



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 řídící shromáždění navrhl složení **návrhové komise:****

Milan Plechač	volební obvod č. 8
Ing. Petr Švec, PhD.	volební obvod č. 24

Pro návrh členů návrhové komise hlasovalo 21 delegátů, nikdo nebyl proti, 1 se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

**1.5. Dále s ohledem na potřebu mandátové komise pro řádné zajištění způsobu hlasování delegátů určil jako skrutátorku pro sčítání hlasů Kristýnu Štrychovou.**

**Ad 2. Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2022**

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 31 pozvaných delegátů je v sále přítomno 22 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 a ke zprávě kontrolní komise.

**4.2. Ing. Klicpera, VO 6**

Požádal o informaci k plnění usnesení z minulého SD, tedy k fotovoltaike a dále k budoucím cenám energií, dani z nemovitosti a ceně tepla.

#### **4.3. Ing. František Jirásek, řídící jednání**

Informace k fotovoltaice bude v bodě 7.

Ceny energií – družstvo mělo v minulém roce fixovanou cenu, nyní má cenu spotovou, žádná fixace pro právnické osoby nebyla.

Daň z nemovitosti bude pravděpodobně vyšší, zatím nejsou konečné informace.

Cena tepla bude podle vyjádření EOP navýšena pouze o inflaci. Nejnižší cena tepla je v Plzni, hned potom v Pardubicích.

Protože nebyly vzneseny dotazy ani připomínky, požádal návrhovou komisi o přednesení usnesení č. 1 k projednávanému bodu č. 2 a 3.

#### **4.4. Ing. Petr Švec, PhD., předseda návrhové komise**

Ing. Švec předložil návrh **usnesení č. 1** k bodu jednání č. 2 a 3.

#### **4.5. Ing. František Jirásek, řídící jednání**

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

##### **4.5.1. Usnesení č. 1**

**SD bere na vědomí zprávu představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2022 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 22 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

#### **Ad 5. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2022**

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. Petr Švec, PhD., předseda návrhové komise**

Předložil návrh **usnesení č. 2** k projednávanému bodu 5.

##### **5.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání**

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

#### **5.4.1. Usnesení č. 2**

**SD SBD Družba Pardubice konané dne 8.6.2023 schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2022.**

Pro návrh usnesení hlasovalo 22 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

#### **Ad 6. Schválení rozdělení zisku za rok 2022**

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. Petr Švec, PhD., 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 2022 ve výši Kč 1.850.807,83 rozdělit**

a) přídělem do zajišťovacího fondu družstva	Kč 1.700.807,83
b) přídělem do sociálního fondu družstva	Kč 150.000,-

Pro návrh usnesení hlasovalo 22 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

#### **Ad 7. Různé a diskuse delegátů**

##### **7.1. Ivan Růžička, vedoucí TO družstva**

Na základě usnesení z minulého SD podal informaci k podmínkám pořízení fotovoltaiky na bytové i nebytové objekty, možnosti spotřeby vyrobené energie a prodeje přebytků z vyrobené energie, uložení vyrobené energie do vlastních baterií.

##### **7.2. Ing. Milan Žák, ekonomický náměstek družstva**

Podal informaci k možnosti získat dotaci na pořízení fotovoltaiky, návratnosti nákladů a k záměru pořídit fotovoltaiku na budovu správy družstva a možnosti jejího financování.

Představenstvo družstva schválilo usnesení, že případné realizace na družstevních objektech – samosprávách – bude nutné financovat z vlastních zdrojů dlouhodobé zálohy samospráv, a to bez úvěru družstva.

Družstvo nechce jít cestou dalšího předmětu podnikání – výroby a distribuce energie.

**7.3. Ing. František Weisbauer, VO 23**

Informoval, že v současné době není ještě přijatý zákon o komunitní spotřebě, jak bylo slibováno.

Vlastník nemusí provozovat fotovoltaiku sám, ale může své plochy pronajmout dalšímu zájemci o výrobu elektrické energie, protože v budoucnu dojde k útlumu těžby uhlí, v Německu omezují výrobu elektřiny z jádra, bude nedostatek plynu a tím stoupnou ceny energií.

Doporučuje zvážit tuto možnost.

**7.4.. Jan Rybička, VO 26**

Upozornil na požární rizika objektů s fotovoltaikou.

