

Zápis

o průběhu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Družba Pardubice,
konaného dne 9. června 2022 v salonku restaurace „Na Palubě“ v Pardubicích –
Polabinách II

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

Shromáždění delegátů z pověření představenstva zahájil v 16,00 hodin člen představenstva družstva Ing. František Jirásek. Přivítal přítomné a konstatoval, že z pozvaných 32 delegátů je v úvodu jednání přítomno 22 delegátů, jednání je usnášeníschopné.

Program:

- 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 2021
- 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 2021
- 6) Schválení rozdělení zisku za rok 2021
- 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 jednací řád 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 paní Danu Koláčkovou, pracovníci družstva.

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

Milan Plechač

volební obvod č. 8

Ing. Jan Pozděna

volební obvod č. 28

Pro navržené ověřovatele zápisu hlasovalo 22 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

- 1.3. Dále delegátům navrhl složení **mandátové komise**:
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Michal Javůrek | volební obvod č. 25 |
| Ladislava Mládková | volební obvod č. 11 |

Pro návrh členů mandátové komise hlasovalo 22 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

- 1.4. Poté řídicí shromáždění navrhl složení **návrhové komise**:
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Ing. František Weisbauer | volební obvod č. 23 |
| Ing. Petr Švec, PhD. | volební obvod č. 24 |

Pro návrh členů návrhové komise hlasovalo 22 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 skrutátorku pro sčítání hlasů, paní Markétu Horákovou.

Ad 2. Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2021

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 32 pozvaných delegátů je v sále přítomno 26 delegátů, což je nadpoloviční většina a shromáždění delegátů je usnášení schopné.
Zpráva je nedílnou součástí tohoto zápisu.

4.1. **Ing. František Jirásek, řídicí jednání**

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

4.2. **Ing. František Jirásek, řídicí 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 ani protináměry nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

4.4.1. Usnesení č. 1

SD bere na vědomí zprávu představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2021 přednesenou předsedou představenstva Ing. Miroslavem Váňou a zprávu kontrolní komise o činnosti za uplynulé období včetně kontroly plnění usnesení z minulého shromáždění přednesenou předsedou kontrolní komise panem Bohumilem Koutem.

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

Ad 5. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2021

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 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 protináměry nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

5.4.1. Usnesení č. 2

SD schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2021.

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

Ad 6. Schválení rozdělení zisku za rok 2021

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

SD schvaluje vykázaný zisk družstva za rok 2021 ve výši Kč 316.014,47 rozdělit

a) přidělem do zajišťovacího fondu družstva	Kč 166,014,47
b) přidělem do sociálního fondu družstva	Kč 150.000,-

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

Ad 7. Různé a diskuse delegátů

Ing. Jiří Klicpera, VO č. 6 – seznámil delegáty s návrhem jeho SA 825 (garáže) jednat o možnosti pořízení fotovoltaiky na střechy družstevních objektů, především garáží a prodeje vyrobené energie do sítě. K tomu je možné využít státní dotace. Předpokládá, že by se družstvo investičně na pořízení podílelo volnými zdroji družstva a zisk se dělil mezi samosprávu a družstvo jako celek. To by posílilo finanční zdroje družstva.

7.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Připomněl, že družstvo systémově hospodaří tak, aby jedna samospráva neohrožovala druhou samosprávu a družstvo má volných finančních zdrojů minimum. Případný zisk je výrazně ovlivněn náklady na vybudování celého systému. Poté otevřel rozpravu k tomuto bodu.

7.2. Ing. František Weisbauer, VO 23

Navázal na příspěvek Ing. Klicpery a informoval, že v současné době připravují revitalizaci domu (72 bytů) U Josefa 117, Pardubice. V souvislosti s tím zjišťují možnost instalace fotovoltaických panelů. Zajistili si studii, o tomto řešení jednají. Připravuje se novela vyhlášky, která řeší využití energie přímo v domech a její měření pro jednotlivé byty.

7.3. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože nebyly vzneseny dotazy ani připomínky, požádal návrhovou komisi o přednesení usnesení č. 4 k projednávanému bodu č. 7.

