



DRUŽBA, stavební bytové družstvo  
Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno

**Představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů, které se koná dne 3. 6. 2026, písemný materiál k bodu jednání:**

## 5) Výroční zpráva vč. roční závěrky r. 2025

Návrh usnesení:

**SD schvaluje výroční zprávu vč. roční závěrky r. 2025, dle textu.**

Ing. Libor Benátský, v.r.  
předseda představenstva

Ing. Milan Stehlík, v.r.  
místopředseda představenstva

**DRUŽBA,**  
stavební bytové družstvo  
Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno

# Výroční zpráva

r. 2025



## **Obsah:**

- 1. Úvod**
- 2. Základní údaje o družstvu**
- 3. Orgány družstva**
- 4. Informace o činnosti a hospodaření**
- 5. Ostatní informace**
- 6. Závěr**

## **Přílohy:**

- 1. Bilance**
- 2. Zpráva nezávislého auditora**
- 3. Doplnující komentář k hospodaření družstva**

## 1. Úvod

*DRUŽBA, stavební bytové družstvo patří v České republice mezi nejvýznamnější bytová družstva v oblasti správy bytového fondu a s tím souvisejících činností. Družstvo má mnohaletou tradici a velké zkušenosti se správou bytů a nebytových prostor a řadí se, v této oblasti, k největším poskytovatelům služeb v brněnské aglomeraci i v celém Jihomoravském kraji. Hlavní činnost družstva je zaměřena na správu bytových objektů a nebytových prostor, a to jak vlastních, tak i objektů externích. Dlouhodobě se zvyšuje počet spravovaných objektů společenství vlastníků. S tímto nárůstem počtu spravovaných objektů společenství vlastníků je v posledním období spojen i výkon funkce profesionálního předsedy, kde je družstvo v angažmá. Tato činnost je pro družstvo stále významnější.*

*S výstavbou nových bytů a garáží družstvo prozatím neuvažuje, protože družstvo nevlastní vhodné pozemky pro novou výstavbu.*

*Mimo běžných služeb a prací věnuje družstvo velkou pozornost rozsáhlejší opravám objektů ať již vlastních nebo objektů společenství vlastníků a malých bytových družstev, a to dle jejich požadavků a často i s využitím dotačních programů.*

*Dlouhodobě je činnost družstva a jeho strategie hospodaření velmi ovlivňována změnami vlastnických práv k jednotkám, resp. jejich převody z družstva na jednotlivé uživatele bytů a garáží a následně vznikajícími společenstvími vlastníků.*

## 2. Základní údaje o družstvu

Spisová značka:	DrXXXIV 6 vedená u Krajského soudu v Brně
Datum zápisu:	6. června 1959
Obchodní firma:	DRUŽBA, stavební bytové družstvo
Sídlo:	Brno, PSC 602 00, Kapucínské nám. 100/6, okres Brno- město
IČ:	00 04 77 08
Právní forma:	Družstvo
Předmět podnikání:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami a na správě a provozu objektů, které jsou ve vlastnictví družstva, členů družstva a jiných osob než členů družstva a na správě a hospodaření s ostatním majetkem družstva,</li><li>- Předmětem činnosti družstva je provádění a zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových objektů, popř. zabezpečení jejich výstavby,</li><li>- Družstvo poskytuje plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor, a to jak pro členy, tak i pro jiné osoby,</li><li>- Zajišťuje převody členských práv a povinností, uzavírání nájemních smluv k bytům a k nebytovým prostorám, uzavírání podnájemních smluv k bytům, popř. jiných smluv souvisejících s činností družstva nebo vyplývajících ze stanov.</li></ul>
Vznik družstva:	Družstvo bylo ustaveno 22. 5. 1959.
Základní kapitál:	Zapisovaný základní kapitál družstva je 1 363 700,-Kč

### 3. Orgány družstva

Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů (dále jen SD), kde uplatňují členové své právo řídit a kontrolovat činnost družstva a jeho volených orgánů. SD přijímá, v souladu se stanovami, rozhodnutí vedoucí k uskutečňování komplexní bytové a hospodářské činnosti družstva. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, stanovami nebo usnesením SD vyhrazeny jinému orgánu.

#### **Představenstvo družstva pracovalo během roku v tomto složení:**

předseda představenstva	Ing. Libor Benátský
místopředseda	Ing. Milan Stehlík
člen	Marie Maleňáková
	Ludmila Adlerová
	Ing. Radomil Bejček

#### **Orgány družstva dle stanov jsou:**

- shromáždění delegátů
- představenstvo
- kontrolní komise
- schůze členů volebního obvodu
- členské schůze samosprávy
- výbor samosprávy

### 4. Informace o činnosti a hospodaření

Hlavní činností družstva v hodnoceném období bylo zajišťování správy, a to jak pro objekty vlastní, tak pro objekty externí. U externích objektů se jedná zejména o společenství vlastníků, která vznikla z původních hospodářských středisek družstva. Tento počet spravovaných společenství vlastníků narůstá dalšími postupnými převody jednotek do vlastnictví dle zákona č.311/2013 Sb., zákona č.72/1994 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. včetně následně přijatých novel. Pokračující převody jednotek do vlastnictví výrazně ovlivňovaly i majetkovou a organizační strukturu družstva v hodnoceném období. Změnami vlastnických práv dochází nejen ke změnám v počtech objektů spravovaných družstvem, ale i k ovlivnění skladby výnosů a nákladů, resp. výše majetku a jeho krytí.

#### Struktura bytového a nebytového fondu k 31. 12. 2025

▪ Počet bytů ve vlastnictví družstva	1 580
▪ Počet garáží ve vlastnictví družstva	374
▪ Počet bytů ve správě družstva celkem	13 118
▪ Počet garáží ve správě družstva celkem	1 423

Postupnými převody jednotek do vlastnictví v průběhu roku 2025 došlo ke vzniku dalších nových společenství vlastníků (SV). K 31.12.2025 družstvo **spravovalo 308 objektů společenství vlastníků** - právnických osob vzniklých z vlastního bytového fondu. Dále spravovalo družstvo **32 cizích subjektů** (5 malých bytových družstev a 27 SV). V současné době je před založením dalších cca **65 společenství vlastníků** u domů a objektů garáží, které překročily nebo se blíží hranici pro vznik SV.

#### **Družstvo ukončilo hospodaření roku 2025 s následujícími výsledky:**

hospodářský výsledek za účetní období - před zdaněním	5 480 tis. Kč
hospodářský výsledek za účetní období - po zdanění	4 270 tis. Kč

Na konečném dosažení kladného hospodářského výsledku za účetní období se podílela bytová hospodářská střediska:

hospodářský výsledek HS správy družstva  
hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)

3 456 tis. Kč  
814 tis. Kč

Na výnosech středisek správy družstva se stále podílely významnou měrou výnosy ze zhodnocování volných finančních prostředků. Na úrokových produktech bylo dosaženo výnosů ve výši **5 047 tis. Kč** a u produktů uložených v CP (bez prodejů CP) bylo dosaženo výnosů ve výši **2 604 tis. Kč**. Těchto vysokých výnosů bylo dosaženo především efektivním operativním ukládáním finančních prostředků na krátkodobé finanční produkty. Mimo těchto nástrojů docílilo družstvo výnosy z pronájmů nebytových prostor ve výši **4 630 tis. Kč**. Kladně se na výši výnosů správy družstva podílely i poplatky za převody družstevních podílů a podnájmů jednotek ve výši **818 tis. Kč**, poplatky za převody jednotek do vlastnictví ve výši **1 423 tis. Kč**, ostatní poplatky za úkony pro SV, vlastníky a nájemce v celkové výši **459 tis. Kč** a poskytované služby, správa datových schránek SV a kontrola katastru nemovitostí v celkové výši **458 tis. Kč**. Mimo běžných výnosů z příspěvků na správu u vlastních objektů získalo družstvo významný finanční výnos z poplatků za výkon správy u společenství vlastníků a malých bytových družstev, které se podílely na HV částkou **27 576 tis. Kč**. Důležitou položkou ve výši **9 533 tis. Kč** jsou výnosy za činnosti družstva ve funkcích statutárního orgánu společenství vlastníků nebo správců na samosprávách.

