

Zápis

o průběhu shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva Družba Pardubice,
konaného dne 6. června 2024 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 31 delegátů je v úvodu jednání přítomno 20 delegátů, jednání je usnášeníschopné.

Program:

- 1) Zahájení:
 - jmenování zapisovatele
 - schválení dvou ověřovatelů zápisu
 - volba mandátové a návrhové komise
 - určení skrutátorky (sčítatelky hlasů)
- 2) Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2023
- 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 2023
- 6) Schválení rozdělení zisku za rok 2023
- 7) Volba členů volební komise a jejich náhradníků pro volby členů představenstva a kontrolní komise družstva
- 8) Různé – diskuse delegátů
- 9) Schválení usnesení SD
- 10) Závěr jednání

K navrženému programu nebyly námitky.

Řídící shromáždění upozornil delegáty, že každý projednávaný bod bude po rozpravě zakončen hlasováním o usnesení k danému bodu, jak určuje čl. 6.4. Jednacího řádu a upozornil na znění ustanovení čl. 7.9.3. Jednacího řádu s tím, že pokud budou mít delegáti diskusní příspěvky, z nichž vyplynou věcné návrhy na usnesení, aby je předali ihned po jejich přednesu v písemné podobě návrhové komisi. Předložení písemného znění je podmínkou hlasování o návrhu.

Ad 1. Zahájení

- 1.1. Řídící jednání jmenoval **zapisovatelem** jednání Danu Koláčkovou, pracovníci družstva.
- 1.2. Na **ověřovatele zápisu** navrhl tyto delegáty:

Dr. Lenku Bílkovou	volební obvod č. 29
Romanu Handlířovou	volební obvod č. 19

Pro navržené ověřovatele zápisu hlasovalo 20 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 20 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
 Milan Plechač volební obvod č. 8

Pro návrh členů návrhové komise hlasovalo 20 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

- 1.5.** Dále s ohledem na potřebu mandátové komise pro řádné zajištění způsobu hlasování delegátů určil z přítomných pracovníků družstva skrutátorku pro sčítání hlasů slečnu Kristýnu Štrychovou.

Ad 2. Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2023

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

4.4.1. Usnesení č. 1

Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2023 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 21 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

Ad 5. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023

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

5.4.1. Usnesení č. 2

Shromáždění delegátů schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2023.

Pro návrh usnesení hlasovalo 21 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

Ad 6. Schválení rozdělení zisku za rok 2023

Návrh rozdělení vykázaného zisku družstva byl obsažen ve zprávě předsedy představenstva, stanovisko kontrolní komise přednesl její předseda. Číselné údaje obdrželi delegáti spolu s pozvánkou k jednání.

6.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Otevřel rozpravu k tomuto bodu.

6.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože připomínky k tomuto bodu nebyly, požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

6.3. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise

Předložil návrh **usnesení č. 3** k bodu jednání č. 6.

6.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání

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

6.4.1. Usnesení č. 3

Shromáždění delegátů schvaluje vykázaný zisk družstva za rok 2023 ve výši Kč 2.866.647,54 rozdělit

a) přidělem do zajišťovacího fondu družstva	Kč 2.716.647,54
b) přidělem do sociálního fondu družstva	Kč 150.000,-

Pro návrh usnesení hlasovalo 21 delegátů, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

Ad 7. Volba členů volební komise a jejich náhradníků pro volby členů představenstva a kontrolní komise družstva

Spolu s pozvánkou obdrželi delegáti důvodovou zprávu a návrh představenstva družstva na složení volební komise a jejich náhradníků. Volební komise je orgán, který bude zajišťovat průběh voleb členů představenstva a kontrolní komise na podzimním shromáždění delegátů v listopadu 2024, kdy proběhne volba členů těchto orgánů a jejich náhradníků.

Návrh představenstva na složení volební komise:

Dr. Lenka Bílková, VO č. 29
 Ludmila Horáková, VO č. 34
 Milan Plechač, VO č. 8
 Ladislav Reichman, VO č. 7
 Jan Rybička, VO č. 26

Náhradníci:

Romana Handlířová, VO č. 19
 Ladislava Mládková, VO č. 11

7.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Dotázal se, jestli někdo navrhuje jiné členy volební komise nebo má k navrženým připomínky.

