnosti družstva je především zajišťování správy a provozu bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva, cizích právnických a fyzických osob. Činnosti správy a podnikání v jednotlivých bodech popisují stanovy družstva a zápis v obchodním rejstříku.

3. Statutární orgán

Statutárním orgánem družstva je v listopadu 2019 zvolené pěti členné představenstvo ve složení:

Předseda	Ing. Miroslav Váňa
Místopředseda	JUDr. Miloš Lebeda
Člen	Ing. František Jirásek
Člen	Ing. Jan Pozděna
Člen	Blanka Pecháčková

4. Kontrolní orgán

Kontrolním orgánem družstva pracujícím nezávisle na ostatních orgánech družstva je v listopadu 2019 zvolená tří členná kontrolní komise ve složení:

Předseda	Bohumil Kout
Místopředseda	Alena Bečková
Člen	Ing. Josef Fedák

5. Stav členské základny k 31. 12. 2020

Ke konci minulého roku evidovalo družstvo celkem **1 811** členů

z toho:

nájemci bytů bez garáží, včetně garáží a garáží 1 666 členů

nebydlící a členi bez práva nájmu 145 členů

(81 nebydlících členů, 37 členů vlastníků - funkcionářů, 27 členů vlastníků se základním členským vkladem)

Stav členské základny se 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

Družstvo má charakteristiku malé účetní jednotky. 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. Uzávěrka je sestavena v plném rozsahu, hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících korun, pokud není uvedeno jinak.

2. Zveřejňované údaje účetní závěrky

Podle zákona o obchodních korporacích má družstvo povinnost předložit Vám delegátům ke chválení účetní závěrku a poté ji vložit do sbírky listin vedené Krajským soudem v Hradci Králové - pobočka Pardubice. Tuto povinnost si družstvo každoročně plní. Účetní závěrku tvoří výkaz Rozvaha, výkaz Zisku a ztráty a Příloha k účetní závěrce.

3. Rozvaha - (příloha)

Jedná se o bilanci majetku pohledávek a závazků, číselné údaje jste ve zkrácené formě obdrželi předem. Některé číselné údaje o důležitých skutečnostech připomenu:

3.1 Dlouhodobý majetek

Stav dlouhodobého majetku ve výši Kč 310 814 tis. je účetní hodnota majetku, každoročně se snižuje vlivem převedených jednotek a pozemků do vlastnictví členů. Majetek zatížený zástavním právem představuje Kč 198 497 tis. účetní hodnoty majetku, 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 73 339 tis. Evidované pohledávky po splatnosti plynou z obchodního styku ve výši Kč 159 tis. Dlužné úhrady za užívání bytů a garáží jsou evidovány v Kč 1 323 tis., neuhrazené nedoplatky z vyúčtování služeb roku 2019 v Kč 51 tis vstoupilo do vyúčtování roku 2020. Pohledávky po splatnosti jsou ošetřeny tvorbou opravných položek, aby případné jejich neuhrazení neovlivnilo hospodaření družstva v příštích obdobích.

3.3 Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek ve výši Kč 75 153 tis. představuje především stav na běžných a spořicíh účtech a termínovaných vkladech vedených u peněžních ústavů: ČSOB, Reifensbank, Sberbank, ČS, KB a J&T Banka.

3.4 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál v Kč 299 981 tis. je snižován v přímé vazně s převody jednotek a pozemků do vlastnictví členů, snižováním hodnoty majetku družstva. Součástí vlastního kapitálu je mimo jiné základní kapitál v Kč 73 552 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 206 056 tis.

3.6 Fondy ze zisku (příloha)

Rozpis jejich výše jste obdrželi v příloze. Jedná se o nedělitelný fond, další zajišťovací fond a sociální fond. K podrobnému popisu není nutný další komentář.

3.7 Rezervy

Účetní rezervy v objemu Kč 12 300 tis., jsou zdaněné zdroje, v letech minulých vytvořených pro potřebu krytí nákladů při předpokládaných chybějících tržbách. V porovnání s rokem 2019 jejich zůstatek nedoznal změny.

3.8 Dlouhodobé závazky a stav dlouhodobých úvěrů

Představují jednak zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů, tj. samospráv družstva ve výši Kč 74 187 tis., složenou dl. zálohu na nájem nebytových prostor ve výši Kč 26 tis. a zůstatek 38 nesplacených úvěrů poskytnutých na výstavbu a 5 nesplacených úvěrů na opravy a modernizaci ve výši Kč 21 542 tis. 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 v Kč 52 061 tis. a plynou z obchodního styku, ze závazků k úvěrovým institucím, k zaměstnancům, k funkcionářům, k daňovým závazkům, k závazkům ze sociálního a zdravotního zabezpečení a největší objem představuje zůstatek přijatých záloh od bydlících na krytí nákladů spojených s bydlením.

