

Bytové družstvo Dubina II.

Výroční zpráva za rok 2024

Vyhotoveno dne 31.5.2025

Vypracoval předseda představenstva Jan Štaberňák ve spolupráci s kanceláří BD, která dodala podklady a číselné údaje.

Podpis statutárního orgánu

Vážení členové družstva,

Jako každý rok, i letos dostáváte k prostudování výroční zprávu našeho bytového družstva, tentokrát za rok 2024. Jde o shrnující dokument, který má za cíl relativně stručnou formou přehledně informovat o dění v BD Dubina II. v minulém roce. Proto opravdu všem doporučuji její přečtení. Dozvíte se mimo jiné všechny důležité ekonomické údaje (fondy, dlužníci) a hned na úvod pak zopakujeme informace o probíhajícím procesu převodu bytů do osobního vlastnictví, samozřejmě doplněné o aktuální situaci.

Výroční zpráva bude opět zaslána delegátům a bude také zveřejněna na webu družstva.

I. Organizační struktura a další základní informace

Název: Bytové družstvo Dubina II.
Sídlo: Nad Štolami 459, Odolena Voda, PSČ 250 70
IČO: 259 60 717
Datum vzniku společnosti: 29. 10. 2001
Základní jmění zapisované: 50.000 Kč

Jména a příjmení členů orgánů družstva k 31. 12. 2024:

Představenstvo:

Předseda představenstva:	Jan Štaberňák (Český Krumlov)
Místopředseda představenstva:	Mgr. Michal Abt (Odolena Voda)
Člen představenstva:	Lucie Smíšková (Tišnov)
Člen představenstva:	Jitka Voříšková (Nymburk)
Člen představenstva:	Tomáš Dzian (Odolena Voda)

Kontrolní komise:

Předseda kontrolní komise:	Ing. Kateřina Krepsová (Tišnov)
Člen kontrolní komise:	Ing. Petra Sokolová (Odolena Voda)
Člen kontrolní komise:	Ing. Zdeněk Grof (Odolena Voda)

Kancelář BD k 31. 12. 2024:

Jana Sladová – asistentka představenstva
Martina Varhanová – asistentka správy bytů
Radka Slezáková – účetní

Hlavním účelem bytových družstev, tedy také BD Dubina II., je zajištění kvalitního a odpovídajícího bydlení svým členům, což dlouhodobě v našem družstvu úspěšně zajišťují jeho orgány (představenstvo a kontrolní komise), kancelář bytového družstva a systém delegátů a správců v jednotlivých lokalitách.

Bytové družstvo Dubina II. má bytové domy v **18 městech** České republiky. Tyto domy byly postaveny za přispění státní dotace (400 tis. Kč na jeden byt) a byly vždy ve spoluvlastnictví družstva a příslušného města. Spoluvlastnický podíl města nejméně 51 % byl totiž jednou z dotačních podmínek, další byl hlavně závazek převést byt do osobního vlastnictví člena družstva nejdříve po 20 letech od kolaudace, které v jednotlivých lokalitách nenastaly najednou, ale postupně mezi lety 2002 až 2005.

Podstatou družstevního vlastnictví je, že jednotliví členové družstva nejsou vlastníci konkrétního bytu, ale vlastní družstevní podíl a mají s družstvem a městem uzavřenu nájemní smlouvu. Veškerou správu ovšem dle uzavřených smluv s jednotlivými městy provádí a zajišťuje BD Dubina II.

V bytových domech v 18 lokalitách se nachází celkem **1279 bytových jednotek**, z nichž 1255 je ve spoluvlastnictví BD a měst a 24 byty jsou zvláštního určení ve výhradním vlastnictví města. V Poděbradech jsou v bytových domech také nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví soukromých osob nebo subjektů.

Jednotlivé lokality a počty bytových jednotek v nich:

Aš - 94 bytových jednotek,
Bělá pod Bezdězem - 39 bytových jednotek,
Benátky nad Jizerou - 30 bytových jednotek,
Český Krumlov - 80 bytových jednotek,
Holice - 24 bytových jednotek,
Chlumec nad Cidlinou - 52 bytových jednotek,
Jihlava - 47 bytových jednotek,
Lomnice nad Popelkou - 32 bytových jednotek,
Moravská Třebová - 32 bytových jednotek,
Nymburk - 123 bytových jednotek,
Odolena Voda - 373 bytových jednotek,
Písek - 49 bytových jednotek,
Poděbrady - 89 bytových jednotek,
Svitavy - 33 bytových jednotek,
Telč - 40 bytových jednotek,
Tišnov - 92 bytových jednotek,
Turnov - 30 bytových jednotek,
Vamberk - 20 bytových jednotek.

Převod bytů do osobního vlastnictví družstevníků

Již loni ve výroční zprávě za rok 2023 jsme hned na úvod dokumentu umístili problematiku, která zcela většinu družstevníků zajímá nejvíce, tedy vysvětlení procesu převodu bytů do osobního vlastnictví. Vzhledem k tomu, že i přes text ve výroční zprávě za rok 2023, krátké shrnující vysvětlení na webu družstva včetně tabulky s harmonogramem, podrobné vysvětlení celého procesu včetně zodpovězení dotazů na shromáždění delegátů v roce 2024 a několik vysvětlujících návštěv na přímo lokalitách (Benátky, Holice, Tišnov, Jihlava) dochází mnohdy k zavádějícím tvrzením a závěrům ze strany některých členů družstva, jsme se rozhodli text, jen aktualizovaný na současný stav, znovu umístit i do výroční zprávy za rok 2024, a následuje tedy stručný popis celého procesu a té nepravděpodobnější varianty převodu bytů do OV.