7.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání

Protože nebyly žádné návrhy ani připomínky, předsedající požádal návrhovou komisi o předložení návrhu usnesení k tomuto bodu.

7.3. Ing. František Weisbauer, předseda návrhové komise
Předložil návrh usnesení č. 4 k bodu jednání č. 7.

7.4. Ing. František Jirásek, řídící jednání
Protože další návrhy ani připomínky nebyly vzneseny, dal o usnesení hlasovat a požádal mandátovou komisi o sdělení výsledku hlasování.

7.4.1. Usnesení č. 4

Shromáždění delegátů schvaluje složení volební komise pro volby členů představenstva a kontrolní komise: Dr. Lenka Bílková, VO č. 29, Ludmila Horáková, VO č. 34, Milan Plechač, VO č. 8, Ladislav Reichman, VO č. 7 a Jan Rybička, VO č. 26. Náhradníci: Romana Handlířová, VO č. 19 a Ladislava Mládková, VO č. 11.

Pro návrh usnesení hlasovalo 21 delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování. Návrh byl přijat.

Ad 8. Různé a diskuse delegátů

8.1. Ing. František Jirásek, řídící jednání
Vyzval delegáty k přednesení příspěvků do diskuse. Protože nikdo nepřednesl žádný příspěvek, řídící jednání diskusi ukončil.

8.2. Ing. František Jirásek, řídící jednání
Řídící jednání konstatoval, že z diskuse nevzešlo žádné usnesení.

Ad 9. Usnesení SD

Řídící jednání konstatoval, že postupně přijatá usnesení k jednotlivě projednávaným bodům byla řádně schválena.

Ad 10. Závěr jednání

10.1. Řídící jednání
Poděkoval delegátům za účast, členům komisí a pracovníků družstva za přípravu, organizaci a zajištění průběhu jednání.

V Pardubicích dne 7.6.2024

Zapsala: Dana Koláčková

Zápis ověřili: PharmDr. Lenka Bílková

Romana Handlířová

Přílohy:

- č. 1 - Zpráva představenstva o hospodaření – účetní závěrka a činnosti družstva za rok 2023
- 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 2023

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 7. 5. 2024

Sestavil: Ing. Milan Žák

Obsah:

A. Základní údaje, statutární orgán a stav členské základny

B. Účetní závěrka a hospodaření družstva

1. Účetní metody
2. Zveřejňované údaje
3. Rozvaha
 - 3.1 Dlouhodobý majetek
 - 3.2 Pohledávky
 - 3.3 Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky
 - 3.4 Vlastní kapitál
 - 3.5 Kapitálové fondy
 - 3.6 Fondy ze zisku
 - 3.7 Rezervy
 - 3.8 Dlouhodobé závazky, úvěry
 - 3.9 Krátkodobé závazky
4. Výsledovka
 - 4.1 Tržby za prodej služeb
 - 4.2 Ostatní provozní výnosy
 - 4.3 Služby
 - 4.4 Osobní náklady
5. Výsledky hospodaření
 - 5.1 Návrh na rozdělení zisku
 - 5.2 Zpráva audítora
6. Doplnující údaje
 - 6.1 Inventarizace
 - 6.2 Kontroly

C. Činnost družstva v roce 2023

1. Běžná provozní činnost
2. Členské záležitosti
3. Převody jednotek do osobního vlastnictví
4. Vznik SVJ a poskytované služby družstvem
5. Právní agenda, organizace
6. Opravy, údržba a modernizace bytového fondu
7. Správa nebytového fondu
8. Závěr

VÁŽENÍ DELEGÁTI,

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. Dnešní jednání je navíc výjimečné v tom, že na něm společně zvolíme členy volební komise za účelem přípravy a řízení volby členů představenstva a kontrolní komise, která proběhne na shromáždění delegátů v listopadu letošního roku.

Ve zprávě představenstva družstva Vás nejdříve seznámím s vybranými ekonomickými údaji účetní závěrky a s návrhem na rozdělení zisku dosaženého za rok 2023, v závěru zprávy se zmíním o činnostech družstva, které družstvo v loňském roce vykonávalo.