4. Výkaz zisku a ztráty – (příloha)

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 30 099 tis. zahrnují fakturované služby správního střediska fyzickým osobám a společenstvím vlastníků, tržby za opravy a údržbu bytových a nebytových jednotek a společných částí domů, poplatků 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 19 514 tis. zahrnují tržby za prodej majetku a materiálu, vyúčtované smluvní pokuty, 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 22 196 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.

4.4 Osobní náklady

Představují v součtu Kč 21 136 a jsou specifikovány jako: mzdové náklady správy, provozu i samospráv a náhrady mzdy za nemoc hrazené zaměstnavatelem, odměny funkcionářů volených orgánů družstva, náklady odvodu na sociální pojištění z mezd a odměn funkcionářů a sociální náklady představující příspěvek zaměstnavatele na stravné zaměstnanců.

5. Výsledky hospodaření

Hospodaření středisek bylo vykázáno ve výši Kč 295.954,06. Z toho středisko správy se na výsledku podílelo hospodářským výsledkem v Kč 248 307,27 a provozní středisko v Kč 47.646,79. 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. Vypočtená daň z příjmu právnických osob, po uplatnění slevy za zaměstnávání osob se změněnou pracovní schopností, byla rovna nule.

5.1 Návrh na rozdělení zisku - (příloha 4)

Čistý výsledek hospodaření – zisk ve výši Kč 295.954,06 je navrhován k rozdělení přídělem do sociálního fondu ve výši Kč 150.000,-- (vazba na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2021), a přídělem částky Kč 145.954,06 do zajišťovacího fondu (posílení zdrojů družstva).

5.2 Zpráva auditora - (příloha)

Výstupy z účetních knih družstva dokládající hospodaření a účetní závěrku za rok 2020 byly ověřeny nezávislým auditorem, který sestavil o provedeném auditu zprávu, která Vám byla společně s pozvánkou v plném znění předem zaslána. Další komentář není třeba, výrok auditora je bez připomínek.

6. Doplňující informace

6.1 Inventarizace

Součástí roční účetní závěrky je také provedení inventarizace majetku a závazků ke dni účetní závěrky za rok 2020. V závěru roku byla provedena fyzická inventura majetku a 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

Vnější kontrola v roce 2020 nebyla v družstvu realizována. Vnitřní kontroly realizovala kontrolní komise družstva a komentovány jsou v samostatné písemné zprávě předkládané jejím předsedou.

C. Činnost družstva v roce 2020

1. Běžná provozní činnost

Veškeré činnosti družstvo zajišťovalo 40 zaměstnanci, fyzickými osobami v pracovně právním vztahu, z toho bylo 31 technickohospodářských zaměstnanců a 9 osob představovali zaměstnanci dělnických profesí. Běžnou provozní činnost můžeme rozdělit na části týkající se poskytování služeb vlastním členům, dále činnosti spojené s chodem družstva, jako podnikatelského subjektu, a činnosti spojené s poskytováním služeb cizím právním subjektům na základě uzavřených smluv o správě domu. Právě tyto činnosti tvoří největší podíl. Do běžných činností, mimo jiné, blíže nespecifikovaných, patří záležitosti personální, mzdové, účetní, rozpočty, vyúčtování služeb, financování, atd. Za běžnou provozní činnost družstvo včas hradí své závazky z obchodních vztahů, k úvěrovým institucím i k státní správě.

2. Členské záležitosti

V oblasti členských záležitostí je pracovníky družstva věnována trvalá pozornost veškerým agendám s tím spojených, jako jsou například převody a přechody družstevního podílu, podnájem družstevního bytu nebo garáže a ukončení členství. 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.

I přes omezení spojená s opatřeními zamezující šíření viru COVID – 19, byla družstvem realizována volba nových delegátů. 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.

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.

3. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Převod jednotek od roku 1996 do konce sledovaného období čítá celkem 12 270 jednotek, z toho bytů 11 188, což v procentním vyjádření představuje 90,46% úbytku družstevního majetku z původní družstevní výstavby 12 368 bytů. Z toho vyplývá, že družstvo vlastní již pouze 1 180 bytů, z nich cca jedna třetina je v družstevních samosprávách a zbytek ve společenství vlastníků. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1 078 jednotek, navíc smlouvou o bezúplatném převodu dalších celkem 348 garáží vystavených mimo bytový dům. 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.