7.4. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Předložil návrh usnesení č. 4. k projednávanému bodu č. 7

7.5. Ing. František Jirásek, řídící jednání

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

7.5.1. Usnesení č. 4

Shromáždění delegátů bere na vědomí informaci Ing. Klicpery, delegáta SA 825, o možnostech instalace fotovoltaických zdrojů na objektech samospráv družstva a ukládá představenstvu dále rozpracovat možnosti využití státní podpory a vnitřních zdrojů družstva.

Pro návrh usnesení hlasovalo z přítomných 25 delegátů 16 delegátů, 9 delegátů se zdrželo hlasování. Návrh byl přijat.

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

Konstatoval, že postupně přijatá usnesení k projednávaným bodům dnešního shromáždění delegátů SBD Družba byla právoplatně 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. Popřál všem příjemné prožití léta a jednání ukončil.

V Pardubicích dne 10.6.2022

Zapsala: Dana Koláčková



Zápis ověřili: Milan Plecháč



Ing. Jan Pozděna


Přílohy:

- č. 1 - Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2021
- č. 2 - Zpráva kontrolní komise o činnosti za uplynulé období
- 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 2021

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 16. 5. 2022

Sestavil: Ing. Milan Žák, Marta Pajlová

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 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 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 2021

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,

Po dlouhých třech letech se opět scházíme v pravidelném jarním termínu. Hlavním cílem našeho jednání je především projednání a schválení účetní závěrku za rok 2021 a schválení návrhu na rozdělení zisku. V uplynulých dvou letech jsme toto byli nuceni, vlivem vládou vyhlášených opatření v souvislosti s epidemiologickou situací v zemi, řešit formou hlasování per rollam.

Nyní bych Vás chtěl podrobněji seznámit s některými ekonomickými údaji obsaženými v materiálech, které jste obdrželi s pozvánkou na dnešní jednání. Vedle toho Vás seznámím s návrhem na rozdělení zisku dosaženého za rok 2021 a stručně popíšu činnosti, kterými se družstvo v loňském roce zabývalo.

A. Základní údaje o organizaci

Na úvod pro pořádek připomenu základní údaje o organizaci. Ty jsou zapsány pod identifikačním číslem družstva 00044997 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové s datem vzniku a prvního zápisu dne 11. listopadu 1959.

Družstvo vzniklo s úvěrovou a finanční pomocí státu, jeho právní poměry upravuje zákon a stanovy. Novelu posledních stanov schválilo shromáždění delegátů konané dne 25. 11. 2021 s účinností od 1. 1. 2022.

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

Statutárním orgánem družstva je v listopadu 2019 zvolené pěti členné představenstvo a kontrolním orgánem družstva pracujícím nezávisle na ostatních orgánech družstva je tří členná kontrolní komise.

Počet členů družstva, jako jeden z jeho základních údajů, činí k datu 31. 12. 2021 celkem 1 756 členů, z toho je 72 členů tzv. nebydlících (bez práva nájmu).

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 dnes 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, v plném rozsahu a hodnotové údaje jsou vykázaný v celých tisících korun, pokud není uvedeno jinak.

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 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. Některé číselné údaje o důležitých skutečnostech připomenu:

3.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek ve výši Kč 284 871 tis. představuje účetní hodnotu majetku, která se vlivem realizací převodů jednotek a pozemků do vlastnictví členů každoročně snižuje. Majetek zatížený zástavním právem představuje Kč 174 494 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 46 927 tis. Evidované pohledávky po splatnosti plynoucí z obchodního styku a bez dlužných úhrad povinností spojených s bydlením jsou vyčísleny ve výši Kč 213 tis. Veškeré pohledávky po splatnosti jsou ošetřeny tvorbou opravných položek, aby případné jejich neuhrazení neovlivnilo hospodaření družstva v příštích obdobích.

3.3 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky ve výši Kč 56 854 tis. představují především stav běžných a spořicíh účtů a termínovaných vkladů vedených u peněžních ústavů: ČSOB, RFB, KB, ČS a J&T Banka.

3.4 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál činí Kč 268 309 tis., každoročně se snižuje v přímé vazbě na převody jednotek a pozemků do vlastnictví členů a snižování hodnoty majetku družstva. Součástí vlastního kapitálu je mimo jiné základní kapitál v Kč 66 666 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 181 073 tis.

3.6 Fondy ze zisku (příloha č.3)

Rozpis jejich výše v Kč 20 254 tis 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 13 800 tis., jsou zdaněné zdroje, v letech minulých vytvořené pro potřebu krytí nákladů při předpokládaných chybějících tržbách. V letošním roce je plánováno rozpuštění rezervy vytvořené v 2021 v Kč 1.500 tis. s ohledem na nepříznivý vývoj cen energií a materiálu.