**7.5. Ing. Jiří Klicpera, VO č. 6**

Samosprávy by si měly dát vyhotovit energetický audit, podle kterého je možno zhodnotit vlastní spotřebu energie a porovnat s možností pokrýt tuto spotřebu výrobou z fotovoltaiky.

**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**

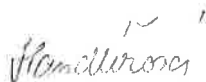
Poděkoval delegátům za účast, členům komisí a pracovníkům družstva za přípravu, organizaci a zajištění průběhu jednání. Popřál všem příjemné prožití léta a jednání ukončil.

V Pardubicích dne 9.6.2023

Zapsala: Dana Koláčková



Zápis ověřili: Romana Handlířová



Jan Rybička


**Přílohy:**

- č. 1 - Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2022
- 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 2022

**Předkládá:**

Ing. Miroslav Váňa  
předseda představenstva



**Sestaveno ze zpracovaných podkladů:**

Ing. Milan Žák  
ekonomický náměstek

Renata Voralová  
vedoucí oddělení účetnictví

Ivan Růžička  
vedoucí technického oddělení

V Pardubicích dne 10. 5. 2023

Sestavil: Ing. Milan Žák





## VÁŽENÍ DELEGÁTI,

Dovoluji si Vás přivítat na dnešním shromáždění delegátů, které svolává představenstvo družstva v řádném jarním termínu především k projednání a schválení účetní závěrky za rok 2022 a schválení návrhu na rozdělení zisku. Materiály k účetní závěrce jste obdrželi předem, spolu s pozvánkou na toto jednání.

Ve zprávě družstva okomentuji některé ekonomické údaje účetní závěrky a seznámím Vás s návrhem na rozdělení zisku dosaženého za rok 2022, v závěru zprávy popíšu činnosti, kterými se družstvo v loňském roce zabývalo.

### A. Základní údaje o organizaci

Jako každoročně připomínám, že základní údaje o organizaci jsou zapsány pod identifikačním číslem družstva 00044997 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Naše družstvo poskytuje své služby již 64 rokem, první zápis byl stanoven na den 11. listopadu 1959, na vzniku se podílel stát s úvěrovou a finanční pomocí. Právní poměry upravuje zákon a stanovy, posledně novelizované 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.

V letošním roce na podzim končí pěti člennému představenstvu a tří člennému kontrolnímu orgánu čtvrtý rok z pětiletého volebního období a pomalu se budeme připravovat na nové volby, které se uskuteční v listopadu 2024.

Počet členů družstva, jako jeden z jeho základních údajů, činí k datu 31. 12. 2022 celkem 1.997 členů, z toho je 114 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

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 plní.

**Účetní závěrku tvoří:** výkaz Rozvaha, výkaz Zisku a ztráty a Příloha v 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 247 361 tis. představuje účetní hodnotu majetku, která se vlivem realizací převodů jednotek a pozemků do vlastnictví členů každoročně snižuje. Majetek zatížený zástavním právem představuje Kč 147 156 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 52 008 tis. Evidované pohledávky po splatnosti plynoucí z obchodního styku a bez dlužných úhrad povinností spojených s bydlením jsou vyčísleny ve výši Kč 495 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 44 401 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 236 588 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 57 849 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 155 425 tis.

### **3.6 Fondy ze zisku (příloha č.3)**

Rozpis jejich výše v Kč 21 463 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 13 500 tis., jsou zdaněné zdroje, v letech minulých vytvořené pro potřebu krytí nákladů při předpokládaných chybějících tržbách. Snížení proti toku 2021 vzniklo přeúčtováním částky Kč 300 tis. do opravných položek k zásobám. V letošním roce je plánováno rozpuštění rezervy vytvořené v 2021 v Kč 1.500 tis. s ohledem na nepříznivý vývoj inflace.

### **3.8 Dlouhodobé závazky a stav dlouhodobých úvěrů**

Představují objem Kč 52 755 tis. 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 16 314 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 40 845 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 32 584 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 19 779 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 21 497 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 22 685 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 byl vykázán zisk ve výši Kč 1 850 807,83, 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.

**Hospodářský výsledek před zdaněním byl dosažen v objemu Kč 2 273 076,83**

### 5.1 Návrh na rozdělení zisku - (příloha 4)

Čistý výsledek hospodaření – zisk ve výši Kč 1 850 807,83 je navrhován k rozdělení přidělem do sociálního fondu ve výši Kč 150.000,-- (vazba na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2023), a přidělem částky Kč 1.700 807,83 do zajišťovacího fondu (posílení zdrojů družstva).