Ještě je třeba připomenout dvě základní okolnosti, které celý proces podstatně ovlivňují a určují. Je to fakt, že kolaudace (a tedy ani uplynutí 20 let od nich) nebyly ve všech 18 lokalitách ve stejný okamžik (dokonce ani ne ve stejný rok), ale mezi lety 2002 až 2005, a také to, že v 8 lokalitách byly na výstavbu vzaty úvěry, z nichž některé měly konec splatnosti až v roce 2024, s čímž souvisela standardní podmínka bank nezmenšovat (rozuměj nepřevádět byty družstevníkům, a to ani v lokalitách, kde úvěry nebyly třeba) majetek dlužníka ještě před splacením všech úvěrů.

Jaký je plánovaný a velmi pravděpodobný vývoj celého procesu, samozřejmě pokud vše bude probíhat bez komplikací? Po uplynutí 20 let od kolaudace je vždy vyzváno příslušné město k převodu své části bytového domu a pozemků na BD Dubina II. (domy bezúplatně, pozemky dle podmínek uzavřených smluv před 20 lety), po schválení v zastupitelstvu města dojde k podpisu smluv a zápisu do katastru. K tomu je třeba uvést, že převody pozemků i budov podléhají podle stanov schválení shromáždění delegátů a na tom červnovém v roce 2024 již toto opět u některých již uskutečněných proběhlo (konkrétně Vamberk, Chlumec, Moravská Třebová stejně tak tomu bude i na shromáždění delegátů v roce 2025.

Tam, kde již dojde k převodu vlastnictví na BD Dubina II., je pak třeba zpracovat prohlášení vlastníka, tedy zjednodušeně rozdělení na bytové jednotky a zapsat ho do katastru nemovitostí. Určitě není vhodné zhotovit ho již před převodem městem vlastněné části na družstvo (byl by komplikovanější, protože by se nepřeváděla jedna nemovitost, ale v podobě jednotlivých bytů desítky, v Odolene Vodě i stovky nemovitostí). Z jiných (ekonomických důvodů) není také vhodné zpracovat ho ihned po převodu na družstvo, když jinde ještě neuběhla doba 20 let od kolaudace a k převodu tedy nedošlo. Jednotlivé byty totiž znamenají vyšší daň z nemovitosti a v některých případech i povinnost hradit poplatek za odpady. Proto se jako nejvýhodnější jeví zpracovat prohlášení vlastníka u všech lokalit zhruba ve stejné době. I prohlášení vlastníka podléhá schválení shromážděním delegátů (v roce 2024 schváleno provedení u Jihlavy, Benátek, Chlumce nad Cidlinou a Moravské Třebové). Aktuálně bude na shromáždění delegátů v červnu 2025 představena možnost varianty hromadného zpracování prohlášení vlastníka, kterou zajistil Mgr. Hladík. Nicméně, lokality budou mít samozřejmě možnost zajistit si zpracování prohlášení vlastníka tzv. „po vlastní ose“ někým místním, kterého např. doporučí člen nebo úřad z dané lokality, nebudou tedy nijak vázáni nabízenou hromadnou variantou.

Samotný převod bytů družstevníkům a vypořádání družstva tak proběhne v návaznosti na výše popsané skutečnosti a okolnosti (viz rozdílné doby kolaudace, a tedy uplynutí lhůt 20 let od nich, a také splatnost úvěrů do konce roku 2024) pravděpodobně najednou ve všech lokalitách, což se jeví jako vhodné s ohledem na potřebu zachování rovnosti členů družstva při vypořádání družstevního podílu (dříve převáděné byty mohly být znevýhodněny).

Představenstvo zároveň, hlavně s cílem poskytnutí alespoň základních informací o očekávaném průběhu a nejdůležitějších plněných termínech, umístilo na webové stránky družstva komentář s průběžně aktualizovanou tabulkou. Údaje v ní znázorňují termíny a plnění kroků, které jsou nutné uskutečnit v tzv. „první“ fázi, tedy aby se spoluvlastnický podíl (jak bylo uvedeno nejméně 51 %) příslušného města na bytovém domě a také pozemky pod stavbou dostaly do vlastnictví BD Dubina II. Aktuálně je z tabulky zřejmé, že již ve všech střediscích kromě střediska Nymburk III. (*pozn.: kde ovšem uplyne lhůta 20 let od kolaudace až 1.9.2025*) byla příslušná města vyzvána k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech bezúplatně a pozemků pod domy dle smluvních podmínek na BD Dubina II. K uzavření smlouvy s městem pak došlo (po schválení v jejich zastupitelstvech) v lokalitách Benátky na Jizerou, Chlumec nad Cidlinou, Jihlava, Lomnice nad Popelkou, Moravská Třebová, Písek, Svitavy a Vamberk. Z těchto jmenovaných pak již u všech kromě Lomnice nad Popelkou došlo také k zápisu do katastru nemovitostí.

