

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

Výroční zpráva

r. 2024



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 se řadí mezi nejvýznamnější bytová družstva v České republice v oblasti správy bytového fondu a souvisejících činností. Z pohledu počtu spravovaných jednotek zaujímá družstvo velmi významné místo v brněnské aglomeraci i v celém Jihomoravském kraji. Dlouhodobě je hlavní činnost družstva zaměřena na správu bytových objektů a nebytových prostor, a to jak vlastních, tak i objektů externích, a to zejména vznikajících společenství vlastníků. Mezi stále důležitější činnost družstva patří v posledním období výkon profesionálního předsedy ve společenstvích vlastníků, kde je družstvo v angažmá.

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 rozsáhlejším opravám objektů at' 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, PSČ 602 00, Kapucínské nám. 100/6, okres Brno- město
IČ:	00 04 77 08
Právní forma:	Družstvo
Předmět podnikání:	- 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, - Předmětem činnosti družstva je provádění a zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových objektů, popř. zabezpečení jejich výstavby, - Družstvo poskytuje plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor, a to jak pro členy, tak i pro jiné osoby, - 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.
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. 2024

▪ Počet bytů ve vlastnictví družstva	1 783
▪ Počet garáží ve vlastnictví družstva	399
▪ Počet bytů ve správě družstva celkem	13 187
▪ Počet garáží ve správě družstva celkem	1 439

Postupnými převody jednotek do vlastnictví v průběhu roku 2024 došlo ke vzniku dalších nových společenství vlastníků (SV). K 31.12.2024 družstvo **spravovalo 304 objektů společenství vlastníků** - právnických osob vzniklých z vlastního bytového fondu. Dále spravovalo družstvo **29 cizích subjektů** (6 malých bytových družstev a 23 SV). V současné době je před založením dalších cca **70** společenství vlastníků u domů a objektů garáží, které překročily hranici pro vznik SV.

Družstvo ukončilo hospodaření roku 2024 s následujícími výsledky:

hospodářský výsledek za účetní období - před zdaněním	8 645 tis. Kč
hospodářský výsledek za účetní období - po zdanění	6 120 tis. Kč

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

hospodářský výsledek HS správy družstva	4 900 tis. Kč
hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)	1 220 tis. Kč

Na výnosech středisek správy družstva se stále podílely významnou měrou výnosy při zhodnocování volných finančních prostředků. Na úrokových produktech bylo dosaženo nadstandardních výnosů ve výši **6 037 tis. Kč** a u produktů uložených v CP (bez prodeje CP) bylo dosaženo výnosů ve výši **3 609 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 **4 604 tis. Kč**. Kladně se na výši výnosů správy družstva podílely i poplatky za převody družstevních podílů a podnájmů jednotek ve výši **907 tis. Kč**, poplatky za převody jednotek do vlastnictví ve výši **2 077 tis. Kč**, ostatní poplatky za úkony pro SV, vlastníky a nájemce v celkové výši **416 tis. Kč** a poskytované služby, správa datových schránek SV a kontrola katastru nemovitostí v celkové výši **402 tis. Kč**. Mimo běžných výnosů z příspěvků na správu u vlastních objektů získalo družstvo i nemalý finanční výnos z poplatků za výkon správy u společenství vlastníků a malých bytových družstev, které se podílely na HV částkou **24 539 tis. Kč**. Významnou položkou ve výši **8 513 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 **136 009 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 **109 949 tis. Kč**. Ke zvýšení o **7 314 tis. Kč** došlo u pozemků, z důvodu nákupu pozemku pod budovou SUP Ukrajinská 2d. U nedokončených investic došlo ke snížení o **5 773 tis. Kč**. Se změnami vlastnictví jednotek a vznikem dalších právnických osob - společenství vlastníků souvisí i snížení krátkodobých pohledávek o **32 015 tis. Kč**, především z důvodu snížení přefakturace nákladů ke konci roku a přeplatku za dodávky tepla. 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). V průběhu hodnoceného období došlo ke snížení dlouhodobého finančního majetku o **7 186 tis. Kč**. Naopak u krátkodobého finančního majetku došlo ke zvýšení o **15 245 tis. Kč**, a to z důvodu potřeby rychle dostupných finančních prostředků k vypořádání se vznikajícími společenstvími vlastníků.

Snížení na straně pasiv o **136 009 tis. Kč** je ovlivněno především úbytkem vlastního kapitálu. Na tomto úbytku se podílí především snížení ostatních kapitálových fondů o **112 573 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 ke zvýšení závazků k úvěrovým institucím o **2 694 tis. Kč** z důvodu přijetí úvěru na nákup pozemku pod budovou SUP Ukrajinská 2d, což bylo částečně kompenzováno splacením bankovních úvěrů na regenerace objektů a investičních úvěrů spojených s výstavbou objektů. Vyšším čerpáním finančních prostředků na opravy a vyčleňováním nově vznikajících společenství vlastníků došlo i ke snížení dlouhodobě přijatých záloh o **5 706 tis. Kč**. U krátkodobých závazků došlo ke snížení o **28 147 tis. Kč**, přičemž z toho krátkodobě přijaté zálohy se snížily o **38 252 tis. Kč**, a to především z důvodu snížení předepsaných záloh za dodávky spojené s užíváním prostor. Naopak ke zvýšení o **7 900 tis. Kč** došlo u ostatních závazků, především z důvodu finančního vypořádání nově vzniklých společenství vlastníků, které bylo vyplaceno až v roce 2025.

