



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:**

### 3) Zpráva představenstva družstva

Návrh usnesení:

**SD bere na vědomí zprávu představenstva družstva.**

Ing. Libor Benátský, v.r.  
předseda představenstva

Ing. Milan Stehlík, v.r.  
místopředseda představenstva

# Zpráva představenstva družstva

Vážené delegátky, vážení delegáti,

představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů (SD) tuto zprávu o činnosti za období od shromáždění delegátů konaného 10.6.2025.

Vzhledem k tomu, že od voleb konaných dne 31.5.2023 nedošlo ve složení představenstva k žádným změnám, pracovalo představenstvo v celém hodnoceném období ve složení:

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

Představenstvo se od posledního SD konaného dne 10.6.2025 sešlo na 9 zasedáních a dalších 6 jednání představenstva proběhla telefonickým hlasováním. Na jednáních byl vždy přítomen zástupce kontrolní komise družstva a ředitel družstva – Ing. Jan Totzauer a dle projednávané problematiky i vedoucí pracovníci správy družstva. Představenstvo na svých zasedáních projednávalo ekonomické, finanční, organizační a provozní záležitosti družstva.

K významnějším oblastem z činnosti družstva v hodnoceném období sdělujeme následující informace:

## Výsledky hospodaření

Hospodaření družstva a dosažené výsledky jsou obsaženy ve výroční zprávě družstva, vč. důvodů, které hospodářský výsledek (HV) družstva ovlivnily. HV správy družstva byl pro rok 2025 plánován ve výši + **88 tis. Kč**. Skutečně dosažený HV správy družstva činil po zdanění + **3.456 tis. Kč**. Lze konstatovat, že v ekonomické i provozní oblasti se úspěšně dařilo plán výnosů a nákladů plnit a HV překročit. HV bytových HS a kotelen byl plánován ve výši + **1.672 tis. Kč**. Skutečně dosažený HV činil + **814 tis. Kč**.

## Vymáhání pohledávek z nájmu nebytových prostor v budovách správy družstva

Po důsledných opatřeních (úspěšné vymáhání dluhů, výpověď nájmu prostor a uzavření nájmních smluv s prověřenými nájemci) se podařilo obnovit na 100% platební morálku a řádné využití všech nebytových prostor.

## Vymáhání pohledávek od uživatelů v domech v SV a v BD

Představenstvo se na svých zasedáních oblastí pohledávek za nájemci a vlastníky bytů pravidelně zabývá. V hodnoceném období se podařilo snížit celkový objem dluhů. Prevencí

pro snížení objemu pohledávek je především průběžné sledování platební morálky u uživatelů jednotek vč. sledování insolvenčního rejstříku. Při vymáhání dlužných částek je postupováno od běžných upomínek až po soudní a exekuční řízení. Od posledního SD dne 10.6.2025 představenstvo projednalo a schválilo z důvodu neplnění povinnosti placení nájemného **11 výstrah** před vyloučením člena.

V hodnoceném období došlo i k vyloučení 2 členů družstva pro porušení řádného užívání bytu. Od posledního SD došlo na základě rozsudků soudů **k vyklizení 2 bytů**, které byly rekonstruovány a dány k pronájmu.

Vyloučením člena z družstva družstvo zamezí jednak dispozici vyloučeného člena s družstevním podílem a dále tím účelně zamezí dražbě družstevního podílu v exekuci k uspokojování cizích dluhů na úkor družstva.

Činnost družstva se v této oblasti přelévá i do společenství vlastníků-právnických osob, která má ve správě. Družstvo pomáhá při vymáhání pohledávek, monitorováním dlužníků v evidenci, sledováním insolvenčního rejstříku a také zprostředkováváním vymáhání dluhů mimosoudní i soudní cestou prostřednictvím externích subjektů na základě příkazních smluv.

## **Převody jednotek do vlastnictví – správa SV**

Tak jak je uvedeno ve výroční zprávě za r. 2025 vykonávalo družstvo k 31.12.2025 správu pro **13 118 bytů a 1 423 garáží**. Ve vlastnictví družstva bylo k tomuto datu ještě 1 580 bytů a 374 garáží. Tento stav vlastních jednotek se bude nadále snižovat pokračujícími převody do vlastnictví. Návazně na tyto pokračující převody do vlastnictví vznikají podmínky pro ustanovení dalších SV ze SA družstva. V současnosti již spravuje družstvo **352 SV a malých BD**.

Stále častěji se družstvo setkává s požadavkem od společenství vlastníků, aby vykonávalo funkci statutárního orgánu – předsedy SV. V současnosti vykonává družstvo profesionálního předsedu SV nebo je členem výboru SV u **116 SV** a je nadále v této oblasti poptáváno.