### 5.2 Zpráva auditora - (příloha)

Výstupy z účetních knih družstva dokládající hospodaření a účetní závěrku za rok 2022 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. Doplnující informace

### 6.1 Inventarizace

Součástí roční účetní závěrky je také provedení inventarizace majetku a závazků ke dni účetní závěrky za rok 2022, 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 2022

### 1. Běžná provozní činnost

Veškeré činnosti družstvo zajišťovalo celkem 33 zaměstnanci, fyzickými osobami v pracovně právním vztahu k 31. 12. 2022. K tomuto datu bylo v evidenci 28 zaměstnanců technickohospodářských profesí a 5 zaměstnanců představovalo profese dělnické.

Běžné provozní činnosti představují poskytování služeb vlastním členům, dále činnosti spojené s chodem družstva (záležitosti personální, mzdové, účetní, financování, apod.) a činnosti spojené s poskytováním služeb cizím právním subjektům na základě uzavřených smluv o správě domu. Právě tyto činnosti tvoří největší podíl. Vedle toho došlo v uplynulém roce k výraznému nárůstu počtu SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, ke konci roku jich bylo 44. Výkon funkce předsedy společenství družstvem se do budoucna jeví z pohledu posílení výnosů družstva jako 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.).

Na období pro roky 2019 – 2024 bylo pro volbu delegátů ustanoveno 40 volebních obvodů, v nichž bylo k 31. 12. 2022 evidováno 31 delegátů, ve 4 volebních obvodech (9, 12, 21 a 27) nebyl delegát zvolen, převážně pro nezájem členů, v 5 volebních obvodech (3, 4, 10, 20 a 36) zaniklo delegátům členství v družstvu.

#### 4. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Od roku 1996 do konce roku 2022 bylo realizováno celkem 12 625 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11 499, což v procentním vyjádření představuje 93% úbytek z celkové družstevní výstavby, která představovala 12 368 bytů. Z toho vyplývá, že družstvo vlastnilo ke konci roku již pouze 869 bytů. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1 126, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 353 garáží vystavených mimo bytový dům. S převody jednotek souvisí i bezúplatné převody pozemků. Za dobu realizace převodů jednotek bylo dořečeno 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 sledována výše spoluvlastnického podílu družstva na společných částech domů a dle platné legislativy jsou zakládány společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou.

Nově byly v roce 2022 právně ustaveny 3 SVJ. Družstvo pro nově založená SVJ 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 výší finančních zdrojů společenství a s lhůtou převodu těchto finančních zdrojů na nově založené bankovní účty SVJ. Po ekonomickém osamostatnění se družstvo, v případě podepsané smlouvy o správě domu, věnuje celkové správě příslušného domu, která spočívá v poskytování služeb v oblasti organizační, právní, ekonomické, účetní a technicko-provozní.

Z vlastní družstevní výstavby bylo postupně ustaveno 391 SVJ s právní subjektivitou. Z těchto SVJ jich má 304 s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu, 87 SVJ si pro zajišťování správy svého domu vybralo jiného správce. Vedle toho má družstvo uzavřené smlouvy o správě s dalšími 24 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

#### 5. Právní agenda, organizace

K 31.12.2022 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 85 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 51 dluží částku do 5.000 Kč (dlužné nájemné, vyúčtování V + T). Naopak 7 jich dluží částku vyšší než 30.000 Kč. Pohledávky družstvo vymáhá jak soudně, tak i mimosoudní cestou. K 31.12.2022 evidovalo družstvo 29 soudních žalob, skončeno bylo 8 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 roce nedošlo k žádným významným organizačním změnám, organizační struktura družstva je stabilizovaná.

## 6. Opravy, údržba, modernizace BF

V průběhu roku 2022 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 6.547 tis. V rámci SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, byly realizovány opravy v objemu Kč 23.689 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 instalatérské 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 6 487 tis. Hodnota zakázek (opravy, havarijní služba) pro SA potom činila Kč 325 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byl zajištěn materiál na zakázky – opravy realizované vlastními kapacitami družstva v účetní hodnotě Kč 1.176 tis.