V hodnoceném roce došlo ke snížení celkových aktiv o **121 575 tis. Kč**. Hlavním důvodem tohoto snížení jsou, stejně jako v předchozích letech, převody bytů a garáží do vlastnictví a s tím spojený úbytek dlouhodobého hmotného majetku, zejména staveb v hodnotě **64 974 tis. Kč**. U nedokončených investic došlo ke zvýšení o **5 459 tis. Kč**. Se změnami vlastnictví jednotek a vznikem dalších právnických osob - společenství vlastníků souvisí i snížení krátkodobých pohledávek o **31 852 tis. Kč**, především z důvodu snížení přefakturace nákladů ke konci roku. V oblasti finančního majetku se jeho stav odvíjí od využívání nabízených finančních produktů podle výhodnosti zhodnocení. Při zhodnocování volných finančních zdrojů bylo nadále využíváno jak krátkodobých produktů (TV, spořicí účty, krátkodobé CP), tak i dlouhodobých produktů (CP a podílových listů). V průběhu hodnoceného období došlo ke zvýšení dlouhodobého finančního majetku o **7 281 tis. Kč** a u krátkodobého finančního majetku došlo ke zvýšení o **6 265 tis. Kč**.

Snížení na straně pasiv o **121 575 tis. Kč** je ovlivněno především úbytkem vlastního kapitálu. Na tomto úbytku se podílí především snížení ostatních kapitálových fondů o **58 424 tis. Kč**, což souvisí s pokračujícími převody jednotek do vlastnictví a s vyčleňováním tohoto majetku z družstva. Částečně úbytek kompenzují přírůstky na technickém zhodnocení bytových objektů a splátky investičních úvěrů. V oblasti cizích zdrojů došlo u dlouhodobých závazků k vyššímu čerpání finančních prostředků na opravy a vlivem vyčleňování nově vznikajících společenství vlastníků ke snížení dlouhodobě přijatých záloh o **11 634 tis. Kč**. Došlo i ke snížení závazků k úvěrovým institucím o **6 322 tis. Kč** z důvodu postupného splacení bankovních úvěrů na regenerace objektů a investičních úvěrů spojených s výstavbou objektů. U krátkodobých závazků došlo ke snížení o **49 449 tis. Kč**, přičemž z toho krátkodobě přijaté zálohy se snížily o **32 816 tis. Kč**, a to především z důvodu snížení předepsaných záloh za dodávky spojené s užíváním prostor. Ke snížení o **15 933 tis. Kč** došlo i u ostatních závazků, především z důvodu finančního vypořádání s nově vzniklými SV v roce 2025.

Hospodaření družstva umožnilo v roce 2025 technické zhodnocení budovy na Kapucínském náměstí v celkové výši **2 244 tis. Kč** z čehož **2 065 tis. Kč** představuje vybudování nového moderního klientského centra a **179 tis. Kč** úprava sociálního zařízení v 6. patře. Dále byly v souvislosti s novým klientským centrem pořízeny další drobné investice v souhrnné výši **592 tis. Kč** (technické zhodnocení kamerového systému, klimatizace a světelný portál označující budovu a vstup do klientského centra nábytek a kuchyňská linka). Dále byl v roce 2025 pořízen datový server v hodnotě **151 tis. Kč** a software Windows server 2025 včetně přístupových licencí za **189 tis. Kč**.

Na budovách a majetku správy byly provedeny opravy za **668 tis. Kč**. Jednalo se především o drobné opravy na budově Kapucínského náměstí 100/6 za 127 tis. Kč (opravy elektroinstalace a osvětlení, oprava vstupních dveří), o opravy za 527 tis. Kč na budovách Ukrajinská 2d (opravy elektroinstalace) a Herčíkova 1a (oprava prostoru k pronájmu novému nájemci, opravy elektroinstalace, oprava dveří

únikového východu, výměna měřičů ITN). V roce 2025 byly za **1 739 tis. Kč** opraveny vyklizené byty na ulicích Okrouhlá 3 a Arménská 19, které jsou již pronajímány.

Na budoucí plánované opravy na budovách Ukrajinská 2d, Kapucínském náměstí 100/6 a objekt garáží Herčíkova 1a byly v roce 2025 vytvořeny zákonné rezervy v souhrnné výši **2 750 tis. Kč**. Vzhledem ke zrychlenému vývoji při vyklizení bytů, na jejichž opravu bylo plánováno s tvorbou zákonných rezerv v letech 2024 a 2025, a jejich provedené opravě již v roce 2025, byla část zákonných rezerv vytvořených v roce 2024 ve výši **951 tis. Kč** v hodnoceném období rozpuštěna. Celkem byly ke dni 31.12.2025 vytvořeny zákonné rezervy na opravy dlouhodobého majetku v celkové výši **5 633 tis. Kč**.

V souvislosti s budoucím vývojem, vznik dalších právnických osob - společenství vlastníků a převod finančních prostředků na jejich účty a dále na základě nejistého vývoje světových finančních trhů, které mohou ovlivnit výnosy družstva z finančních investic, byla v roce 2024 vytvořena nedaňová rezerva ve výši **3 357 tis. Kč**. Tato rezerva, byla, z rozhodnutí vedení družstva, ponechána i v roce 2025.

Byla provedena řádná inventarizace hospodářských prostředků.

V roce 2025 bylo převedeno do vlastnictví **228 jednotek**, z toho **203 bytů a 25 garáží**.

Objem čerpání finančních prostředků z účtu dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) v roce 2025 na všechny opravy objektů domů a garáží byl ve výši **34,9 mil. Kč**. Na objektech družstva byly prováděny především opravy menšího a středního rozsahu.

U revitalizací a oprav většího rozsahu byly v roce 2025 realizovány či zahájeny revitalizace objektů společenství vlastníků **Chalabalova 3, nám. Míru 155, Spodní 4, Prokofjevova 2, Výstavní 16, 18, 20, a Sadová 568** za celkem cca **60 mil. Kč**. Mnoha dalším společenstvím vlastníků jsme poskytli technickou součinnost při přípravě středních a větších stavebních úprav jejich objektů. Dále byly zahájeny přípravné práce na společenství vlastníků **Arménská 9, Křížova 7 a Vídeňská 27, Spodní 8, Rybářská 6, 8** za cca **40 mil. Kč**. U všech těchto objektů společenství vlastníků se družstvo podílí na jejich přípravě vč. způsobu financování. Současně družstvo poskytlo mnoha dalším společenstvím vlastníků technickou a finanční součinnost při přípravě středních a větších oprav jejich objektů.

V uplynulém období se mimo běžných oprav pokračovalo na domech družstva nebo na domech, kde je u společenství vlastníků družstvo statutárním orgánem ve výměnách a rekonstrukcích výtahů. Byla realizována nebo zahájena výměna 9 stávajících výtahů za **23,6 mil. Kč** a byla provedena vestavba 4 nových výtahů v celkové výši cca **6,5 mil. Kč**. Současně se v několika domech, které nebyly vybaveny výtahy, připravují jejich vestavby. V hodnoceném období probíhaly přípravné práce na rekonstrukcích balkonů a lodžii za celkem cca **40 mil. Kč**, sanace opláštění budov za cca **4,5 mil. Kč**. V r. 2025 byly zrealizovány rekonstrukce střešního pláště na společenství vlastníků Husova 582, Uzbecká 12, Krymská 3, Běloruská 8, v celkové výši cca **8,5 mil. Kč**. Mimo těchto oprav se pokračovalo ve výměnách bojlerů, výměnách rozvodů vody a kanalizací. Tyto opravy budou pokračovat i v dalším období z důvodu ukončení životnosti těchto zařízení a jejich příslušenství.

V rámci podpory Nová zelená úsporám se podařilo získat dotace na podporovaná opatření pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice a na vestavbu výtahů v rámci podpory Bytové domy bez bariér domů Kamínky 14, 18 a Kamínky 20,24.

V roce 2025 byly sjednány úvěry pouze pro společenství vlastníků, kde vykonává družstvo funkci statutárního orgánu. Pro družstevní domy nebyl v roce 2025 sjednán žádný nový bankovní úvěr. K financování oprav na objektech družstva bylo v roce 2025 představenstvem schváleno pět zápůjček z prostředků družstva, v celkové výši **10,5 mil. Kč**. Z těchto schválených zápůjček nebyla v průběhu roku 2025 zatím žádná čerpána. Pro společenství vlastníků bylo sjednáno 6 úvěrů pro domy, kde je družstvo statutárním orgánem.

V roce 2024 sjednalo družstvo úvěr, na pořízení pozemku v k.ú. Bohunice pod správní budovou Ukrajinská 2d ve výši **7 665 tis. Kč** se splatností tři roky. Nesplacený zůstatek tohoto úvěru k 31.12.2025 činí **4 789 tis. Kč**.

