

Výroční zpráva 2012



Okresní stavební bytové družstvo
Kamenická 471,
460 06 Liberec XXV

obsah

základní údaje	3
slovo místopředsedy představenstva	4
struktura	5
správa družstva	
představenstvo	
kontrolní komise	
hospodaření	6 - 8
hospodářský výsledek	
vývoj v některých činnostech	
vybrané údaje z rozvahy družstva	
komentář k výsledku hospodaření	
budoucnost	9

základní údaje

název	Okresní stavební bytové družstvo
sídlo	Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06
ič	00224138
dič	CZ 00224138
právní forma	družstvo
webová stránka	www.osbdkamenicka.cz
datum vzniku	22. srpna 1972

Historie družstva

Historie Okresního stavebního bytového družstva (OSBD) začíná v roce 1965, kdy vzniklo Zemědělské výstavbové bytové družstvo (ZVBD), které se zabývalo bytovou výstavbou pro Jednotná zemědělská družstva a Státní statky v okresech Liberec a Jablonec nad Nisou.

Probíhala výstavba převážně bytových domů o 4 – 6 bytech. Tomuto trendu ve výstavbě odpovídalo i složení statutárního orgánu ZVBD, kde byly zastoupeny výhradně právnické osoby, pro jejichž zaměstnance se výstavba bytových domů realizovala.

Sídlo ZVBD bylo do roku 1968 v ulici 8. března. Organizační členění ZVBD zahrnovalo i střediska dopravy a materiálně technického zabezpečení.

V roce 1968 došlo k přemístění ZVBD do současného sídla OSBD v ulici Kamenické. Dochází k transformaci ZVBD na Okresní výstavbové bytové družstvo (OVBD), které nově zahrnuje střediska projekce a stavební profese.

Vedle této expanze OVBD, vzniká také OSBD, zabývající se správou realizovaných bytů. V této době má OVBD již 270 zaměstnanců, zatím co OSBD je bez vlastních kmenových zaměstnanců na hlavní pracovní poměr.

V roce 1971 dochází k integraci menších družstev do OSBD a správa bytů se tak stává významnější než jejich výstavba, a tak dochází ke sloučení OVBD a OSBD.

Integrace menších bytových družstev, spolu s výstavbou, která probíhala v 80. a 90. letech minulého století, tak určila současnou podobu OSBD.

Bytové družstevnictví

Bytové družstevnictví prokázalo svoji životaschopnost za zcela různorodých politických režimů a ekonomických podmínek. Dokázalo se přizpůsobit i nepříznivým okolnostem, a byť i někdy deformované, vždy sledovalo jeden cíl – být přínosem pro své členy i pro společnost. Je možno konstatovat, že za dobu jeho téměř stoleté historie se mu to vždy dařilo.

Současná etapa vývoje naší společnosti, spočívající v tvorbě demokratického režimu a tržního hospodářství, vytváří pro bytové družstevnictví zcela nové podmínky. Jeho úroveň a rozvoj tak jednoznačně závisí na míře podpory státních orgánů, která je ve většině západních států značná. Prvořadým úkolem bytového družstevnictví je zpracovat a prosazovat koncepci sociálního bydlení, kde by mělo hrát vedoucí úlohu.

Zdroj: Vývoj družstevnictví na území ČSFR

kontakty

Tel.: 485 130 366, 482 360 741

Email: info@osbdkamenicka.cz

www.osbdkamenicka.cz

Slovo místopředsedy představenstva

Vážení členové,

dovoluji Vám jménem představenstva předložit souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2012.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako velmi dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo k výraznému zvýšení zisku, jako výsledku hospodaření. Skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází, dokáže úspěšně hospodařit, je nad míru potěšující.

Významný podíl na výši zisku mají výnosy z dlouhodobého finančního majetku, a to především díky jejich dynamickému růstu po celý uplynulý kalendářní rok. S ohledem na již známou skutečnost, že družstvo nevyužívá dlouhodobý finanční majetek pouze z důvodu finančního profitu, ale i, a to především, z důvodu diverzifikace rizik spojených se správou svěřených finančních prostředků, vnímá představenstvo tuto skutečnost jako potvrzení správnosti zvolené strategie. Realizovaný finanční profit z této oblasti hospodaření družstva, potvrdil i loňský předpoklad představenstva, a to oživení v porovnání s rokem 2011.

Za pozitivní lze také považovat skutečnost, že i v dalších činnostech, které družstvo zajišťuje, se podařilo dosáhnout příznivých hospodářských výsledků. Za všechny uvádím: pronájmy nebytových prostor, služby poskytované členskou a bytovou evidencí a služby spojené s výkonem správy pro cizí subjekty.

Potěšitelné je, že postupem času, tak jak ubývá členů družstva, dochází ke zvyšování příjmů z ekonomické činnosti, tj. z činnosti, která má za cíl minimalizovat náklady, spojené se zajištěním jeho hlavní činnosti. Kde hlavní činnost zahrnuje právě účetní operace, které jsou posláním účetní jednotky, tj. různorodá péče o členskou základnu družstva.

