

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o ověření účetní závěrky a vyjádření k ostatním informacím
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
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 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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 Družstvu 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

V souvislosti s opatřeními přijatými proti šíření nákazy způsobené virem COVID-19 a dopady těchto opatření na ekonomiku jak v celosvětovém měřítku, tak i na Českou republiku, upozorňujeme na bod 3.8 přílohy v účetní závěrce, kde jsou popsány předpoklady, za kterých je Družstvo schopno překonat očekávané těžkosti, aniž by byl ohrožen princip nepřetržitého trvání účetní jednotky včetně stanoviska statutárního orgánu k této záležitosti.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda

ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní závěre ziskány 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 způsobilo 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 závěre, 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 obdržovaných 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 závěre 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:

Ibsenova 124/11, 638 00 Brno

Číslo auditorského oprávnění:

45

Jméno a příjmení auditora:

Ing. Josef Riesner

Číslo auditorského oprávnění auditora:

314

Datum zprávy auditora:

25. května 2020

Podpis auditora:



Přílohy:

- *auditovaná rozvaha k 31.12.2019*
- *auditovaný výkaz zisku a ztráty za rok 2019*
- *auditovaná příloha v účetní závěrce za rok 2019*
- *auditovaný přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2019*
- *auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2019*

DRUŽBA,

stavební bytové družstvo

Kapucínské nám. 100/6

B r n o

Doplňující komentář k řádné účetní závěrce a k hospodaření družstva r. 2019

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	52	46	-6
Mzdové prostředky	Tis. Kč	23 108	21 965	-1 143
• Mzd. a osobní náklady správ. HS	Tis. Kč	22 109	20 966	-1 143
• Odměny statutárních orgánů	Tis. Kč	999	999	0
Průměrná mzda správních střed.	Kč/měs.	33 144	35 368	+2 224
Náklady celkem	Tis. Kč	143 191	177 787	+34 596
• Náklady provozní činnosti	Tis. Kč	38 846	40 142	+1 296
• Náklady finanční činnosti	Tis. Kč	104 245	137 077	+32 832
• Daň z příjmu	Tis. Kč	100	568	+468
• Vnitropodnikové náklady	Tis. Kč	0	0	0
Výnosy celkem	Tis. Kč	143 273	178 542	+35 269
• Výnosy provozní činnosti	Tis. Kč	34 428	34 827	+399
• Výnosy finanční činnosti	Tis. Kč	108 790	143 685	+34 895
• Vnitropodnikové výnosy	Tis. Kč	55	30	-25
Hospodářský výsledek	Tis. Kč	+82	+755	+673

Hospodaření bytových hospodářských středisek a kotelen

Ukazatel	M. j.	Plán	Skutečnost	Rozdíl
Pracovníci	Pps	4	3	-1
Mzdové prostředky	Tis. Kč	15 640	12 936	-2 704
• Mzd. a osobní náklady střed.byt. hosp. a kotelen	Tis. Kč	12 640	10 417	-2 223
• Odměny funkč. střed.byt. hosp.	Tis. Kč	3 000	2 519	-481
Průměrná mzda byt. hosp. středisek	Kč/měs.	13 542	15 806	+ 2 264
Náklady celkem	Tis. Kč	126 016	149 926	+ 23 910
• Náklady provozní činnosti	Tis. Kč	120 333	145 849	+25 516
• Náklady finanční činnosti	Tis. Kč	5 400	3 829	-1 571
• Daň z příjmu	Tis. Kč	200	218	+18
• Vnitropodnikové náklady	Tis. Kč	83	30	-53
Výnosy celkem	Tis. Kč	128 241	151 325	+23 084
• Výnosy provozní činnosti	Tis. Kč	123 104	148 203	25 099
• Výnosy finanční činnosti	Tis. Kč	5 137	3 122	-2 015
Hospodářský výsledek	Tis. Kč	2 225	+1 399	-826

Oblast nákladů a výnosů dle hospodářských středisek:

a) Nákladová oblast:

Většina položek v nákladové oblasti korespondovala se schváleným hospodářsko-finančním plánem pro rok 2019. Jednotlivým druhům nákladů a podstatnějším rozdílům některých položek proti plánu je věnována následující část komentáře.

• Náklady provozní činnosti

V provozních nákladech **správy družstva** bylo oproti plánu navýšení o **1 296 tis. Kč**. Na tomto překročení nákladů proti plánu došlo zejména z důvodu vyššího objemu oprav a údržby o **1 091 tis. Kč**. Největšími položkami, které toto překročení ovlivnily, byly opravy sociálního zařízení za 450 tis. Kč v budově SÚP, renovace schodiště na KN6 za 248 tis. Kč a oprava osvětlení a vzduchotechniky v objektu garáží Herčíkova za 112 tis. Kč.