Hospodaření družstva umožnilo v roce 2024 technické zhodnocení budovy na Kapucínském náměstí ve výši **339 tis. Kč**, kdy byla rozšířena sociální zařízení ve 4. a 5. patře. V roce 2024 byla pořízena dvě nová disková pole, v celkové hodnotě **231 tis. Kč**, pro ukládání stále se zvětšujícího

množství provozních dat, nová digitální telefonní ústředna za **113 tis. Kč** a záložní zdroj UPS za **144 tis. Kč** pro zálohování napájení serverů, aktivních prvků datové sítě a telefonní ústředny.

Na budovách a majetku správy byly provedeny opravy za **1.380 tis. Kč**. Jednalo se o opravy na budově Kapucínské náměstí 100/6 za 520 tis. Kč (kamerový systém, elektroinstalace) a o opravy za 860 tis. Kč na budovách Ukrajinská 2d (oprava autoservisu, elektroinstalace) a Herčíkova 1a (sociální zařízení, elektroinstalace, vzduchotechnika)

Na budoucí plánované opravy na budovách Ukrajinská 2d, Kapucínském náměstí 100/6 a vyklizené byty na adresách Okrouhlá 375/3 a Arménská 510/19 byly v roce 2024 vytvořeny zákonné rezervy v souhrnné výši **2 850 tis. Kč**. Ke dni 31.12.2024 byly vytvořeny zákonné rezervy na opravy dlouhodobého majetku v celkové výši **3 834 tis. Kč**. V roce 2024 byly rozpuštěny rezervy na opravy dlouhodobého majetku vytvořené v letech 2021 a 2022 ve výši **1 046 tis. Kč**.

V souvislosti s budoucím vývojem vzniku dalších právnických osob - společenství vlastníků a převodem finančních zdrojů na jejich účty a dále na základě nejistého vývoje světových finančních trhů, které mohou ovlivnit výnosy družstva z finančních investic, došlo v roce 2024 k vytvoření nedaňových rezerv ve výši 3 357 tis. Kč.

Byla provedena řádná inventarizace hospodářských prostředků.

V roce 2024 bylo převedeno do vlastnictví **357 jednotek**, z toho **338 bytů** a **19 garáží**.

Objem čerpání finančních prostředků z účtu dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) v roce 2024 na všechny opravy objektů domů a garáží byl ve výši **24,7 mil. Kč**. Na objektech družstva byly prováděny především opravy menšího a středního rozsahu.

V roce 2024 se mimo běžných oprav pokračovalo na domech družstva nebo na domech, kde je u společenství vlastníků družstvo statutárním orgánem ve výměnách výtahů, výměnách bojlerů, opravách balkonů a výměnách rozvodů vody a kanalizací. Tyto opravy budou pokračovat i v dalším období z důvodu ukončení životnosti těchto zařízení a jejich příslušenství. Velká pozornost byla věnována modernizacím výtahů. Byla realizována nebo zahájena výměna 8 stávajících výtahů a vestavba 9 nových výtahů, kde bylo v některých případech využito programu Bytové domy bez bariér. U 4 domů byla připravena finančně nákladnější revitalizace lodžii za cca 17,8 mil. Kč.

U revitalizací a oprav většího rozsahu byly v roce 2024 realizovány či zahájeny revitalizace objektů společenství vlastníků **Sadová 568, Neužilova 4, Sadová 583** za **50 mil. Kč**. Dále jsou prováděny přípravné práce na revitalizacích u společenství vlastníků **Chalabalova 1, Rybářská 6,8, Arménská 9, Výstavní 16,18,20, Křížova 7** a **Vídeňská 27** za cca **80 mil. Kč**. Družstvo se podílelo u všech těchto objektů společenství vlastníků, kde vykonává funkci statutárního orgánu, na přípravě vč. financování. Současně družstvo poskytlo mnoha dalším společenstvím vlastníků technickou a finanční součinnost při přípravě středních a větších oprav jejich objektů.

V r. 2024 byly sjednány úvěry pouze pro společenství vlastníků, kde vykonává družstvo funkci statutárního orgánu. Pro družstevní domy nebyl v roce 2024 sjednán žádný nový bankovní úvěr. K financování oprav na objektech družstva byla v roce 2024 představenstvem schválena jedna zápůjčka z prostředků družstva, ve výši **1,95 mil. Kč**.