3.8 Dlouhodobé závazky a stav dlouhodobých úvěrů

Představují objem Kč 64 658 a obsahují zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domů - samospráv a složenou dlouhodobou zálohu na nájem nebytových prostor. Dlouhodobé úvěry se týkají 35 nesplacených úvěrů poskytnutých na výstavbu a 4 nesplacených úvěrů na opravy a modernizaci. Nesplacené úvěry v Kč 15 784 tis. 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 42 352 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 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 30 229 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 příspěvků 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 22 228 tis. zahrnují tržby za prodej majetku a materiálu, vyúčtované smluvní pokuty, přiznané soudní poplatky, poplatky za správní úkony, náhrady škod - největší položku představuje zúčtování zdrojů na krytí nákladů na opravy společných částí bytového fondu.

4.3 Služby

Ve vykázaném objemu Kč 21 623 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 22 139 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

Jako výsledek hospodaření družstva po zdanění byly zisk ve výši Kč 316.014,47, což je zároveň výsledek po zdanění 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.

5.1 Návrh na rozdělení zisku - (příloha 4)

Čistý výsledek hospodaření – zisk ve výši Kč 316.014,47 je navrhován k rozdělení přídělem do sociálního fondu ve výši Kč 150.000,-- (vazba na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2022), a přídělem částky Kč 166.014,47 do zajišťovacího fondu (posílení zdrojů družstva).

5.2 Zpráva auditora - (příloha)

Výstupy z účetních knih družstva dokládající hospodaření a účetní závěrku za rok 2021 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 2021, 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 byla v družstvu realizována Českou správou sociální pojištění v Pardubicích s výsledkem bez výhrad. Interní kontroly realizuje kontrolní komise družstva a komentovány jsou v samostatné písemné zprávě předkládané jejím předsedou.

C. Činnost družstva v roce 2021

1. Běžná provozní činnost

Veškeré činnosti družstvo zajišťovalo celkem 41 zaměstnanci, fyzickými osobami v pracovně právním vztahu. Ke konci sledovaného období bylo v evidenci 32 zaměstnanců technickohospodářských profesí a 9 zaměstnanců představovali profese dělnické.

Běžné provozní činnosti představují 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, závazků k úvěrovým institucím i k státní správě.

2. Členské záležitosti

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

Nadále družstvo spolupracuje se samosprávami v oblasti vyžadování a evidence zápisů z členských schůzí samospráv a jejich kontrole, upozorňování na nedostatky a chyby v zápisech, zajištěna je 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.

Pro volební období 2020 – 2025 byly stanoveny nové volební obvody. Ve 40 volebních obvodech bylo k 31. 12. 2021 zvoleno 32 delegátů, ve 4 volebních obvodech (9, 12, 21 a 27)

není delegát zvolen, převážně pro nezájem členů, ve 4 volebních obvodech (3, 4, 10 a 20) zaniklo delegátům členství v družstvu.

4. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Od roku 1996 do konce sledovaného období se realizovalo celkem 12 453 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11 350, což v procentním vyjádření představuje 92% úbytku družstevního majetku z původní družstevní výstavby 12 368 bytů. Z toho vyplývá, že družstvo vlastní již pouze 1 018 bytů. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1 103 jednotek, navíc smlouvou o bezúplatném převodu dalších celkem 351 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 Sptovicích a Stoječích vlastní fyzické osoby, nepatří vlastníkům domu a jsou užívány na základě nájemní smlouvy.

4. Vznik SVJ a poskytované služby družstvem

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

Nově bylo v roce 2021 právně ustaveno 8 SVJ. Družstvo pro tyto nové právní subjekty ponechává, na základě vzájemné dohody, lhůtu 6 měsíců, tzv. přechodného období, pro vyřízení veškerých záležitostí vedoucích k ekonomickému osamostatnění. V době přechodného období, pomáhá družstvo společenství s uzavíráním nových smluv s dodavateli služeb, nabízí možnost pojištění domu pod rámcovou pojistnou smlouvou družstva uzavřenou u Kooperativy a.s., poskytuje informace pro založení účtů u peněžních ústavů, radí s organizačními záležitostmi před prvními schůzemi SVJ, v případě zájmu konzultuje se společenstvím jednotlivé body smlouvy o správě, seznamuje volený orgán s výši finančních zdrojů společenství a 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, formou poskytování služeb v oblasti organizačně právní, ekonomicko účetní a technicko provozní.

