

Vážené delegátky, vážení delegáti,

za dobu více jak padesáti let trvání družstva se poprvé nekoná shromáždění delegátů formou zasedání s osobní účastí, ale písemnou formou s rozhodováním mimo zasedání (per rollam). Proč představenstvo družstva rozhodlo na svém zasedání dne 19.10.2020 o rozhodování shromáždění delegátů (SD) v roce 2020 písemnou formou je vysvětleno ve zprávě představenstva, která je Vám předložena.

Protože jde o způsob rozhodování, který nebyl doposud na družstvu uplatněn, bylo při přípravě této formy rozhodování delegátů postupováno velmi zodpovědně v souladu s platnou legislativou a přijatými vládními opatřeními v souvislosti s pandemií COVID – 19.

Vzhledem k tomu, že jde o novou věc i pro Vás delegáty, chceme Vás touto cestou ještě informovat o některých podstatných skutečnostech při rozhodování touto formou.

Konání shromáždění delegátů a rozhodování o předložených návrzích je platné, pokud jsou splněny následující podmínky:

1. O rozhodování SD v písemné formě mimo zasedání musí rozhodnout představenstvo družstva. Představenstvo musí schválit **podmínky pro rozhodování**. Zápis z rozhodnutí představenstva s těmito podmínkami pro rozhodování musí doručit s dostatečným časovým předstihem všem delegátům před samotným rozhodováním.
2. Následuje odeslání „**Výzvy k rozhodování SD v písemné formě** (per rollam)“ všem delegátům s návrhy rozhodnutí k předkládaným bodům i s podklady a s odůvodněním návrhů.
3. Současně je odesláno všem delegátům „**Vyjádření k návrhu rozhodnutí SD per rollam**“. Delegáti na tomto formuláři vyplní osobní údaje a hlasují k jednotlivým návrhům zaškrtnutím svého rozhodnutí.
4. Delegáti poté odešlou či předají na družstvo vyplněné formuláře „**Vyjádření k návrhu rozhodnutí SD per rollam**“ ve stanovené lhůtě, tj. 15 dní ode dne doručení návrhu.
5. Všem delegátům bude zasláno „**Oznámení rozhodnutí per rollam**“ o tom, jaká rozhodnutí byla u jednotlivých předložených návrhů přijata vč. počtu hlasujících delegátů.
6. Všechna výše uvedená rozhodnutí představenstva vč. příloh musí být zveřejněna na internetových stránkách družstva. Rozhodnutí jsou vyvěšována na adrese www.druzba-sbd.cz/informace-pro-vas.

Chtěli bychom Vás požádat především o **čitelné a zodpovědné** vyplnění formuláře „**Vyjádření k návrhu rozhodnutí SD per- rollam**“, který bude dokladem k hlasování celého SD. Jde zejména o **správné osobní údaje a jasné označení návrhu rozhodnutí** delegáta k jednotlivým předloženým návrhům. Znovu upozorňujeme na to, že pokud návrh v uvedené lhůtě družstvu **nedoručíte, považuje se to za nesouhlas ke všem bodům**.

Rovněž jakékoli doplňování textu či poznámek k uvedeným návrhům rozhodnutí ve **Vyjádření k návrhu rozhodnutí SD per- rollam**“ může být považováno za nesouhlasné rozhodnutí delegáta k návrhu.

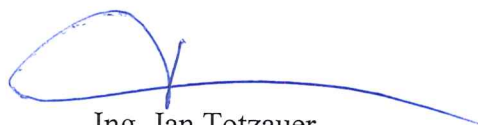
Pokud delegát u návrhu rozhodnutí neoznačí ani jednu z možností, považuje se to za nesouhlas s předloženým návrhem.

Co se týká předložených návrhů rozhodnutí k jednotlivým bodům, je u každého z nich uvedeno pouze krátké odůvodnění, vzhledem k tomu, že jsou jednotlivé materiály doloženy jako přílohy k rozhodování.

Standardně jsou delegátům k rozhodnutí předloženy materiály Zpráva představenstva, Zpráva kontrolní komise, Výroční zpráva vč. roční závěrky za r. 2019 a Hospodářsko-finanční plán na r. 2020.

K těmto materiálům je na základě doporučení Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) předložen i návrh rozhodnutí „Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním podle §13 zákona č.67/2013 Sb., kde může družstvo nebo společenství vlastníků (SV) výši pokuty upravit. Důvodem tohoto doporučení je mnoho negativních zkušeností SČMBD získaných od družstev a SV, kde již v konkrétních případech došlo ke zneužití tohoto ustanovení k vlastnímu prospěchu některými uživateli jednotek (nepřevzetím vyúčtování záloh za služby nebo jinými záměrnými obstrukcemi spojenými s provedením vyúčtováním těchto záloh). Proto doporučil legislativní odbor (SČMBD) všem družstvům a společenstvím vlastníků schválit snížení pokuty 50,- Kč za každý den prodlení na nějakou minimální částku např. 1,-Kč až 5,-Kč. V návrhu rozhodnutí k bodu č.5 je delegátům předložena úprava této pokuty u našeho družstva na výši 5,- Kč za každý den prodlení, aby to při pokusu o zneužití tohoto ustanovení nebylo pro „prospěcháře“ tak zajímavé a domy nepřišly zbytečně o finanční prostředky.

Děkujeme tímto všem delegátům za spolupráci při této formě rozhodování a všem přejeeme v této nelehké době hodně zdraví.



Ing. Jan Totzauer
ředitel družstva

V Brně 6.11.2020

VÝZVA K ROZHODOVÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ V PÍSEMNÉ FORMĚ (PER ROLLAM)

Bytového družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo

sídlo: Kapucínské náměstí 100/6, 602 00 Brno

IČ: 000 47 708

zapsané v OR vedeném u KS v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 6, datum zápisu 6.června 1959,
datová schránka č.: b2bzwfa

e-mail: krejcirova@druzba-sbd.cz

Vážení delegáti, Vážené delegátky,

vzhledem k současné situaci – nouzovému stavu naposledy vyhlášenému usnesením vlády č. 391/2020 Sb. v souladu s čl. 5 a 6 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru SARS CoV-2 na území ČR a s tím souvisejícími mimořádnými opatřeními, **není možné konat zasedání shromáždění delegátů družstva.**

Ustanovení § 19 zákona č. 191/2020 Sb. ve spojení s ustanovením § 652 a násl. ZOK / za podmínek schválených představenstvem družstva dne 19. 10. 2020 za této situace umožňuje rozhodovat mimo zasedání v písemné formě (per rollam).

Z výše uvedených důvodů se na Vás obrací představenstvo družstva s následujícími návrhy rozhodnutí:

1. Zpráva představenstva družstva

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu představenstva družstva v rozsahu předloženého písemného materiálu - dle **přílohy č. 1.**

Odůvodnění: představenstvo družstva předkládá delegátům zprávu o své činnosti od posledního shromáždění delegátů konaného 4. 6. 2019.

2. Zpráva kontrolní komise družstva

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu kontrolní komise družstva v rozsahu předloženého písemného materiálu - dle **přílohy č. 2.**

Odůvodnění: kontrolní komise družstva předkládá delegátům zprávu o své činnosti od posledního shromáždění delegátů konaného 4. 6. 2019.

3. Výroční zpráva vč. roční závěrky za rok 2019

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů schvaluje:

1) Konstatování, že rozhodující ukazatele hospodářsko-finančního plánu roku 2019 byly splněny

2) Doporučení nejvyššímu orgánu družstva schválit:

2.1. Roční řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019

2.2. Rozdělení zisku z hospodaření roku 2019 takto:

2.2.1 Rozdělení zisku z hospodaření samospráv v částce **1 399 195,45 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 výsledku hospodaření správy družstva v částce **754 711,03 Kč** navrhuje rozdělit takto:

částku 676 000,00 Kč - převést a rozdělit bytovým hospodářským střediskům jako podíl na úrocích z dlouhodobých úložek,

částku 78 711,03 Kč - převést do sociálního fondu družstva.

Odůvodnění: Činnost i výsledky správy družstva a bytových hospodářských středisek jsou uvedeny ve výroční zprávě družstva za rok 2019, která je s doplňujícím komentářem **přílohou č. 3**. Součástí výroční zprávy je i zpráva nezávislého auditora o provedeném auditu účetní závěrky družstva a výkazy hospodaření roku 2019. Návrh na rozdělení zisku byl proveden na základě výsledků hospodaření správy družstva a bytových hospodářských středisek. Schválená výroční zpráva s roční závěrkou musí být po schválení Shromážděním delegátů uložena na Obchodní rejstřík a předkládá se i jednotlivým bankám, které poskytly družstvu úvěry na revitalizace domů.

4. Hospodářsko - finanční plán na rok 2020

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů schvaluje hospodářsko- finanční plán na rok 2020 dle předloženého písemného materiálu – **dle přílohy č. 4**.