V roce 2024 sjednalo družstvo úvěr, na pořízení pozemku v k.ú. Bohunice pod správním budovou Ukrajinská 2d ve výši **7 665 tis. Kč** se splatností tři roky.

Kladný hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek (vč. kotelen) ve výši **1 220 tis. Kč** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2024 činily **850 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.	2024	2023
1. Pracovníci celkem	Pps	52	52
2. Mzdové prostředky celkem (MN,ON,OF)	tis. Kč	37 715	35 086
3. Průměrná mzda HS správy družstva	Kč	44 538	39 429
Průměrná mzda byt. hosp. střed.	Kč	19 292	17 667
4. Náklady celkem	tis. Kč	207 176	235 054
5. Výkony celkem	tis. Kč	213 296	236 143
6. Hospodářský výsledek celkem	tis. Kč	6 120	1 089
7. Hospodářský výsledek HS správy družstva	tis. Kč	4 900	237
8. Hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek vč. kotelen	tis. Kč	1 220	852
9. Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku na správě družstva	tis. Kč	8 492	748
10. Vlastní investice na správě družstva	tis. Kč	0	0

Tvorba a čerpání družstevních fondů (v tis. Kč)

Druh fondu	Stav k 31.12.2023	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2024
Základní kapitál	2 137	0	5	2 132
Ostatní kapitálové fondy	742 708	2 414	114 987	630 135
Nedělitelný fond	8 580	0	1	8 579
Dlouhodobě přijaté zálohy (DPZ)	123 221	18 994	24 700	117 515
Sociální fond	708	148	146	710

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 2019-2024 (v tis. Kč)

Ukazatel	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Správa družstva:						
Počet pracovníků	46	46	48	49	50	50
Mzdové prostředky	20 966	20 747	21 678	23 756	25 005	28 415
Náklady celkem	177 787	82 898	61 112	64 147	77 123	65 465
Výnosy celkem	178 542	82 275	61 199	64 239	77 360	70 365
Hospodářský výsledek správy	+755	-623	+87	+92	+237	+4 900
Bytová hospod. střediska (vč. kotelen):						
Náklady celkem	149 926	102 786	167 296	169 966	157 930	141 711
Výnosy celkem	151 325	103 987	168 060	170 173	158 782	142 931
Hospodářský výsledek byt. HS a kotelen	+1 399	+1 201	+764	+207	+852	+1 220
Družstvo celkem						
Nedělitelný fond k 31.12. roku	8 579	8 579	8 580	8 580	8 580	8 579
Hospodářský výsledek celkem	+2 154	+578	+851	+299	+1 089	+6 120

Při posouzení výsledků hospodaření družstva za rok 2024 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 došlo k některým významným 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 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 následně schválil MěS dne 31.3.2025.**

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 schůzí 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 31.12.2024 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. **9 532 635,85 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 2024 na základě podkladů:

- zprávy o výsledcích hospodářské činnosti družstva za rok 2024,
- účetních a statistických výkazů za rok 2024,
- zprávy nezávislého auditora k roční účetní závěrce roku 2024,

k těmto závěrům:

1. Konstatuje, že rozhodující provozní ukazatele hospodářsko-finančního plánu roku 2024 byly splněny.
2. Doporučuje nejvyššímu orgánu družstva schválit:

2.1. Roční řádnou účetní závěrku družstva za rok 2024,

2.2. Rozdělení zisku (ztráty) z hospodaření roku 2024 takto:

2.2.1. Rozdělení zisku z hospodaření samospráv v částce **1 219 734,93 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.

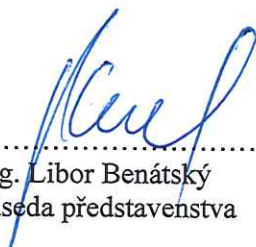
2.2.2. Zisk z hospodaření správy družstva v částce **4 899 955,25 Kč** navrhuje představenstvo rozdělit následujícím způsobem:

část zisku ve výši **1 420 620,00 Kč** převést do nedělitelného fondu družstva,

část zisku ve výši **140 000,00 Kč** převést do sociálního fondu družstva,

zbývající část zisku ve výši **3 339 335,25 Kč** převést do nerozděleného zisku.