4. Vznik SVJ a poskytované služby družstvem

V souvislosti s převody bytů do vlastnictví je sledována výše spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů, snížil-li se tento podíl v daném domě pod zákonem stanovenou hranici, vzniklo v souladu s legislativou společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou. 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. Družstvo pro tyto nové právní subjekty ponechává lhůtu max. 6 měsíců, tzv. přechodného období, pro vyřízení veškerých záležitostí vedoucích k ekonomickému osamostatnění. V době přechodného období, pomáhá společenství s nově uzavřenými smlouvami s dodavateli služeb, s možností pojištění domu pod rámcovou pojistnou smlouvou družstva uzavřenou u Kooperativy a.s., s poskytováním informace pro založení účtů u peněžních ústavů, s organizačními záležitostmi před prvními schůzemi SVJ, s informacemi o jednotlivých bodech smlouvy o správě družstva, pokud o tuto správu má SVJ zájem, seznamuje volený orgán s výší finančních zdrojů jejich domu, které družstvo spravuje, s lhůtou převodu těchto finančních zdrojů na nově založené účty SVJ. Po ekonomickém osamostatnění se družstvo věnuje správě domu na základě podepsané smlouvy o správě domu, poskytováním služeb za oblast organizačně právní, ekonomicky účetnickou a technickou provozní.

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, 85 SVJ si pro zajišťování správy domu vybralo jiného správce a 3 SVJ měli ke konci roku 2020 správu domu v jednání. Ve správě družstva je dalších 19 SVJ z cizí výstavby, kterým družstvo poskytuje služby spojené se správou domu.

5. Právní agenda, organizace, vnitřní legislativa

V operativní evidenci jsou někteří nájemci i nečleni družstva, vlastníci jednotek, kteří řádně neplatili své povinnosti spojené s bydlením. Pohledávky družstvo vymáhalo soudně. K mimosoudnímu vymáhání, které spočívá v uzavření „Dohody o splátkách dlužné částky“ mezi družstvem a dlužníkem při současném uznání dluhu dlužníkem, nedošlo.

K datu hodnoceného období evidovalo družstvo 48 soudních žalob. K tomuto datu bylo skončeno 50 soudních sporů. Pro porušování členské povinnosti hradit příspěvek na správu družstva ve výši určené shromážděním delegátů, byla čtrnácti nebydlícím členům družstva udělena výstraha před vyloučením z družstva. Jednomu bydlícímu nečlenovi bylo naopak členství obnoveno. V uplynulém období byly ve vazbě na provedené organizační změny zpracovány a vydány: „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 Podpisový řád a směrnice specifikující „Řídící akty platné k 1. 1. 2020“. Z dalších řídicích aktů, platných pro rok 2020 byly zpracovány a vydány tři příkazy ředitele družstva a jedno jeho rozhodnutí. 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“.

6. Opravy, údržba, modernizace BF

V průběhu sledovaného období připravilo družstvo v rámci požadovaných oprav na základě uskutečněných výběrových řízení nebo podle požadavků jednotlivých samospráv úhrnem 36 smluv včetně dodatků, jejichž objem představuje Kč 2 548 tis. Jednalo se o smlouvy na stavební práce a na opravy technických zařízení. Vedle oprav realizovaných externími dodavateli, se na opravách a údržbě domů podílí i vlastní kapacity družstva (údržba, sklad). Údržbářské práce zajišťovalo družstvo v oblasti vody, kanalizace, plynu, topení, elektro a stavební údržby. Tak, jak se v družstvu snižuje vlastní bytový fond, přesouvá se podíl realizovaných zakázek ze samospráv na práce pro cizí a společenství vlastníků. Počet poskytovaných služeb zajišťovaných vlastními kapacitami byl za sledované období evidován v počtu 1 156 zakázek a s nimi související objem tržeb představuje výši Kč 5 452 tis. Prostřednictvím skladu družstva byly zajištěny materiálové zásoby pro střediska družstva a další odběratele v hodnotě Kč 1 709 tis. 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 také plánované opravy a údržbu svých nebytových prostor při respektování schváleného plánu oprav v objemu Kč 800 tis. pro rok 2020. Celkový objem provedených stavebních oprav dosáhl ve skutečnosti výše v Kč 660 tis. V samém závěru roku se řešila částečné opravy havarijního stavu střechy v pronajímaném areálu ul. Čacké. Nebytový fond představují budovy, které za minulého režimu sloužily k vlastní a i jiné hospodářské a administrativní činnosti družstva. Stáří budov je v průměru 50 let, jejich udržování pro stav z hlediska financí a o pronájem není zájem, nabídka několikanásobně převyšuje poptávku. Pokud družstvo nebude chtít tyto budovy evidovat v „havarijním stavu“, bude muset v brzkém časovém horizontu uvažovat, s péčí řádného hospodáře, o jejich prodeji.