V oblasti ostatních provozních nákladů došlo k překročení oproti plánu o **147 tis. Kč**. Toto navýšení nákladů bylo především v ostatních službách a pracích, a to z důvodu nákladů spojených s přesunutím archivu z SÚP na objekt Herčíkova 1a a nákladů spojených s vyklizením a přestěhování zaměstnanců provozního úseku z SÚP na KN6 a následně vymalováním uvolněných nebytových prostor určených k pronájmu.

Naopak proti plánu došlo k úspoře mzdových prostředků o **1 143 tis. Kč**. Odměny členů představenstva a kontrolní komise byly čerpány v plánované výši. Průměrná mzda na správě družstva dosáhla **35 368 Kč**.

V návaznosti na nižší čerpání mzdových prostředků bylo dosaženo i úspory v oblasti odvodů zaměstnavatele na sociální a zdravotní pojištění, celkem o **395 tis. Kč**. Další náklady spojené se zaměstnáváním pracovníků, jako příspěvek zaměstnavatele na stravování zaměstnanců a příspěvek zaměstnavatele k penzijnímu a životnímu pojištění, byly v souladu s vykázaným stavem pracovníků. Skutečný evidenční stav pracovníků na správě družstva byl stejný, jako v předchozím roce tj. **46**.

K úspoře došlo i u spotřeby energií o **126 tis. Kč** především z důvodu nákupu zemního plynu a elektřiny zprostředkovaně přes Optimal – Energy, a.s. formou výběrových řízení s dodavateli.

Současně byla vytvořena neplánovaná rezerva ve výši **450 tis. Kč** na případné změny reálné hodnoty cenných papírů z důvodu dopadu pandemie COVID-19 na finanční trhy.

Proti plánu byla vyšší tvorba opravných nedaňových položek k pohledávkám o **867 tis. Kč** z důvodu nezaplacených pohledávek za dlužníky a nebytové prostory v soudním řízení v objektu Herčíkova. Na druhé straně došlo k vyššímu rozpuštění opravných nedaňových položek o **313 tis. Kč** v důsledku úhrady dlužných částek. Byly rozpuštěny zákonné rezervy na opravy ve výši **486 tis. Kč** vytvořené na opravy sociálního zařízení na SÚP a opravy schodiště na KN6.

Náklady provozní činnosti v hospodaření **bytových HS** byly oproti plánu vyšší celkem o **25 427 tis. Kč**, což koresponduje s vyššími výnosy z provozní činnosti. Položkou, která tyto vyšší náklady nejvíce ovlivnila, byly náklady na převedené byty (převody jednotek do vlastnictví), které byly vyšší oproti plánu o **31 420 tis. Kč**. Tyto náklady se promítají stejnou částkou i do výnosů provozní činnosti.

Proti plánu bylo dosaženo úspory u mzdových prostředků celkem **2 696 tis. Kč** a u odměn funkcionářů samospráv **482 tis. Kč**. Důvodem úspor je zejména vyčleňování hospodářských středisek v důsledku vzniku společenství vlastníků a s tím související přechod pracovníků pod SV. S tím korespondují proti plánu nižší odvody na zdravotní a sociální pojištění o **822 tis. Kč**. Evidenční stav pracovníků na samosprávách byl vykázán v počtu **3**. Průměrná mzda na střediscích domů a kotelen v roce 2019 činila **15 806 Kč**.

Oproti plánu byly nižší i náklady na opravy a udržování o **1 754 tis. Kč**. K nižšímu čerpání proti plánu došlo i u externích dodávek prací a služeb o **515 tis. Kč** a u ostatních provozních nákladů o **299 tis. Kč**. K vyššímu čerpání proti plánu došlo u spotřeby materiálu o **21 tis. Kč**.

Zvýšení nákladů provozní činnosti v hospodaření **středisek kotelen** o 58 tis. Kč je vykázáno hlavně z důvodu vyšší spotřeby energií.

- **Náklady finanční činnosti**

Náklady finanční činnosti u **středisek správy družstva** jsou proti plánu vyšší o 32 831 tis. Kč. Tato skutečnost je nejvíce ovlivněna položkou nákladů u prodaných cenných papírů (CP). Vyšší náklady v této položce však korespondují i s vyššími výnosy z tržeb při jejich prodeji. Vyšší náklady proti plánu o 826 tis. Kč byly vykázány u bankovních poplatků a finančních nákladů spojených s vyšší výnosností CP. Nižší náklady proti plánu o 125 tis. Kč byly vykázány u přecenění cenných papírů.