Odůvodnění: Hospodářsko-finanční plán je jeden ze základních řídicích nástrojů družstva. Představenstvo družstva schválilo v červnu t.r. hospodářsko- finanční plán na rok 2020, který je nyní předložen ke schválení nejvyššímu orgánu družstva Shromáždění delegátů. Při skladbě nákladů družstva na rok 2020 se jako každoročně vycházelo ze skutečností předchozího roku a z očekávaných cenových nárůstů t.r. a dále z provozních potřeb družstva. U výnosů družstva se vycházelo z předpokladu vzniku nových společenství vlastníků, poplatků a předpokládaných finančních výnosů. Vzhledem k vládním opatřením a současnému vývoje pandemie je pravděpodobné, že se to promítne do některých položek nákladů i výnosů družstva.

5. Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním podle §13 zák. č.67/2013 Sb.

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů schvaluje v souladu s §13 zák. č. 67/2013 Sb. následující znění – 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 – **dle přílohy č. 5**.

Odůvodnění: Metodický útvar Svazu českých a moravských bytových družstev na základě dosavadních mnohdy negativních zkušeností z praxe při uplatnění pokuty z prodlení s nepeněžitým plněním podle §13 zák. č. 67/2013 Sb. (kterým se upravují některé otázky související s poskytovaným plněním spojeným s užíváním bytů a nebytových prostor) doporučuje družstvům i společenstvím vlastníků pokutu minimalizovat tj. snížit na 5,-- Kč za každý započatý den prodlení a zabránit zneužívání tohoto ustanovení uživateli bytových jednotek k prospěchářským a jiným obdobným účelům.

Žádáme o zaslání Vašeho vyjádření k výše uvedeným návrhům nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy Vám byl návrh doručen, na přiložené listině.

Své stanovisko vyjádří každý delegát písemně, a to zaškrtnutím zvolené varianty (souhlasím/ nesouhlasím).

Vyjádření může být zasláno k rukám představenstva na adresu družstva, předáno zástupci družstva, vhozeno do schránky družstva, zasláno do datové schránky družstva č. b2bzwfa nebo na e-mail družstva krejcirova@druzba-sbd.cz.

Pokud vyjádření k návrhu v uvedené lhůtě družstvu nedoručíte, platí, že s návrhem nesouhlasíte.

Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech delegátů.

V příloze zasíláme podklady, potřebné pro přijetí rozhodnutí, kterými jsou:

K bodu 1. – *Zpráva představenstva družstva,*

K bodu 2. – *Zpráva kontrolní komise družstva,*

K bodu 3. – *Výroční zpráva vč. roční závěrky za rok 2019 se zprávou nezávislého auditora a doplňujícím komentářem k hospodaření družstva,*

K bodu 4. – *Hospodářsko- finanční plán na rok 2020 vč. přehledu nákladů a výnosů správy družstva a bytových HS a plánu investic,*

K bodu 5. – *Stanovení výše pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním podle §13 zák. č.67/2013 Sb.*

Materiály zaslané v příloze výzvy jsou také zveřejněny na internetových stránkách družstva <https://www.druzba-sbd.cz/informace-pro-vas>.

Bližší podmínky pro rozhodování per rollam byly rozeslány delegátům dne 21. 10. 2020.

Za představenstvo DRUŽBY, stavebního bytového družstva:

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

Bytové družstvo DRUŽBA, stavební bytové družstvo (dále jen družstvo)

sídlo: Kapucínské náměstí 100/6, 602 00 Brno

IČ: 000 47 708

zapsané v OR vedeném u KS v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 6, datum zápisu 6.června 1959,
datová schránka č.: b2bzwfa

e-mail: krejcirova@druzba-sbd.cz

k rukám představenstva družstva

Kapucínské náměstí 100/6, 656 57 Brno/e-mail: krejcirova@druzba-sbd.cz/datová schránka
č.: b2bzwfa

VOYÁDŘENÍ K NÁVRHU ROZHODNUTÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ

PER ROLLAM

Já, (uvést jméno a příjmení), nar..... ,
bytem, jakožto delegát družstva,
se tímto vyjadřuji k návrhu obsaženého ve výzvě k hlasování delegátů družstva mimo zasedání
per rollam následovně:

S návrhem uvedeným pod bodem 1: Zpráva představenstva družstva

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu představenstva družstva
v rozsahu písemného materiálu - dle přílohy č. 1.

souhlasím

nesouhlasím

S návrhem uvedeným pod bodem 2: Zpráva kontrolní komise družstva

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů bere na vědomí zprávu kontrolní komise družstva
v rozsahu písemného materiálu - dle přílohy č. 2.

souhlasím

nesouhlasím

S návrhem uvedeným pod bodem 3: Výroční zpráva vč. roční závěrky za rok 2019

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1) Konstatování, že rozhodující ukazatele hospodářsko-finančního plánu roku 2019
byly splněny
- 2) Doporučení nejvyššímu orgánu družstva schválit:

2.1. Roční řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019

2.2. Rozdělení zisku z hospodaření roku 2019 takto:

2.2.1 Rozdělení zisku z hospodaření samospráv v částce **1 399 195,45 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 výsledku hospodaření správy družstva v částce **754 711,03 Kč** navrhuje rozdělit takto:

676 000,00 Kč převést a rozdělit bytovým hospodářským střediskům jako podíl na úrocích z dlouhodobých úložek,

78 711,03 Kč převést do sociálního fondu družstva.

souhlasím

nesouhlasím

S návrhem uvedeným pod bodem 4: Hospodářsko - finanční plán na rok 2020

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů schvaluje hospodářsko- finanční plán na rok 2020 dle předloženého písemného materiálu – **dle přílohy č. 4.**

souhlasím

nesouhlasím

S návrhem uvedeným pod bodem 5: Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním podle §13 zák. č.67/2013 Sb.

Návrh rozhodnutí: Shromáždění delegátů schvaluje v souladu s §13 zák. č. 67/2013 Sb. následující znění – 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 – **dle přílohy č. 5.**

souhlasím

nesouhlasím

Datum: Podpis:

Vlastnoruční

Tento návrh byl doručen družstvu dne

za družstvo převzal:



Zpráva představenstva družstva

Vážené delegátky, vážení delegáti,

zasedání shromáždění delegátů (SD) bylo tak jako každoročně plánováno na první červnový týden t.r. S ohledem na vyhlášení nouzového stavu a na něj navazující přijatá vládní opatření ohledně nákazy COVIDu–19, nebylo možné tento termín dodržet. Proto byl představenstvem družstva předběžně stanoven náhradní termín na 7.9.2020 s tím, že se delegátům na SD předloží ke schválení také změna stanov v úplném znění vyplývající z přijatých novel Nového občanského zákoník (NOZ), Zákona o obchodních korporacích (ZOK), kde již bude vypuštěno i neplatné ustanovení odst. 2 čl. 65 současných stanov a některá dalších ustanovení. Protože v důsledku novel NOZ, ZOK došlo k potřebě provedení rozsáhlejších změn stanov týkajících se všech bytových družstev, zavázal se legislativní odbor Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) zpracovat návrh vzorových stanov se zapracováním doporučených legislativních změn platných od 1.7.2020. Z důvodu pandemie COVID–19 však musel legislativní odbor SČMBD přednostně řešit metodické záležitosti se souvisejícími vládními opatřeními a tím došlo u přípravy vzorových stanov ke zpoždění. Protože jsme ještě na začátku října t.r. návrh vzorových stanov neměli k dispozici a vzhledem ke zhoršující se epidemiologické situaci, rozhodlo se představenstvo družstva uskutečnit SD výjimečně formou písemného hlasování per rollam. Hlavním důvodem tohoto rozhodnutí byla skutečnost, že družstvo má zákonnou povinnost uložit na Obchodní rejstřík schválenou výroční zprávu za r. 2019 s dokumenty o hospodaření družstva a rovněž má smluvní povinnost předat schválenou výroční zprávu i bankám. Současně bylo z výše uvedených důvodů rozhodnuto, že změna stanov bude předložena ke schválení na následujícím SD v r. 2021 za účasti notáře. Do schválené změny stanov bude družstvo konat všechny úkony v souladu s platnou legislativou, s vědomím, že na ustanovení stanov, které jsou v rozporu se zákonnou úpravou, se pohlíží jako na neplatná.

Představenstvo družstva předkládá delegátům zprávu o činnosti od konání posledního shromáždění delegátů (SD) konaného dne 4.6.2019.

V uplynulém období pracovalo představenstvo družstva 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 v tomto období sešlo na 19 zasedáních a 2 jednání představenstva proběhla telefonicky. Jednání byl vždy přítomen předseda kontrolní komise družstva Ing. Ladislav

Randula nebo jeho zástupce 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. Mimo těchto pravidelných zasedání se konaly jednání týkající se problematiky pozemků a regenerací domů. Těchto jednání se zúčastnili předseda nebo pověřený členové představenstva.

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

Výsledky hospodaření

Detailní výsledky hospodaření družstva jsou obsaženy ve výroční zprávě družstva. Co stálo za kladným HV družstva je v ní podrobně popsáno. Hospodářsko-finanční plán správy družstva, který byl pro rok 2019 schválen ve výši + **82 tis. Kč**, byl splněn ve všech hlavních ukazatelích. Hospodářský výsledek správy družstva činil po zdanění + **755 tis. Kč**.