A. Základní údaje o organizaci

SBD Družba Pardubice bylo založeno v roce 1959, datum vzniku a zápisu družstva do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové pod identifikačním číslem 00044997, je 11. listopadu 1959. To znamená, že v letošním roce si připomeneme již 65. výročí jeho fungování.

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

Právní poměry fungování družstva upravuje především Zákon č.90/2012 Sb. o obchodních korporacích a z něho vycházející stanovы družstva účinné od 1. 1. 2022.

V letošním roce v listopadu skončí pětileté volební období stávajícího představenstva a kontrolní komise. Volby nových orgánů proběhnou na shromáždění delegátů v listopadu letošního roku. Příprava a řízení průběhu voleb bude podle volebního řádu družstva v kompetenci volební komise, jejíž složení dnes budete schvalovat.

Základním údajem družstva je informace o počtu jeho členů. K datu 31. 12. 2023 družstvo eviduje celkem 1.367 členů, z toho 110 členů je tzv. nebydlících, tzn. členů bez práva nájmu k družstevnímu bytu nebo garáži. Stav členské základny se dlouhodobě každoročně snižuje v návaznosti na převody jednotek do osobního vlastnictví, které družstvo na žádost člena družstva realizuje dle zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a od 1. 1. 2014 dle zákona 89/2012 nového Občanského zákoníku v platném znění.

B. Účetní závěrka a hospodaření družstva

1. Účetní metody

Účetnictví družstva je vedeno a účetní závěrka sestavena podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících pro účetní jednotky účtující v soustavě podvojného účetnictví, v plném rozsahu a hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících korun, pokud není uvedeno jinak. Dle příslušné legislativy má dnes družstvo charakteristiku malé účetní jednotky.

2. Zveřejňované údaje účetní závěrky

Podle zákona o obchodních korporacích má družstvo povinnost předložit ke schválení účetní závěrku nejvyššímu orgánu družstva (shromáždění delegátů) a poté ji vložit do sbírky listin vedené Krajským soudem v Hradci Králové - pobočka Pardubice. Tuto povinnost si družstvo každoročně řádně plní.

Účetní závěrku tvoří: výkaz Rozvaha, výkaz Zisku a ztráty a Příloha 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. O některých důležitých vybraných číselných údajích se zmíním podrobněji:

3.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek ve výši Kč 215 106 tis. představuje účetní hodnotu majetku, která se vlivem realizací převodů jednotek a pozemků do vlastnictví členů každoročně snižuje. Majetek zatížený zástavním právem představuje Kč 132 175 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 14 910 tis. Evidované pohledávky po splatnosti plynoucí z obchodního styku a bez dlužných úhrad povinností spojených s bydlením jsou vyčísleny ve výši Kč 208 tis. Veškeré pohledávky po splatnosti jsou ošetřeny tvorbou opravných položek, aby případné jejich neuhrazení neovlivnilo hospodaření družstva v příštích obdobích.

3.3 Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek ve výši Kč 10 400 tis. Představuje roční termínovaný vklad u J&T Banky.

Peněžní prostředky ve výši Kč 34 501 tis. představují především stav běžných a spořicíh účtů a krátkodobých termínovaných vkladů vedených u peněžních ústavů: ČSOB, RFB, KB, ČS, J&T Banka a Banka Creditas.

3.4 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál činí Kč 220 517 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 53 279 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 141 236 tis.

3.6 Fondy ze zisku (příloha č.3)

Rozpis jejich výše v Kč 23 135 tis jste obdrželi v příloze. Jedná se o nedělitelný fond, 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. V letošním roce je plánováno rozpuštění rezervy v Kč 1.500 tis. a na doporučení auditorů by mělo dojít k zúčtování rezervy ve větším objemu, než je představenstvem družstva schválená výše ve finančním plánu na rok 2024. Došlo by tak k vykázání vyššího hospodářského výsledku (zisku) za rok 2024. Po jeho zdanění, by byl při schvalování jeho rozdělení posílen zajišťovací fond.