Financování nákladů oprav je zajišťováno pouze z vlastních zdrojů samospráv evidovaných družstvem na dlouhodobé záloze. Družstvo již několik let nežadá 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 pro rok 2022 v objemu Kč 800 tis.. Celkový objem provedených stavebních oprav činil Kč 557 tis. Jednalo se o úpravu vstupu do budovy správy družstva s vybudováním rampy pro imobilní návštěvníky a výměnu vjezdové brány a branky pro pěší.

Z pohledu pronajímání prostor nebytového fondu se konci minulého roku podařilo dosáhnout obsazenosti téměř 90 %. Obsazovat tyto prostory je stále složitější z důvodu převisu nabídky nad poptávkou a růstu cen energií. Stoupá fluktuace nájemníků.

## 8. Vliv ekonomické situace na výnosy družstva

V uplynulém roce ekonomickou situací všech firem výrazně ovlivňoval nárůst cen energií a pohonných hmot. Na hospodaření družstva, díky fixaci ceny elektřiny, to nemělo žádný významný vliv. Proto nebylo ani využito použití plánované rezervy na krytí růstu cen energií.

Situaci okolo cen energií se představenstvo družstva intenzivně věnuje. Ve fázi přípravy je instalace fotovoltaických panelů na budově správy družstva s využitím státní dotace.

Možnosti instalace fotovoltaických zdrojů na objektech družstva a využití státní podpory a vnitřních zdrojů družstva se týkalo přijaté usnesení minulého shromáždění delegátů. O závěrech z jeho plnění se podrobněji vrátíme v bodě „Různé – diskuse delegátů“.

## 9. 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 2022 konečným spotřebitelům, uzavření účetnictví roku 2022 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 8. 6. 2023 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:

Usnesením č.4 na SD, konaného dne 9.6.2022 byla vzata na vědomí informace o možnostech fotovoltaické výroby elektrické energie a možnosti instalace fotovoltaických panelů na objektech samospráv družstva a bylo uloženo představenstvu dále rozpracovat možnosti využití státní podpory a vnitřních zdrojů družstva. Představenstvo družstva se touto problematikou zabývalo, s přijatými závěry budete podrobně seznámeni v bodě „Různé – diskuse delegátů“ tohoto 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).

Nezávislá statutární auditorka pí ing. Zuzana Hamáčková, ev.č. auditora 2513, provedla ověření účetní uzávěrky, sestavené k 31.12.2022, která se sestává z „Rozvahy“ k 31.12.2022, „Výkazu zisku a ztráty“ za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za kalendářní rok 2022. Provedené ověření poskytuje závazný podklad, že informace, uvedené ve výroční zprávě družstva k 31.12.2022, jsou ve všech významných materiálních ukazatelích v souladu s výše uvedenou závěrkou.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2022 projednalo následně i na svém zasedání představenstvo SBD Družba Pardubice.

Na základě těchto skutečností doporučuje KK dnešnímu SD:

1. Schválit účetní závěrku za rok 2022
2. Schválit rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022 ve výši 1.850.807,83 Kč takto:
  - 2.1 Příděl do zajišťovacího fondu družstva: ve výši 1.700.807,83 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 2022 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 smluv o pronájmu nemovitostí a pozemků, vlastněných SBD Družba Pardubice a pronajatých externím organizacím. Uzavřené smlouvy jsou svým rozsahem v pořádku, je i řádně uplatňována měnící se inflační přírážka.

Pro další období se KK zaměří na činnost SBD v návaznosti na prováděnou komplexní správu objektů za úplaty 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 2022.

V Pardubicích dne 8.6.2022

Zprávu předkládá: Bohumil Kout, předseda KK SBD Družba Pardubice



**Zpráva mandátové komise  
na shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice,  
konaného dne 8. června 2023**

Dámy a pánové,

na dnešní shromáždění delegátů bylo pozváno celkem **31 zvolených delegátů**.

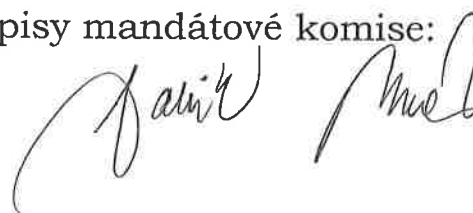
V současné době je v sále přítomno celkem 22 delegátů, což je / ~~není~~\*

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

Děkuji Vám.

V Pardubicích dne 8.6.2023

Podpisy mandátové komise:



**Potřebná nadpoloviční většina /minimálně/ = 16 přítomných delegátů**

\* nehodící se škrtnout