Skutečné náklady finanční činnosti v hospodaření **bytových HS** jsou nižší proti plánu o 1 571 tis. Kč. Nedočerpání ovlivnila zejména nižší skutečnost u úroků z úvěrů o 1 508 tis. Kč, které souvisí s mimořádnými splátkami u úvěrů sjednaných na regenerace domů.

- **Daň z příjmu**

Vyšší daň z příjmu u **středisek správy družstva** o 468 tis. Kč vyplývá z vyššího hospodářského výsledku proti plánu.

U **bytových HS** byla daň z příjmu proti plánu vyšší o 18 tis. Kč, což souvisí s vyššími výnosy z pronájmu nebytových prostor.

b) Oblast výnosů

Dosažené výnosy byly ovlivněny především pokračujícími změnami vlastnických vztahů, 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 399 tis. Kč. Tyto výnosy značně ovlivňují tržby za správu objektů. U jednotlivých položek závisí tržby na počtu převedených jednotek do vlastnictví a na počtu nově vzniklých SV v průběhu roku. Proti plánu byly např. dosaženy vyšší výnosy za správu SV o 376 tis. Kč a výnosy za správu pro nečleny vlastníky o 206 tis. Kč. Naopak nižších tržeb proti plánu bylo dosaženo u správy členů družstva o 626 tis. Kč.

Vyšších tržeb o 288 tis. Kč proti plánu bylo dosaženo u NP a o 27 tis. Kč u převodů jednotek do vlastnictví. Vyšší výnosy proti plánu o 174 tis. Kč byly u ostatních provozních výnosů (poplatky, náhrady pojišťovny). Ostatní položky korespondovaly s plánem.

V oblasti výnosů provozní činnosti **bytových HS** byla skutečnost vyšší oproti plánu o 25 040 tis. Kč, což je ovlivněno především vyššími tržbami o 31 420 tis. Kč za převedené byty do vlastnictví, které korespondují s vyššími náklady za tyto převody. Nižší oproti plánu byly úhrady za nebytová zařízení o 923 tis. Kč, což je ovlivněno vznikem SV. Nižší proti plánu o 3 437 tis. Kč bylo i použití dlouhodobé zálohy.

U **středisek kotelen** jsou proti plánu vykázány vyšší tržby z provozní činnosti o 58 tis. Kč, což koresponduje s vyšší skutečností nákladů provozních činností.

- **Výnosy finanční činnosti**

Vyšší výnosy z finanční činnosti u středisek správy družstva o **34 894 tis. Kč** jsou ovlivněny především tržbami z prodeje CP, které byly proti plánu vyšší o **32 113 tis. Kč**, což koresponduje s nižšími finančními náklady. Vyšší proti plánu o **2 246 tis. Kč** byly výnosy ze zhodnocení CP (úroky, kupony) a výnosy z přecenění cenných papírů o **162 tis. Kč**. Výnosy jednotlivých skupin finančního majetku ovlivnilo využívání různých finančních produktů během roku.

U bytových hospodářských středisek byly výnosy finanční činnosti o **2 015 tis. Kč** nižší, než předpokládal plán. Toto nedočerpání proti plánu je způsobeno nižším výnosem úroků z úvěrů o **337 tis. Kč** a nižšími úroky od ČMZRB o **1 678 tis. Kč**. Tyto výnosy se však adekvátně promítají i do nákladů finanční činnosti.

- **Vnitropodnikové výnosy**

V roce 2019 byly u středisek správy družstva zaúčtovány vnitropodnikové výnosy ve výši **30 tis. Kč** za práce spojené s poskytnutými zápůjčkami z prostředků družstva. 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 r. 2019 provedeny opravy za **2 156 tis. Kč**, z toho na budovách a na nebytových prostorách družstva činily opravy **2 115 tis. Kč**.

Největší položkou byla oprava sociálního zařízení v budově SÚP za **450 tis. Kč**, oprava osvětlení a vzduchotechniky na WC za **70 tis. Kč**, montáž vodoměrů a indikátorů topných nákladů za **86 tis. Kč**.

V budově KN6 byla provedena renovace schodiště včetně dlažby za **248 tis. Kč** a rekonstrukce kanceláří 6. patra za **170 tis. Kč**. V objektu Herčíkova 1a byla realizována oprava osvětlení a vzduchotechniky za **112 tis. Kč**.

Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku:

Hospodaření družstva umožnilo v roce 2019 pořízení dlouhodobého majetku na správě družstva v hodnotě za **984 tis. Kč**.