Jako v minulých letech stále platí, aby se představenstvo v úzké součinnosti s vedením družstva snažilo průběžně sledovat a kontrolovat stav hospodaření našeho družstva. Současnou situaci značně ovlivňují pokračující převody bytů do osobního vlastnictví a tím i narůstající vznik SV. Tento trend má za důsledek skutečnost, že se snižuje majetek družstva a tím i volné prostředky, které vedení zhodnocuje formou krátkodobých či dlouhodobých finančních úložek. Tím se snižují i finanční výnosy, který družstvu pomáhají v hospodaření. Dalším aspektem nárůstu počtu SV je snížení výnosů z různých poplatků z titulu nižší členské základny.

Výše uvedené body nemůže přímo představenstvo ovlivnit, ale jeho zájmem musí být tyto skutečnosti eliminovat důslednou průběžnou kontrolou nákladů ve sledovaném roce. Stejně jako v loňském roce, tak i letos se díky dobré spolupráci představenstva a vedení družstva podařilo finanční úkoly splnit a finanční plán překročit.

I když minulé období bylo úspěšné, tak i nadále je potřeba pracovat a hledat cesty, které zabezpečí prosperitu našeho družstva.

Vymáhání pohledávek z nájmu nebytových prostor v budovách správy družstva

Této činnosti je průběžně věnována vysoká pozornost.

Právní nástupce původního nájemce nebytových prostor Herčíkova 1a dle nájemní smlouvy z roku 1997 uzavřené na základě sdužených finančních prostředků. V původní smlouvě byl sjednán nájem za 1,- Kč a platby odpovídající podílu na skutečných nákladech. Nájem byl sjednán na dobu 50 let, tj. do roku 2047. Ve smlouvě byly nesrovnalosti v ploše předmětu smlouvy a také byly problémy s rozúčtováním zálohových položek vzhledem k absenci měrné soustavy.

Dne 6.12.2017 byla jmenovaným doručena výpověď nájmu z důvodu hrubého porušení, neplacení nájmu po dobu delší než jeden měsíc.

V současné době jsou mezi družstvem a jmenovanými vedeny soudní spory o zaplacení dlužných částek ze smlouvy o nájmu nebytových prostor a dále spor o platnost výpovědi.

Do pravomocných ukončení soudních sporů sjednalo družstvo s podnájemci (současného nájemce), tj. firmou MOJE AMBULANCE a.s., Svorada s.r.o. a p. Škardou dohody o prozatímním narovnání poměrů ve věci užívání prostor s tím, že veškeré platby, které z titulu

podnájmu hradili nájemci, jsou nyní hrazeny do soudní úschovy, která bude vydána podle výsledku soudního sporu družstvu nebo nájemci.

Pod tlakem, který byl výpovědí a úschovou na jmenované ze strany družstva jednoznačně vytvořen, podaly nájemkyně prostřednictvím advokátní kanceláře návrh na smírné jednání.

Vzhledem k tomu, že po dobu soudního řízení nedosáhne družstvo na finanční prostředky, které ročně představují min 500 tis Kč a vzhledem k předpokládané několikaleté délce soudních řízení vč. účelových průtahů a odvolání družstvo vstoupilo do navrženého smírného jednání, které nyní probíhá. Cílem jednání je uzavřít novou smlouvu s jejím ukončením již v r. 2027.

Nájemce nebytových prostor (místnosti č. 22) v budově Herčíkova 1a, trvalý pobyt ve Slovenské republice, Z důvodu neplacení nájemného mu byla dána výpověď nájmu a v současné době jsou dlužné částky předány k vymáhání externí firmě na základě příkazní smlouvy.

Vymáhání pohledávek V domech v SV a v BD

Práci s pohledávkami za nájemci a vlastníky bytů je dlouhodobě věnována vysoká pozornost. Správa družstva přistupuje k jednotlivým případům individuálně, analyzuje a vyhodnocuje způsoby a možnosti úspěšného a zejména efektivního vymáhání dlužných částek od běžných upomínek až po soudní a exekuční řízení.

V objektech, kde je družstvo osobou odpovědnou za správu domu, bylo za období 2019 a 2020 vymoženo prostřednictvím soudních a exekučních řízení cca 600 tis Kč.

Společenstvím vlastníků ve správě družstva družstvo pomáhá při vymáhání pohledávek jednak metodicky, dále monitorováním dlužníků v evidenci, sledováním insolvenčního rejstříků a také zprostředkováváním vymáhání dluhů mimosoudní i soudní cestou prostřednictvím externích subjektů na základě příkazních smluv.

Prevencí proti dlužníkům je proto především průběžné sledování platební morálky u členů družstva včasné využití sankcí dle stanov družstva. Od posledního shromáždění delegátů představenstvo projednalo a schválilo z důvodu neplnění povinnosti placení nájemného **6 výstrah** před vyloučením člena a následně, v souladu se stanovami, schválilo **vyloučení 1 člena** z družstva. 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.

Správa družstva pravidelně sleduje insolvenční rejstřík a dražby bytů na základě exekučních řízení.

Převody jednotek do vlastnictví – správa SV

Převody bytů a garáží do vlastnictví členů družstva jsou realizovány v souladu se zákonem č. 72/1994 SB., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 311/2013 Sb. Pokračujícími převody jednotek do vlastnictví se mění i struktura spravovaných jednotek. K 31. 12. 2019 vykonávalo družstvo správu pro **13 048 bytů a 1 348 garáží**, z toho je ještě 3 435 bytů a 500 garáží ve vlastnictví družstva.

V souvislosti s probíhajícími převody jednotek do vlastnictví vznikají každoročně další společenství vlastníků (SV). Snahou představenstva, tak i vedení družstva je, aby po vzniku společenství vlastníků (SV) z HS družstva, zůstávaly nadále tyto objekty v naší správě. To se v posledním období daří po problematičtějších obdobích odchodů SV před r. 2015. Na počátku srpna r. 2020 jsme prováděli správu již pro **262 SV** a **4 malá bytová družstva**.

Stále častěji se obrací společenství vlastníků na družstvo, aby vykonávalo funkci statutárního orgánu - předsedy SV. V současnosti vykonává družstvo předsedu SV nebo je členem výboru SV u **51 SV**.

Tato skutečnost svědčí o větší důvěryhodnosti domů ve správu družstva a práci pracovníků správy družstva. Jelikož převody dalších bytových jednotek budou i nadále probíhat, musí být prioritním zájmem vedení družstva a představenstva, aby nově vznikající SV měla díky poskytovaným službám i nadále zájem využívat pro svou správu právě naše družstvo.

Informovanost členské základny

K informování členské základny i vlastníků jednotek využívá družstvo vlastní „Informační listy“, které byly v r. 2019 vydány dvakrát. V současnosti slouží k podávání aktuálních informací především webové stránky družstva – www.druzba-sbd.cz, které jsou v poslední době velmi využívány. To se týká zejména informovanosti pro uživatele a zástupce domů v souvislosti s přijatými vládními opatřeními z důvodu pandemie COVID-19. K informování samospráv 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 (SV) např. včetně dlužníků.

Reprezentační ples

Dne 7. 2. 2020 se uskutečnil již XVIII. Reprezenční ples DRUŽBY, stavebního bytového družstva. Akce byla úspěšná a byla celá hrazená ze sponzorských příspěvků firem a ze vstupného. Dovolte nám, abychom i touto cestou poděkovali sponzorům za to, že umožnili konání této akce.

Opravy bytových domů a garáží

Informace o opravách bytových domů a garáží je uvedena ve výroční zprávě družstva. Na všechny opravy a rekonstrukce objektů domů a garáží družstva bylo proinvestováno **48,0 mil. Kč**. Prováděny byly spíše opravy středního a menšího rozsahu.

Družstvo se podílelo v rámci své správy objektů především na přípravě mnoha investičních akcí realizovaných na společenstvích vlastníků.

Co se týká dotační politiky, bylo v r. 2019 připravováno ve spolupráci s odbornými firmami mnoho investičních akcí s možností využití dotačního programu IROP, a to zejména pro SV na základě jejich požadavků. Vzhledem k prodloužení programu IROP do r. 2020 probíhá u několika domů družstva i SV příprava rekonstrukcí s využitím tohoto programu.

V průběhu roku 2020 byly zpracovány projekty a podány žádosti o dotace na výstavbu nových výtahů pro celkem 7 domů v rámci programu Bytové domy bez bariér.

Členové představenstva se v souladu s organizační směrnicí zúčastnili 29 výběrových řízení na opravy a investiční akce nad 500 tis. Kč.

Pozemky

Ke stavu jednání o vrácení kupní ceny k pozemkům pod budovami v původním vlastnictví družstva.