8. Vliv současné ekonomické situace na výnosy družstva

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“ družstva zajišťovat činnosti týkající se oprav a údržby bytového a nebytového fondu, což se společně s úbytkem majetku při vzniku SVJ, projevilo na celkovém poklesu tržeb družstva o cca 15 % proti roku 2019. V souvislosti s pandemií COVID – 19, využilo družstvo možnost čerpat státní podporu dle programu Antivirus „B“. Družstvo obdrželo dotaci ve výši Kč 267 tis., kterou ve sledovaném období zúčtovalo do ostatních tržeb středisek hospodaření. Další podporu státu využilo družstvo při splnění podmínek daných programem Antivirus „C“ a jako zaměstnavatel neodvedlo sociální pojištění za zaměstnance ve výši Kč 810 tis., což se promítlo snížením nákladů družstva na odvod tohoto pojištění. Popisovaná situace byla i jedním z neposledních důvodů úpravy, po šesti letech, stávajícího příspěvku na správu jednotek, kterou delegáti s účinností od 1. 1. 2021 schválili ve zvýšené měsíční výši za byty v Kč 150,-- a za garáže v Kč 25,--.

9. Závěr

Činnost družstva v průběhu sledovaného období probíhala podobně jako v letech předchozích. 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, snižováním nákladů a 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. Přípravované organizační změny vedoucí ke kumulaci funkcí musí být prováděny tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality a odbornosti družstvem poskytovaných služeb.

V samém závěru si dovoluujeme sdělit optimistickou myšlenku, že v nejbližší době se snad epidemiologická situace změní natolik, že se všichni bude moci pomalu navracet k běžnému životu před pandemií a další shromáždění delegátů bude představenstvem svoláno opět za přímé účasti zvolených delegátů.

Zpráva o činnosti družstva za rok 2020 nahrazující do roku 2018 sestavovanou Výroční zprávu, bude po ukončení hlasování per rollam zveřejněna na webových stránkách družstva.

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

Představenstvo SBD Družba Pardubice odsouhlasilo na svém jednání dne 17.5.2021 konání shromáždění delegátů formou hlasováním písemně mimo zasedání (per rollam). Rozhodnutí vyplynulo ze stávající epidemiologické situace a zmírnění dopadu koronaviru SARS CoV 2.

a) Stanovisko kontrolní komise k plnění usnesení:

Usnesení s trvalou platností, přijatá na minulém shromáždění delegátů zůstávají v platnosti, orgány družstva je respektují a řídí se jimi.

b) Stanovisko kontrolní komise k roční účetní uzávěrce:

V našem družstvu SBD Družba Pardubice byl proveden audit účetnictví v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) i související aplikační doložky.

Statutární auditorka pí ing. Zuzana Hamáčková, ev.č. KA ČR 2513 provedla ověření účetní uzávěrky, sestavené k 31.12.2020, která se sestává z „Rozvahy“ k 31.12.2020, „Výkazu zisku a ztráty“ za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za kalendářní rok 2020. Provedené ověření poskytuje závazný podklad, že informace, uvedené ve výroční zprávě družstva k 31.12.2020, jsou ve všech významných materiálních ukazatelích v souladu s výše uvedenou závěrkou.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2020 projednalo na svém zasedání představenstvo družstva.

Kontrolní komise po prostudování účetní uzávěrky za rok 2020 a vyjádření auditorky konstatovala shodu těchto dokumentů.

Na základě těchto skutečností doporučuje kontrolní komise shromáždění delegátů:

1. Schválit účetní závěrku za rok 2020

2. Schválit rozdělení hospodářského výsledku za rok 2020 ve výši 295.954,06 Kč takto:

2.1 Příklad do zajišťovacího fondu družstva: ve výši 145.954,06 Kč

2.2 Příklad do sociálního fondu družstva: ve výši 150.000,00 Kč

c) Zpráva o činnosti kontrolní komise za uplynulé období:

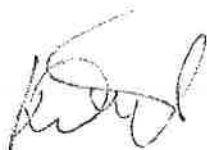
Kontrolní komise za uplynulé období od posledního shromáždění delegátů zasedala jednou. Předseda kontrolní komise se zúčastnil všech schůzí představenstva a telefonicky vždy informuje členy komise o programu zasedání představenstva i přijatých usneseních. Průběžně jsou řešeny případné problémy členů družstva a samospráv.