Oblast pohledávek:

Fyzické osoby:

Pohledávky za dlužníky jsou průběžně sledovány a vymáhány (upomínky, splátkové kalendáře, předžalobní výzvy, žaloby). Proti předchozímu roku se podařilo snížit celkový objem pohledávek za dlužníky o **199 tis. Kč**. Mimo běžných postupů při vymáhání dluhů je využívána i smluvní firma M.B.A. Finance s.r.o. Správa družstva průběžně provádí sledování insolvenčního rejstříku. V průběhu roku 2019 byly uděleny členům družstva – nájemcům 4 výstrahy před vyloučením a v 1 případě došlo k návrhu na jeho vyloučení.

Složitější situace je při vymáhání dluhů u vlastníků, kde při podání žalob je důležité uznání legitimacy družstva od soudu. Vymáhání pohledávek částečně stěžuje i souběh vznikajícího společenství vlastníků. Ve společenství vlastníků správa družstva spolupracuje na přípravě podkladů pro žaloby.

Velmi negativně se v případě vymáhání projevují státem povolené osobní bankroty, které umožní dlužníkům splatit pouze část dluhu na úkor ostatních spolubydlících. Mimo soudních sporů zastupovala správa družstva družstevní domy i u některých probíhajících dražeb bytů dlužníků.

a) přehled dlužníků a dlužných částek:

Text	K 31. 12. 2018		K 31. 12. 2019	
	Počet	tis. Kč	Počet	tis. Kč
Dlužníci celkem	156	1 595	97	1 396
Z toho: 1 měsíc	56	242	38	260
2 měsíce	51	478	11	146
více jak 2 měsíce	45	604	43	700
více jak 1 rok	4	271	5	290

b) dlužníci členských podílů z doby výstavby:

k 31.12.2018	374 768,-- Kč
k 31.12.2019	374 768,-- Kč

Právnícké osoby:

U právníckých osob byly řešeny především starší pohledávky ve vztahu k pronajímaným nebytovým prostorům družstva v objektu Herčíkova 1a. V rámci probíhajícího soudního sporu s **V. Vokurkovou a A. Oháňkovou** za neuhrazené nájemné v objektu Herčíkova 1a byla dotvořena daňová opravná položka k pohledávce ve výši **91 tis. Kč**.

Opravy a technické zhodnocení bytových domů:

Na domech družstva byly prováděny většinou pouze střední nebo malé opravy. Byly provedeny nebo byly rozpracovány výměny výtahů na 13 domech v celkovém objemu **17,4 mil. Kč** a byla zahájena příprava výstavby 14 nových výtahů za cca **17,2 mil. Kč** s využitím **dotičního programu Bytové domy bez bariér**. Byly provedeny generální opravy střech u 2 domů za **4,2 mil. Kč**, byly rozpracovány rekonstrukce balkonů u 5 domů za **9,9 mil. Kč** a byly provedeny mnohé další opravy menšího rozsahu.

Správa družstva se podílela na přípravě či realizaci mnoha investičních akcí na společenstvích vlastníků, často s využitím **dotičního programu IROP** (Integrovaný regionální operační program), kde se již první dotace podařilo získat. U dotičních programů spolupracuje na přípravě podkladů správa družstva s odbornými firmami.

Vývoj čerpání z účtu DPZ :

2010	185 mil. Kč	2015	89 mil. Kč
2011	302 mil. Kč	2016	77 mil. Kč
2012	143 mil. Kč	2017	61 mil. Kč
2013	85 mil. Kč	2018	75 mil. Kč
2014	121 mil. Kč	2019	48 mil. Kč

Z daného přehledu je patrné, že objem finančních prostředků vynaložených na opravy či rekonstrukce bytových domů družstva v posledních letech klesá. Důvodem je skutečnost, že většina rozsáhlejších oprav s využitím úvěrů se již provádí na domech společenství vlastníků a často ve spolupráci se správou družstva.

U financování větších akcí u domů družstva je nyní postupováno individuálně podle stavů vlastníků v domech a tím možného způsobu financování. Vytvořené zdroje v DPZ jsou doplňovány platbami v hotovosti, zápůjčkami od družstva, popř. úvěrem od banky.