Mezi Statutárním městem Brnem (SmB) a družstvem byla dne 24. 4. 2015 uzavřena dohoda o ukončení sporů, zaplacení nákladů řízení a vrácení plnění z neplatných smluv. Podle dohody vrátí SmB družstvu podíl z kupní ceny podle výše podílu pozemku, který souhlasným prohlášením vrátí družstvo státu tj. Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Na ÚZSVM byly podány všechny návrhy na souhlasné prohlášení o vlastnictví ČR k pozemkům pod budovami, které byly předmětem soudních sporů se SmB o neplatnost kupních smluv a vrácení kupní ceny a jsou ve správě družstva.

Zpracováno, podepsáno, vloženo do KN a zapsáno bylo celkem 118 souhlasných prohlášení o vlastnictví ČR ke 169 pozemkům pod 118 budovami v původním vlastnictví bytového družstva (BD) ve správě družstva.

SmB již na základě výzev družstva uhradil všechny podíly z kupní ceny odpovídající spoluvlastnickým podílům družstva na společných částech objektů ke dni vkladu souhlasných prohlášení ke všem 118 objektům.

Konečná vrácená částka činí celkem 2.398.096,- Kč.

K 15. 10. 2020 byly zpět z ČR na BD bezúplatně převedeny pozemky pod 79 budovami z celkového počtu 118 budov. Dokončení převodu zbývajících pozemků z ČR na BD lze očekávat do jednoho roku.

Po tuto dobu nelze u budov bez pozemků vkládat smlouvy o převodu do vlastnictví.

Tato informace je stále zveřejněna na webových stránkách družstva.

Metodika pro další postup v případě zájmu zbývajících individuálních vlastníků o vyřízení vrácení podílu z kupní ceny bude předložena po dokončení převodu zbývajících pozemků z ČR na BD.

Pozemek Herčíkova p.č. 756.

Vlastnické právo k pozemku je stále předmětem soudního řízení mezi účastníky ČR a Statutárním městem Brnem (SmB), které je v současné době přerušeno až do rozhodnutí o restitučním nároku, který je v souvislosti s tímto pozemkem uplatněn.

V současné době není veden žádný spor se SmB o placení nájemného za užívání pozemku.

V budoucnu lze očekávat, že vlastnictví pozemku připadne ČR, avšak i ČR bude požadovat úhradu nájemného či úplatný převod, vzhledem k tomu, že se jedná o polyfunkční dům s prostorami pro účely správy družstva.

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

Pozemek je zapsán ve vlastnictví ČR. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) podal proti družstvu žalobu o zaplacení cca 500 tis. Kč ušlého nájmu a požaduje uzavření nájemní smlouvy. Družstvo podalo proti žalobě odpor.

Byla podána žaloba proti ČR o uzavření smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví podle §60 zák. č.219/2000 Sb. Soud prvního stupně žalobu zamítl a družstvo proti rozsudku podalo odvolání. Ve věci dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. Družstvo však, vzhledem k míře pravděpodobnosti úspěchu ve sporu zvažuje co nejdříve vstoupit s ÚZSVM do jednání ohledně podmínek případného odkupu.

Pozemek p.č. 1420/7 a 1420/21 k objektu garáže Bohuslava Martinů 926/36.

Pozemek je ve **vlastnictví Ing. Ošlejška**, který jej získal příklepem v dražbě. Družstvo podalo prostřednictvím AK JUDr. Malířová žalobu o vyslovení neplatnosti dražby. Městský soud v Brně v řízení vedeném pod č.j. 29C361/2003 žalobu z procesních důvodů zamítl.

Ve sporu o určení vlastnictví předmětných pozemků rozhodl pravomocně soud v obou stupních tak, že žalobu zamítl s tím, že nesporným vlastníkem pozemků je s konečnou platností vydražitel Ing. Ošlejšek. Nejvyšší soud České republiky závěry obou soudů potvrdil, když zamítl podané dovolání ve věci. Tím byly všechny procesní postupy a opravné prostředky vyčerpány. Pravomocné rozhodnutí je třeba respektovat, neboť Ing. Ošlejšek se zcela legálně domáhal úpravy právních vztahů s družstvem.

Na základě ukončeného soudního řízení o zaplacení ušlého nájmu – bezdůvodného obohacení byla uzavřena nájemní smlouva s Ing. Ošlejškem (smluvní nájemné 10.000,- Kč /rok). Bylo zaplaceno ušlé nájemné do r. 2018 a nájemné za rok 2019. Nájemcům garáží – členům družstva byla částka rozepsána do předpisů.

Pozemky pod budovami B. Martinů č. 824/40, 825/42 – dědicové po Ing. Eischlerovi.

Věc byla dvakrát soudem 1. stupně zamítnuta v současné době potřetí vrácena soudu 1. stupně k doplnění skutkových zjištění. Podle závěrů právní kanceláře však důkazy, které by zvrátily rozhodnutí soudu nelze doložit.

Proti družstvu je současně dědici podána žaloba na uhrazení ušlého nájemného – v případě neúspěchu ve sporu o vlastnictví bude družstvo povinno uhradit cca 700 tis. Kč.

Na základě rozhodnutí členské schůze a shromáždění vlastníků v domě a s přihlédnutím k vůli a součinnosti vlastníků v domech a garážích ostatních dotčených objektů představenstvo schválilo i na základě rozhodnutí shromáždění delegátů zahájení jednání za účelem uzavření mimosoudní dohody ve věci soudního sporu vedeného u Městského soudu v Brně, č.j. 30C 69/2013, o určení vlastnictví k pozemkům p.č. 1500/89, 1500/90, 1500/93 pod domy Bohuslava Martinů 826/44 ,827/46, 824/40 a 825/42 za následujících podmínek:

Družstvo a ostatní vlastníci odkoupí podíly na pozemcích pod domy B. Martinů 40, 42 a 44, 46 a pod garážemi B. Martinů 40a, 42a a 46a včetně pozemků tvořících s uvedenými budovami funkční celek a dále pozemcích přímo přilehlých tj. p.č. 1500/13, p.č. 1500/96 a p.č. 1500/92 a dále na pozemku za domy p.č. 1500/73, to vše za poloviční cenu, než je cena obvyklá.

Protistrana nebude požadovat nadále kompenzaci ušlého nájemného ani náklady řízení.

Mimosoudním jednáním s právním zástupcem protistrany je pověřen advokát Mgr. Jaroslav Zeman na základě vystavené platné plné moci.

V současné době poskytl Městský soud stranám prostor k mimosoudnímu narovnání prostřednictvím mediačního řízení.

Ze strany družstva již byla podepsána kupní smlouva za výše uvedených uvedených podmínek.

V současné době je v běhu proces uzavírání kupních smluv s ostatními dotčenými vlastníky bytových jednotek a garáží.

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 rady bytových družstev Moravy a Slezska a členem představenstva SČMBD.

Informace o probíhajících soudních sporech

Ze strany **PhDr. Jiřího Tinky, Ing. Jaroslava Dokulila a p.Vladimíra Piláta** byla podána žaloba na neplatnost voleb, konaných 4.6.2018. Žaloba byla pravomocně zamítnuta usnesením Vrchního soudu v Olomouci č.j. 8 Cmo 146/2019 ze dne 27.11 2019. Žalobci podali proti rozsudku dovolání.

Další důležité informace o činnosti družstva

Hodnoceného období od minulého SD bylo v r. 2020 v mnoha činnostech družstva ovlivněno dopady způsobenými pandemií COVID-19. S vyhlášením nouzového stavu v březnu t.r. muselo družstvo přijmout některá opatření týkající se provozu budovy a omezení styku s veřejností. Po odeznění prvního nouzového stavu, během kterého byla budova na KN/6 uzavřena, se po uvolnění podmínek zřídilo provizorní „klientské centrum“ pro styk s veřejností. Podmínkou chodu správy družstva bylo dodržování předepsaných hygienických podmínek. Na základě zhoršující se situace došlo dne 5.10.2020 k opětovnému vyhlášení nouzového stavu vládou ČR. V důsledku toho došlo opět uzavření budovy pro veřejnost.

Již v průběhu jara t.r. se vyřizování mnoha záležitostí a jednání přesunulo na telefonickou a především mailovou úroveň. Prokázalo se, jak je důležité mít mailové kontakty na uživatele jednotek v bytových domech a v objektech garáží pro komunikaci a konání schůzí písemnou formou (per rollam), aby se zamezilo osobnímu styku na základě vládních omezení. Mnoho domů již písemnou formu k projednání záležitostí využilo. Správa družstva na svých webových stránkách již od dubna poskytovala dle metodiky SČMBD návody, jak v těchto případech postupovat. Aby mohla činnost správy družstva pokračovat při těchto přísných vládních opatřeních alespoň v omezeném režimu, musela mnoha pracovníkům umožnit vzdálený přístup pro práci z domova, což sebou neslo nepředpokládané náklady. I za těchto omezujících podmínek se podařilo zpracovat v květnu t.r. účetní závěrku vč. auditu a zpracovat vyúčtování záloh za služby za rok 2019 do léta, tedy v podstatně kratším termínu než umožnilo vládní opatření (31.8.2020).