V Brně dne 29.4.2025


.....
Ing. Libor Benátský
předseda představenstva


.....
Ing. Milan Stehlík
místopředseda představenstva

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

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2024
(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku
současně s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1x příslušnému finančnímu
úřadu

Obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

DRUŽBA, stavební bytové
družstvo

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

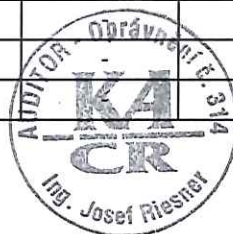
Kapucínské nám. 100/6
602 00 Brno

Rok	Měsíc	IC
2024	12	000 47 708

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	1 055 286	- 88 901	966 385	1 102 394
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	832	-	832	1 135
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	718 460	- 33 397	685 063	800 506
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1.až I.5.	4	1 424	- 1 424	-	-
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	-	-	-	-
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	1 424	- 1 424	-	-
B.I.2.1.	Software	7	1 424	- 1 424	-	-
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.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1.až II.5.	14	684 025	- 31 973	652 052	760 309
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	671 673	- 23 680	647 993	750 628
B.II.1.1.	Pozemky	16	11 150	-	11 150	3 836
B.II.1.2.	Stavby	17	660 523	- 23 680	636 843	746 792
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	9 861	- 8 293	1 568	1 417
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	-	-	-	-
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	-	-	-	-
B.II.4.1.	Pěstitelské 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	2 491	-	2 491	8 264
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	-	-	-	-
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	2 491	-	2 491	8 264
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1.až III.7.	27	33 011	-	33 011	40 197
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	-	-	-	-
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	-	-	-	-
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	-	-	-	-
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	-	-	-	-
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	33 011	-	33 011	40 197
B.III.6.	Zápůjčky 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	335 828	- 55 504	280 324	296 295
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	163 216	- 2 504	160 712	192 727
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	-	-	-	-
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	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	163 216	- 2 504	160 712	192 727
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	149 159	- 2 504	146 655	177 332
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	14 057	-	14 057	15 395
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	872	-	872	-
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 756	-	1 756	2 156
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	18	-	18	28
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	11 411	-	11 411	13 211
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	114 156	- 53 000	61 156	45 911
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	-	-	-	-
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	114 156	- 53 000	61 156	45 911
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1.až IV.2.	75	58 456	-	58 456	57 657
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	339	-	339	290
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	58 117	-	58 117	57 367
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1.až D.3.	78	166	-	166	4 458
D.1.	Náklady příštích období	79	163	-	163	179
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	-	-	-	-
D.3.	Příjmy příštích období	81	3	-	3	4 279



Označ. a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A až D	82	966 385	1 102 394
A.	Vlastní kapitál Součet A.I.až A.VI.	83	649 195	756 599
A.I.	Základní kapitál Součet I.1.až I.3.	84	2 132	2 137
A.I.1.	Základní kapitál	85	2 132	2 137
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	630 135	742 708
A.II.1.	Ážio	89	-	-
A.II.2.	Kapitálové fondy	90	630 135	742 708
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	630 135	742 708
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	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	9 289	9 288
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	97	8 579	8 580
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	98	710	708
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1.až IV.2.	99	1 519	1 377
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	1 519	1 377
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-	-
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	6 120	1 089
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	-	-
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	104	315 413	341 335
B.	Rezervy Součet B.1.až B.4.	105	7 677	2 440
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	3 834	2 030
B.4.	Ostatní rezervy	109	3 843	410
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	110	307 736	338 895
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1.až I.9.	111	144 303	147 315
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	26 788	24 094
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	117 515	123 221
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	-	-



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	163 433	191 580
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	147	958
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	111 794	150 046
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	9 698	6 682
C.II.5.	Krátkodobé směnky 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	41 794	33 894
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	81	82
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	1 311	1 168
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	640	1 398
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	-	-
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	39 762	31 246
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	1 777	4 460
D.1.	Výdaje příštích období	148	1 649	1 237
D.2.	Výnosy příštích období	149	128	3 223

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
15. 4. 2025		Ing. Libor Benátský - předseda představenstva	
		Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	
družstvo	správa bytového fondu		

Libor Benátský



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

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2024

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IC
2024	12	000 47 708

Obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

DRUŽBA, stavební bytové
družstvo

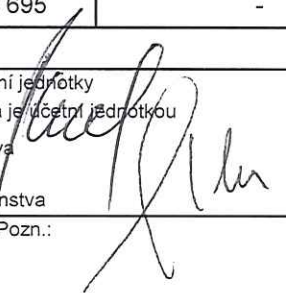
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Kapucínské nám. 100/6
602 00 Brno

Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	59 695	53 158
II.	Tržby za prodej zboží	2	-	-
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1.až A.3.	3	20 391	26 032
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	-	-
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 669	2 873
A. 3.	Služby	6	16 722	23 159
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-	-
C.	Aktivace (-)	8	-	-
D.	Osobní náklady Součet D.1.až D.2.	9	50 718	46 820
D. 1.	Mzdové náklady	10	37 715	35 086
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	13 003	11 734
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	11 503	10 381
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	1 500	1 353
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1.až E.3.	14	1 140	2 410
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 263	1 297
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 263	1 297
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-	-
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	-	-
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	- 123	1 113
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1.až III.3.	20	137 450	157 459
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	118 885	130 503
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	-	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	18 565	26 956
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1.až F.5.	24	124 318	128 714
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	114 536	122 442
F. 2.	Prodaný materiál	26	-	-
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	2 392	1 626
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	5 237	1 000
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	2 153	3 646
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	578	6 641



Označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1.až IV.2.	31	6 322	16 039
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	-	-
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	6 322	16 039
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	6 330	15 763
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1.až V.2.	35	848	631
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	-	-
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	848	631
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	178	12
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1.až VI.2.	39	6 037	5 942
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	-	-
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	6 037	5 942
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	-	10 430
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1.až J.2.	43	377	430
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	-	-
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	377	430
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 938	2 901
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 193	1 175
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.- G.+ V.- H.+ VI.- I.- J.+ VII.- K.	48	8 067	- 2 297
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	8 645	4 344
L.	Daň z příjmů Součet L.1.až L.2.	50	2 525	3 255
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	2 525	3 263
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-	- 8
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	6 120	1 089
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	-	-
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	6 120	1 089
*	Čistý obrát za účetní období I. + II.	56	59 695	-

Sestaveno dne: 15. 4. 2025		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.: 




ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o ověření účetní závěrky a vyjádření k ostatním informacím
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
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 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 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 skutečnosti

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.

Naš 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 způsobilé 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost 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.

Odpovědnost 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 vznikat 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:

RS AUDIT, spol. s r.o.

Sídlo:

Jinačovice 146, 664 34 Jinačovice

Číslo auditorského oprávnění:

45

Jméno a příjmení auditora:

Ing. Josef Riesner

Číslo auditorského oprávnění auditora:

314

Datum zprávy auditora:

2. května 2025

Podpis auditora:




Přílohy:

- *auditovaná rozvaha k 31.12.2024*
- *auditovaný výkaz zisku a ztráty za rok 2024*
- *auditovaný přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2024*
- *auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2024*
- *auditovaná příloha v účetní závěrce za rok 2024*

DRUŽBA,

stavební bytové družstvo

Kapucínské nám. 100/6

B r n o

Doplňující komentář
k řádné účetní závěrce a k hospodaření družstva
r. 2024

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
Pracovníci	Pps	54	50	-4
Mzdové prostředky	Tis. Kč	30 202	29 455	-747
• Mzd. a osobní náklady správ. HS	Tis. Kč	29 162	28 415	-747
• Odměny statutárních orgánů	Tis. Kč	1 040	1 040	0
Průměrná mzda správních střed.	Kč/měs.	45 003	44 538	-465
Náklady celkem	Tis. Kč	73 066	65 465	-7 601
• Náklady provozní činnosti	Tis. Kč	51 891	55 289	+3 398
• Náklady finanční činnosti	Tis. Kč	20 675	7 771	-12 904
• Daň z příjmu	Tis. Kč	500	2 405	+1 905
• Vnitropodnikové náklady	Tis. Kč	0	0	0
Výnosy celkem	Tis. Kč	73 148	70 365	-2 783
• Výnosy provozní činnosti	Tis. Kč	48 511	54 392	+5 881
• Výnosy finanční činnosti	Tis. Kč	24 625	15 967	-8 658
• Vnitropodnikové výnosy	Tis. Kč	12	6	-6
Hospodářský výsledek	Tis. Kč	82	4 900	+4 818

Hospodaření bytových hospodářských středisek a kotelen

Ukazatel	M. j.	Plán	Skutečnost	Rozdíl
Pracovníci	Pps	2	2	0
Mzdové prostředky	Tis. Kč	9 522	8 261	-1 261
• Mzd. a osobní náklady střed. byt. hosp. a kotelen	Tis. Kč	7 062	6 073	-989
• Odměny funkce. střed. byt. hosp.	Tis. Kč	2 460	2 188	-272
Průměrná mzda byt. hosp. středisek	Kč/měs.	19 083	19 310	+227
Náklady celkem	Tis. Kč	161 687	141 711	-19 976
• Náklady provozní činnosti	Tis. Kč	161 420	141 279	-20 141
• Náklady finanční činnosti	Tis. Kč	255	306	+51
• Daň z příjmu	Tis. Kč	0	120	+120
• Vnitropodnikové náklady	Tis. Kč	12	6	-6
Výnosy celkem	Tis. Kč	162 297	142 931	-19 366
• Výnosy provozní činnosti	Tis. Kč	162 417	142 754	-19 663
• Výnosy finanční činnosti	Tis. Kč	-120	177	+297
Hospodářský výsledek	Tis. Kč	610	1 220	+610

Oblast nákladů a výnosů dle hospodářských středisek:

a) Oblast Nákladů:

Většina položek v nákladové oblasti korespondovala se schváleným hospodářsko-finančním plánem pro rok 2024. Položkám, kde došlo k podstatnějším rozdílům proti plánu, je věnována následující část komentáře.