Přehled skladby čerpání finančních prostředků na opravy v r. 2018 a 2019:

rok	2018	2019
DPZ	67,10 mil. Kč	45,65 mil. Kč
bankovní úvěry	5,18 mil. Kč	0,00 mil. Kč
zápůjčky od družstva	1,71 mil. Kč	2,11 mil. Kč
platby v hotovosti	1,01 mil. Kč	0,00 mil. Kč
Celkem	75,00 mil. Kč	47,76 mil. Kč

V roce 2019 byly schváleny nebo realizovány interní zápůjčky od družstva pro **12 bytových domů** v celkové výši **11 441 tis. Kč**. Další požadavky samospráv na finanční výpomoci na opravy v r. 2019 se v současnosti projednávají. Tento způsob financování ze zdrojů družstva nyní využívá mnoho domů k doplnění chybějících finančních zdrojů na opravy středního rozsahu, a to zejména na rekonstrukce výtahů.

Družstvo se podílí i na zajišťování úvěrů pro společenství vlastníků ve své správě dle jejich požadavků. V r. 2019 sjednalo družstvo úvěry pro **3 bytové domy** společenství vlastníků, kde vykonává funkci předsedy společenství a na přípravě mnoha dalších úvěrů pro společenství vlastníků se podílelo.

Od r. 2001 do konce r. 2019 družstvo sjednalo úvěry na regenerace bytového fondu celkem pro **134 domů**. Zůstatek nesplacených úvěrů k tomuto datu činí **62,2 mil. Kč**. K 31.12.2019 je již **43** úvěrů pro bytové domy splaceno.

Poskytnutí všech sjednaných bankovních úvěrů a jejich zajištění bylo uskutečněno v souladu s platnými úvěrovými podmínkami bankovních ústavů a schváleno Shromážděním delegátů.

V roce 2019 družstvo obdrželo na základě uzavřených smluv **dotace z programu Panel, Nový Panel a PHARE** v celkové výši **3,4 mil. Kč**.

Pro budoucí opravy a investice je nezbytná především tvorba vlastních zdrojů na účtu dlouhodobě přijatých záloh (DPZ), související s plánovanými opravami. V současnosti se u většiny bytových domů pohybuje tvorba DPZ v rozmezí **20,- až 35,- Kč/m²**. U domů, které splácejí úvěr na regeneraci, se hranice základní platby DPZ rovněž postupně zvyšuje k **15,- Kč/m²** z důvodu dalších nezbytných plánovaných oprav. Nejsou výjimkou ani menší bytové domy, kde je tvorba **40 Kč/m²**. Naopak jsou neopravené domy, kde je tvorba DPZ nedostatečná a přitom některé z nich čeká brzy vznik právnické osoby - společenství vlastníků. Dlouhodobě nízká je tvorba DPZ u objektů garáží, kde mnohdy nejsou schopny z vlastních zdrojů zabezpečit ani nejnutnější opravy.

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

Ke dni 31.12.2019 vykonávalo družstvo správu objektu pro **260 společenství vlastníků - právnických osob** (z toho 249 vzniklých z vlastního bytového fondu) a dále spravuje 4 malá bytová družstva. Celkové výnosy ze správy SV a malých BD představují ročně částku cca **13,4 mil. Kč**.

V následujících dvou letech bude vývoj vzniku nových SV ovlivněn nejen pokračující převody bytů a garáží do vlastnictví, ale i změnami platné legislativy v této oblasti. Celkový počet bytů a garáží ve správě družstva bude záviset i na počtu spravovaných cizích subjektů, které průběžně správu u družstva poptávají.

Správa družstva i nadále poskytuje součinnost s přípravou ustanovujících shromáždění vlastníků v souladu s platnou legislativou. Zástupci správy družstva se v průběhu roku zúčastňují s notářem ustanovujících shromáždění vlastníků, ale i mnoha dalších svolávaných shromáždění, kde zastupují členy družstva nebo pomáhají řešit běžné provozní záležitosti společenství.

Neustále však narůstá počet společenství vlastníků, které se obrací na družstvo s požadavkem, aby vykonávalo v objektu funkci statutárního orgánu - předsedy společenství. V současné době vykonává družstvo u **46** společenství vlastníků **funkci předsedy** a u **5** je **členem výboru**. Tato situace je jen pokračujícím vývojem stavu na samosprávách, kde je malý zájem o práci ve výborech samospráv a často výbor není zvolen. Koncem roku 2019 nahradili profesní správci ze správy družstva u cca **30 % u objektů** domů a garáží nezvolené výbory samospráv.

Vývoj některých výnosů správy družstva

V následujícím přehledu chceme poukázat na vývoj některých důležitých výnosů správy družstva, které ovlivňují hospodaření.