Dopady pandemie COVID-19 do hospodaření družstva se projeví nejen v r. 2020, ale s velkou pravděpodobností i v r.2021. Jen zabezpečení všech hygienických opatření v budově správy a zajištění ochrany zaměstnanců i klientů znamená podstatně vyšší provozní náklady. Tyto náklady nejsou do konce roku t.r. a ni v r. 2021 předvídatelné a obtížně se plánují. To se bude týkat i dopadů do výnosů, neboť např. u poplatků za běžné činnosti se mnoho zpoplatněných činností značně omezilo. Vliv pandemie se promítá i do výnosů z finančních operací a finančních produktů. Představenstvo se dopadům do nákladů a výnosů pravidelně v tomto složitém období věnuje. O tom jak ovlivní pandemie COVID-19 ekonomiku a dalších činnosti družstva, budete určitě informováni na následujícím zasedání SD a věříme, že již na řádném zasedání.

Pandemie COVID-19 zasáhla i do přípravy a zakládání právnických osob společenství vlastníků, kde se od vyhlášení prvního nouzového stavu ustanovilo pouze jedno SV. Důvodů k odložení těchto i běžných schůzí na pozdější období bylo mnoho. Mezi hlavní patřily omezené počty osob na základě vládních opatření o shromažďování, obavy zejména starších

osob z účasti většího počtu osob v uzavřeném prostoru či nemožnosti sehnání vhodných zasedacích místností, např. vzhledem k uzavření školních prostor.

V hodnoceném období se do vyhlášení nouzového stavu družstvo podílelo u mnoha SV na přípravě stanov a svolání ustavujících shromáždění vlastníků vč. zajištění notáře a na vypracování návrhu až po realizaci zápisu do rejstříku společností u KS Brno. Pro SV bylo zajištěno 55 zápisů změn do rejstříku společností, kontrola formy a obsahu listin pro zápisy. Průběžně je u SV sledován konec volebního období.

Velmi narůstá objem práce pro SV, týkající se poradenství. Právní referát zpracoval cca 450 podnětů a dotazů ve věci právní úpravy společností, ve věci vymáhání pohledávek ve společnostech, ve věci vymáhání jiných povinností vlastníků ve společnostech vč. přihlášek do insolvenčního řízení aj. V posledním období řešil právní referát s Policií ČR podvody se snahou o odvolání výboru SV a převzetí řízení domu právnickou osobou s pochybným původem majitelů se snahou dostat se k účtu SV.

Za hodnocené období 2019/2020 bylo provedeno 153 převodů družstevního podílu, 161 rozhodnutí o dědictví a 380 změn vlastnictví. Řešeno bylo 45 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. Problémy projednává a řeší správa družstva s představenstvem v součinnosti s PČR, sociálními odbory MMB, popř. s jinými správními orgány, hygienickou stanicí či spádovými lékaři.

Byly zpracovány změny předpisu nájemného a příspěvku na správu domu pro uživatele u samospráv i SV. Mimo přípravy a sjednání 15 zápůjček pro domy družstva bylo provedeno stanovení podílů členů družstva při realizaci regenerací domů SV.

V zákonném termínu proběhlo vyúčtování služeb za r. 2019 dle platné legislativy.

Mimo roční účetní závěrky družstva bylo zpracováno za rok 2019 dalších 265 účetních závěrek pro právnické osoby ve správě (SV i malá bytová družstva). Průběžně byly zpracovány podklady pro potřeby banky k úvěrům a podklady k žádostem o dotace pro SA a SV.

Od 7/2019 byl na družstvu spuštěn elektronický oběh faktur, což přineslo úsporu nákladů a především úsporu času. Postupně se provádí zjednodušení předávání dat formou přístupu do internetové aplikace G5i. Podařilo se značně navýšit počty SV, která mají zřízeno elektronické bankovníctví s možností hromadného stahování dat.

Ze strany družstva proběhla součinnost na SV u 19 kontrol VZP a 1 z ČSSZ.

Mimo zpracování mezd zaměstnanců a funkcionářů družstva bylo zpracováno 334 výkazů vyúčtování srážkové a zálohové daně pro 213 SV.

V oblasti informatiky došlo z důvodu ukončení podpory operačního systému Windows 7 k jeho nahrazení Windows 10 vč. zabezpečení potřebných licencí a zajištění potřeb výpočetní techniky vč. nových stanic. Z důvodu narůstajícího počtu dat a zajištění jejich bezpečnosti došlo k pořízení investic do této oblasti (2 servery, disková pole, posílení RAM) vč. pořízení nezbytných licencí a posílení antivirové ochrany.

V budově správy na KN6 proběhla rekonstrukce 6 p. z důvodu přestěhování provozní úseku.

Proběhla rekonstrukce sociálního zařízení na Ukrajinská 2 v 2np. Byly provedeny některé nezbytné opravy na objektech správy družstva (sanace dvorního traktu, sanace zdiva na odd. PaM, oprava obkladu parteru a injektáž suterénu KN6).

Došlo k přesunutí další části archivu správy družstva z budovy SÚP do objektu Herčíkova 1a, což umožnilo pronajmout další uvolněné prostory. Došlo k rozšíření služeb Postservisu.

Je ještě mnoho činností, které by si zasloužily v této zprávě určitě pozornost, ale i na tom je vidět určitý vývoj družstva s nabídkou kvalitnější správy.

**Vážené delegátky a delegáti,
v této zprávě jste byli seznámeni s důležitými informacemi, které ovlivnily činnost našeho družstva od minulého shromáždění delegátů. Představenstvo chce touto cestou současně poděkovat za spolupráci všem funkcionářům samospráv družstva a za konstruktivní spolupráci i kontrolní komisi a pracovníkům správy družstva.**

Libor Benátský
předseda představenstva
v.r.

Brno 26.10. 2020

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE DRUŽSTVA

Vážené delegátky, vážení delegáti,

od posledního řádného jednání shromáždění delegátů, které se konalo 4. 6. 2019, vám kontrolní komise předkládá přehled výsledků své činnosti do 30. 6. 2020 v této zprávě.

Jako celou společnost, tak i naše družstvo zasáhla virová nákaza COVID-19, která ovlivnila činnost družstva, a to jak pracovníků družstva, tak i jeho orgánů.

Představenstvo družstva jako výkonný orgán na svém jednání dne 19. 10. 2020 pod usnesením č. 211/27 rozhodlo v souladu s platnou legislativou o způsobu jednání shromáždění delegátů per rollam.

KK pracovala v tomto složení:

předseda : Ing. Ladislav Randula
místopředseda: : Jarmila Klimešová
člen : Bc. Libuše Šílová

Kontrolní komise družstva v souladu se stanovami družstva, předkládá jednání shromáždění delegátů zprávu o své činnosti s následujícím obsahem:

- 1) Úvod
- 2) Stížnosti a podněty členů družstva
- 3) Kontrolní činnost
- 4) Účetní závěrka roku 2019
- 5) Závěr

ad 1)

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo družstva a vyžaduje zjednaní nápravy. KK se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

ad 2)

Od posledního řádného jednání shromáždění delegátů se KK sešla k 10-ti jednáním, na kterých bylo řešeno 6 stížností členů družstva a 3 podněty jeho členů. Zástupce komise se zúčastnil celkem 22 x výběrového řízení.

ad 3)

3. 1. 1 Převody bytů do vlastnictví

Převody bytů do vlastnictví členů družstva jsou prováděny v souladu se zákonem č.72/1994 Sb. a ve znění pozdějších předpisů, včetně zákona č. 311/2013 Sb.

Družstvo spravovalo k 30. 6. 2020 celkem 13.084 bytů,

z toho: 3.188 ve vlastnictví družstva, tj. 24,36 %

9.896 ve vlastnictví uživatelů bytů , tj. 75,64 %

Za období od 30. 4. 2019 do 30. 6. 2020 bylo převedeno 475 bytů, které spravuje družstvo a jsou ve vlastnictví uživatelů bytů.

Počet převedených bytů celkem od platnosti zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 311/2013 Sb. činí 11.303 bytů.

3. 1. 2 Samosprávy družstva

K 30. 6. 2020 je počet samospráv ve správě družstva:

samosprávy celkem:	94
z toho: řízeny výborem:	61, tj. 64,89 %
řízených profesním správcem:	33, tj. 35,11 %

3. 1. 3 Správa společenství vlastníků

Pokračujícím převodem bytů a garáží do vlastnictví uživatelů a postupný vznik dalších nových společenství vlastníků klesá současně i počet uživatelů nájemních bytů, který činí 24,36 %.

K 30. 6. 2020 družstvo spravovalo celkem 266 objektů SV – právnických osob, z toho:

250 vzniklých z SA družstva

16 cizí – spravované družstvem

z toho:

54 SV je řízeno profesním správcem

3. 2 Periodické kontroly

a) Kontrola vymáhání dlužného „nájemného“

Mezi základní povinnosti člena družstva patří, hradit zálohy na ekonomicky oprávněné náklady a dále i zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu průběžně v jednotlivých měsících roku, a to vždy do 15-tého v daném měsíci.