Z vlastní družstevní výstavby je evidováno 388 právně vzniklých SVJ (387 domů + 1 objekt garáží). Ze vzniklých SVJ má 298 SVJ podepsanou smlouvu o správě domu s družstvem, 86 SVJ si pro zajišťování správy domu vybralo jiného správce a 4 SVJ měli ke konci roku 2021 správu domu v jednání. Ve správě družstva je dalších 20 SVJ z cizí výstavby, kterým družstvo poskytuje služby spojené se správou domu.

5. Právní agenda, organizace, vnitřní legislativa

V operativní evidenci jsou někteří nájemci (členi družstva), ale i vlastníci bytů, kteří neplatili řádně své úhrady spojené s bydlením. Pohledávky družstvo vymáhá jak mimosoudně, tak i soudně. K datu hodnoceného období evidovalo družstvo 39 soudních žalob, skončeno bylo 18 soudních sporů. Co se týká mimosoudního vymáhání pohledávek, byla ve sledovaném období uzavřena jedna dohoda o splátkách dlužné částky mezi družstvem a dlužníkem při současném uznání dluhu.

V uplynulém období byly ve vazbě na provedené organizační změny novelizovány nebo vydány nové řídicí akty. Konkrétně se jednalo se o Organizační a Spisový a skartační řád. Vedle toho byly vydány příkazy a rozhodnutí ředitele určující pravidla čerpání dovolených v roce 2021, postup periodické inventarizace majetku a závazků v r. 2021 a účetní závěrky za rok 2021. Nejdůležitějším dokumentem bylo zpracování a schválení novely stanov družstva, jejíž účinnost, jak již bylo řečeno, nastala od 1. 1. 2022.

V průběhu roku 2021 byly rozeslány další čísla nepravidelně vydávaných „IN - informace a pokyny“ pro subjekty, jimž družstvo zajišťuje správu. Pro pracovníky družstva byly zajištěny informace prostřednictvím 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 24 smluv včetně dodatků, jejichž objem představuje Kč 3 568 tis.

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. Za sledované období družstvo realizovalo vlastními kapacitami 1 048 zakázek v celkovém objemu tržeb Kč 6 074 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byly zajištěny materiálové zásoby pro střediska družstva a další odběratele v hodnotě Kč 1 870 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 1 000 tis. pro rok 2021. Celkový objem provedených stavebních oprav dosáhl ve skutečnosti výše Kč 805 tis. 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 je finančně náročně pro zachování stavu, který není označován jako havarijní. O pronájem není zájem, nabídka několikanásobně převyšuje poptávku. Připomínám, že pokud družstvo nebude chtít tyto budovy evidovat v „havarijním stavu“, bude muset v brzkém časovém horizontu uvažovat o jejich prodeji.

8. Vliv současné ekonomické situace na výnosy družstva

Ve sledovaném období se i družstva dotkla situace ovlivněná trvajícím pandemií Covid-19. Jednak byl realizován nižší počet zakázek provozního střediska z důvodů vládních opatření a další plnění záměrů družstva ovlivnila také krátkodobá a dlouhodobá nemocnost některých zaměstnanců družstva.

Přes daná omezení družstvo dodrželo stanovené termíny týkající se především zpracování a předání vyúčtování služeb za rok 2020 konečným spotřebitelům, uzavření účetnictví roku 2020 a včasné zpracování účetní závěrky za toto období, včetně splnění povinností vůči státním institucím.

9. Závěr

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

Účetní výsledek hospodaření družstva, jako celku, byl proti plánované výši, díky úspoře v oblasti mzdových nákladů a dosažením vyšších tržeb překročen. Tato skutečnost umožnila vytvořit v rámci uzávěrkových prací účetní, tolik potřebnou, rezervu ve výši Kč 1 500 tis., která bude zúčtována v letošním roce, na základě představenstvem schváleného finančního plánu na rok 2022.

Vytvořením účetní rezervy, jak jsem již zmínil, družstvo reagovalo na prudký nárůst cen energií, pohonných hmot a materiálů majících vliv na hospodaření družstva.