	Poplatky za převody družstevních podílů (v tis. Kč)	Výnosy ze správy SV (v tis. Kč)	Poplatky a úroky z prodlení (v tis. Kč)	Finanční výnosy (v tis. Kč)
2013	1 597	6 977	1 542	7 991
2014	1 327	7 488	625	6 807
2015	1 356	8 452	257	6 247
2016	1 144	10 051	169	6 901
2017	984	11 924	193	7 586
2018	746	12 875	238	7 093
2019	691	13 432	45	7 571

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že na základě změny vlastnických vztahů dochází ke každoročnímu nárůstu výnosů ze správy SV. Naopak snižující se počet bytů a garáží nájemců má vliv na klesající výnosy z poplatků za převody členských podílů a částečně to má dopad i na výši úroků z prodlení. Družstvo se snaží tyto výpadky regulovat především zhodnocováním volných peněžních zdrojů do nástrojů finančního trhu (cenné papíry, depozitní směnky, spořicí účty aj.). Vyšší výnosy proti předchozím letům jsou z pronájmů vlastních nebytových prostor v objektu Herčíkova 1a a v objektu SÚP na Ukrajinské 2, které se podařilo opravit a plně pronajmout.

Pozitivní je skutečnost, že se daří správě družstva doposud všechny tyto úbytky výnosových položek odpovědným hospodařením a regulací nákladů kompenzovat, aby zajistila vyrovnané hospodaření správy družstva vč. kladného hospodářského výsledku, který může být po schválení přerozdělen samosprávám.

V Brně 15.5.2020

Vypracovala: Drmolová Jarmila, vedoucí Oddělení plánu, rozborů a předpisů
Marta Blechová, DiS., vedoucí Oddělení účetnictví a daní

Schválil: Ing. Jan Totzauer, ředitel družstva



Hospodářsko-finanční plán na rok 2020

Návrh hospodářsko-finančního plánu družstva na rok 2020 vychází z ekonomických potřeb družstva a z jeho dlouhodobé strategie hospodaření. Při skladbě plánu byly zohledněny jak potřeby družstva, tak i dopady některých legislativních změn. Rok 2020 je ovlivněn i některými dopady v důsledku rozšíření nákazy COVID-19. Dlouhodobým cílem družstva nadále zůstává vyrovnané hospodaření správy družstva, k jehož dosažení je nezbytné především dodržování pravidel výdajů v nákladové oblasti. Současně družstvo i nadále svou aktivní činností postupně vytváří podmínky pro tvorbu běžných i nadstandardních výnosů, a to zejména při správě objektů a ve finanční oblasti.

Stále platí, že nákladovou a výnosovou oblast ovlivňují, tak jako v předchozích letech, především změny vlastnických vztahů v družstvu a vznik nových právnických osob - společností vlastníků. Vznik dalších společností vlastníků ovlivňuje i vývoj volných finančních zdrojů vč. jejich možného zhodnocení v průběhu roku.

Plánovaný počet TH pracovníků odpovídá platnému organizačnímu schématu správy družstva. V plánu je zohledněno zvýšení minimální mzdy od 1.1.2020. Na základě jednání s odborovou organizací došlo v r. 2019 k nárůstu mzdy řadových zaměstnanců o 6 %. a vedoucích útvarů o 2%. Ostatní osobní náklady zahrnují činnosti, které jsou pro chod družstva nezbytné, ale jejichž výkon pracovníky v pracovním poměru by byl neefektivní. Jedná se zejména o zajištění úklidu, topení a další mimořádné práce. I zde je plánováno navýšení objemu OON oproti předchozímu roku z důvodu vyšší minimální mzdy od ledna 2020.

Plán nákladů na spotřební materiál a na služby spojené s provozem a činností správy družstva vychází ze známých skutečných nákladů r.2019 a předpokládaných potřeb správy družstva, vč. promítnutí úsporných opatření v oblasti provozních nákladů (nákup materiálu, opravy, spotřeba energií, poštovné, telefon).

Začátek roku byl ovlivněn zejména vysokými náklady v oblasti informatiky z důvodu ukončení podpory operačního systému Windows 7 a jeho nahrazení Windows 10 vč. zabezpečení potřebných licencí a zajištění potřeb výpočetní techniky. V r. 2020 plánuje správa družstva pořízení investic do této oblasti ve výši **354 tis. Kč** (2 servery, disky, posílení RAM) a pořízení nezbytných licencí a výpočetní techniky za **397 tis. Kč**.

V r. 2020 jsou plánovány menší a střední opravy na budovách správy družstva za **363 tis. Kč**. Na objektu Herčíkova je plánována oprava atiky a nosných sloupů nájezdové rampy za **276 tis. Kč**.