- **Náklady provozní činnosti**

Provozní náklady správy družstva byly celkově vyšší oproti plánu o **3 398 tis. Kč**. U většiny položek korespondovala skutečnost v roce 2024 s plánovanými hodnotami. U mnoha plánovaných položek bylo dosaženo úspor oproti plánu. Úspory bylo dosaženo např. u mzdových nákladů o **747 tis. Kč** a souvisejících zákonných odvodů a sociálních nákladů o **125 tis. Kč** a u nákladů na energie o **222 tis. Kč**. Naopak vyšší náklady vznikly v souvislosti s nezbytnou obnovou výpočetní techniky, a to ve výši **457 tis. Kč** a opravou elektrorozvodny v objektu Ukrajinská 2d za **361 tis. Kč**. Do vyšších nákladů proti plánu se promítly náklady na tvorbu zákonných rezerv na opravy ve výši **2 850 tis. Kč** a náklady na tvorbu nedaňových rezerv ve výši **3 843 tis. Kč** na vypořádání závazků při vzniku SV a případného negativního výkyvu finančních trhů.

Náklady provozní činnosti v hospodaření bytových HS byly oproti plánu nižší o **19 746 tis. Kč** a to především z důvodu nižších nákladů na prostory převedené do vlastnictví o **15 464 tis. Kč** a nižších nákladů na opravy a udržování o **1 523 tis. Kč**.

Oproti plánu bylo dosaženo i úspory u mzdových prostředků a funkcionářských odměn celkem **1 261 tis. Kč**. S tím korespondují proti plánu i nižší odvody na zdravotní a sociální pojištění o **625 tis. Kč**.

Všechny uvedené úspory přímo souvisí se vznikem 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 **395 tis. Kč** především v důsledku 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 **12 904 tis. Kč**. Na nižších nákladech se podílely částkou **12 570 tis. Kč** náklady na prodané cenné papíry a částkou **632 tis. Kč** náklady na přecenění cenných papírů. Naopak vyšší náklady oproti plánu o **298 tis. Kč** byly u kurzových rozdílů, úroků a přecenění cenných papírů.

Skutečné náklady finanční činnosti v hospodaření bytových HS jsou vyšší proti plánu o **51 tis. Kč**, a to zejména vyšší skutečností u úroků z úvěrů.

- **Daň z příjmu**

Vyšší daň z příjmu u středisek správy družstva o **1 905 tis. Kč** vyplývá z dosaženého vyššího hospodářského výsledku proti plánu v důsledku dosažených vyšších výnosů, ale i úsporou některých nákladů.

U bytových HS je daň z příjmu oproti plánu vyšší o **120 tis. Kč**, což souvisí především s výnosy z pronájmu nebytových prostor.

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 **5 881 tis. Kč**. Tyto výnosy nejvíce ovlivňují tržby za správu vlastních i externích objektů. U mnoha položek závisí tržby na počtu převedených jednotek do vlastnictví a na počtu nově vzniklých SV v průběhu roku. Proti plánu byly dosaženy vyšší výnosy za správu SV o **223 tis. Kč**. Tyto výnosy překročily za rok 2024 částku **24 539 tis. Kč**. Neplánovaným výnosem byl prodej DHM (bytu) ve výši **4 350 tis. Kč** k doplnění rezerv družstva. Vyšší výnosy o **926 tis. Kč** byly dosaženy za výkon družstva ve statutárních orgánech SV či za správce na bytových družstevních domech. Celkově již tyto výnosy přesahují **8 513 tis. Kč**. Nižších tržeb o **526 tis. Kč**, oproti plánu, bylo dosaženo u poplatků za úkony pro uživatele jednotek, a to především z důvodu nižších tržeb souvisejících s převody jednotek do vlastnictví.

V oblasti výnosů provozní činnosti bytových HS byla skutečnost nižší oproti plánu o **19 663 tis. Kč**. Tyto nižší výnosy jsou způsobené nižšími výnosy za prostory převedené do vlastnictví o **15 464 tis. Kč**, nižším čerpáním dlouhodobých záloh na opravy a udržování o **4 853 tis. Kč** a nižšími výnosy za pronájmy nebytových prostor o **640 tis. Kč**, na základě vzniku dalších SV v průběhu roku.

U středisek kotelen jsou proti plánu vykázány nižší tržby z provozní činnosti o **395 tis. Kč**, což koresponduje s vyšší skutečných nákladů provozních činností, zejména s nižšími náklady na spotřebované energie.

- **Výnosy finanční činnosti**

Nižší výnosy z finanční činnosti u středisek správy družstva o **8 658 tis. Kč** oproti plánu odpovídají nižším nákladům, jelikož nebyl realizován původně uvažovaný prodej cenných papírů v hodnotě **12 669 tis. Kč**. Ostatní výnosy z finančních investic vykázaly lepší výsledky, než byly plánované. Výnosy z úroků a kuponů byly vyšší o **2 142 tis. Kč**, výnosy z přecenění cenných papírů byly vyšší o **1 447 tis. Kč** a výnosy z dividend byly vyšší o **400 tis. Kč** oproti plánu.