K 31. 12. 2019 družstvo eviduje celkem:

97 dlužníků „nájemného“ s celkovou dlužnou částkou 1.396 tis. Kč

v meziročním srovnání je nárůst dlužníků o 59 a pokles dlužné částky o 198 tis. Kč

z toho: 8 dlužníků s dluhem 505 tis. Kč, který je starší více než 1 rok a částkou nad 30 tis. Kč

v meziročním srovnání je pokles dlužníků o 2 a i dlužné částky o 127 tis. Kč

Správa družstva se vymáháním dluhů a počtem dlužníků zabývá pravidelně na poradách v průběhu celého roku. Mimo běžného zasílání upomínek a uzavírání splátkových kalendářů se zpřisňuje postup při zasílání výstrah před vyloučením a podání žalob v souladu s NOZ a dále jsou dluhy vymáhány rovněž i přes smluvní firmu M.B.A.

b) Neplatnost článku 65/2 stanov

V roce 2016 podal pan PhDr. Tinka, Ph.D. žalobu o určení trvání členského vztahu k družstvu k KS Brno pod č.j. 50 CM 133/2016, kdy KS Brno rozhodl ve prospěch žalobce, datum pravomocného určení 26. 1. 2019.

I přesto, že uvedený čl. 65/2 v platných stanovách zůstává, správa družstva se tímto článkem neřídí a jeho text bude na nejbližším jednání SD vypuštěn.

Za rok 2019 bylo převedeno celkem 410 bytů do vlastnictví a z tohoto počtu převedených bytů vznikl vztah člen-vlastník pouze ve 2 případech.

KK se domnívá, že uvedený počet 2 členů-vlastníků je způsoben nedostatečnou komunikací, a proto byla požádána správa družstva o uvedení této informace (možnost být člen-vlastník) prokazatelně uvádět v dohodě o převodu bytu do vlastnictví.

3. 3 Pozemky pod družstevními domy

Družstvo na základě pravomocných soudních rozhodnutí je oprávněno požadovat pouze poměrnou část zaplacené kupní ceny odpovídající vrácenému podílu na pozemku, tj. odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu družstva ke dni zápisu vlastnických práv ČR, které je určeno na základě vkladu souhlasného prohlášení ÚZSVM a družstva do katastru nemovitostí.

Družstvo již zpracovalo a podalo na ÚZSVM žádost o uzavření souhlasných prohlášení ke všem pozemkům ve vlastnictví družstva. Výzvy k vrácení plnění byly na MMB zaslány ke všem pozemkům.

- a) Na základě výzev k vrácení kupní ceny k 30. 4. 2019 byla vrácena částka 985.556,- Kč podílů na pozemcích pod družstevními domy.

b) Za období od posledního jednání SD do 30. 6. 2020 byly z ČR na domy převedeny pozemky pod 29 objekty v hodnotě 620.187,- Kč.

Celkem byla na základě výzev vrácena finanční částka 1,605.743,- Kč.

Za současné situace ve vrácení kupní ceny za pozemky pod družstevními domy lze dovodit, že při současném tempu, je možno očekávat ukončení převodu pro nájemce družstevních bytů do konce roku 2020, v celkové výši cca 2,6 mil. Kč.

Vzhledem k tomu, že značná část, cca 5 mil. Kč zůstává nevrácena, jedná se o částku, kterou rovněž bezdůvodně zaplatili za pozemky vlastníci (dřívější členové družstva), a to jak u samospráv družstva tak i u SV ve správě družstva.

KK je bytostně přesvědčena a požaduje, aby tato částka byla i nadále vymáhána od MMB a tak napravena „úspěšná práce“ v této oblasti svých předchůdců.

ad 4)

Jednou z povinností KK danou ji stanovami družstva je vyjádřit se k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku družstva.

V průběhu minulého účetního období KK sledovala vývoj a plnění hospodářsko-finančního plánu roku 2019, který byl schválen na SD dne 4. 6. 2019.

Hospodářský výsledek družstva rok 2019

Ukazatel: (v tis. Kč)		správa celkem:	samosprávy:	celkem:
Náklady celkem:	plán	143.191	126.016	269.207
	skut.	177.787	149.926	327.713
	%	124,16	118,97	121,73
Výkony celkem:	plán	143.273	128.241	271.514
	skut.	178.542	151.325	329.867
	%	124,62	118,0	121,49
Hospodářský výsledek:	plán	+ 82	+ 2.225	+ 2.307
	skut.	+ 755	+ 1.399	+ 2.154
	%	-	62,88	93,37

KK se seznámila s předloženými podklady hospodaření družstva za rok 2019, a to:

- zprávou o výsledcích hospodářské činnosti družstva
- účetními a statistickými výkazy
- zprávou auditora k roční účetní závěrce a výrokem auditora

Na základě uvedených skutečností a po projednání výše uvedených materiálů KK konstatuje, že hospodářsko-finanční plán roku 2019 byl splněn ve všech rozhodujících ukazatelích.

KK proto doporučuje SD, jako nejvyššímu orgánu družstva: ***schválit***

1. Roční účetní závěrku družstva za rok 2019

2. Rozdělení zisku z hospodaření roku 2019 takto:

2.1 Rozdělení zisku (ztráty) z hospodaření samospráv v částce **1.399.195,45 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) zúčtována s jednotlivými uživateli.

2.2 Zisk z výsledku hospodaření správy družstva v částce **754.711,03 Kč** navrhuje rozdělit takto:

676.000,- Kč převést a rozdělit bytovým hospodářským střediskům jako podíl na výnosech z peněžních vkladů dle úložek na **účtech DPZ**

78.711,03 Kč převést do sociálního fondu družstva

Částka **2.000.000,- Kč** (z toho 610 tis. Kč vytvořeno v roce 2004, 240 tis. Kč v roce 2010, 200 tis. Kč v roce 2011 a 950 tis. Kč v roce 2013), ponechat nadále v třídě kapitálových účtů jako **nerozdělený zisk**.

ad 5)

Vážené delegátky, vážení delegáti,

kontrolní komise touto cestou děkuje za spolupráci všem členům družstva a funkcionářům družstva, představenstvu a pracovníkům správy družstva a věří, že podněty a připomínky přispěly ke zlepšení činnosti družstva.

Výše uvedené znění zprávy bylo projednáno a schváleno na jednání KK dne 29. 10.2020.

příloha č.3

DRUŽBA,
stavební bytové družstvo
Kapucínské nám. 100/6
B r n o

Výroční zpráva
vč. roční závěrky
rok 2019



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 v oblasti správy bytového fondu a souvisejících činností mezi nejvýznamnější bytová družstva v České republice. Z pohledu počtu spravovaných jednotek zaujímá velmi významné místo v brněnské aglomeraci i v celém Jihomoravském kraji. Družstvo má mnohaletou tradici a velké zkušenosti se správou bytů a nebytových prostor a patří k největším poskytovatelům služeb v této oblasti.

Hlavní činnost družstva je zaměřena na správu bytových objektů a nebytových prostor, a to jak vlastních, tak i objektů externích, a to zejména vznikajících společenství vlastníků.

S výstavbou nových bytů a garáží družstvo neuvažuje.

V rámci své činnosti věnuje družstvo velkou pozornost mimo běžné správy i rozsáhlejším opravám objektů. Přípravu a zajištění těchto větších oprav realizuje družstvo u objektů vlastních i u objektů společenství vlastníků, a to dle jejich požadavků a často i s využitím dotačních programů.

Činnost družstva a jeho strategie hospodaření je 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:	<ul style="list-style-type: none">- 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
- předseda představenstva
- kontrolní komise
- členské schůze samosprávy
- výbor samosprávy

4. Informace o činnosti a hospodaření

Hlavní činností družstva v průběhu hodnoceného období bylo zajišťování správy, provozu a oprav u objektů vlastních i u objektů ostatních právnických osob. U spravovaných externích objektů tvoří největší část společenství vlastníků, která vznikla z původních hospodářských středisek družstva 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. Tyto postupně prováděné převody jednotek do vlastnictví výrazně ovlivňují 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. 2019

▪ Počet bytů ve vlastnictví družstva	3 435
▪ Počet garáží ve vlastnictví družstva	500
▪ Počet bytů ve správě družstva celkem	13 048
▪ Počet garáží ve správě družstva celkem	1 398

Postupnými převody jednotek do vlastnictví v průběhu roku 2019 došlo ke vzniku dalších nových společenství vlastníků (SV). K 31.12.2019 družstvo **spravovalo 249 objektů společenství vlastníků - právnických osob** vzniklých z vlastního bytového fondu. Dále spravovalo družstvo **15 cizích subjektů** (4 malá bytová družstva a 11 SV).

V příštích letech bude vývoj vzniku nových SV výrazně ovlivněn platnou legislativou v této oblasti.