3.8 Dlouhodobé závazky a stav dlouhodobých úvěrů

Představují objem Kč 27 853 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 12 093 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 ve výši Kč 14 232 tis. Plynou ze závazků z obchodního styku, ze závazků k úvěrovým institucím, k zaměstnancům, k funkcionářům, z daňových závazků a ze závazků ze sociálního a zdravotního zabezpečení. Největší objem představuje zůstatek přijatých záloh od bydlících na krytí nákladů spojených s bydlením.

4. Výkaz zisku a ztráty – (příloha 2)

Jedná se o výnosy, náklady a vyčíslení hospodářského výsledku. Číselné údaje jste obdrželi předem ve zkrácené formě. Stručně okomentuji položky vykazující největší finanční objemy.

4.1 Tržby za prodej vlastních služeb

Tržby ve výši Kč 31 304 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 nákladů provozu domů (správní režie samospráv) a tržby za pronájmy nebytových prostor a společných částí domů.

4.2 Ostatní provozní výnosy

Tržby ve výši Kč 7 271 tis. zahrnují tržby za prodej materiálu, vyúčtované smluvní pokuty, výnos z postoupené pohledávky, přiznané soudní poplatky, poplatky za správní úkony, náhrady škod a největší položku představuje zúčtování zdrojů na krytí nákladů na opravy společných částí bytového fondu.

4.3 Služby

Ve vykázaném objemu Kč 7 101 tis., představují největší položku náklady oprav a údržby a náklady správní režie bytových domů – samospráv, ostatní nerozepsané náklady služeb spojené s provozem domu a dále náklady na správu nájemních bytů v SVJ, které představují družstvem posílané, na účty společenství, příspěvky na dlouhodobou zálohu za tyto nájemní byty. Do služeb jsou zahrnovány také náklady na reprezentaci a cestovné.

4.4 Osobní náklady

Představují v součtu Kč 23 172 a jsou specifikovány jako: mzdové náklady správy, provozu i samospráv a náhrady mzdy za nemoc hrazené zaměstnavatelem, odměny funkcionářů volených orgánů družstva, náklady odvodu zákonného pojištění z mezd a odměn funkcionářů a sociální náklady představující příspěvek zaměstnavatele na stravné zaměstnanců.

5. Výsledky hospodaření

Jako výsledek hospodaření družstva po zdanění byl vykázán zisk ve výši Kč 2 866 647,54. Výsledek po zdanění byl dosažen za středisko správy a provozu. Střediska bytového hospodářství za bytový fond samospráv družstva vykázaly nulový hospodářský výsledek, neboť náklady spojené se správou a provozem domu jsou plně kryty zálohami nájemců a vlastníků jednotek, a to pouze do výše rovnající se celkovému vykázanému objemu nákladů.

Hospodářský výsledek před zdaněním byl dosažen v objemu Kč 3 452 852,54

5.1 Návrh na rozdělení zisku - (příloha 4)

Čistý výsledek hospodaření – zisk ve výši Kč 2 866 647,54 je navrhován k rozdělení přídělem do sociálního fondu ve výši Kč 150 000,-- (vazba na Kolektivní smlouvu uzavřenou na rok 2024), a přídělem částky Kč 2 716 647,54 do zajišťovacího fondu (posílení zdrojů družstva).

5.2 Zpráva auditora - (příloha)

Výstupy z účetních knih družstva dokládající hospodaření a účetní závěrku za rok 2023 byly ověřeny nezávislým auditorem, který sestavil o provedeném auditu zprávu, která Vám byla společně s pozvánkou v plném znění předem zaslána. Dalšího komentáře není třeba, výrok auditora je bez připomínek.

6. Doplnující informace

6.1 Inventarizace

Součástí roční účetní závěrky je také provedení inventarizace majetku a závazků ke dni účetní závěrky za rok 2023, 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 2023

1. Běžná provozní činnost

Veškeré činnosti družstvo zajišťovalo svými zaměstnanci na základě pracovně právního vztahu. K 31. 12. 2023 bylo v družstvu zaměstnáno celkem 35 pracovníků, z toho bylo v evidenci 27 technickohospodářských pracovníků a 8 pracovníků dělnických profesí.

