



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

**Představenstvo družstva předkládá shromáždění delegátů, které se koná dne 10. 6. 2025,
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 10.6.2024.

Vzhledem k tomu, že při volbách 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 10.6.2024 sešlo na 10 zasedáních a další 3 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 2024 plánován ve výši + **82 tis. Kč**. Skutečně dosažený HV správy družstva činil po zdanění + **4 900 tis. Kč**. Lze konstatovat, že v ekonomické i provozní oblasti se úspěšně dařilo plán výnosů a nákladů plnit. HV bytových HS a kotelen byl plánován ve výši + **610 tis. Kč**. Skutečně dosažený HV činil + **1 220 tis. Kč**.

Vymáhání pohledávek z nájmu nebytových prostor v budovách správy družstva

Po důsledných opatřeních (úspěšné vymáhání dluhů, výpověď nájmu prostor a uzavření nájemních 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 počty dlužníků i celkový objem jejich 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 10.6.2024 představenstvo projednalo a schválilo z důvodu neplnění povinnosti placení nájemného **8 výstrah** před vyloučením člena. Žádný člen družstva nebyl v hodnoceném období vyloučen. Od posledního SD došlo na základě rozsudků soudů **k vyklizení 2 bytů**.

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. 2024 vykonávalo družstvo k 31.12.2024 správu pro **13 187 bytů a 1 439 garáží**. Ve vlastnictví družstva bylo k tomuto datu ještě 1 783 bytů a 399 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 **333 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 **117 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 **4** novými SV.

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 2 delegátů v hodnoceném období nebo nezvolení 1 delegáta ve volebním obvodu v r. 2023 musely proběhnout v r. 2025 volby delegátů v těchto 3 volebních obvodech.

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 samospráv.

Informovanost členské základny

K podávání aktuálních informací byly využívány především webové stránky družstva – 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 byla zahájena výstavba 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 jednání 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

Došlo k úspěšnému uzavření ekonomicky významných právních kauz ve věci oddlužení a vypořádání družstevních podílů.

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

Pozemky

- **Pozemek Ukrajinská SÚP p. č. 1197/14 v k. ú. Bohunice.**

Dne 28.6.2024 byla uzavřena s UZSVM kupní smlouva na odkup pozemku za kupní cenu 7.665.000,- Kč a vyrovnány vzájemné závazky z nájemní smlouvy s ČR.

Vklad vlastnického práva družstva byl proveden 16.10.2024 s právními účinky k 24.09.2024.

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

Stále trvá přerušení soudního řízení o vlastnictví pozemku mezi ČR a SMB za účelem vyřízení restitučního nároku.

- **Pozemky pod budovami B. Martinů č.926/36 garáže – vlastník Ošlejšek**

Bylo ukončeno soudní řízení o zaplacení ušlého nájmu – bezdůvodného obohacení a byla uzavřena nájemní smlouva s Ing. Ošlejškem (smluvní nájemné 10.000,- Kč /rok) a bylo zaplaceno požadované ušlé nájemné a nájemné za rok 2019. Nájemcům garáží – členům družstva byla částka rozepsána do předpisů nájemného. Všichni členové – nájemci garáží předepsanou částku uhradili.

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.

65. výročí vzniku družstva

V roce 2024 uběhlo 65 let od založení družstva. Na počest tohoto výročí zorganizovala správa družstva Reprezentační ples družstva, kde si toto výročí družstvo připomnělo i za účasti obchodních partnerů, funkcionářů samospráv a společenství vlastníků a dalších hostů. Jednalo se o akci velmi zdařilou a důstojnou oslavu tohoto významného výročí.

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. Společnost Arca Investments, a.s. se v polovině r. 2020 dostala do finančních potíží a v lednu r. 2021 na sebe podala návrh na insolvenční řízení. Jak již bylo v minulé zprávě představenstva uvedeno, bylo dne 13.10.2021 vrchním soudem v Praze rozhodnuto o tom, že v ČR bude proti Arca Investments, a.s. vedeno hlavní insolvenční řízení, což je považováno za důležité pro další vývoj.

Usnesením MěS v Praze byla dne 21.10.2021 povolena reorganizace společnosti Arca Investments, a.s., se stanovením lhůty na předložení reorganizačního plánu. Společnost Arca Investments, a.s. předložila postupně dva reorganizační plány, žádný z nich však nebyl pravomocně schválen soudem, což je podmínka nabytí účinnosti reorganizačního plánu. Následně proto schůze věřitelů dne 14.2.2024 rozhodla o tom, že přednostní právo předložit reorganizační plán má věřitel č.1, IFIS investiční fond, a.s. (IFIS). MěS stanovil IFIS termín k předložení reorganizačního plánu do 17.7.2024, před uplynutím této lhůty požádal IFIS MěS o prodloužení lhůty. MěS svým usnesením ze dne 13.8.2024 lhůtu prodloužil do 30.9.2024. IFIS předložil na MěS reorganizační plán dne 30.9.2024 a dodržel tak soudem stanovený termín. 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. K podpisu příslušné dokumentace zúčastněnými stranami došlo v červenci roku 2024. Účinnost před-transformace je vázána na přijetí reorganizačního plánu věřiteli a MěS. MěS zprávu k předloženému reorganizačnímu plánu IFIS dne 3.10.2024 schválil. 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. 15.4.2025 podala proti usnesení MěS o schválení reorganizačního plánu odvolání společnost Wiener Privatbank SE.

Ve slovenské části bylo dne 14.7.2022 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. V řízení na slovenské straně zastupuje družstvo SEDLÁČEK, advokátska kancelária s.r.o. Dle jejího sdělení však bude vývoj restrukturalizace v Slovenské republice a plnění restrukturalizačního plánu primárně záviset na vývoji reorganizace v ČR.

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 **nená 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 BANKA,a.s., UniCredit Bank a.s., KB a.s. a Raiffeisen bank, a.s., MONETA Money Bank, a.s., ZPF Investments investiční společnost a.s. a Generali Investments CEE, investiční společnost,a.s. V r. 2025 došlo k rozšíření finančních institucí o TRINITY BANK 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. Ročně se tato částka pohybuje okolo 20 mil. Kč.

Oblast energetiky

V roce 2024 skončila fixace cen za dodávku elektrické energie a zemního plynu pro družstvo. Na základě dlouhodobé spolupráce s firmou Optimal-Energy.cz, a.s. proběhlo v měsíci říjnu 2024 výběrové řízení na dodavatele těchto komodit pro rok 2025 a 2026. Cenové nabídky jednotlivých společností byly posuzovány jak z hlediska aktuálně nabízené ceny, tak

z hlediska praktických zkušeností v oblasti reklamací, komunikace se zákazníkem apod. Pro dodávku elektřiny byla vybrána společnost Teplárny Brno, a.s., pro dodávku zemního plynu společnost EP Energy Trading, a.s.

Představenstvo se správou družstva vstoupilo i do jednání s Teplárnami Brno a.s. o cenách tepla, popř. o jiné formě vzájemné spolupráce. V současnosti schválilo představenstvo družstva návrh Memoranda o vzájemné spolupráci s využitím některých možností investic vzájemně zajímavých pro obě strany.

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. 2025