Tyto údaje jasně dokládají i to, že představenstvo spolu s kanceláří BD, právníkem i kontrolní komisí pracují na tomto procesu dle svého plánu a bezodkladně v souladu s časovým harmonogramem v návaznosti na aktuální termíny. Zároveň také, tam kde je to z různých důvodů potřeba, komunikuje vedení družstva s příslušným městem, případně i osobně navštíví vedení města za účelem vysvětlení situace či vyjasnění nesrovnalostí. Veškeré smluvní dokumenty jsou samozřejmě konzultovány s právníkem družstva Mgr. Hladíkem, který zároveň zpracovává písemnou komunikaci s městy a účastní se i osobních jednání. Představenstvo také zadává v případě potřeby znalecké posudky, aby mělo podklad pro jednání o ceně pozemků.

Představenstvo je samozřejmě připraveno ve spolupráci s Mgr. Hladíkem i na nečekané situace a problémy, kdyby například město odmítlo převést svůj podíl na bytovém domě bezúplatně na družstvo, nebo odmítlo smluvní ujednání o formě převodu pozemků, či trvalo na příliš vysoké ceně.

Nakonec ještě alespoň časový odhad, i když tento může pozitivně, ale i negativně ovlivnit spousta okolností. Představenstvo předpokládá, že zhruba do konce roku 2025 proběhne uzavření zbývajících smluv s příslušnými městy ve všech lokalitách, do února 2026 proběhne zápis do katastru o převodu vlastnictví, zároveň do podzimu 2026 pak proběhne zpracování prohlášení vlastníka ve všech lokalitách (samozřejmě v některých může začít nejlépe již na podzim roku 2025) a v roce 2027 by mohlo dojít k samotnému převodu bytů do osobního vlastnictví družstevníků. Samozřejmě pokud se nestane nic mimořádného.

K tomuto tématu bude samozřejmě znovu vše podrobně řečeno, vysvětleno a zdůvodněno vedením družstva i právníkem Mgr. Hladíkem, se kterým byl celý výše popsany proces připraven, na shromáždění delegátů v červnu 2025, kde bude mít proces převodu bytů opět samostatný bod v programu.

Pro lepší přehled o termínech a aktuálním stavu (modrá barva) v konkrétní lokalitě znovu (stejně jako do zprávy za rok 2023) přikládáme i výše zmíněnou tabulku, která je umístěna na webu družstva. A pro porovnání, že vedení družstva opravdu postupuje neprodleně dle připraveného harmonogramu, jsme do ní vložili i stav, který byl aktuální v květnu 2024 (žlutá barva). Každý si tak může udělat obrázek o meziročním postupu ve vývoji.

Město	lhůta 20 let od kolaudace	zaslání výzvy městu	uzavření smlouvy s městem	zapsáno do KN	zaslání výzvy městu	uzavření smlouvy s městem	zapsáno do KN
		5 / 2024			5 / 2025		
Aš	15.02.2025				Ano		
Bělá pod Bezdězem	27.11.2023	Ano			Ano		
Benátky nad Jizerou	14.06.2023	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Český Krumlov	19.02.2025				Ano		
Holice	27.11.2023	Ano			Ano		
Chlumeck nad Cidlinou C+D	15.04.2023	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Chlumeck nad Cidlinou E +F	15.04.2024	Ano			Ano	Ano	Ano
Jihlava	05.02.2023	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Lomnice nad Popelkou	03.08.2024	Ano			Ano	Ano	
Moravská Třebová	04.07.2023	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Nymburk II.	25.05.2024				Ano		
Nymburk III.	01.09.2025						
Odolena Voda A	06.09.2024	Ano			Ano		
Odolena Voda B	26.03.2024	Ano			Ano		
Odolena Voda C	29.07.2024	Ano			Ano		
Odolena Voda D	06.09.2024	Ano			Ano		
Písek	22.09.2024				Ano	Ano	Ano
Poděbrady	02.11.2024	Ano			Ano		
Svitavy	20.12.2024				Ano	Ano	Ano
Telč	09.11.2024				Ano		
Turnov	19.02.2025				Ano		
Tišnov	25.05.2025				Ano		
Vamberk	12.09.2022	Ano			Ano	Ano	Ano

Členská základna BD, práva a povinnosti

Členskou základnu družstva tvoří vlastníci družstevních podílů. Tento podíl někdy vlastní např. manželé, proto je členů družstva vyšší než počet bytů (1279, resp. 1255). Každému bytu ovšem náleží vždy jeden hlas, bez ohledu na počet vlastníků.

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze všech členů ze všech 18 lokalit.

Protože by bylo její zorganizování vzhledem k počtu členů a rozmístění lokalit prakticky neproveditelné, nahrazuje ji tradičně tzv. shromáždění delegátů, na kterém jednotlivá střediska zastupují jimi zvolení delegáti či jejich zástupci na základě plné moci.