Oblast výnosů bude stejně jako v minulých letech značně ovlivněna vlastnickou strukturou družstva a počtem nově vznikajících společností vlastníků jako samostatných právnických osob a jejich dalšího působení pod správou družstva. Tržby za služby od společností vlastníků jednotek jsou stanoveny na základě známých informací při tvorbě plánu. Ostatní výnosy se odvíjejí od skutečnosti roku 2019 a předpokládaného vývoje roku 2020.

Vzhledem ke stále probíhajícím změnám ve struktuře vlastnictví jednotek a snižujícímu se počtu jednotek ve vlastnictví družstva, klesají již několik let výnosy z poplatků

za převody členských práv, poplatků z podnájmů a některé další poplatky spojené s nájemními byty. Tento trend je očekáván jak v r. 2020, tak i v letech následujících. Plánovány jsou vyšší výnosy u příspěvků za správu a za převody do vlastnictví, kde dojde od počátku roku k jejich navýšení.

Při všech úsporných opatřeních v oblasti provozních nákladů a předpokládaných výnosech je pro r. 2020 uvažováno s docílením kladného výsledku hospodaření v rámci správy družstva.

V r. 2020 je plánován zisk na HS 900.0 - Správa družstva ve výši **-1 191 tis. Kč**, na HS 900.1 SÚP ve výši **+398 tis. Kč**, na HS 900.4 Správci ve výši **+484. Kč**. Zisk je rovněž plánován u HS 900.2 Společenské akce a IL ve výši **+56 tis. Kč**.

U hospodářského střediska 900.7 – regenerace, na němž jsou účtovány náklady a výnosy spojené s agendou přípravy a financování regenerací a správou účtů zápůjček, se uvažuje s hospodářským výsledkem ve výši **+112 tis. Kč**. U hospodářského střediska 900.9 – nebytové prostory Loosova a Herčíkova je plánován zisk ve výši **+717 tis. Kč**.

U hospodářského střediska 995 – převody bytů do vlastnictví je při převodu plánovaného počtu převáděných jednotek - 350 bytů a 30 garáží plánován hospodářský výsledek **159 tis. Kč**.

Ztráta je plánována u zbytkové střediska 900.3 Provozní úsek ve výši **-449 tis. Kč** a na HS 900.8 Doprava ve výši **-250 tis. Kč**.

Celkově je na správě družstva pro r. 2020 plánován kladný hospodářský výsledek ve výši **36 tis. Kč**.

Na bytových hospodářských střediscích (domů a kotelen) vychází plán pracovníků a mzdových prostředků ze skutečnosti r. 2019 a ze zvýšení minimální mzdy od ledna 2020. Objem prostředků na odměny funkcionářů SA vychází z očekávané skutečnosti roku 2019.

Plánovaný objem zákonného pojištění odpovídá struktuře mzdových prostředků.

V plánu bytových hospodářských středisek na rok 2020 je předpokládán kladný hospodářský výsledek ve výši **1 177 tis. Kč**, který bude vytvořen hlavně výnosem z pronájmů nebytových prostor.

Celkový hospodářský výsledek družstva pro rok 2020 je uvažován kladný ve výši **+ 1 213 tis. Kč**.

Návrh usnesení: Shromáždění delegátů schvaluje hospodářsko- finanční plán na rok 2020 dle předloženého písemného materiálu.

Brno 24.6.2020

Tabulka č. 1

Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2020 (v tis. Kč)

a) Náklady domů, garáží, kotelen a středisek správy

Účet	U k a z a t e l	Domy, garáže, kotelny	Střediska správy	Družstvo celkem
	Pracovníci (poč. os.)	2	51	53
501	Spotřeba materiálu	260	1334	1 594
502	Spotřeba energií	3000	305	3 305
511	Opravy a udržování	9 580	416	9 996
512	Cestovné	3	19	22
513	Pohoštění, občerstvení	1	110	111
518	Externí dodávky prací, služeb	1500	0	1 500
518	Poštovné, složenky, telefony	0	767	767
518	Nájemné	200	305	505
518	Informatika TZ, licence	0	348	348
518	Ostatní služby	23	1 561	1 584
521	Mzdové prostředky	11 040	23 043	34 083
523	Odměny funkcionářů	2 500	1040	3 540
524	Zákonné sociální pojištění	2 534	7 982	10 516
527	Zákonné sociální náklady	0	995	995
531	Daň silniční	0	4	4
532	Daň z nemovitosti	2 000	53	2 053
538	Kolky a ost. poplatky	25	62	87
541	Zúst. cena prod. DHM	80 000	0	80 000
543	Poskytnuté dary	0	5	5
544	Smluvní pokuty a penále	0	0	0
545	Ostatní pokuty a penále	0	0	0
546	Odpisy nedobytných pohledávek	1	0	1
548	Příspěvky SČMBD	0	370	370
548	Ostatní provozní náklady	830	330	1 160
551	Odpisy	0	1 407	1 407
552	Zák. daňově uznatelná rezerva	0	-1179	-1 179
554	Tvorba ostatních rezerv	0	0	0
558	Rozpuštění zák. rezervy	-276	0	-276
Náklady provozní činnosti		113 221	39 277	152 498
561	Prodané cenné papíry	0	95 000	95 000
562	Úroky	3 710	0	3 710
563	Kurzové rozdíly	0	60	60
564	Přecenění CP krátkodobé	0	400	400
565	Přecenění CP dlouh.	0	180	180
566	Náklady z fin. majetku	0	10	10
568	Poplatky	180	1150	1 330
Náklady finanční činnosti		3 890	96 800	100 690
591	Daň z příjmu	180	400	580
Vnitrodružstevní náklady		123	0	123
Náklady celkem		117 414	136 477	253 891