Družstvo ukončilo hospodaření roku 2019 s následujícími výsledky:

hospodářský výsledek za účetní období - před zdaněním	2 940 tis. Kč
hospodářský výsledek za účetní období - po zdanění	2 154 tis. Kč

Na konečném dosažení kladného hospodářského výsledku za účetní období se úspěšně podílela jak správa družstva, tak i bytová hospodářská střediska v poměru:

hospodářský výsledek HS správy družstva	755 tis. Kč
hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)	1 399 tis. Kč

Kladný hospodářský výsledek (HV) středisek správy družstva byl dosažen především vysokými finančními výnosy při zhodnocování volných finančních prostředků. Tyto finanční výnosy ve výši **7 571 tis. Kč** byly ovlivněny jednak vysokým stavem finančních prostředků na účtech DPZ a jednak jejich efektivním zhodnocením formou dlouhodobých a především krátkodobých finančních produktů. Mimo těchto nástrojů docílilo družstvo i výnosy z pronájmů nebytových prostor ve výši **3 660 tis. Kč** a z poplatků ze zápůjček družstva na opravy domů ve výši **755 tis. Kč**. Kladně se na výši výnosů správy družstva podílely i poplatky za převody družstevních podílů a podnámů jednotek ve výši **691 tis. Kč** a poplatky za převody jednotek do vlastnictví ve výši **851 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 **13 432 tis. Kč**.

V hodnoceném roce došlo ke snížení celkových aktiv o **156 198 tis. Kč**. Hlavním důvodem tohoto snížení je úbytek v dlouhodobém hmotném majetku v hodnotě **103 427 tis. Kč** vlivem převodů jednotek do vlastnictví. Se změnami vlastnictví jednotek a vznikem dalších právnických osob - společenství vlastníků souvisí v rámci aktiv i snížení krátkodobých pohledávek o **41 416 tis. Kč**. V oblasti finančního majetku se jeho stav odvíjí od využívání nabízených produktů podle jejich výhodnosti zhodnocení. Při zhodnocování volných finančních zdrojů bylo nadále využíváno jak krátkodobých produktů (TV, depozitní směnky, spořicí účty, krátkodobé CP), tak i dlouhodobých produktů (CP). V průběhu hodnoceného období došlo ke snížení krátkodobého finančního majetku o **18 534 tis. Kč** zejména z důvodu převodů finančních prostředků na účty nově vzniklých právnických osob - společenství vlastníků.

Snížení na straně pasiv o **156 198 tis. Kč** je ovlivněno především úbytkem vlastního kapitálu a snížením cizích zdrojů. Úbytek vlastního kapitálu vyplývá především ze snížení ostatních kapitálových fondů o **98 753 tis. Kč**. Hlavním důvodem tohoto snížení jsou pokračující převody jednotek do vlastnictví. Částečně úbytek kompenzují přírůstky na technickém zhodnocení bytových objektů a splátky investičních úvěrů. Ke snížení v oblasti cizích zdrojů o **57 160 tis. Kč** došlo splacením bankovních úvěrů spojených s regeneracemi objektů ve výši **29 909 tis. Kč** a dále splátkami investičních úvěrů spojených s výstavbou objektů ve výši **5 033 tis. Kč**. Ke snížení cizích zdrojů došlo u krátkodobých přijatých záloh o **25 019 tis. Kč**, naopak ke zvýšení o **8 127 tis. Kč** došlo u ostatních závazků zejména z důvodu závazků ke společenství vlastníků.

K datu 31.12.2019 je stav vytvořených zákonných rezerv na opravy u budov správy ve výši **2 516 tis. Kč**.

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

Na budovách a majetku správy byly provedeny opravy za **2 115 tis. Kč**.

Byla provedena řádná inventarizace hospodářských prostředků.

V roce 2019 bylo převedeno do vlastnictví **410 jednotek**, z toho **381 bytů** a **29 garáží**. Obdobný vývoj v počtu převodů uskutečněných za rok se dá předpokládat i v následujících letech.

Objem čerpání finančních prostředků z účtu dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) v r. 2019 na všechny opravy objektů domů a garáží byl ve výši **48 mil. Kč**. Na objektech družstva byly prováděny především opravy středního a menšího rozsahu.

V roce 2019 byly na domech družstva provedeny nebo byly rozpracovány výměny výtahů na **13** domech v celkovém objemu **17 392 tis. Kč**. Byly provedeny generální opravy střech na dvou domech v objemu **4 158 tis. Kč**. Na mnoha dalších domech byly zrealizovány střední i menší opravy.

Na základě státem vyhlášeného dotačního programu Bytové domy bez bariér byla zahájena příprava výstavby **14 nových výtahů** za cca **17 200 tis. Kč**.

Z hlediska financování větších akcí nebyl v roce 2019 sjednán žádný bankovní úvěr na opravy objektů družstva. Využívány byly především zápůjčky z prostředků družstva na doplnění chybějících finančních zdrojů při rekonstrukcích výtahů a oprav lodžii. Představenstvo schválilo poskytnutí těchto zápůjček ve výši **11 441 tis. Kč**.

Družstvo se podílelo na při přípravě a realizaci revitalizací na mnoha objektech společenství vlastníků, kde vykonává funkci statutárního orgánu. V r. 2019 byly realizovány revitalizace za **42,4 mil. Kč** na objektech společenství **Oblá 41, Karpatská 9, Křížová 11, Preslova 65,67 a Chalabalova 1**. Družstvo poskytlo mnoha dalším společenstvím vlastníků technickou a finanční součinnost při přípravě středních a větších oprav jejich objektů.

V současnosti probíhají přípravné práce pro realizace větších oprav a náročnějších revitalizací na bytových domech společenství vlastníků, kde je družstvo statutárním orgánem společenství vlastníků v hodnotě cca 45 mil. Kč.

Kladný hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek (vč. kotelen) ve výši **1 399 tis. Kč** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2019 činily **1 367 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.	2019	2018
1. Pracovníci celkem	Pps	49	50
2. Mzdové prostředky celkem (MN,ON,OF)	tis. Kč	34 901	35 803
3. Průměrná mzda HS správy družstva	Kč	35 368	34 353
Průměrná mzda byt. hosp. střed.	Kč	15 806	12 063
4. Náklady celkem	tis. Kč	327 713	302 646
5. Výkony celkem	tis. Kč	329 867	305 091
6. Hospodářský výsledek celkem	tis. Kč	2 154	2 445
7. Hospodářský výsledek HS správy družstva	tis. Kč	755	1 043
8. Hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek vč. kotelen	tis. Kč	1 399	1 402
9. Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku na správě družstva	tis. Kč	984	2 045
10. Vlastní investice na správě družstva	tis. Kč	0	0

Tvorba a čerpání družstevních fondů (v tis. Kč)

Druh fondu	Stav k 31.12.2018	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2019
Základní kapitál	4 735	0	293	4 442
Ostatní kapitálové fondy	1 229 129	24 039	122 792	1 130 376
Nedělitelný fond	8 579	0	0	8 579
Dlouhodobě přijaté zálohy (DPZ)	157 362	44 644	47 756	154 250
Sociální fond	645	230	295	580

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, 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 zpracovaných 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 2016-2019

Ukazatel	2016	2017	2018	2019
Správa družstva:				
Počet pracovníků	49	46	46	46
Mzdové prostředky	20 262	20 200	20 206	20 966
Náklady celkem	235 295	172 415	160 245	177 787
Výnosy celkem	236 128	173 530	161 288	178 542
Hospodářský výsledek správy	+833	+ 1 115	+1 043	+755
Bytová hospod. střediska (vč. kotelen):				
Náklady celkem	154 697	139 193	142 402	149 926
Výnosy celkem	156 544	141 237	143 804	151 325
Hospodářský výsledek byt.HS a kotelen	+1 847	+2 044	+1 402	+1 399
Družstvo celkem				
Nedělitelný fond k 31.12. roku	8 579	8 579	8 579	8 579
Hospodářský výsledek celkem	+2 680	+3 159	+2 445	+2 154

Při posouzení výsledků hospodaření družstva za r. 2019 lze konstatovat, že byly splněny hlavní ekonomické ukazatele. Výsledky dosažené v oblasti hospodaření družstva navázaly na předchozí úspěšné roky a tím se potvrdila i dobrá ekonomická stabilita družstva.

Docílené výsledky umožnily realizovat řadu opatření v hospodaření a činnosti družstva, a to jak v oblasti ekonomické (vytvoření účetních rezerv na případné ztráty z cenných papírů, odpisů nedobytných pohledávek), v provozní oblasti (provedení nezbytných oprav a investic na budovách užívaných správou družstva a na dalším majetku družstva), tak i v dalších oblastech správy družstva (výpočetní technika, úpravy programu Integri).

Docílené výsledky současně umožnily, aby bytová hospodářská střediska mohla obdržet podíl ze zisku z vlastního hospodaření samospráv a dále podíl ze zisku správy družstva. Hospodářský výsledek správy družstva vytvořil předpoklad i pro doplnění sociálního fondu.