Shromáždění delegátů probíhá obvykle v Praze v sále Svazu bytových družstev, v roce 2024 se uskutečnilo 15.6. a prostřednictvím svých delegátů bylo zastoupeno **celkem 1020 družstevníků**, což odpovídá více než 80 % celkového počtu. Je to vyšší počet, než tomu bylo v roce 2023 (1002 družstevníků) a v roce 2022 (954). Na programu byly tradiční body jako účetní závěrka, stavy fondů, prezentace výročních zpráv představenstva i kontrolní komise, svůj samostatný bod měl opět proces převodu bytů do osobního vlastnictví, došlo i k výše popsanému schválení nabytí budov a pozemků od měst a schválení provedení prohlášení vlastníka u několika lokalit. V rámci nové zákonné úpravy týkající se také orgánů družstev došlo na doporučení Mgr. Hladíka z důvodu jistoty a opatrnosti také k volbě všech členů představenstva a kontrolní komise. Zvoleni tak byli znovu M. Abt, T. Dzian, L. Smíšková, J. Štaberňák a nově J. Voříšková do představenstva a K. Krepsová, Z. Grof a P. Sokolová do kontrolní komise. Proběhla také diskuze o možnosti snížení počtu členů představenstva, ovšem „zkušební“ hlasování potvrdilo, že si to většina delegátů nepřeje. Zápis ze shromáždění delegátů je samozřejmě opět k dispozici na webu družstva.

V roce 2025 proběhne shromáždění delegátů **28. června**, kromě obvyklých bodů (závěrky, fondy, výroční zprávy) bude na programu také opětovně zařazený samostatný bod k převodu bytů do OV. Ještě před zasláním oficiální pozvánky dostali delegáti dopředu její návrh s možností doplnit případně program o jimi požadovaný bod. Této možnosti nebylo využito.

Na místní úrovni ve všech 18 městech jsou důležitým článkem dílčí členské schůze jednotlivých středisek. Ty sice nemají právní subjektivitu, například si ale volí z řad svých členů své delegáty a správce, stanovují jejich odměnu, vyjadřují se ke konkrétnímu použití prostředků ze svých fondů oprav a investic nebo k dalším provozním věcem, které se týkají jejich střediska, a samozřejmě také k bodům, které jsou projednávány na shromáždění delegátů. Z těchto schůzí je vždy pořizován zápis, který je zasílán do kanceláře družstva a zároveň i zveřejněn na webu družstva. Důvodem je i to, aby bylo umožněno družstevníkům v jiných městech seznámit se s tím, co se děje v jiných střediscích. Tradičně dlouhodobě je účast na těchto schůzích nízká, je samozřejmě volbou každého člena, zda chce, nebo nechce ovlivňovat rozhodování ve svém středisku. Navíc, účast je právem, nikoliv povinností členů, a nedá se tedy nijak vynutit.

K dalším základním právům členů družstva patří možnost převést, úplatně i bezúplatně, svůj družstevní podíl na jinou osobu, nebo byt, na který mají uzavřenu nájemní smlouvu, dále podnajíout. Převod i podnájem je podmíněn souhlasem představenstva, které ho vydá pouze v případě, že žadatel není dlužníkem družstva. Převod družstevního podílu je zpoplatněn – základní poplatek je 8,5 tis. Kč, pro nejbližší příbuzné je pak 3 tis. Kč, souhlas s podnájemem je bez poplatku. Již několik let také platí, že polovina poplatku za převod je převedena do fondu oprav té lokality, kde k němu došlo.

V roce 2024 došlo v družstvu **k převodu 39 podílů** (bytů). Tento údaj nijak nevybočuje z počtu převodů v minulých letech, v roce 2023 jich bylo 33, v roce 2022 pak 40 a v roce 2021 celkem 44. Jde o změnu u přibližně 3 % z celkového počtu bytových jednotek. Příjem z poplatku za převod byl za rok 2024 ve výši **276.500 Kč**.

Podnájmy bylo v uplynulém roce povoleno **32**, což je o 7 méně než v roce 2023. I u podnájmu se jedná v posledních letech o podobná čísla. Jen připomínáme, že neohlášení podnájmu je porušení nájemní smlouvy. Navíc se s nimi pojí i nízká účast družstevníků, kteří své byty podnajímají, na členských schůzích.

Mezi hlavní povinnosti členů družstva patří zejména dodržování stanov družstva, domovního řádu a nájemní smlouvy, jejichž porušování může v krajním případě vést až k vyloučení z družstva a ztrátě družstevního podílu, které samozřejmě provází finanční vypořádání. Takovým důvodem je hlavně dlouhodobé neplacení nájemného.

Představenstvo BD

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, které rozhoduje o všech záležitostech družstva kromě těch, které jsou stanovami vyhrazeny pro shromáždění delegátů. Představenstvo má 5 členů, kteří mají mandát vždy na 3 roky. Ty volí shromáždění delegátů, kandidátem může být kterýkoli ze členů BD Dubina II. Za družstvo dle stanov jedná navenek předseda nebo místopředseda. Všichni členové představenstva vykonávají svou funkci ve svém volnu, případně úkor své dovolené.

Představenstvo mělo v minulém roce 4 osobní jednání, ostatní se uskutečnila formou mailu či videokonferencí, což stanovy umožňují. Jiná, než osobní forma se volí v případě, že bodů k projednání není mnoho a jde o standardní věci jako jsou souhlasy s převody nebo podnájemy. Mimo jiné se tím šetří prostředky družstva a také časově je to výhodnější. Kromě jednání představenstva se vedení družstva účastní osobních jednání na městech či schůzích v některých lokalitách, např. v Benátkách nad Jizerou, Tišnově, Holicích nebo Jihlavě.