Kladný hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek (vč. kotelen) ve výši **814 tis. Kč** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2025 činily **559 tis. Kč**. Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

#### Přehled hlavních ukazatelů družstva (v tis. Kč)

U k a z a t e l	m. j.	2025	2024
1. Pracovníci celkem	Pps	53	52
2. Mzdové prostředky celkem (MN,ON,OF)	tis. Kč	38 833	37 715
3. Průměrná mzda HS správy družstva	Kč	48 012	44 538
Průměrná mzda byt. hosp. střed.	Kč	21 208	19 292
4. Náklady celkem	tis. Kč	162 295	207 176
5. Výkony celkem	tis. Kč	166 565	213 296
6. Hospodářský výsledek celkem	tis. Kč	4 270	6 120
7. Hospodářský výsledek HS správy družstva	tis. Kč	3 456	4 900
8. Hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek vč. kotelen	tis. Kč	814	1 220
9. Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku na správě družstva	tis. Kč	3 176	8 492
10. Vlastní investice na správě družstva	tis. Kč	0	0

#### Tvorba a čerpání družstevních fondů (v tis. Kč)

Druh fondu	Stav k 31.12.2024	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2025
Základní kapitál	2 132	0	10	2 122
Ostatní kapitálové fondy	630 135	19 679	78 103	571 711
Nedělitelný fond	8 579	0	1 421	10 000
Dlouhodobě přijaté zálohy (DPZ)	117 515	23 308	34 942	105 881
Sociální fond	710	261	387	584

Tvorba a čerpání jednotlivých fondů je prováděno v souladu s platnými zákony ČR. Příčinou úbytku základního kapitálu je vrácení základních členských vkladů členům družstva při ukončení členství a odpisem nedoručitelných základních členských vkladů, přírůstek je tvořen případnými úhradami základních členských vkladů vlastníků jednotek. K úbytku kapitálových fondů došlo zejména převodem bytů, garáží a pozemků do vlastnictví, přírůstek je tvořen technickým zhodnocením bytových objektů a splátkami investičních úvěrů.

Oblast DPZ je ovlivněna na jedné straně tvorbou finančních zdrojů úločkami samospráv na základě plánů oprav a investic, zápůjčkami z prostředků družstva, hotovostními platbami a na druhé straně čerpáním zdrojů na opravy, rekonstrukce a modernizace. Do výše čerpání DPZ se každoročně promítá i převod prostředků na SV v rámci finančního vypořádání při vzniku právnických osob.

#### Vývoj vybraných ukazatelů hospodářské činnosti družstva v letech 2020-2025 (v tis. Kč)

Ukazatel	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Správa družstva:</b>						
Počet pracovníků	46	48	49	50	50	50
Mzdové prostředky	20 747	21 678	23 756	25 005	28 415	30 472
Náklady celkem	82 898	61 112	64 147	77 123	65 465	68 563
Výnosy celkem	82 275	61 199	64 239	77 360	70 365	72 019
Hospodářský výsledek správy	-623	+87	+92	+237	+4 900	+3 456

<b>Bytová hospod. střediska (vč. kotelen):</b>						
Náklady celkem	102 786	167 296	169 966	157 930	141 711	93 732
Výnosy celkem	103 987	168 060	170 173	158 782	142 931	94 546
Hospodářský výsledek byt. HS a kotelen	<b>+1 201</b>	<b>+764</b>	<b>+207</b>	<b>+852</b>	<b>+1 220</b>	<b>+814</b>
<b>Družstvo celkem</b>						
Nedělitelný fond k 31.12. roku	8 579	8 580	8 580	8 580	8 579	10 000
Hospodářský výsledek celkem	<b>+578</b>	<b>+851</b>	<b>+299</b>	<b>+1 089</b>	<b>+6 120</b>	<b>+4 270</b>

*Při posouzení výsledků hospodaření družstva za rok 2025 lze konstatovat, že byly splněny hlavní ekonomické ukazatele a potvrdila se dobrá ekonomická stabilita družstva.*

## **5. Ostatní informace**

Další povinné informace dle § 21 zák. č. 563/1991 o účetnictví:

V období mezi rozvahovým dnem a datem zpracování účetní závěrky nedošlo k žádným skutečnostem, které ovlivňují hospodaření družstva.

V lednu 2021 na sebe podala návrh na insolvenční řízení finanční společnost Arca Investments, a.s. (AI), která pro družstvo dlouhodobě zhodnocovala volné finanční prostředky. Po rozhodnutí Městského soudu v Praze (MěS) o povolení reorganizace dlužníka a rozhodnutí vrchního soudu v Praze o tom, že v ČR bude proti Arca Investments, a.s. vedeno **hlavní insolvenční řízení**, došlo k následujícímu vývoji.

Poté co MěS v Praze neschválil dva postupně předložené reorganizační plány společnosti Arca Investments, a.s., rozhodla následně schůze věřitelů dne 14.2.2024 o tom, že přednostní právo předložit reorganizační plán má věřitel č.1, IFIS investiční fond, a.s. (IFIS). Na základě toho předložil IFIS na MěS reorganizační plán dne 30.9.2024. Předložený reorganizační plán navazuje na tzv. před-transformaci, díky které se důležité části aktiv z majetku zahraničních entit dostanou do vlastnictví nově založené 100 % dceřiné společnosti AI – obchodní korporace AI Czech holding, a.s. Reorganizační plán předložený IFIS odsouhlasila dne 20.1.2025 i schůze věřitelů, na které jménem družstva hlasovala pro přijetí reorganizačního plánu AK Žižlavský. Reorganizační plán předložený IFIS schválil MěS dne 31.3.2025. Proti schválení reorganizačního plánu se část věřitelů obvolala. Vrchní soud v Praze, jako odvolací soud, usnesením z 20.8.2025 potvrdil schválení reorganizačního plánu fondu IFIS. **Následně dne 21.10.2025 podal věřitel Ing. Rastislav Velič dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky. O dovolání nebylo, do okamžiku sestavení výroční zprávy, rozhodnuto.**

Na Slovensku bylo souběžně proti Arca Investments, a.s. zahájeno restrukturalizační řízení. Dne 14.7.2022 bylo Okresným súdom v Bratislavě rozhodnuto o povolení restrukturalizace dlužníka Arca Investments, a.s. jako **vedlejší insolvenční řízení**. Po schválení restrukturalizačního plánu schůzi věřitelů byl následně 28.4.2023 schválen restrukturalizační plán Okresným súdom v Bratislavě.

Na základě výše uvedených informací byly v letech 2020, 2021, 2022 a 2023 postupně vytvořeny účetní opravné položky ve výši **100,0 %** z pohledávky. Na základě těchto vytvořených opravných položek v plné výši pohledávky, by již tyto skutečnosti neměly mít vliv na budoucí činnost družstva a jeho stabilitu.

Na základě výše uvedených skutečností vedení družstva vyhodnotilo dopady na činnost družstva a došlo k závěru, že tyto skutečnosti nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání a chodu družstva. Účetní závěrka k 31.12.2025 byla zpracována za předpokladu, že družstvo bude nadále schopno pokračovat bez problémů ve své činnosti.

Hlavní činností družstva bude i v příštím období především správa bytového fondu a služby s tím spojené, a to jak pro domy vlastní, tak i pro externí právnické osoby. Družstvo bude nadále provádět opravy a rekonstrukce, jak u domů vlastních, tak i u domů společenství vlastníků, kde v mnoha z nich vykonává funkci statutárního orgánu.

Družstvo neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Družstvo nevydalo žádné vlastní akcie ani jiné cenné papíry.  
Družstvo dodržuje normy a předpisy ČR v oblasti ochrany životního prostředí.  
Družstvo nemá rozhodující vliv v jiných organizacích a nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

V oblasti pracovně právních vztahů vycházejí stavy pracovníků správy družstva ze schváleného organizačního schématu. Správa družstva se organizačně člení na 3 úseky – úsek ředitele, ekonomický a provozní úsek. V družstvu působí odborová organizace, která je členem odborového svazu UNIOS. Družstvo vytváří podmínky pro zaměstnávání osob se ZPS.

Zástavní právo na hmotný investiční majetek je uplatněno pouze v souvislosti s poskytnutými úvěry na výstavbu bytů a garáží a je ve výši nesplacených investičních úvěrů tj. **7 118 884,01 Kč**.  
Výroční zpráva se všemi podklady je uložena v sídle družstva – Kapucínské nám. 100/6, Brno.