Pozitivní je skutečnost, že v posledním období výrazně narostl zájem cizích SV o správu od družstva. Od posledního SD uzavřelo družstvo smlouvy o zajišťování správy s dalšími **14** novými SV.

V r. 2025 bylo zahájeno jednání se společností MANON-ÚČTO, s.r.o. o převzetí několika SV a malých BD do správy družstva.

Poptávka externích domů a garáží o správu jejich objektů v Brně i jeho okolí svědčí o tom, že družstvo má v brněnském regionu dobrou pověst, což je velmi důležité. Prioritou představenstva však nadále zůstává správa vlastních objektů, a zejména to, aby nově vznikající SV z našich samospráv měla díky poskytovaným službám i nadále zájem využívat pro svou správu právě naše družstvo.

## **Volby do orgánů družstva**

Vzhledem k zániku mandátu 6 delegátů v hodnoceném období nebo nezvolení 1 delegáta ve volebním obvodu v r. 2023 musely proběhnout v r. 2026 volby delegátů v těchto 7 volebních obvodech. Pouze v jednom volebním obvodě se však podařilo delegáta zvolit.

Představenstvo na svých zasedáních průběžně řešilo situace, kdy se rozpadl nebo nebyl zvolen výbor na SA. Na některých SA byli dosazeni správou družstva místo výborů profesní správci a na některých, kde již bylo blízko ustanovení SV, tak byli dosazeni jednotliví individuální zástupci uživatelů ze samosprávy.

## **Informovanost členské základny**

K podávání aktuálních informací byly využívány především webové stránky družstva – [www.druzba-sbd.cz](http://www.druzba-sbd.cz). To se týkalo zejména informovanosti o legislativních změnách a dalších důležitých informací nejen pro volené zástupce domů, ale i pro uživatele jednotek. K informování samospráv (SA) a SV slouží i informační systém G5i, který je funkcionáři SA i SV stále více využíván. Funkcionáři získávají (po zaregistrování) online základní informace o hospodaření své samosprávy nebo hospodaření SV např. včetně dlužníků. Poskytované informace však musí být v souladu se zákonem o GDPR.

## **Klientské centrum**

V r. 2025 byl zahájen provoz klientského centra v přízemí budovy na KN 100/6, které bude sloužit k poskytování informací a základních služeb pro uživatele jednotek a dále bude jeho jedna část využívána pro jednáním s funkcionáři SA, SV a v některých případech i s uživateli jednotek.

## **Výběrová řízení na dodavatele stavebních prací**

Členové představenstva se v souladu s organizační směrnicí zúčastnili od posledního SD 9 výběrových řízení na opravy a investiční akce nad 500 tis. Kč u domů družstva nebo na větší opravy, kde vykonává družstvo předsedu SV.

Na svých zasedání schvalovalo představenstvo i podíly členů družstva na revitalizacích objektů.

## **Informace o soudních sporech**

V současné době není v řízení žádný významný soudní spor týkající se korporátních a majetkových záležitostí družstva.

## **Pozemky**

### **Pozemky pod budovou správy Herčíkova 1a**

U tohoto pozemku stále trvá přerušení soudního řízení o vlastnictví pozemku mezi ČR a SMB za účelem vyřízení restitučního nároku. V roce 2011 podala ČR žalobu proti SMB o určení vlastnictví pozemku, věc je stále v řízení u MS Brno pod č.j. 33C 103/2011 a v současné době je odročeno z důvodu přezkumu nových skutečností v rámci restitučních nároků původních vlastníků (spory vlastníků jsou předmětem soudního řízení o restitučních nárocích již od roku 2005). Od roku 2009 bylo zastaveno placení nájemného SMB, ohledně plateb probíhaly v době 2010 - 2015 soudní spory, které SMB zastavilo v důsledku zahájení soudního sporu o určení vlastnictví. V současné době není hrazeno žádné nájemné právě v důsledku nejasného vlastníka pozemku. Součástí nájemného u členů nájemců družstevních garáží Herčíkova byla ponechána položka pozemek, jejíž výše byla stanovena historicky na základě původní dohody o užívání pozemku se SMB z roku 2002. Finanční prostředky z této položky jsou stále shromažďovány a uloženy na účtu č. 37930 HS 500 Herčíkova a budou v budoucnu použity podle výsledku sporu a na základě jednání se soudem určeným vlastníkem na nájemné nebo na odkoupení pozemku. Případné zbývající prostředky budou převedeny do DPZ HS 500.

## Účast ve Svazu českých a moravských bytových družstev

Družstvo je členem ve Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD). Předseda představenstva a ředitel družstva se pravidelně zúčastňovali konaných porad, kde se jednalo o připomínkách, týkajících se nových legislativních úprav, které ovlivňují každodenní život družstevníků. Družstvo má nadále zastoupení v nejvyšších orgánech SČMBD, kde je Ing. Libor Benátský členem představenstva SČMBD, předsedou ekonomické komise představenstva SČMBD a členem rady bytových družstev Moravy a Slezska.