Vedle zmiňovaných převodů družstevních podílů a podnájmu řešilo představenstvo opět žádosti o úpravy bytů, prodeje zabavených družstevních podílů (bytů) novým zájemcům, povolení umístění sídel, různé požadavky z lokalit, soudní spory (například s městem Poděbrady), tím hlavním tématem je stále určitě probíhající proces vedoucí k převodu bytů do OV. Výrazně se také zvýšila komunikace (písemná, telefonická i osobní) s jednotlivými městskými úřady s tím, jak narůstá počet oslovených měst k převodu jejich podílů na BD Dubina II.

Ze všech jednání, ať už proběhnou jakoukoliv formou, byl i v roce 2024 pořizován zápis a tyto jsou k dispozici na webu družstva.

Kontrolní komise BD

Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva a v souladu se stanovami má tři členy, které volí shromáždění delegátů, a to včetně určení jejího předsedy. I zde je délka mandátu tři roky. Kontrolní komise dozoruje a kontroluje hospodaření družstva

nebo řeší podněty družstevníků. Některý z členů KK se také většinou účastní jednání představenstva. Pod vedením Ing. Kateřiny Krepsové tato komise dlouhodobě zodpovědně a spolehlivě plní roli kontrolního mechanismu v našem družstvu. Podrobnější informace o činnosti kontrolní komise jsou tradičně uvedeny v její zprávě, která je také předkládána družstevníkům.

Kancelář BD

Kancelář BD se nachází od roku 2020 v Odolene Vodě v jednom z bytových domů družstva. Přesun z Prahy proběhl hlavně ve snaze ušetřit výrazné finanční prostředky a také zlepšit komfort zaměstnanců, což se podařilo.

Kancelář má 3 zaměstnance a zajišťuje praktický chod i veškeré administrativní činnosti (nájemní smlouvy, evidenční listy, vyúčtování, účetnictví, vymáhání pohledávek, podklady pro představenstvo a KK atd.). S prací celé kanceláře je představenstvo dlouhodobě spokojené, a hlavně díky ní mají družstevníci komplexní servis.

Všichni členové družstva se samozřejmě mohou na kancelář kdykoliv obrátit se svými dotazy či žádostmi, a to buď osobně, písemně nebo telefonicky, kontakty jsou uvedeny na webových stránkách družstva.

Banka

Historicky je hlavním bankovním ústavem našeho družstva Československá obchodní banka, nejdříve pobočka v Pardubicích, následně po přesunu kanceláře do Prahy, resp. Odoleny Vody, pobočka na pražském Poříčí. Tato banka byla také poskytovatelem 6 hypotečních úvěrů, dva pak poskytla její dceřiná organizace ČMBH. V roce 2023 byl domluven další přesun, a partnerskou pobočkou je nyní ta v Českých Budějovicích.

V roce 2019 začalo družstvo využívat také služeb UniCredit Bank, a to z důvodu nabídky nadstandardního zhodnocení peněžních prostředků, které dlouhodobě trvá, a BD Dubina II. má u této banky nejvíce svých depozit.

V roce 2023 v rámci diverzifikace finančních prostředků družstva byla navázána ještě spolupráce s Raiffeisenbank, i u ní byl zajištěn termínovaný vklad s výhodnou úrokovou sazbou a tento je vždy po skončení doby uložení obnovován.

I přes trvale klesající úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou jsou naplno využívány možnosti a kombinace zhodnocení prostředků družstva od zmíněných bank s cílem získat co nejvyšší výnos při zachování potřebného cash flow. Příjmy z úroků za rok 2024 tak činily stále velmi vysokých **5,98 mil. Kč**, což je jen o necelý milion Kč méně než v roce 2023 (6,9 mil. Kč). tento výnos podléhá dani z příjmu, tato byla zaplacená ve výši 1,14 mil. Kč. Po zdanění tak na každého družstevníka připadlo zhruba **3,8 tis. Kč**. Opět, pro lepší představu, například pro lokalitu Č. Krumlov (80 bytů) to znamená 304 tis. Kč navíc, pro Odolenu vodu (373 bytů) pak až 1,42 mil Kč, a i nejmenší lokalita Vamberk (20 bytů) si polepšila o 76 tis. Kč.

I v roce 2024 se dalo konstatovat, že naše družstvo je v ideální situaci, kdy úrokové sazby našich hypotéčních úvěrů (pod 3 %) byly nižší, než úroky na našich vkladových účtech (průměrně okolo 4-5 %).

Právník BD

Právní služby pro BD Dubina II. dlouhodobě kvalitně zajišťuje Mgr. Jiří Hladík z advokátní kanceláře Hladík & Tauber. Jsou mu předáváni k řešení dlužníci družstva, vede za družstvo soudní spory, zpracovává pro představenstvo podklady a poskytuje konzultace pro jeho rozhodnutí. Účastní se také shromáždění delegátů a v případě potřeby i jednání představenstva. Jeho role se stala ještě důležitější a potřebnější v již probíhajícím procesu vedoucím k převodu bytů osobního vlastnictví družstevníků. Zpracovává výzvy k převodu domů a pozemků jednotlivým městům, jeho revizí prochází všechny návrhy kupních smluv o převodu, případně další dokumenty.