## 6. Závěr

Vzhledem k uvedeným skutečnostem dospělo představenstvo družstva po projednání předložené výroční zprávy o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025 na základě podkladů:

- zprávy o výsledcích hospodářské činnosti družstva za rok 2025,
- účetních a statistických výkazů za rok 2025,
- zprávy nezávislého auditora k roční účetní závěrce roku 2025.

k těmto závěrům:

1. Konstatuje, že rozhodující provozní ukazatele hospodářsko-finančního plánu roku 2025 byly splněny.

2. Doporučuje nejvyššímu orgánu družstva schválit:

- 2.1. Roční řádnou účetní závěrku družstva za rok 2025,
- 2.2. Rozdělení zisku z hospodaření roku 2025 takto:

2.2.1. Rozdělení zisku z hospodaření samospráv v částce **813 753,10 Kč** je v kompetenci samospráv. Tyto si navrhnou, zda zisk bude připsán na účet dlouhodobě přijatých záloh, zda případná ztráta bude hrazena z dlouhodobě přijatých záloh nebo bude zisk (ztráta) zúčtován (a) s jednotlivými uživateli.

2.2.2. Zisk z hospodaření správy družstva v částce **3 455 934,67 Kč** navrhuje představenstvo rozdělit následujícím způsobem:

- část zisku ve výši **1 000 000,00 Kč** převést do nedělitelného fondu družstva
- část zisku ve výši **160 000,00 Kč** převést do sociálního fondu družstva,
- zbývající část zisku ve výši **2 295 934,67 Kč** převést do nerozděleného zisku.

V Brně dne 29.4.2026

.....  
Ing. Libor Benatský  
předseda představenstva

.....  
Ing. Milan Stehlík  
místopředseda představenstva

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
*o ověření účetní závěrky a vyjádření k ostatním informacím*  
**za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**  
*pro představenstvo družstva*

**DRUŽBA, stavební bytové družstvo**  
**Sídlo: Kapucínské nám. 100/6, Brno-město, 602 00 Brno**  
**IČ: 000 47 708**  
**Spisová značka DrXXXIV 6 vedená u Krajského soudu v Brně**

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

***Základ pro výrok***

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

***Zdůraznění skutečností***

Aniž bychom modifikovali výrok auditora, upozorňujeme na skutečnosti uvedené na straně 8 v bodě 3.1.5 přílohy v účetní závěrce, týkající se tvorby opravných položek k pohledávkám za Arca Investments, a.s.

***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní závěrce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace

splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda v případě nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odповідnost představenstva Družstva za účetní závěrku***

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

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

### ***Odповідnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naší povinností je informovat představenstvo Družstva mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

**Obchodní firma:**

**Sídlo:**

**Číslo auditorského oprávnění:**

**Jméno a příjmení auditora:**

**Číslo auditorského oprávnění auditora:**

**Datum zprávy auditora:**

**Podpis auditora:**

RS AUDIT, spol. s r.o.

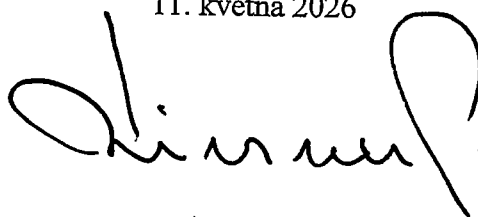
Jinačovice 146, 664 34 Jinačovice

45

Ing. Josef Riesner

314

11. května 2026



**Přílohy:**

- *auditovaná rozvaha k 31.12.2025*
- *auditovaný výkaz zisku a ztráty za rok 2025*
- *auditovaný přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2025*
- *auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2025*
- *auditovaná příloha v účetní závěrce za rok 2025*

Rozvaha podle Přílohy č. 1  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni **31. 12. 2025**  
(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku  
současné s doručením daňového priznání  
za daň z příjmu  
1x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IC
2025	12	000 47 708

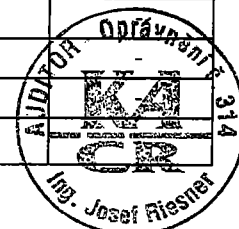
Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

**DRUŽBA, stavební bytové  
družstvo**

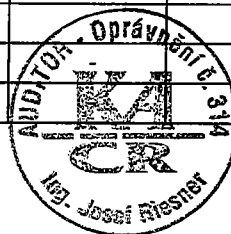
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno

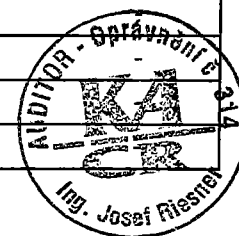
Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	<b>AKTIVA CELKEM</b> Součet A až D	1	934 416	- 89 606	844 810	966 385
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	537	-	537	832
B.	<b>Stálá aktiva</b> Součet B.I. až B.III.	3	667 606	- 34 626	632 980	685 063
B.I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b> Součet I.1.až I.5.	4	1 613	- 1 424	189	-
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	-	-	-	-
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	1 613	- 1 424	189	-
B.I.2.1.	Software	7	1 613	- 1 424	189	-
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	-	-	-	-
B.I.3.	Goodwill	9	-	-	-	-
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	-	-	-	-
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	-	-	-	-
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	-	-	-	-
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	-	-	-	-
B.II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b> Součet II.1.až II.5.	14	625 701	- 33 202	592 499	652 052
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	607 539	- 24 769	582 770	647 993
B.II.1.1.	Pozemky	16	10 901	-	10 901	11 150
B.II.1.2.	Stavby	17	596 638	- 24 769	571 869	636 843
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 212	- 8 433	1 779	1 568
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	-	-	-	-
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	-	-	-	-
B.II.4.1.	Pěstítké celky trvalých porostů	21	-	-	-	-
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	-	-	-	-
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	-	-	-	-
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	7 950	-	7 950	2 491
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	-	-	-	-
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	7 950	-	7 950	2 491
B.III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b> Součet III.1.až III.7.	27	40 292	-	40 292	33 011
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	-	-	-	-
B.III.2.	Zápujčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	-	-	-	-
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	-	-	-	-
B.III.4.	Zápujčky a úvěry - podstatný vliv	31	-	-	-	-
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	40 292	-	40 292	33 011
B.III.6.	Zápujčky a úvěry - ostatní	33	-	-	-	-
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	-	-	-	-
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	-	-	-	-
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	-	-	-	-



Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I.až C.IV.	37	266 103	- 54 980	211 123	280 324
C.I.	Zásoby Součet I.1.až I.5.	38	-	-	-	-
C.I.1.	Materiál	39	-	-	-	-
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	-	-	-	-
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	-	-	-	-
C.I.3.1.	Výrobky	42	-	-	-	-
C.I.3.2.	Zboží	43	-	-	-	-
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	-	-	-	-
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	-	-	-	-
C.II.	Pohledávky Součet II.1.až II.3.	46	130 840	- 1 980	128 860	160 712
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	-	-	-	-
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahu	48	-	-	-	-
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	-	-	-	-
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	-	-	-	-
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	-	-	-	-
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	-	-	-	-
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	-	-	-	-
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	-	-	-	-
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	-	-	-	-
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	-	-	-	-
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	130 840	- 1 980	128 860	160 712
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahu	58	117 477	- 1 980	115 497	146 655
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	-	-	-	-
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	-	-	-	-
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	13 363	-	13 363	14 057
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	-	-	-	-
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	-	-	-	-
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	1 625	-	1 625	872
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	702	-	702	1 756
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	-	-	-	18
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	11 036	-	11 036	11 411
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68	-	-	-	-
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69	-	-	-	-
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	-	-	-	-
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71	-	-	-	-
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1.až III.2.	72	120 421	- 53 000	67 421	61 156
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	-	-	-	-
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	120 421	- 53 000	67 421	61 156
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1.až IV.2.	75	14 842	-	14 842	58 456
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	287	-	287	339
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	14 555	-	14 555	58 117
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1.až D.3.	78	170	-	170	166
D.1.	Náklady příštích období	79	154	-	154	163
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	-	-	-	-
D.3.	Příjmy příštích období	81	16	-	16	3