## Informace o finančních úložkách v Arca Investments, a.s.

Podrobné informace o vzniku a stavu pohledávky za společností Arca Investments, a.s. obdrželi delegáti na předchozích shromážděních delegátů (SD) a v dnešní zprávě je uvedeno doplnění minulé zprávy včetně informace o současné situaci.

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 společností 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 soudem v Bratislavě rozhodnuto o povolení restrukturalizace dlužníka Arca Investments, a.s. jako **vedlejší insolvenční řízení**. Po schválení restrukturalizačního plánu schůzí věřitelů byl následně 28.4.2023 schválen restrukturalizační plán Okresným soudem v Bratislavě.

Protože se může jednat o víceletý proces, vytvořilo družstvo z důvodu opatrnosti k této pohledávce účetní opravné položky v celkové výši 53 000 tis. Kč, což je 100% výše pohledávky. Lze konstatovat, že vytvořením těchto opravných položek **nemá tato situace z důvodu pohledávky za společností Arca Investments, a.s. vliv na stabilitu družstva.**

## Finanční politika družstva

Zhodnocování volných finančních zdrojů věnuje představenstvo pravidelně pozornost na svých zasedáních, neboť jsou velmi důležitou součástí hospodaření družstva z pohledu výnosů. Stále platí, že investiční strategie družstva je konzervativní. V hodnoceném období se

z důvodu opatrnosti vycházelo jako v minulosti ze strategie diverzifikace zdrojů do více finančních institucí a dále i rozdělení finančních zdrojů do více skupin produktů. Správa družstva představenstvu pravidelně předkládá přehledy o stavech zhodnocovaných finančních zdrojů formou úložek do cenných papírů a do ostatních produktů dle finančních institucí. Nové produkty jsou jednotlivě hodnoceny a schvalovány.

Dlouhodobě jsou představenstvem stanoveny maximální limity úložek do jednotlivých bank a investičních fondů. V hodnoceném období byly schváleny finanční úložky v následujících finančních institucích: ČSOB a.s., Česká spořitelna a.s., J&T investiční společnost, a.s., UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Komerční banka, a.s a Raiffeisenbank a.s., MONETA Money Bank, a.s., TRINITY BANK a.s., ZPF Investments investiční společnost a.s. a Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. V r. 2025 došlo ke schválení opětovné spolupráce s EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.

Ukládání volných finančních zdrojů do jednotlivých produktů je ovlivňováno především vývojem finančních trhů a nabízených úrokových sazeb u běžných produktů.

Co se týká další finanční strategie družstva, bude ji představenstvo přizpůsobovat vývoji na finančních trzích, které souvisí s kroky ČNB, celosvětovou ekonomickou situací a potřebami družstva. V současnosti udržuje družstvo finanční zdroje uložené zhruba rovnoměrně v dlouhodobých CP a krátkodobých finančních produktech (TV a SÚ) s rychlou likviditou, a to především z důvodu vyššího výnosu u dlouhodobých CP. Současně dochází každoročně ke snižování objemu zhodnocovaných finančních prostředků z důvodu jejich převodů na SV, kdy jsou při vzniku SV na jejich bankovní účty převáděny částky DPZ hospodářských středisek evidované v účetnictví. Meziročně došlo ke snížení zhodnocovaných volných finančních prostředků o 27 mil. Kč, především z důvodu jejich převodu na SV po jejich založení.

## **Oblast energetiky**

Vzhledem k situaci na trhu se zemním plynem, který je ovlivněn konfliktem na Blízkém východě, a rostoucím cenám se družstvu podařilo včas vyjednat cenu na dodávku zemního plynu do roku 2028. Byla uzavřena smlouva s firmou Teplárny Brno a.s. na základě dlouhodobé spolupráce a z hlediska aktuálně nabízené ceny. S Teplárnami Brno a.s. byla v předchozím roce uzavřena i smlouva na dodávku elektřiny. Družstvo začalo v praxi využívat podmínek z uzavřeného Memoranda mezi družstvem a Teplárnami Brno a.s. o vzájemné spolupráci a investicích.

**Vážené delegátky a delegáti,**

**v této zprávě jste byli seznámeni s nejdůležitějšími informacemi, které ovlivňují činnost našeho družstva.**

**Představenstvo chce touto cestou současně poděkovat za spolupráci všem funkcionářům samospráv družstva a mnoha delegátům za konstruktivní spolupráci. Poděkování patří i kontrolní komisi a pracovníkům správy družstva.**

Libor Benátský  
předseda představenstva

v.r.

Brno 12.5. 2026