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 na základě rozšíření virové nákazy označované jako COVID-19 ke světové pandemii, která si vyžádala přijetí řady opatření směřujících ke zpomalení rozšíření této nákazy. Vzhledem k tomu, že družstvo vykonává svou činnost v rámci tuzemského trhu, řídilo se od počátku opatřeními přijatými především vládou České republiky. V této souvislosti lze předpokládat prodloužení splatnosti některých pohledávek za nájemci nebytových prostor. V oblasti platební morálky uživatelů bytových jednotek nebyl doposud zaznamenán pokles výnosů v rámci měsíčních předepsaných úhrad. Očekávat lze částečný propad výnosů v oblasti cenných papírů při zhodnocování volných finančních zdrojů ve výši 1,5 mil. Kč. Vzhledem k vývoji situace byla operativně vytvořena účetní rezerva na ztrátu z cenných papírů k vykrytí předpokládaného propadu výnosů z CP. Nedojde-li k jiným závažným skutečnostem, neměly by dopady současné nelehké situace mít vliv na schopnost družstva hradit svoje závazky

V současné době družstvo zavedlo nezbytná hygienická a bezpečnostní opatření a nadále pokračuje v běžném provozu. U žádného ze zaměstnanců nebyla potvrzena nákaza koronavirem. Počty zaměstnanců, kteří se musí podrobit povinné karanténě nebo čerpají OČR, nejsou pro provoz společnosti významné.

Na základě výše uvedených skutečností vedení družstva vyhodnotilo dopady na činnost družstva a došlo k závěru, že tyto skutečnosti nemají žádný významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání a chodu družstva. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna 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. **31 880 686,84 Kč**.

Výroční zpráva 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 2019 na základě podkladů:

- zprávy o výsledcích hospodářské činnosti družstva za rok 2019,
- účetních a statistických výkazů za rok 2019,
- zprávy nezávislého auditora k roční účetní závěrce roku 2019

k těmto závěrům:

1. Konstatuje, že rozhodující ukazatele hospodářsko-finančního plánu roku 2019 byly splněny.
2. Doporučuje nejvyššímu orgánu družstva schválit:

- 2.1. Roční řádnou účetní závěrku družstva za rok 2019,
2.2. Rozdělení zisku z hospodaření roku 2019 takto:

2.2.1. Rozdělení zisku z hospodaření samospráv v částce **1 399 195,45 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 výsledku hospodaření správy družstva v částce **754 711,03 Kč** navrhuje rozdělit takto:

676 000,00 Kč převést a rozdělit bytovým hospodářským střediskům jako podíl na úrocích z dlouhodobých úložek

78 711,03 Kč převést do sociálního fondu družstva

V Brně dne 15.5.2020

.....
Ing. Libor Benátský
předseda představenstva

.....
Ing. Milan Stehlík
místopředseda představenstva

ROZVAHA

v plném rozsahu

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

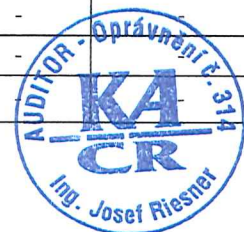
Účetní jednotka doručí účetní závěrku
současné s doručením daňového přiznání za
daň z příjmů

ke dni 31. 12. 2019
(v celých tisících Kč)

1x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IC
2019	12	000 47 708

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	1 580 391	- 31 082	1 549 309	1 705 507
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	879	-	879	1 030
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	1 207 890	- 28 407	1 179 483	1 283 112
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1.až I.5.	4	4 298	- 4 277	21	47
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	-	-	-	-
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	4 298	- 4 277	21	47
B.I.2.1.	Software	7	4 298	- 4 277	21	47
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	1 195 006	- 24 130	1 170 876	1 274 303
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	1 181 677	- 14 927	1 166 750	1 264 401
B.II.1.1.	Pozemky	16	4 329	-	4 329	4 945
B.II.1.2.	Stavby	17	1 177 348	- 14 927	1 162 421	1 259 456
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	12 356	- 9 203	3 153	3 096
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	973	-	973	6 806
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	-	-	-	-
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	973	-	973	6 806
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1.až III.7.	27	8 586	-	8 586	8 762
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	8 586	-	8 586	8 762
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	369 469	- 2 675	366 794	419 266
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	184 682	- 2 675	182 007	223 423
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	184 682	- 2 675	182 007	223 423
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	171 239	- 2 675	168 564	214 623
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	-	-	-	-
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	-	-	-	-
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	13 443	-	13 443	8 800
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	281	-	281	10
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 970	-	4 970	1 159
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	-	-	-	-
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	8 192	-	8 192	7 631
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	128 835	-	128 835	147 369
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	-	-	-	-
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	128 835	-	128 835	147 369
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1.až IV.2.	75	55 952	-	55 952	48 474
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	245	-	245	238
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	55 707	-	55 707	48 236
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1.až D.3.	78	2 153	-	2 153	2 099
D.1.	Náklady příštích období	79	168	-	168	112
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	-	-	-	-
D.3.	Příjmy příštích období	81	1 985	-	1 985	1 987



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A až D 82	1 549 309	1 705 507
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I.až A.VI. 83	1 148 131	1 247 533
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1.až I.3. 84	4 442	4 735
A.I.1.	Základní kapitál	85	4 442	4 735
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	1 130 376	1 229 129
A.II.1.	Ážio	89	-	-
A.II.2.	Kapitálové fondy	90	1 130 376	1 229 129
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	1 130 376	1 229 129
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku (+/-)	92	-	-
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	93	-	-
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	-	-
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	-	-
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1.až III.2. 96	9 159	9 224
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	97	8 579	8 579
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	98	580	645
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1.až IV.2. 99	2 000	2 000
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	2 000	2 000
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-	-
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	2 154	2 445
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	-	-
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C. 104	397 535	454 695
B.	Rezervy	Součet B.1.až B.4. 105	3 816	3 424
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	2 516	2 335
B.4.	Ostatní rezervy	109	1 300	1 089
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III. 110	393 719	451 271
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1.až I.9. 111	248 449	286 454
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	94 096	129 037
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	154 250	157 362
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	-	-



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	103	55
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.	145 270	164 817
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	-	-
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	113 023	138 042
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	7 005	9 660
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	25 242	17 115
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	384	630
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	-	-
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	10	415
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 024	1 079
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	672	1 279
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	4	41
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	23 148	13 671
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1.až III.2.	-	-
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	-	-
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	-	-
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1.až D.2.	3 643	3 279
D.1.	Výdaje příštích období	148	2 248	2 211
D.2.	Výnosy příštích období	149	1 395	1 068

Sestaveno dne: 15. 5. 2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva		DRUŽBA, s.r.o. stavební bytové družstvo Brno, Karpotínské nám. 100/6, 656 57	
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu	Pozn.:			

Libor Benátský



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2019

(v celých tisících Kč)

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

1x příslušnému finančnímu

úřadu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

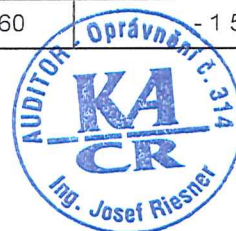
DRUŽBA, stavební bytové družstvo

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

Kapucínské nám. 100/6
602 00 Brno

Rok	Měsíc	IC
2019	12	000 47 708

Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	50 368	51 511
II.	Tržby za prodej zboží	2	-	-
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1.až A.3. 3	22 914	24 357
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	-	-
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 263	5 297
A. 3.	Služby	6	17 651	19 060
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-	-
C.	Aktivace (-)	8	-	-
D.	Osobní náklady	Součet D.1.až D.2. 9	45 332	46 355
D. 1.	Mzdové náklady	10	34 901	35 803
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	10 431	10 552
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	9 556	9 733
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	875	819
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1.až E.3. 14	1 886	1 332
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 241	1 074
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 241	1 074
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-	-
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	-	-
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	645	258
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1.až III.3. 20	132 663	122 051
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	111 481	96 558
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	-	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	21 182	25 493
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1.až F.5. 24	115 859	103 108
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	111 421	96 804
F. 2.	Prodaný materiál	26	-	-
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	2 386	2 685
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	393	1 283
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 659	2 336
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+ II.- A.- B.- C.- D.- E.+ III.- F. 30	- 2 960	- 1 590



Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1.až IV.2.	31	136 112	119 589
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	-	-
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	136 112	119 589
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	135 100	118 534
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1.až V.2.	35	-	11
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	-	-
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	-	11
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	175	223
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1.až VI.2.	39	5 973	5 511
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	-	-
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	5 973	5 511
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	-	-
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1.až J.2.	43	3 651	5 128
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	-	-
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3 651	5 128
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	4 721	6 345
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 980	2 502
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.- G.+ V.- H.+ VI.- I.- J.+ VII.- K.	48	5 900	5 069
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	2 940	3 479
L.	Daň z příjmů Součet L.1.až L.2.	50	786	1 034
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	738	1 036
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	48	- 2
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	2 154	2 445
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	-	-
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	2 154	2 445
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	329 837	305 018

Sestaveno dne: 15. 5. 2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva	DRUŽBA, s.r.o. stavební bytové družstvo Brno, Kapucínské nám. 100/6, 656 57
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu	Pozn.:	

Handwritten signature in blue ink.