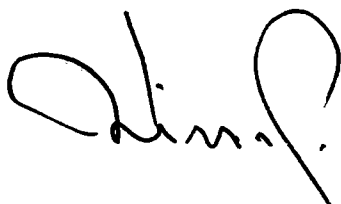


Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A až D	82	844 810	966 385
A.	Vlastní kapitál Součet A.I.až A.VI.	83	593 545	649 195
A.I.	Základní kapitál Součet I.1.až I.3.	84	2 122	2 132
A.I.1.	Základní kapitál	85	2 122	2 132
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	86	-	-
A.I.3.	Změny základního kapitálu	87	-	-
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1.až II.2.	88	571 711	630 135
A.II.1.	Ážio	89	-	-
A.II.2.	Kapitálové fondy	90	571 711	630 135
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	571 711	630 135
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku (+/-)	92	-	-
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	93	-	-
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	-	-
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	-	-
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1.až III.2.	96	10 584	9 289
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	97	10 000	8 579
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	98	584	710
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1.až IV.2.	99	4 858	1 519
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	4 858	1 519
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-	-
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	4 270	6 120
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	-	-
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	104	249 875	315 413
B.	Rezervy Součet B.1.až B.4.	105	9 398	7 677
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	-	-
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	-	-
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	5 633	3 834
B.4.	Ostatní rezervy	109	3 765	3 843
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	110	240 477	307 736
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1.až I.9.	111	126 493	144 303
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	-	-
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	-	-
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	-	-
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	20 592	26 788
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	105 881	117 515
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	-	-
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	-	-
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	-	-
C.I.7.	Závazky - postatný vliv	120	-	-
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	20	-



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	-	-
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	-	-
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	-	-
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	-	-
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1.až II.8.	126	113 984	163 433
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	-	-
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	-	-
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	-	-
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	21	147
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	78 978	111 794
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	9 124	9 698
C.II.5.	Krátkodobé směny k úhradě	133	-	-
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	-	-
C.II.7.	Závazky - postatný vliv	135	-	-
C.II.8.	Závazky - ostatní	136	25 861	41 794
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	81	81
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	-	-
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	-	-
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 309	1 311
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	679	640
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	-	-
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	23 792	39 762
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1.až III.2.	144	-	-
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	-	-
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	-	-
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1.až D.2.	147	1 390	1 777
D.1.	Výdaje příštích období	148	1 282	1 649
D.2.	Výnosy příštích období	149	108	128

Sestaveno dne:  15. 4. 2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky  družstvo	Předmět podnikání  správa bytového fondu	Pozn.:




Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmu 1x příslušnému finančnímu úřadu

ke dni 31. 12. 2025  
(v celých tisících Kč)

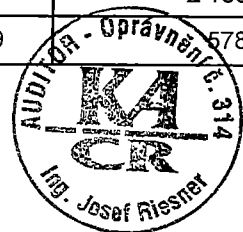
DRUŽBA, stavební bytové  
družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno

Rok	Měsíc	IC
2025	12	000 47 708

Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobku a služeb	1	61 286	59 695
II.	Tržby za prodej zboží	2	-	-
A.	Výkonová spotřeba	3	16 798	20 391
	Součet A.1.až A.3.			
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	-	-
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 110	3 669
A. 3.	Služby	6	13 688	16 722
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-	-
C.	Aktivace (-)	8	-	-
D.	Osobní náklady	9	52 483	50 718
	Součet D.1.až D.2.			
D. 1.	Mzdové náklady	10	38 833	37 715
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	13 650	13 003
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	12 051	11 503
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	1 599	1 500
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	822	1 140
	Součet E.1.až E.3.			
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 346	1 263
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 346	1 263
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-	-
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	-	-
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	- 524	- 123
III.	Ostatní provozní výnosy	20	87 202	137 450
	Součet III.1.až III.3.			
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	72 754	118 885
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	-	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	14 448	18 565
F.	Ostatní provozní náklady	24	78 256	124 318
	Součet F.1.až F.5.			
F. 1.	Zustatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	72 754	114 536
F. 2.	Prodaný materiál	26	-	-
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	1 954	2 392
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1 721	5 237
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 827	2 153
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	129	578
	I.+ II.- A.- B.- C.- D.- E.+ III.- F.			



Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1.až IV.2.	31	10 218	6 322
IV.1.	Výnosy z podílu - ovládaná nebo ovládající osoba	32	-	-
IV.2.	Ostatní výnosy z podílu	33	10 218	6 322
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	10 371	6 330
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1.až V.2.	35	338	848
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	-	-
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	338	848
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	353	178
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1.až VI.2.	39	5 047	6 037
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	-	-
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	5 047	6 037
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	-	-
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1.až J.2.	43	489	377
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	-	-
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	489	377
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 417	2 938
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 456	1 193
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.- G.+ V.- H.+ VI.- I.- J.+ VII.- K.	48	5 351	8 067
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	5 480	8 645
L.	Daň z příjmu Součet L.1.až L.2.	50	1 210	2 525
L. 1.	Daň z příjmu splatná	51	1 190	2 525
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	20	-
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	4 270	6 120
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	-	-
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	4 270	6 120
*	Čistý obrat za účetní období I. + II.	56	61 286	59 695

Sestaveno dne: 15. 4. 2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlík - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu	Pozn.:

*Handwritten signature*



**DRUŽBA,**

stavební bytové družstvo  
Kapucínské nám. 100/6  
Brno

## Doplňující komentář k řádné účetní závěrce a k hospodaření družstva rok 2025

V tomto doplňujícím komentáři je věnována pozornost interní ekonomice družstva v členění na hospodaření správy družstva a hospodaření bytových hospodářských středisek vč. kotelen.

**Hospodaření středisek správy družstva**

Ukazatel	M. j.	Plán	Skutečnost	Rozdíl
<b>Pracovníci</b>	<b>Pps</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>-4</b>
<b>Mzdové prostředky</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>33 420</b>	<b>31 668</b>	<b>-1 752</b>
• Mzd. a osobní náklady správ. HS	Tis. Kč	32 224	30 472	-1 752
• Odměny statutárních orgánů	Tis. Kč	1 196	1 196	0
<b>Průměrná mzda správních střed.</b>	<b>Kč/měs.</b>	<b>50 735</b>	<b>48 012</b>	<b>-2 723</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>77 007</b>	<b>68 563</b>	<b>-8 444</b>
• Náklady provozní činnosti	Tis. Kč	55 556	54 998	-558
• Náklady finanční činnosti	Tis. Kč	20 551	12 428	-8 123
• Daň z příjmu	Tis. Kč	900	1 109	+209
• Vnitropodnikové náklady	Tis. Kč	0	28	+28
<b>Výnosy celkem</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>77 095</b>	<b>72 019</b>	<b>-5 076</b>
• Výnosy provozní činnosti	Tis. Kč	52 498	54 094	+1 596
• Výnosy finanční činnosti	Tis. Kč	24 584	17 870	-6 714
• Vnitropodnikové výnosy	Tis. Kč	13	55	+42
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>88</b>	<b>3 456</b>	<b>+3 368</b>

**Hospodaření bytových hospodářských středisek a kotelen**

Ukazatel	M. j.	Plán	Skutečnost	Rozdíl
<b>Pracovníci</b>	<b>Pps</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Mzdové prostředky</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>8 689</b>	<b>7 165</b>	<b>-1 524</b>
• Mzd. a osobní náklady střed. byt. hosp. a kotelen	Tis. Kč	6 289	5 242	-1 047
• Odměny funkč. střed.byt. hosp.	Tis. Kč	2 400	1 923	-477
<b>Průměrná mzda byt. hosp. středisek</b>	<b>Kč/měs.</b>	<b>21 042</b>	<b>21 208</b>	<b>+166</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>156 152</b>	<b>93 732</b>	<b>-62 420</b>
• Náklady provozní činnosti	Tis. Kč	155 839	93 362	-62 477
• Náklady finanční činnosti	Tis. Kč	180	241	+61
• Daň z příjmu	Tis. Kč	120	102	-18
• Vnitropodnikové náklady	Tis. Kč	13	27	+14
<b>Výnosy celkem</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>157 824</b>	<b>94 546</b>	<b>-63 278</b>
• Výnosy provozní činnosti	Tis. Kč	157 869	94 396	-63 473
• Výnosy finanční činnosti	Tis. Kč	-45	150	+195
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>Tis. Kč</b>	<b>1 672</b>	<b>814</b>	<b>-858</b>

## **Oblast nákladů a výnosů dle hospodářských středisek:**

### **a) Oblast Nákladů:**

Většina položek v nákladové oblasti korespondovala se schváleným hospodářsko-finančním plánem pro rok 2025. Položkám, kde došlo k podstatnějším rozdílům proti plánu, je věnována následující část komentáře.

- **Náklady provozní činnosti**

Provozní náklady **správy družstva** byly celkově nižší oproti plánu o **558 tis. Kč**. U většiny položek odpovídala skutečnost v roce 2025 s plánovaným hodnotám. U mnoha plánovaných položek bylo dosaženo úspor oproti plánu. Úspory bylo dosaženo např. u mzdových nákladů o **1 752 tis. Kč** a souvisejících zákonných odvodů a sociálních nákladů o **308 tis. Kč**, u nákladů na energie o **89 tis. Kč** a u nákladů na opravy o **523 tis. Kč**. Naopak vyšší náklady vznikly v souvislosti s nákupy výpočetní a komunikační techniky a s vybavením opravovaných bytů k pronájmu, a to ve výši **110 tis. Kč**. Do nákladů se proti plánu promítly vyšší náklady o **2 750 tis. Kč** na tvorbu zákonných rezerv na opravy plánované v následujících letech.