V samém závěru této zprávy pro pořádek znovu připomínám, že hospodářský výsledek družstva za rok 2021 činí po zdanění Kč 316 tis. a Vám delegátům byl předložen návrh na jeho rozdělení a přidělení do fondů družstva, tvořených ze zisku.

Zpráva kontrolní komise

pro shromáždění delegátů (dále SD) SBD Družba Pardubice,
konané dne 9.6.2022 v salonku restaurace „Na Palubě“
Jiřího Tomana č.p. 276, Pardubice

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 minulém SD:

Usnesení s trvalou platností, přijatá na minulém 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 účetní závěrky k 31.12.2021 v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), doplněné i souvisejícími aplikačními doložkami. Audit provedl ADUS Control s.r.o. 17.listopadu 237, Pardubice, evidenční číslo provádějící auditorské společnosti: 602

Nezávislá statutární auditorka pí Ing. Zuzana Hamáčková, ev.č. auditora 2513 provedla ověření účetní uzávěrky, sestavené k 31.12.2021, která se sestává z „Rozvahy“ k 31.12.2021, „Výkazu zisku a ztráty“ za rok končící 31.12.2021 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 Stavebního bytového družstva Družba Pardubice k 31.12.2021, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za kalendářní rok 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2021 projednalo na svém zasedání představenstvo družstva.

Na základě těchto skutečností doporučuje KK dnešnímu SD:

1. Schválit účetní závěrku za rok 2021
2. Schválit rozdělení hospodářského výsledku za rok 2021 ve výši **316.014,47 Kč**

takto:

- | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| 2.1 Příděl do zajišťovacího fondu družstva: ve výši | 166.014,47 Kč |
| 2.2 Příděl do sociálního fondu družstva: ve výši | 150.000,00 Kč |



c) Zpráva o činnosti KK za uplynulé období:

Kontrolní komise zasedala v uplynulém období 7x, z toho 3x formou telefonické konference v důsledku epidemiologické situace, způsobené koronavirem SARS Co V2. Předseda KK byl přítomen na schůzích představenstva jako pozvaný host. Na následné schůzi KK byli pak operativně členové KK informováni o činnosti družstva a jeho jednotlivých odborných útvarů. Průběžně jsou řešeny případné problémy členů družstva a výborů samospráv.

KK provedla od minulého SD celkem **3 kontroly**. V návaznosti na průběžné sledování vývoje ekonomiky družstva v průběhu roku 2021 a části roku 2022 se kontrolní orgán zaměřil např. na **kontrolu pokladny**. Kontrolní orgán konstatuje, že svěřené finanční prostředky korespondují s vykázaným stavem v pokladní knize, na pokladní výčetce i ve vedeném účetnictví. Je i dodržen pokladní limit a doložení pokladních dokladů. **Kontrola účetní uzávěrky hospodaření k 31.12.2021 v návaznosti na provedení auditu**. Neshledány žádné rozpory ani pochybení. V současné době probíhá **kontrola soupisu nemovitostí** ve vlastnictví SBD Družba Pardubice a kontrola uzavřených smluv o pronájmu těchto prostor.

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. Přes dobré hodnocení družstva víme, že je stále co zlepšovat ve všech činnostech. Musíme předcházet nedorozuměním mezi družstevníky, výbory SA a aparátem družstva. Je třeba v rámci dalších nabídek služeb rozšiřovat služby družstva i cizím subjektům. Závěrem, jménem členů KK, děkuji všem aktivním družstevníkům, funkcionářům všech stupňů a aparátu družstva za práci pro SBD v roce 2021 a části roku 2022, která byla náročnější díky stávající zdravotní pandemii.

V Pardubicích dne 9.6.2022



Bohumil Kout

předseda kontrolní komise

SBD Družba Pardubice

**Zpráva mandátové komise
na shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice,
konaného dne 9. června 2022**

Dámy a pánové,

na dnešní shromáždění delegátů bylo pozváno celkem **32 zvolených delegátů.**

V současné době je v sále přítomno celkem ²⁶..... delegátů, což je / ~~není~~ *

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

Děkuji Vám.

V Pardubicích dne 9.6.2022

Podpisy mandátové komise:



Potřebná nadpoloviční většina /minimálně/ = 17 přítomných delegátů

* nehodící se škrtnout