Soudní spory v lokalitě Aš a Poděbradech

Lokalita Aš

Dlouhodobě vedený a zároveň nejkompexnější soudní spor v lokalitě Aš, v němž bylo žalobcem BD Dubina II. a žalovaným město Aš, dospěl již v roce 2019 do fáze podání ústavní stížnosti. Ta byla Ústavním soudem zamítnuta. Družstvo ve spolupráci s Mgr. Hladíkem zvažuje další postup, který bude pravděpodobně řešen v rámci celkového vypořádání družstva po splacení úvěrů a převodu bytů z majetku města Aš na družstvo.

Spor s městem Aš se nyní blíží ke konečné fázi. V souvislosti s ukončením existence sdružení mezi městem a družstvem přichází doba vypořádání vzájemných pohledávek a závazků mezi spoluvlastníky. Na základě dřívějších soudních rozhodnutí nastal čas, kdy je možné po městu Aš požadovat vypořádání prostředků na společném bankovním účtu, kde jsou evidovány finanční prostředky, které nebyly použity na výstavbu bytových domů.

Lokalita Poděbrady

V roce 2021 rozhodlo představenstvo o podání žaloby na město Poděbrady s požadavkem na náhradu škody ve výši cca 4,8 mil. Kč. Žaloba se týkala špatného technického stavu balkonů na bytových domech, přičemž družstvo tvrdí, že tyto balkony byly zhotoveny v rozporu s projektovou dokumentací a město Poděbrady jako investor při výstavbě převzalo vady a nepožadovalo po zhotoviteli nápravu. Vzhledem k blížícímu se promlčení práva na náhradu škody bylo po konzultaci s Mgr. Hladíkem rozhodnuto o podání žaloby.

V průběhu řízení se soudce věcného projednání sporu vyloučil z důvodu podjatosti, neboť je členem bytového družstva v lokalitě Nymburk. Příklad převzala jiná soudkyně, která po zahájení jednání začala nesprávně poučovat protistranu, čímž došlo k zásahu do rovnosti stran a družstvu bylo znemožněno efektivně vést spor. Tato procesní pochybení však paradoxně otevřela možnost uplatnit nárok na náhradu škody vůči

České republice, a nikoliv vůči městu Poděbrady. Tato varianta je pro družstvo z hlediska nákladů na řízení i možných negativních dopadů v případě neúspěchu výrazně výhodnější.

V důsledku výše uvedeného byla žaloba vůči městu Poděbrady vzata zpět a řízení nyní pokračuje vůči státu. Nadále však zůstává otevřená možnost, obdobně jako v případě Aše, uplatnit nároky vůči městu Poděbrady v rámci vypořádání spoluvlastnického vztahu v souvislosti s převodem bytů do osobního vlastnictví. Tato možnost bude záviset na tom, jaké investice město do oprav domů a konkrétně balkonů v následujícím období provede, aby bylo možné pracovat s reálnými náklady.

Podrobné informace k oběma sporům poskytne Mgr. Hladík osobně na shromáždění delegátů.

II. Ekonomické údaje

Družstvo mělo ke konci roku 2024 v majetku budovy v hodnotě 833 milionů Kč, což jsou bytové domy ve spoluvlastnictví BD, a pozemky za 3,1 mil. Kč. U pozemků způsobil nárůst hodnoty (v roce 2023 to bylo 1,1 mil. Kč) jejich nákup od měst a zařazení do majetku v roce 2024.

Na bankovních účtech v ČSOB, UniCredit Bank a Raiffeisenbank bylo k 31.12.2024 celkem **165,1 mil. Kč**, což je o 17,4 mil. Kč více než v roce 2023 (147,7 mil. Kč). V roce 2022 to bylo 129,5 mil. Kč, ve 2021 pak 116,1 mil. Kč. Setrvalý trend růstu financí na účtech družstva odpovídá hlavně přírůstku prostředků ve fondech oprav a investic, získané peníze z prodejů zabavených družstevních podílů (bytů) po dlužnících a poslední dva roky také zmiňované úroky z depozit. Právě úroky jsou hlavním důvodem narůstajícího meziročního rozdílu.

BD Dubina II. nebylo založeno za účelem zisku, ale jeho jediným účelem je zajištění kvalitního bydlení svých členů. Za rok 2024 vykázalo ve své účetní závěrce **výsledek hospodaření 0 Kč**.

Fondy

Nejdůležitější, alespoň z ekonomického hlediska, informací pro družstevníky je stav prostředků ve fondech oprav a investic jejich střediska. Z těch jsou hrazeny běžné výdaje na opravy a údržbu, odměny správců či delegátů (fond oprav) a z investičního pak zhodnocení stávajícího nebo pořízení nového majetku. U velkých akcí, ať už se účetně jedná o opravu či investice, kde by prostředky z určeného fondu nestačily, se samozřejmě využije i ten druhý. Do fondů plynou finance prostřednictvím nájemného.