Náklady provozní činnosti v hospodaření **bytových HS** byly oproti plánu nižší o **62 299 tis. Kč** především z důvodu nižších nákladů na prostory převedené do vlastnictví o **57 246 tis. Kč** a nižších nákladů na opravy a udržování o **2 753 tis. Kč**.

Oproti plánu bylo dosaženo úspory také u mzdových nákladů o **1 050 tis. Kč** a funkcionářských odměn o **477 tis. Kč**. Tomuto odpovídají ve srovnání s plánem nižší odvody na zdravotní a sociální pojištění o **378 tis. Kč**.

Všechny uvedené úspory přímo souvisí se vznikem společenství vlastníků (dále SV), kdy náklady na údržbu domů, mzdové náklady a funkcionářské odměny přechází na nově vznikající SV.

Na **střediscích kotelen** byly náklady oproti plánu nižší o **177 tis. Kč** především z důvodu stabilizace cen energií a jejich nižší spotřeby z důvodu mírné zimy.

- **Náklady finanční a mimořádné činnosti**

Náklady finanční činnosti u **středisek správy družstva** jsou proti plánu nižší o **8 123 tis. Kč**. Na těchto nižších nákladech se především podílely částkou **8 599 tis. Kč** náklady na prodané cenné papíry a částkou **193 tis. Kč** ostatní finanční náklady. Naopak vyšší náklady oproti plánu o **665 tis. Kč** byly u kurzových rozdílů, přecenění cenných papírů a mimořádných finančních nákladů.

Skutečné náklady finanční činnosti v hospodaření **bytových HS** jsou vyšší proti plánu o **61 tis. Kč**, a to zejména vyšší skutečností u úroků z úvěrů.

- **Daň z příjmu**

Nižší daň z příjmu u **středisek správy družstva** o **188 tis. Kč** vyplývá ze struktury dosaženého hospodářského výsledku, kdy část realizovaných výnosů je od daně z příjmů osvobozena.

U **bytových HS** je daň z příjmu oproti plánu nižší o **18 tis. Kč**, což souvisí s nižšími výnosy z pronájmů nebytových prostor, které se snižují se vznikem SV.

## b) Oblast výnosů

Dosažené výnosy byly ovlivněny především pokračujícími změnami vlastnických vztahů a vznikajícími společenstvími vlastníků, dále běžnými i mimořádnými finančními výnosy, úhradami stanovených poplatků, a to jak sankčních, tak i poplatků za běžné úkony.

- **Výnosy provozní činnosti**

Výnosy provozní činnosti u středisek správy družstva byly oproti plánu vyšší o **1595 tis. Kč**. Tyto výnosy nejvíce ovlivňují tržby za správu vlastních, ale především externích objektů. U mnoha položek závisí tržby na počtu převedených jednotek do vlastnictví a na počtu nově vzniklých SV v průběhu roku. Výnosy za správu SV překročily za rok 2025 již částku **27 576 tis. Kč**. Vyšší výnosy o **520 tis. Kč** byly dosaženy za výkony družstva ve statutárních orgánech SV či za správce na družstevních bytových domech. Celkově již tyto výnosy přesahují **9 533 tis. Kč**. Nižších tržeb o **1 358 tis. Kč**, oproti plánu, bylo dosaženo u poplatků za úkony pro uživatele jednotek a převody do vlastnictví, především z důvodu nižšího množství jednotek převedených do vlastnictví.

V oblasti výnosů provozní činnosti bytových HS byla skutečnost nižší oproti plánu o **63 296 tis. Kč**. Tyto nižší výnosy jsou způsobené nižšími výnosy za prostory převedené do vlastnictví o **57 246 tis. Kč**, nižšími náhradami od pojišťovny o **3 581 tis. Kč**, nižšími výnosy z úklidu o **2 606 tis. Kč** a nižšími výnosy za pronájmy nebytových prostor o **661 tis. Kč**, z důvodu vzniku dalších nových SV v průběhu roku.

U středisek kotelen jsou proti plánu vykázány nižší tržby z provozní činnosti o **177 tis. Kč**, což koresponduje s výší skutečných nákladů provozních činností, zejména s nižšími náklady na spotřebované energie.

- **Výnosy finanční činnosti**

Nižší výnosy z finanční činnosti u středisek správy družstva o **6 714 tis. Kč** oproti plánu korespondují s nižšími finančními náklady, jelikož nebyl v plné výši realizován původně uvažovaný prodej cenných papírů. Tržby za tyto výnosy byly proti plánu nižší o **8 801 tis. Kč**. Ostatní výnosy z finančních investic vykázaly lepší výsledky, než byly plánované. Výnosy z úroků a kuponů byly vyšší o **893 tis. Kč**, výnosy z přecenění cenných papírů byly vyšší o **1 147 tis. Kč**, naproti tomu výnosy z dividend byly nižší o **124 tis. Kč** oproti plánu.

U bytových hospodářských středisek byly výnosy finanční činnosti o **195 tis. Kč** vyšší proti plánu. V roce 2025 nebyly inkasovány žádné dotace z programů pro podporu revitalizace domů. Tyto výnosy se však adekvátně promítají i do nákladů finanční činnosti.

- **Vnitropodnikové výnosy**

V roce 2025 byly zaúčtovány vnitropodnikové výnosy ve výši **26,8 tis. Kč** za práce spojené se změnou přepisu mimo termín 1.7. běžného roku a objednanou kontrolou katastru nemovitostí. Ve stejné výši byly u bytových hospodářských středisek účtovány náklady.

## Další informace o hospodaření družstva:

### **Opravy budov a majetku správy:**

Na budovách a majetku správy byly provedeny opravy za **668 tis. Kč**. Jednalo se především o drobné opravy na budově Kapucínské náměstí 100/6 za 127 tis. Kč (opravy elektroinstalace a osvětlení, oprava vstupních dveří), o opravy za 527 tis. Kč na budovách Ukrajinská 2d (opravy elektroinstalace) a Herčíkova 1a (oprava prostoru k pronájmu novému nájemci, opravy elektroinstalace, oprava dveří únikového východu, výměna měřičů ITN). V roce 2025 byly za **1 739 tis. Kč** opraveny vyklizené byty na ulicích Okrouhlá 3 a Arménská 19, které jsou již pronajímány.

## Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a technické zhodnocení:

Hospodaření družstva umožnilo v roce 2025 technické zhodnocení budovy na Kapucínském náměstí v celkové výši **2 244 tis. Kč** z čehož **2 065 tis. Kč** představuje vybudování nového moderního klientského centra a **179 tis. Kč** úprava sociálního zařízení v 6. patře. Dále byly v souvislosti s novým klientským centrem pořízeny další drobné investice v souhrnné výši **592 tis. Kč** (technické zhodnocení kamerového systému, klimatizace a světelný portál označující budovu a vstup do klientského centra, nábytek a kuchyňská linka). Dále byl v roce 2025 pořízen datový server v hodnotě **151 tis. Kč** a software Windows server 2025 včetně přístupových licencí za **189 tis. Kč**.

## Oblast pohledávek:

### Fyzické osoby:

Pohledávky za dlužníky v domech družstva jsou průběžně sledovány a vymáhány (upomínky, splátkové kalendáře, předžalobní výzvy, žaloby). Proti předchozímu roku se celkový objem pohledávek za dlužníky snížil o **140 tis. Kč**. Celkový počet dlužníků se nezměnil.

Správa družstva průběžně provádí sledování insolvenčního rejstříku, čímž předchází narůstání dluhů u některých problémových uživatelů.

### a) přehled dlužníků a dlužných částek:

Text	K 31.12.2024		K 31.12.2025	
	Počet	tis. Kč	Počet	Tis. Kč
<b>Dlužníci celkem</b>	<b>187</b>	<b>918</b>	<b>187</b>	<b>778</b>
Z toho: do 30 dnů	29	210	54	303
31 až 90 dnů	21	207	19	132
91 a ž 180 dnů	49	174	47	105
181 až 365 dnů	45	208	14	96
nad 366 dnů	43	119	53	142

### b) dlužníci družstevních podílů z doby výstavby:

k 31.12.2024	234 866,- Kč
k 31.12.2025	168 073,- Kč
v roce 2025 uhrazeno	66 793,- Kč

### Právnícké osoby:

U pronájmů nebytových prostor právníckým osobám byly ke konci roku 2025 evidovány celkové pohledávky ve výši 236 773,15 Kč. Většina těchto pohledávek byla dlužníky uhrazena v průběhu 1. čtvrtletí roku 2026.