Běžné provozní činnosti představují poskytování služeb vlastním členům, dále činnosti spojené se zajišťováním běžného chodu družstva (záležitosti personální, mzdové, účetní, financování, apod.) a činnosti spojené s poskytováním služeb cizím právním subjektům (společenstvím vlastníků) na základě uzavřených smluv o správě domu. Právě výkon správy jednotlivých společenství vlastníků představuje rozhodující podíl na činnosti družstva. Družstvo k 31. 12. 2023 zajišťovalo správu pro 329 SVJ, ve kterých spravovalo 9.695 bytů a 637 garáží. Vedle toho došlo v uplynulém roce k dalšímu nárůstu počtu SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, ke konci roku jich bylo již 48. 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 volební období 2020 – 2025 bylo pro volbu delegátů ustanoveno 40 volebních obvodů, v nichž bylo k 31. 12. 2023 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. Volby delegátů na volební období 2025 – 2030 proběhnou ve volebních obvodech stanovených představenstvem družstva do poloviny dubna 2025.

3. Převody jednotek do osobního vlastnictví

Od roku 1996 do konce roku 2023 bylo realizováno celkem 12 721 převodů jednotek (bytů a garáží), z toho bytů bylo 11 585, což v procentním vyjádření představuje úbytek 93,7% z 12 368 družstvem postavených bytů. To znamená, že družstvo vlastnilo ke konci roku 2023 již pouze 783 bytů. Garáží v bytových domech bylo družstvem převedeno celkem 1 136, navíc smlouvou o bezúplatném převodu bylo převedeno dalších 353 garáží vystavěných mimo bytové domy. S převody jednotek souvisí i bezúplatné převody pozemků. Za dobu realizace převodů jednotek bylo dořešeno a vloženo do katastru nemovitostí 470 smluv. Pozemky na nichž stojí domy vlastníků a družstva ve Sptovicích a Stojicích 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 2023 právně ustaveno pouze 1 SVJ. Družstvo pro nově založená SVJ ponechává, na základě vzájemné dohody, lhůtu maximálně 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 domů, které fungovaly v režimu družstevních SA bylo postupně ustaveno 392 SVJ s právní subjektivitou. Z těchto SVJ jich má 304 s družstvem uzavřenou smlouvu o správě domu, 88 SVJ si pro zajišťování správy svého domu vybralo jiného správce. Vedle toho má družstvo uzavřené smlouvy o správě s dalšími 25 SVJ, které nebyly dříve součástí družstva.

5. Právní agenda, organizace

K 31. 12. 2023 družstvo vedlo ve své operativní evidenci 73 dlužníků (nájemců a vlastníků) z titulu úhrad povinností spojených s bydlením a garážováním. Z uvedeného počtu neplatičů z nich 57 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. Ke konci roku 2023 evidovalo družstvo 23 soudních žalob týkajících se bydlení, skončeno bylo 7 soudních sporů. V případě mimosoudního vymáhání pohledávek, družstvo eviduje jednu dohodu o splátkách dlužné částky uzavřenou mezi družstvem a dlužníkem při současném uznání dluhu.

V uplynulém roce nedošlo k žádným významným organizačním změnám, organizační struktura družstva je stabilizovaná.

6. Opravy, údržba, modernizace BF

V průběhu roku 2023 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 1.206 tis. V rámci SVJ, ve kterých družstvo vykonává funkci předsedy společenství, byly kompletně realizovány opravy nebo byly uzavřeny smlouvy o dílo s dokončením v roce 2024 v objemu Kč 62.835 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 7.752 tis. Hodnota zakázek (opravy, havarijní služba) pro SA potom činila Kč 63 tis., hodnota údržby a oprav vlastního majetku družstva potom činila Kč 203 tis.

Prostřednictvím skladu družstva byl zajištěn materiál na zakázky – opravy realizované vlastními kapacitami družstva v účetní hodnotě Kč 933 tis. bez DPH.

Financování nákladů oprav je zajišťováno pouze z vlastních zdrojů samospráv evidovaných družstvem na dlouhodobé záloze. Družstvo již několik let nežádá peněžní ústavy o zajištění cizího zdroje, úvěru na opravy společných částí domu, z důvodů menšinového podílu vlastnictví majetku v bytových domech evidovaných jako samospráva družstva.