Aktuálně, v návaznosti na probíhající proces převodu bytů do OV a s ním související i nákup pozemků od měst v některých lokalitách, když navíc se v některých střediscích chystají uskutečnit velké výdaje např. na výměnu oken, kotlů či střechy, bylo potřeba posoudit, zda současný příspěvek do fondů je na tyto výdaje dostačující a pokud ne,

bylo třeba navýšit nájemné. S tímto byly seznámeni zástupci lokalit na shromáždění delegátů v roce 2024 a u některých středisek pak následně opravdu došlo k potřebnému zvýšení nájemného.

Tabulka „Fondy 2024“ je již tradičně také součástí podkladů zasílaných delegátům spolu s výroční zprávou a jsou v ní uvedeny podrobné údaje o čerpání i zůstatcích fondů v jednotlivých střediscích i celém družstvu. Nejpodstatnější a nejvíce vypovídající údaje jsou v posledních dvou sloupcích, tedy „**FO + IF**“ a „**fondy/byt**“.

Sloupec „FO + IF“ představuje součet prostředků z fondů oprav a investic, což je částka, kterou má dané středisko (a v souhrnu i za celé družstvo) k dispozici na své výdaje. Z celé družstvo, tedy za všechna střediska (což je poslední řádek tabulky), byl celkový zůstatek obou fondů ke konci roku 2024 ve výši **161 mil. Kč**. Jedná se meziročně o 12,4 mil. Kč více než v roce 2023 (148,6 mil. Kč). Velmi podobný nárůst 16,4 mil. Kč byl i mezi roky 2023 a 2022 (132,2 mil. Kč). Výše prostředků ve fondech se tedy pravidelně každým rokem zvyšuje, to znamená že výdaje jsou (z celkového pohledu) vždy nižší než příjmy. Ke konci roku 2024 je pouze jedno středisko v mínusu, a to Nymburk D, se opravuje střecha. Všechna ostatní střediska mají kladný zůstatek prostředků v součtu obou fondů.

Jen krátce opět připomeňme, že zůstatky fondů v tabulce jsou uvedeny v tzv. „předepsaném“ stavu, které by se shodovaly s těmi skutečnými, pokud by v družstvu nebyly žádní dlužníci a všichni členové by od počátku hradili včas nájemné. V lokalitách, kde jsou evidováni dlužníci by bylo nutné ponížít dostupnou částku ve fondech zhruba o 30-40 % z hodnoty dluhu v daném středisku.

Nejlepším údajem pro představu a také porovnání jednotlivých středisek (která jsou různě velká, proto i absolutní částky nejsou srovnatelné) je v posledním sloupci „fondy/byt“. Ten představuje výši prostředků na jeden byt v daném středisku.

Ke konci roku 2024 činila průměrná výše prostředků ve fondech na jeden byt v celém družstvu **125,9 tis. Kč**. V roce 2023 to bylo 118,4 tis. Kč, v roce 2022 pak 105,3 tis. Kč. Dlouhodobě je tedy totiž vidět setrvalý výrazný nárůst, což je určitě dobrá zpráva.

Pokud se zaměříme na konkrétní lokality a střediska, tak **více než 200 tis. Kč** na jeden vykazují střediska Svitavy J a L a také Odolena Voda A, **přes 150 tis. Kč**, a tedy vysoce nad průměrem družstva (zmíněných 125,9 tis. Kč) jsou pak obě střediska ve Vamberku, Odolena Voda B a C, Svitavy K a Benátky C, D. Středisek nad symbolickou hranicí 100 tis. Kč na jeden byt je ke konci roku 2024 v BD Dubina II. celkem 22, když v roce 2023 jich bylo 19.

Naopak nejnižší hodnoty vykazují již zmíněné minusové středisko Nymburk D z důvodu opravy střechy, **pod 50 tis. Kč** na jeden byt pak evidujeme u Nymburka G a H, všech středisek v Moravské Třebové a Chlumci nad Cidlinou F. Nízké částky ovšem nemusí znamenat nic negativního, většinou mají vysvětlení v podobě potřeby čerpání odůvodněných velkých výdajů, například v Moravské Třebové proběhla v roce 2023 rekonstrukce střechy a zateplení, v Nymburce výměna kotlů.

Dlužníci a jejich řešení

Problematika dlužníků byla podrobně poslána i v minulé výroční zprávě, není třeba to opakovat. Alespoň ve stručnosti, mezi základní povinnosti člena družstva je pravidelné hrazení nájemného v souladu s nájemní smlouvou a evidenčním listem. Nájemné zahrnuje zálohy a služby a energie, platby do fondů oprav a investic, příspěvek na správu družstva a v 8 lokalitách hradili nejdéle do konce roku 2024 (dle splatnosti úvěrů) někteří družstevníci také odpovídající částku na úhradu úvěru, který si družstvo vzalo na nesplacenou část jejich družstevního podílu při realizaci bytových domů. Neplacení nájemného je závažné porušení nájemní smlouvy, představenstvo ve spolupráci s kanceláří BD a právníkem družstva toto vždy velmi zodpovědně a bezodkladně řeší, a může skončit až zabavením družstevního podílu a vystěhováním z bytu. Tyto jsou následně prodávány zájemcům, a dluhy se tímto umořují a finanční prostředky se tak vrací zpět do družstva.

V roce 2024 došlo **k prodeji 4 zabavených družstevních bytů** (podílů) v Aši, a to díky prodeji obálkovou metodou za cenu vyšší, než byla dosud splacená výše podílu. BD Dubina II. má tedy aktuálně **k dispozici ještě 4 byty** určené k prodeji, všechny jsou obsazeny nájemníky. Do ukončení činnosti družstva a vypořádání je snaha všechny takové byty (podíly) prodat novým družstevníkům.