U bytových hospodářských středisek byly výnosy finanční činnosti o **297 tis. Kč** vyšší proti plánu. V roce 2024 již 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 2024 byly u středisek správy družstva zaúčtovány vnitropodnikové výnosy ve výši **5,9 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 a technické zhodnocení budov správy:

Na majetku správy družstva byly v roce 2024 provedeny opravy za **1 380 tis. Kč**, z toho částka **520 tis. Kč** byla za opravy budovy KN6 (oprava kamerového systému, opravy elektro, oprava UPS výtahu, opravy výpočetní techniky a další drobné opravy). Na budovách Ukrajinská 2d a na nebytových prostorách Loosova a Herčíkova byly provedeny opravy za **860 tis. Kč**. Na budově Ukrajinská 2d byla provedena oprava prostoru autoservisu a elektroinstalace a další drobné práce. Na budově Herčíkova 1a došlo k opravě elektroinstalace, sociálního zařízení, vzduchotechniky a dalším drobným opravám.

Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

Hospodaření družstva umožnilo v roce 2024 realizovat technické zhodnocení budovy Kapucínské nám. 100/6 ve výši **339 tis. Kč**, nákup pozemku pod budovou Ukrajinská 2d za cenu **7 665 tis. Kč** a nákup IT vybavení (2 krát diskové pole QNAP, telefonní ústředna a záložní zdroj UPS) v celkové hodnotě **488 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 **600 tis. Kč**, a to ve všech pásmech sledování pohledávek po splatnosti. Došlo i ke snížení celkového počtu dlužníků o **81 uživatelů**.

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. 2023		K 31. 12. 2024	
	Počet	tis. Kč	Počet	tis. Kč
Dlužníci celkem	268	1 518	187	918
Z toho: do 30 dnů	57	391	29	210
31 až 90 dnů	45	313	21	207
91 a ž 180 dnů	71	264	49	174
181 až 365 dnů	27	261	45	208
nad 366 dnů	68	289	43	119

b) dlužníci družstevních podílů z doby výstavby:

k 31.12.2023	234 866,- Kč
k 31.12.2024	234 866,- Kč
v roce 2024 uhrazeno	0,- Kč

Právníkové osoby:

U pronájmů nebytových prostor právníkým osobám byly ke konci roku 2024 evidovány celkové pohledávky ve výši 116 591,15 Kč. Většina těchto pohledávek byla dlužníky uhrazena v průběhu 1. čtvrtletí roku 2025.

Opravy a technické zhodnocení bytových domů:

Na domech samospráv družstva a SV, kde vykonáváme funkci statutárního orgánu, se v roce 2024 pokračovalo, ve výměnách výtahů, opravách balkonů, výměnách bojlerů, a výměnách rozvodů vody a kanalizací. Tyto opravy budou pokračovat i v dalším období z důvodu ukončení životnosti těchto zařízení a jejich příslušenství. V hodnoceném období musely být provedeny i havarijní opravy některých střech na domech po živelných událostech. Byla realizována nebo zahájena výměna 8 stávajících výtahů a vestavba 9 nových výtahů, kde bylo v některých případech využito programu Bytové domy bez bariér. U 4 domů byla připravena finančně nákladnější revitalizace lodžii za cca 17,8 mil. Kč.

K financování těchto oprav byly mimo vlastních zdrojů (DPZ, platby v hotovosti) využívány i zápůjčky z prostředků družstva. Představenstvo schválilo pro 1 samosprávu poskytnutí zápůjčky, která byla čerpána v roce 2024 ve výši **1,9 mil. Kč**.

V roce 2024 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 oprav většího rozsahu byly v roce 2024 realizovány či zahájeny revitalizace především u objektů společenství vlastníků, kde se družstvo podílelo na přípravě i zajištění financování prací. Současně družstvo poskytlo mnoha společenstvím vlastníků technickou a finanční součinnost při přípravě středních a větších oprav jejich objektů. Z větších akcí byly zahájeny nebo jsou prováděny přípravné práce na revitalizacích u společenství vlastníků **Sadová 568, Neužilova 4, Sadová 583 za 50 mil. Kč, Chalabalova 1, Rybářská 6,8, Arménská 9, Výstavní 16,18,20, Křížova 7 a Vídeňská 27** za cca 80 mil. Kč.

Vývoj čerpání z účtu DPZ:

2013	85 mil. Kč	2019	48 mil. Kč
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

Přehled skladby čerpání finančních prostředků na opravy v r. 2021 až 2024:

rok	2021	2022	2023	2024
DPZ	69,0 mil. Kč	59,1 mil. Kč	39,5 mil. Kč	24,7 mil. Kč
bankovní úvěry	11,5 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
Celkem	81,6 mil. Kč	60,3 mil. Kč	40,2 mil. Kč	26,6 mil. Kč

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 31.12.2024 byl zůstatek nesplacených úvěrů **9,7 mil. Kč**. V současnosti již zbývají ke splacení úvěry jen u posledních 4 domů.