7. Správa nebytového fondu

Družstvo zajišťovalo formou externích zakázek nebo vlastními kapacitami také plánované opravy a údržbu svých nebytových prostor podle schváleného plánu oprav pro rok 2023, který představoval Kč 800 tis. Celkový objem provedených stavebních oprav činil Kč 891 tis. Největší akci představovala výměna střešní krytiny střechy skladu v areálu družstva, která byla v havarijním stavu.

Z pohledu pronajímání prostor nebytového fondu se konci minulého roku podařilo dosáhnout obsazenosti 88 %. Obsazovat tyto prostory je stále složitější z důvodu převisu nabídky nad poptávkou a růstu cen energií. Dále stoupá fluktuace nájemníků.

8. Závěr

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

Účetní výsledek hospodaření družstva, jako celku, byl proti plánované výši výrazně překročen, což svědčí o jeho dobré ekonomické kondici.

Družstvo dodrželo stanovené termíny týkající se především zpracování a předání vyúčtování služeb za rok 2023, uzavření účetnictví roku 2023 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 6. 6. 2024
v salonku restaurace „ Na palubě“ v Pardubicích, ul. J. Tomana 276.

Zpráva obsahuje:

- a) Stanovisko KK k plnění usnesení přijatých na SD
- b) Stanovisko KK k roční účetní uzávěrce
- c) Zpráva o činnosti KK za uplynulé období

a) Stanovisko KK k plnění usnesení přijatých na posledním SD:

Usnesení s trvalou platností, přijatá na minulých SD zůstávají v platnosti – orgány družstva je respektují a řídí se jimi.

b) Stanovisko KK k roční účetní uzávěrce:

V našem družstvu SBD Družba Pardubice byl proveden audit účetnictví auditorskou společností ADUS Control s.r.o., 17. listopadu 2023, 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 na základě českých účetních předpisů, která se sestává z „Rozvahy“ k 31.12.2023, „Výkazu zisku a ztráty“ za rok končící 31.12.2023 i „Přílohy“ k této účetní uzávěrce, jež obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a přehledné vysvětlující informace. Závěrem konstatuje, že účetní uzávěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Družba Pardubice k 31.12.2023, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za kalendářní rok 2023. Provedené ověření poskytuje závazný podklad, že informace, uvedené ve výroční zprávě družstva k 31.12.2023, jsou ve všech významných materiálních ukazatelích v souladu s výše uvedenou závěrkou.

Výsledky hospodaření družstva za rok 2023 projednalo následně i na svém zasedání představenstvo SBD Družba Pardubice.

Na základě těchto skutečností doporučuje KK dnešnímu SD:

1. Schválit účetní závěrku za rok 2023
2. Schválit rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 ve výši 2.866.647,54 Kč takto:
 - 2.1 Příklad do zajišťovacího fondu družstva: ve výši 2.716.647,54 Kč
 - 2.2 Příklad 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 čtyřikrát – 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 2023 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.

Závěr kontroly: Neshledány žádné závady.

Dále byla provedena kontrola smluv o pronájmu bytových i nebytových prostor a pozemků, vlastněných SBD Družba Pardubice a pronajatých externím organizacím. Tyto smlouvy byly kontrolovány i právníkem SBD. Uzavřené smlouvy jsou svým rozsahem v pořádku, je i řádně uplatňována měnící se inflační přírážka.

Závěr kontroly: ~~Odsouhlasen postup vymáhání dluhů a předávání podnětů k zahájení následného soudního vymáhání.~~

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 2023.



Bohumil Kout

předseda kontrolní komise SBD Družba Pardubice

V Pardubicích dne 6.6.2024

**Zpráva mandátové komise
na shromáždění delegátů SBD Družba Pardubice,
konaného dne 6. června 2024**

Dámy a pánové,

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

V současné době je v sále přítomno celkem 21... delegátů, což je / není *

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

Děkuji Vám.

V Pardubicích dne 6.6.2024

Podpisy mandátové komise:



Potřebná nadpoloviční většina /minimálně/ = 16 přítomných delegátů

* nehodící se škrtnout