A nyní ke konkrétním číslům, která se každý rok výrazně zlepšují, jak bude vidět z následujících údajů. Dle přehledu dlužníků s dluhem 10 tis. a výše, který zpracovala kancelář BD k 31.12.2024, byla celková výše dluhu (a tedy pohledávka! družstva) **2,8 mil. Kč**. Minulý rok to bylo 5,2 mil. Kč, opět meziročně jde o výrazný pokles o 2,4 mil. Kč. Pro informaci, v roce 2022 jsme evidovali dluh 7,6 mil. Kč, v roce 2021 pak 8,3 mil. Kč. Tato čísla ukazují dlouhodobě klesající trend výše dlužné částky a potvrzují tak účinnost kroků představenstva s cílem vyřešit dlužníky do konce fungování družstva, který se blíží s probíhajícím procesem vedoucím k převodu bytů do OV.

Co se týče počtu, ke konci roku 2024 bylo evidováno celkem **40 dlužníků** s dluhem **10 tis. Kč a více**. Je to sice o 6 vyšší hodnota než v roce 2023, nicméně u mnoha z nich se pouze o dluh z vyúčtování či jen jednoho nájmu, jde tedy o výrazně nižší částky, než tomu bylo dříve. A stále je to nižší počet než v roce 2022 a 2023 (shodně 46).

Výše uvedené potvrzuje již statistika dlužníků **nad 100 tis. Kč**. Těch oproti roku 2023 výrazně ubylo, ke konci roku 2024 jich evidujeme **pouze 8**, když o rok dříve jich bylo 15, tedy téměř dvakrát tolik. A zlepšenou situaci dokresluje fakt, že dlužník **nad 300 tis. Kč** je evidován **pouze jeden**, v roce 2023 jich bylo 7.

Pro doplnění ještě evidence dle jednotlivých lokalit. Dlužníky nad 100 tis. Kč jsme ke konci roku 2024 evidovali 7 v Aši, ten osmý je z Moravské Třebové. Tyto údaje znovu potvrzují informaci, že problém s těmi většími neplátiči se ve větším počtu týká pouze lokality Aš, a to z důvodů, které již byly vysvětleny dříve. K tomu je třeba uvést, že z uvedených 8 dlužníků nad 100 tis. Kč již v družstvu bydlí pouze dva. Pohledávky za dlužníky, kteří již v bytových domech Dubiny nebydlí (protože již byli vystěhováni), jsou

samozřejmě stále evidovány a vymáhány, protože na jejich umoření nestačila splacená výše zabaveného družstevního podílu.

Úvěry

Na výstavbu bytových domů v 8 lokalitách (z celkových 18) BD Dubina II. byly přijaty a čerpány dlouhodobé úvěry. V nich uhradili družstevníci určitou část družstevního podílu hned (většinou nejméně 30 %, s výjimkou Aše), na tu nesplacenou si družstvo vzalo úvěr. V dotčených lokalitách byly samozřejmě stavby i pozemky za poskytnuté úvěry v zástavě. Úvěrů bylo tedy 8 v celkové výši 120 mil. Kč, z toho 6 od ČSOB, dva pak od její dcery ČMBH. Jejich splatnost byla nejčastěji 31.12.2024 (6), jednoho 25.8.2023 a jednoho 10.9.2022. Ke konci roku 2024 jsou tedy **všechny úvěry doplacený** a v této souvislosti byly **odblokovány již i zástavy**.

Jen pro informaci a doplnění přehled úvěrů a jejich původní výše:

Aš 40 mil. Kč

Bělá pod Bezdězem 2,8 mil. Kč

Svitavy 23,5 mil. Kč

Český Krumlov 25,4 mil. Kč

Lomnice nad Popelkou 7,7 mil. Kč

Turnov 10,1 mil. Kč

Moravská Třebová 6,2 mil. Kč

Vamberk 4,2 mil. Kč

Shrnutí a výhled do budoucna

I tentokrát na závěr výroční zprávy lze konstatovat, že Bytové družstvo Dubina II. i v roce 2024 plnilo svůj hlavní úkol, a to zajištění kvalitního a odpovídajícího bydlení svým členům. Podílejí se na tom dobře fungující orgány družstva představenstvo a kontrolní komise, kvalitní práci odvádí kancelář, právník družstva i delegáti a správci na lokalitách, členská základna si velkou většinou plní zodpovědně své povinnosti vůči družstvu.

Dlouhodobě se neustále zvyšují finanční prostředky ve fondech, trvale se zlepšuje situace a řešení dlužníků družstva tak, aby toto bylo vyřešeno do ukončení činnosti BD. Daří se také opravovat a dále prodávat zabavené družstevní podíly.

Vedle zajištění výše uvedeného je samozřejmě hlavním úkolem dotáhnout do konce již rozjetý proces převodu bytů do osobního vlastnictví družstevníků a je zřejmé, že toto pomalu ale jistě spěje k úspěšnému konci, odhadem někdy v roce 2027, jak bylo podrobně popsáno a vysvětleno již v úvodu zprávy.