## Opravy a technické zhodnocení bytových domů:

V uplynulém období se mimo běžných oprav pokračovalo, na domech družstva nebo na domech, kde je u společenství vlastníků družstvo statutárním orgánem, ve výměnách a rekonstrukcích výtahů. Byla realizována nebo zahájena výměna 9 stávajících výtahů za **23,6 mil. Kč** a byla provedena vestavba 4 nových výtahů v celkové výši cca **6,5 mil. Kč**. Současně se v několika domech, které nebyly vybaveny výtahy, připravují jejich vestavby. V hodnoceném období probíhaly přípravné práce na rekonstrukcích balkonů a lodžii za celkem cca **40 mil. Kč**, sanace opláštění budov za cca **4,5 mil. Kč**. V roce 2025 byly zrealizovány rekonstrukce střešního pláště na společenství vlastníků Husova 582, Uzbecká 12, Krymská 3, Běloruská 8, v celkové výši cca **8,5 mil. Kč**. Mimo těchto oprav se pokračovalo ve výměnách bojlerů, výměnách rozvodů vody a kanalizací. Tyto opravy budou pokračovat i v dalším období z důvodu ukončení životnosti těchto zařízení a jejich příslušenství.

V rámci podpory Nová zelená úsporám se podařilo získat dotace na podporovaná opatření pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice a na vestavbu výtahů v rámci podpory Bytové domy bez bariér domů Kamínky 14, 18 a Kamínky 20,24.

K financování těchto oprav byly mimo vlastních zdrojů (DPZ, platby v hotovosti) využívány u domů družstva i zápůjčky z prostředků družstva. Představenstvo v roce 2025 schválilo zápůjčky pro 5 samospráv v celkové výši **10,5 mil. Kč**, z těchto schválených zápůjček nebyla doposud v roce 2025 žádná čerpána.

V roce 2025 již neobdrželo družstvo žádné dotace z programu Panel a Nový Panel. Všechny dotace byly vyplaceny do konce roku 2023. Pro několik domů SV jsou v současnosti rozjednány dotace v rámci programu Nová zelená úsporám.

U revitalizací a oprav většího rozsahu byly v roce 2025 realizovány či zahájeny revitalizace objektů společenství vlastníků **Chalabalova 3, nám. Míru 155, Spodní 4, Prokofjevova 2, Výstavní 16, 18, 20, a Sadová 568** za celkem cca **60 mil. Kč**. Mnoha dalším společenstvím vlastníků jsme poskytli technickou součinnost při přípravě středních a větších stavebních úprav jejich objektů. Dále byly zahájeny přípravné práce na společenství vlastníků **Arménská 9, Křížova 7 a Vídeňská 27, Spodní 8, Rybářská 6, 8** za cca **40 mil. Kč**. U všech těchto objektů společenství vlastníků se družstvo podílí na jejich přípravě vč. způsobu financování. Současně družstvo poskytlo mnoha dalším společenstvím vlastníků technickou a finanční součinnost při přípravě středních a větších oprav jejich objektů.

#### **Vývoj čerpání z účtu DPZ:**

2014	121 mil. Kč	2020	55 mil. Kč
2015	89 mil. Kč	2021	69 mil. Kč
2016	77 mil. Kč	2022	59 mil. Kč
2017	61 mil. Kč	2023	39 mil. Kč
2018	75 mil. Kč	2024	25 mil. Kč
2019	48 mil. Kč	2025	35 mil. Kč

#### **Přehled skladby čerpání finančních prostředků na opravy v roky 2021 až 2024:**

<i>rok</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
DPZ	69,0 mil. Kč	59,1 mil. Kč	39,5 mil. Kč	24,7 mil. Kč	34,9 mil. Kč
bankovní úvěry	11,5 mil. Kč	0,0 mil. Kč	0,0 mil. Kč	0,0 mil. Kč	0,0 mil. Kč
zápůjčky od družstva	1,1 mil. Kč	1,2 mil. Kč	0,7 mil. Kč	1,9 mil. Kč	0,0 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>81,6 mil. Kč</b>	<b>60,3 mil. Kč</b>	<b>40,2 mil. Kč</b>	<b>26,6 mil. Kč</b>	<b>34,9 mil. Kč</b>

Z daného přehledu vývoje čerpání finančních prostředků na opravy a investice je patrné, že se v posledních letech objemy oprav na družstvu postupně snižují v důsledku vzniku dalších společenství vlastníků, které si již hradí opravy z vlastních zdrojů a vlastních úvěrů.

Od roku 2001 do konce roku 2021 sjednalo družstvo úvěry pro **135 svých družstevních domů** na revitalizace a opravy většího rozsahu. Ke dni 31.12.2025 byl zůstatek nesplacených úvěrů **8,7 mil. Kč**. V současnosti již zbývají ke splacení úvěry jen u posledních 2 domů.

U investičních úvěrů spojených s původní výstavbou činí k 31.12.2025 nesplacený zůstatek **7,1 mil. Kč**.

#### **Vznik právnických osob – společenství vlastníků (SV) a jejich správa:**

Ke dni 31.12.2025 vykonávalo družstvo správu pro **410** objektů, z toho pro **335 společenství vlastníků - právnických osob** (z toho 308 vzniklých z vlastního bytového fondu a 27 z cizích objektů) a pro **5 malých bytových družstev**. Celkové výnosy ze správy SV a malých BD jsou stěžejní výnosovou položkou družstva a ročně již představují výnos převyšující **27,5 mil. Kč**.

V průběhu roku 2025 proběhlo ustanovení **8** společenství vlastníků a **1** společenství vlastníků se ustanovilo v průběhu 1. čtvrtletí roku 2026.

Vývoj ustanovení nových SV v dalším období bude jako vždy ovlivněn pokračujícími převody bytů a garáží do vlastnictví v jednotlivých objektech. Správa družstva poskytuje součinnost s přípravou ustanovujících shromáždění vlastníků v souladu s platnou legislativou, a to především u přípravy stanov. Současně se zástupci správy družstva pravidelně zúčastňují s notářem ustanovujících shromáždění vlastníků.

Dlouhodobě narůstá počet společenství vlastníků, které se obrací na družstvo s požadavkem, aby družstvo vykonávalo v objektu funkci statutárního orgánu – profesionálního předsedy společenství. Ke konci roku 2025 vykonávalo družstvo u **108 funkcí předsedy SV** a u **3 je členem výboru SV**. Tato situace je jen pokračujícím vývojem stavu funkcionářů na samosprávách, kde klesá zájem o práci ve výborech samospráv a často výbor SA není zvolen. U samospráv družstva, kde nebyly zvoleny výbory, nahrazují jejich činnost zaměstnanci správy - profesní správci. V současnosti je tímto způsobem řízeno více jak **35 % samospráv domů a garáží**.

Velmi pozitivní skutečností je, že se v poslední době zvyšuje zájem o správu externích objektů z celého Brna a okolí. V roce 2025 uzavřelo družstvo smlouvy o správě se 2 externími SV a od počátku roku 2026 s dalšími 9 SV a BD. V současnosti probíhají jednání s několika dalšími externími SV o správě jejich objektů.

### Vývoj některých výnosů správy družstva

V následujícím přehledu chceme poukázat na vývoj některých důležitých poplatků a odměn za správu objektů a některých dalších poplatků, které ovlivňují hospodaření družstva.

	Poplatky za převody družstevních podílů (v tis. Kč)	Výnosy ze správy SV (v tis. Kč)	Výnosy za výkon statutárního orgánu v SV a SA (v tis. Kč)	Poplatky za převody jednotek do vlastnictví (v tis. Kč)
2015	1 356	8 452	2 300	970
2016	1 144	10 051	1 982	723
2017	984	11 924	2 211	799
2018	746	12 875	2 718	766
2019	691	13 432	2 849	851
2020	438	15 562	4 261	658
2021	467	15 828	4 668	1 459
2022	675	17 945	5 737	2 040
2023	660	20 998	6 945	2 073
2024	907	24 539	8 513	2 077
2025	818	27 576	9 533	1 423

Při hodnocení poplatku za úkony pro členy družstva je patrné, že příjmy kolísají, ale mají dlouhodobě klesající tendenci z důvodu snižujícího se počtu členů družstva-nájemců na základě probíhajících převodů jednotek do vlastnictví. Nejvýrazněji se to projevuje u poplatků za převody družstevních podílů. Tato skutečnost se promítá např. i u poplatků za povolování stavebních úprav apod.