U investičních úvěrů spojených s původní výstavbou činí k 31.12.2024 nesplacený zůstatek **9,5 mil. Kč**.

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

Ke dni 31.12.2024 vykonávalo družstvo správu pro **413** objektů, z toho pro **327 společenství vlastníků - právnických osob** (z toho 304 vzniklých z vlastního bytového fondu a 23 z cizích objektů) a pro **6 malých bytových družstev**. Celkové výnosy ze správy SV a malých BD jsou stěžejní výnosovou položkou družstva a ročně již představují výnos převyšující **24 mil. Kč**.

V průběhu roku 2024 proběhlo ustanovení **18** společenství vlastníků a další **4** společenství vlastníků se ustanovily v průběhu 1. pololetí roku 2025.

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. V současné době vykonává družstvo u **113 funkcí předsedy SV** a u **4 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. To se projevilo i u voleb v roce 2023. U samospráv,

kde není výbor samosprávy zvolen, nahrazují jeho 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 2024 uzavřelo družstvo smlouvy o správě s 5 externími SV a od počátku r. 2025 s dalšími 3 SV. 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

Při hodnocení poplatku za úkony pro členy družstva je patrné, že příjmy kolísají, ale mají dlouhodobě klesající tendenci z důvodu klesajícího 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 soudním sporům, týkajících se pozemků pod objekty družstva. Pozemek pod objektem Ukrajinská 2d byl v r. 2024 na základě smlouvy s UZSVM zakoupen. U pozemku pod budovou Herčíkova 1a, 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 zavedenou agendu správy datových schránek pro SV v naší správě.

Byla zprovozněna nová digitální telefonní ústředna PANASONIC.

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 započala optimalizace stanic na Windows 11 Pro dle NIS2.

Byla zpřístupněna možnost tisku z mobilních telefonů. Byla realizována služba hromadného rozesílání SMS přes interní portál a další služby.

Nadále se pokračuje v rozšíření cenově výhodnější služby „hybridní pošta“ od České pošty s.p. pro zaslání hromadných listinných dokumentů. Běžně je na pokladně využíván terminál pro přijímání úhrad platební kartou. Je využívána E-PODATELNA pro elektronické odesílání dokumentů přes portál POSTSERVIS. Došlo k dalšímu posílení antivirové ochrany a používání třívrstvé architektury záloh.

Velmi narůstá objem práce pro SV týkající se legislativy, organizačních záležitostí a právního poradenství. Správa připravovala a zajišťovala svolání mnoha 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 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 realizováno soudní a exekuční vyklizení dvou družstevních bytů. Bylo projednáno 5 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 30.4.2025 bylo provedeno mnoho úkonů spojených s členstvím. Bylo provedeno 80 převodů družstevního podílu, 259 rozhodnutí o dědictví a 480 změn vlastnictví. Ve 174 případech byla nutná součinnost družstva s exekučními úřady. Bylo zpracováno několik nových prohlášení vlastníka.

V průběhu roku 2024 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 případě 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 2024 dalších 333 účetních závěrek pro právnické osoby ve správě (SV i malá bytová družstva) a za 40 SV a malých BD bylo zpracováno přiznání k DPPO z důvodu zdanitelných příjmů. Družstvo se podílelo na zpracování podkladů a uzávěrek pro dvě malá bytová družstva v likvidaci, ze kterých vznikla 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 1.7.2024 a další změny podle požadavku SA a SV zejména z důvodu financování revitalizací.

Byl zpracován hospodářsko – finanční plán družstva na rok 2025.

V zákonném termínu proběhlo vyúčtování služeb za rok 2024 dle platné legislativy s informacemi dle směrnice EÚ - EED. Stále probíhá výměna měřičů pro umožnění dálkových odečtů. Došlo k navýšení počtu úhrad měsíčních předpisů inkasem z účtů klientů. Vzhledem ke zpoplatnění neekonomického tisku složenek stále klesá počet uživatelů platících složenkami.

Na základě požadavku MMB provádí družstvo kontrolu splnění poplatkové povinnosti za komunální odpad u členů družstva dle Vyhlášky statutárního města Brna.

Ve mzdové oblasti proběhla ze strany družstva součinnost při kontrolách od VZP u 29 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 650 funkcionářů a zaměstnanců SV. K tomu se zpracovávají mzdy a odměny pro dalších 250 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. Na Kapucínské nám. 100/6 bylo mimo zahájení prací na Klientském centru v přízemí budovy provedeno i rozšíření WC v 4. a 5. patře a byla vybudována potřebná nová kancelář správců v 4. patře budovy. Velký zájem je neustále o pronájem 2 zakoupených skladových kontejnerů v areálu na Ukrajinské 2d.

V Brně 12.5.2025

Vypracoval: Ing. Radek Ledecký, vedoucí ekonomického úseku

Schválil: Ing. Jan Totzauer, ředitel družstva