Tabulka č. 2

Hospodářsko-finanční plán družstva na rok 2020 (v tis. Kč)

b) Výnosy domů, garáží, kotelen a středisek správy

Účet	U k a z a t e l	Domy, garáže, kotelny	Střediska správy	Družstvo celkem
602	Tržby SVJ-úklid	1 950	0	1 950
602	Tržby SVJ-správa	0	14 700	14 700
602	Správa-členi V	0	1 070	1 070
602	Tržby správa – člen družstva	0	4 350	4 350
602	Správa-nečleni V	0	4 200	4 200
602	Tržby správce -členi družstva	0	620	620
602	Správce-nečlen vlastníků	0	2 300	2 300
602	Tržby OF-členi/D	1 900	0	1 900
602	Tržby OF-nečlen vlastníků	1 340	0	1 340
602	Poplatek ze převodu bytu, garáže	0	974	974
602	Poplatek za vedení účtu půjčky	0	495	495
602	Tržby OF-členi /V	400	160	560
602	Poplatek za převod čl. práv	48	653	701
602	Použití krátkodobé zálohy	4 120	0	4 120
602	Úhrady za nebyt. zařízení	1 280	3 196	4 476
602	Tržby za ostatní služby	1 389	1 976	3 365
602	Tržby kotelen	3 456	0	3 456
641	Tržby z prodeje DHM	80 000	0	80 000
644	Přijaté pokuty a penále	0	70	70
646	Výnosy z odepsaných pohl.	5	60	65
648	Výnosy z úklidu	7 200	0	7 200
648	Použití dlouhodobé zálohy	12 206	0	12 206
648	Ostatní provozní výnosy	417	423	840
Výnosy provozní činnosti		115 711	35 247	150 958
661	Tržby z prodeje CP	0	96 000	96 000
662	Přijaté úroky	0	4 178	4 178
663	Kurzové rozdíly	0	25	25
664	Výnosy z přecenění CP	0	900	900
665	Výnosy z dlouhodob. fin. maj.	0	10	10
666	Výnosy z krátkodob. fin. maj.	0	0	0
667	Přecenění CP k 31.12. roku	0	30	30
668	Ostatní finanční výnosy	2 880	0	2 880
Výnosy finanční činnosti		2 880	101 143	104 023
Vnitropodnikové výnosy		0	123	123
Výnosy celkem		118 591	136 513	255 104
Hospodářský výsledek		1 177	36	1 213

Plán investic na rok 2020

Poř. č.	Text	Poř.cena celkem (tis. Kč)
	HS 9000	
1	2x Server HP , 2x128 GB RAM, 12x HDD	326 000,00
3	Obklad parteru budovy KN6+ injektáž suterénu	200 000,00
4	Recepce v budově KN 6	700 000,00
	HS 9009	
4	Zateplení fasády	130 000,00
	CELKEM	1 356 000,00



Stanovení výše pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním podle § 13 zák. č.67/2013 Sb.

Dle § 13 zák. č.67/2013 Sb.

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

(1) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

(2) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

O výši zákonné sankce rozhoduje nejvyšší orgán právnické osoby, v případě družstva tedy shromáždění delegátů. Pokud nedojde k rozhodnutí družstva o výši pokuty, pak ze zákona činí její výše 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

Metodický útvar ČSMBD na základě dosavadních mnohdy negativních zkušeností doporučuje sankci minimalizovat a zabránit zneužívání tohoto ustanovení k prospěchářským a jiným účelům.

Návrh usnesení:

Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 5,- Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

V Brně dne 20.4.2020