Naopak změnami vlastnických vztahů a vznikem dalších SV dochází ke každoročnímu nárůstu výnosů ze správy společenství vlastníků a z výkonu funkce statutárního orgánu v společenství vlastníků. Družstvo se snaží průběžně pokles některých výnosů kompenzovat, ať již zhodnocováním volných peněžních prostředků nebo nabídkou dalších zpoplatněných služeb pro společenství vlastníků. Důležité je, že se družstvo vždy s těmito skutečnostmi vyrovnalo a je schopno pokračovat bez problémů ve své další běžné činnosti.

## **Další důležité informace o činnosti družstva**

Správa družstva postupně aktualizuje organizační směrnice družstva, aby odpovídaly současnému způsobu řízení a platné legislativě.

Velká pozornost byla věnována probíhajícím soudním sporům, týkajících se pozemků pod objekty družstva. U pozemku pod budovou Herčíkova 2a, trvá přerušení soudního řízení o vlastnictví pozemku mezi ČR a SMB za účelem vyřízení restitučního nároku. Právník družstva se pravidelně zúčastňoval všech soudních jednání.

Postupně narůstá zájem o obsluhu datových schránek pro SV v naší správě a pravidelnou kontrolu evidence katastru nemovitostí, jelikož vlastníci velmi často neplní svou zákonnou povinnost a změnu vlastníka nehlásí na SV.

V oblasti informatiky byla, mimo běžného provozu, věnována nadále pozornost zabezpečení dat a urychlení jejich přenosu. Došlo k výměně a k navýšení počtu pevných disků v datovém úložišti a proběhla instalace nových pracovních stanic s Windows 11 Pro a Office 2024 dle NIS2.

Správa družstva v maximální možné míře nabízí uživatelům prostor zavedení elektronické komunikace, tj. zaslání dokumentů na e-mail či do datové schránky uživatele. Nadále je, u uživatelů, kteří doposud nedali souhlas s elektronickou komunikací, využívána služba „hybridní pošta“ od České pošty s.p. pro zaslání hromadných listinných dokumentů. Pro individuální hybridní odesílání dokumentů je využívána služba Dopis On Line pro elektronické odesílání a listinné doručení dokumentů přes portál PostServis České pošty, s.p. Běžně je na pokladně využíván terminál pro přijímání úhrad platební kartou.

V přízemí budovy na Kapucínském nám. 100/6 bylo dokončeno a otevřeno pro veřejnost Klientské centrum. a rekonstruováno WC v 6. patře. V budově Herčíkova 1a byly rekonstruovány kanceláře pro užívání dalšího nájemce. Proběhla digitalizace pasportu budovy Kapucínském nám. 100/6. Byla uzavřena smlouva s ÚMČ Bohunice o využití plochy pro parkování vozidel našich nájemců.

Velmi narůstá objem práce pro SV týkající se organizačních záležitostí a právního poradenství. Správa připravovala a zajišťovala svolání několika ustavujících shromáždění SV s účastí notáře. Vedle vložení prvozápisů o založení jednotlivých SV do rejstříku společenství u KS Brno, zajišťovala správa i zpracování mnoha zápisů změn SV a kontrolu formy a obsahu listin pro zápisy vkládané do rejstříku. Průběžně je již správou družstva u SV sledován konec volebního období, neboť někteří funkcionáři SV tomuto nevěnují náležitou pozornost, což pro ně může mít vážné ekonomické dopady.

Bylo řešeno mnoho podnětů a dotazů ve věci právní úpravy společenství, dále byly řešeny problémy související se soužitím vlastníků ve společenstvích, s vymáháním pohledávek a jiných povinností vlastníků ve společenstvích vč. přihlášek do insolvenčního řízení aj.

Bylo zajištěno konání shromáždění delegátů 10.6.2025 a doplňující volby delegátů v některých volebních obvodech.

Bylo realizováno soudní a exekuční vyklizení dvou družstevních bytů. Bylo projednáno 12 výstrah před vyloučením z družstva.

Správa družstva pokračovala v doplňování údajů pro elektronickou komunikaci s uživateli spravovaných jednotek formou e-mailových adres a datových schránek uživatelů.

Průběžně byly prováděny převody dalších jednotek do vlastnictví. Pokračovala realizace převodů pozemků pro objekty družstva z ČR do vlastnictví družstva.

Za hodnocené období od SD 10.6.2025 bylo provedeno mnoho úkonů spojených s členstvím. Bylo provedeno 78 převodů družstevního podílu, 138 rozhodnutí o dědictví a 420 změn osob vlastníků. Ve 185 případech byla nutná součinnost družstva s exekučními úřady. Bylo zpracováno několik nových prohlášení vlastníka.

I v průběhu roku 2025 bylo řešeno několik stížností pro porušování sousedských vztahů v domech, problémy vlastníků i nájemců se staršími a nemocnými lidmi, zvířata v bytech, kouření, obtěžování pachem či hlukem apod. Tyto záležitosti projednává a řeší správa družstva s představenstvem v případech

potřeby i v součinnosti s PČR, sociálními odbory MMB, popř. s jinými správními orgány, hygienickou stanicí či spádovými lékaři.

V ekonomické oblasti bylo mimo roční účetní závěrky družstva zpracováno za rok 2025 dalších 340 účetních závěrek pro právnické osoby ve správě (SV i malá bytová družstva) a za 25 SV a malých BD bylo zpracováno přiznání k DPPO z důvodu zdanitelných příjmů. Družstvo se podílelo na zpracování podkladů a uzávěrek pro jedno externí malé bytové družstvo v likvidaci, ze kterého vzniklo SV.

Průběžně probíhalo zpracování podkladů pro potřeby banky k úvěrům na revitalizace domů a podklady k žádostem o dotace pro SA a SV.

Byly zpracovány změny předpisu nájemného a příspěvku na správu domu pro uživatele u samospráv i SV v řádném termínu 1.7.2025 a další změny podle požadavku SA a SV zejména z důvodu financování revitalizací.

Byl zpracován hospodářsko – finanční plán družstva na rok 2026.

V zákonném termínu proběhlo vyúčtování služeb za rok 2025 dle platné legislativy s informacemi dle směrnice EÚ - EED. Stále probíhá výměna měřičů pro umožnění dálkových odečtů.

Z důvodu technických a organizačních změn v České spořitelně došlo ke konci roku 2025 k ukončení inkasní služby Sporožiro. Uživatelům doposud platících přes službu Sporožiro byla nabídnuta služba běžného inkasa z bankovních účtů, na kterou většina oslovených přestoupila, čímž došlo k navýšení počtu úhrad měsíčních předpisů inkasem z účtů klientů. Vzhledem ke zpoplatnění neekonomického tisku složenek stále klesá počet uživatelů platících složenkami. Neekonomické zpracování složenek bylo důvodem i k ukončení výplaty přeplatků za služby formou složenek.

Na základě vyhlášky Statutárního města Brna provádí družstvo evidenci a úhrady poplatkové povinnosti za komunální odpad u členů družstva, kde není na družstevním bytě hlášena žádná osoba k trvalému pobytu. Byla provedena kontrola plnění této povinnosti družstva za roky 2022-2025 a byla učiněna opatření k její úhradě za tyto roky a následující období.

Ve mzdové oblasti proběhla ze strany družstva součinnost při **kontrolách od VZP u 32 SV**. Byla zpracována vyúčtování srážkové daně a zálohové daně pro všechna SV, která jsou přihlášena k některé z těchto daní. U zpracování mezd narůstá počet zaměstnanců a funkcionářů na SV, kterým jsou zpracovány měsíčně a čtvrtletně mzdy a odměny. V posledním měsíci čtvrtletí se mzdy a odměny zpracovávají pro více jak 610 funkcionářů a zaměstnanců SV. K tomu se zpracovávají mzdy a odměny pro dalších 275 zaměstnanců a funkcionářů SA.

V oblasti správy budov družstva jsou v současnosti pronajaty všechny použitelné nebytové prostory v budovách Kapucínské nám. 100/6, vč. prostoru bývalého Tropicanu, na Ukrajinské 2d a na Herčíkové 1a.

V Brně 29.4.2026

Vypracoval: Ing. Radek Ledecký, vedoucí ekonomického úseku

Schválil: Ing. Jan Totzauer, ředitel družstva