Kontrolní komise provedla od minulého shromáždění delegátů jednu kontrolu. V návaznosti na průběžné sledování vývoje ekonomiky družstva v průběhu roku 2020 se kontrolní orgán zaměřil na kontrolu pokladny (povolená hotovost, stav kolků a poštovních známek, kontrola faktur, výdajových dokladů, kontrola podpisových vzorů, dodržení pokladního limitu, zabezpečení pokladny). Neshledány žádné závady.

Pro další období se zaměříme 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. Přes dobré hodnocení družstva víme, že je stále co zlepšovat ve všech činnostech. Musíme předcházet nedorozuměním mezi družstevníky, výbory samospráv a aparátem družstva. Je třeba v rámci dalších nabídek služeb rozšiřovat služby družstva i cizím subjektům. Závěrem, jménem členů kontrolní komise, děkuji všem aktivním družstevníkům, funkcionářům všech stupňů a aparátu družstva za práci pro SBD v roce 2020.

V Pardubicích dne 17.5.2021

Bohumil Kout



předseda kontrolní komise SBD Družba Pardubice

Rozvaha družstva k 31.12.2020 a 2019

včetně samospráv
(v tis. Kč)

	stav k 31.12.2020 v běžném účet. období	stav k 31.12.2019 v minulém účet. období
Aktiva celkem	460 705	531 471
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	5
Stálá aktiva	310 814	349 764
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	310 814	349 764
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	149 424	181 193
Zásoby	932	963
Dlouhodobé pohledávky	11 343	14 868
Krátkodobé pohledávky	61 996	70 555
Krátkodobý finanční majetek	75 153	94 807
Časové rozlišení	467	509
Pasiva celkem	460 705	531 471
Vlastní kapitál	299 981	335 155
Základní kapitál	73 552	81 953
Kapitálové fondy	206 056	232 975
Fondy ze zisku	20 077	19 884
Hospodářský výsledek minulých let	0	0
Hospodářský výsledek účetního období	296	343
Cizí zdroje	160 116	195 793
Rezervy	12 300	12 300
Dlouhodobé závazky	95 755	123 937
Krátkodobé závazky	52 061	59 556
Časové rozlišení	608	523

V Pardubicích 15. 4. 2021
Sestavila: M. Pajlová



Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2020 a 2019

včetně samospráv
(v tis. Kč)

	<i>stav</i> <i>k 31.12.2020</i> <i>v běžném účet.</i> <i>období</i>	<i>stav</i> <i>k 31.12.2019</i> <i>v minulém účet.</i> <i>období</i>
Tržby celkem	50 798	73 429
Tržby za prodej vlastních služeb	30 099	35 752
Ostatní provozní výnosy	19 514	36 392
Úroky přijaté	894	994
Ostatní finanční výnosy	291	291
Náklady celkem	50 502	73 086
Spotřeba materiálu a energií	2 696	3 798
Služby	22 196	41 849
Aktivace	-346	-752
Osobní náklady	21 136	24 428
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 244	1 376
Ostatní provozní náklady	2 865	1 537
Nákladové úroky	502	594
Ostatní finanční náklady	209	256
Daň z příjmu	0	0
Hospodářský výsledek	296	343

V Pardubicích 15.4.2021

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. 1.2020	6.000	Stav k 1. 1.2019	6.000
Příděl	0	Příděl	0
Čerpání	0	Čerpání	0
Stav k 31.12.2020	6.000	Stav k 31. 12. 2019	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. 2020	13.529	Stav k 1. 1. 2019	13.406
Příděl (z 2019)	193	Příděl (z 2018)	123
Čerpání	0	Čerpání	0
Stav k 31. 12. 2020	13.722	Stav k 31. 12. 2019	13.529

- **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.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce: Členové družstva

Název družstva: Stavební bytové družstvo Družba Pardubice

Sídlo: Jiřího Potůčka 259, Trnová, 530 09 Pardubice

IČO: 00044997

Právní forma: Družstvo

Výrok auditora bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2020 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 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.



Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 24.3.2020 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Družstva za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Pardubicích dne 26. března 2021

Zuzana Hamáčková

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



Ing. Zuzana Hamáčková
Statutární auditor
Evidenční číslo auditora: 2513

Návrh na rozdělení zisku dosaženého za rok 2020

Čistý zisk za rok 2020 **Kč** **295.954,06**

Návrh rozdělení zisku:

1. Příděl do zajišťovacího fondu **Kč** **145.954,06**
(posílení zdrojů družstva)

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

V Pardubicích 15. 4. 2021

Sestavila: M. Pajlová