Negativní vliv na hospodaření v uplynulém roce měli naopak tyto činnosti: zajištění provozu "holobytů" v Nové Vsi u Chrástavy, zajištění provozu administrativní budovy družstva a kalkulace nákladů spojených se zvýšením daně z nemovitosti v souvislosti s uplatněním místního koeficientu obce.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2012 činí 6.223 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2012 označit za velmi úspěšný. Dařilo se úspěšně plnit nejen hlavní poslání, pro které bylo družstvo založeno, ale i všechny další činnosti.

Ing. Michal Hnyk, v. r.
místopředseda představenstva

Vybrané statistické ukazatele družstva

Počet členů

2010	2011	2012
2724	2538	2346

Počet spravovaných bytových jednotek

2010	2011	2012
4486	4462	4460

Výše členského vkladu (Kč)

2010	2011	2012
100	100	100

Počet zaměstnanců

2010	2011	2012
16	16	15

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)

2010	2011	2012
21,9	21,1	22,0

Výše vyplacených funkcionářských odměn (v tis. Kč)

2010	2011	2012
824	762	736

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva

2010	2011	2012
1462	1266	1171

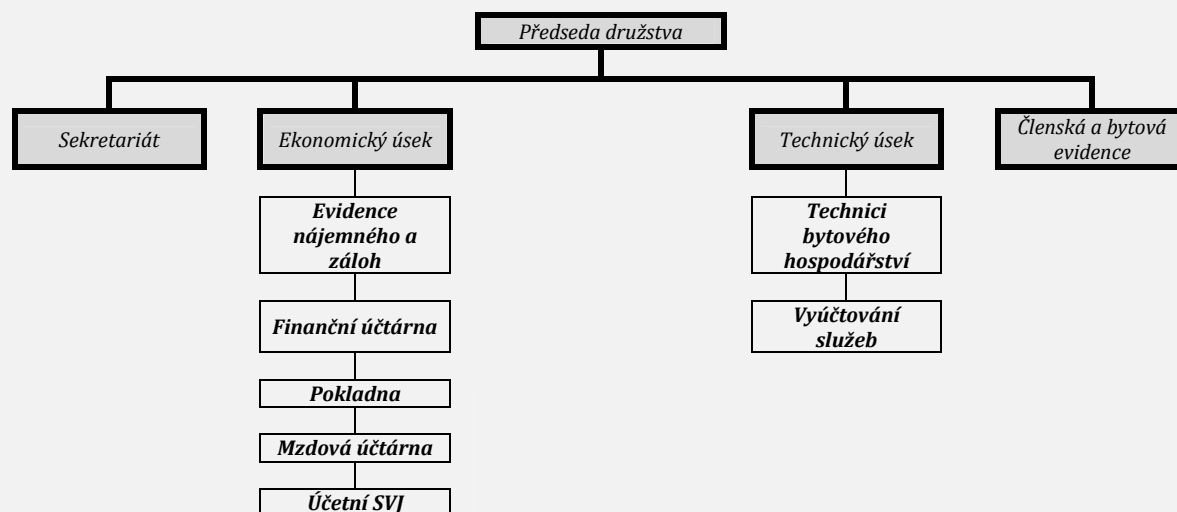
Správa bytových jednotek – jiní vlastníci

2010	2011	2012
3024	3196	3289

Počet spravovaných SVJ a BD

2010	2011	2012
86	109	118

struktura



Představenstvo a kontrolní komise

Jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2012 sešli celkem 11x a bylo přijato 72 usnesení.

Pravidelná jednání se uskutečňují, až na výjimky, v zasedací místnosti družstva v Kamenické ulici. Jednání řídí předseda představenstva, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda, popřípadě některý ze členů. Jednotlivé body programu jednání jsou zpravidla v tomto pořadí. Členská a bytová evidence (převody bytů, výměny atp.), kontrola usnesení, zpráva předsedy představenstva a různé.

Jednání trvají cca 1 – 2 hodiny v závislosti na projednávaných bodech.

Představenstvo má celkem 7 členů. Výše funkcionářských odměn členů představenstva za rok 2012 činila 306 tis. Kč.

Představenstvo družstva

Miroslav Matějka
předseda představenstva
(od roku 2011)

Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva
(od roku 2011)

Helena Korejsová
členka představenstva
(od roku 2012)

Alžběta Martinská
členka představenstva
(od roku 2011 do roku 2012)

Ing. Libuše Šafářová
členka představenstva
(od roku 2011)

Ing. Karel Voříš
člen představenstva
(od roku 2011)

Aleš Šámal
člen představenstva
(od roku 2011)

Václav Vinš
člen představenstva
(od roku 2011)

Kontrolní komise družstva

Ing. Jaroslava Císařová
předsedkyně kontrolní komise
(od roku 2011)

Ing. Košek Ivan
člen kontrolní komise
(od roku 2011)

Jiřina Součková
členka kontrolní komise
(od roku 2012)

Alena Burešová
členka kontrolní komise
(od roku 2011 do roku 2012)

hospodaření

Družstvo je z hospodářského hlediska členěno:

- střediska bytového hospodářství – samostatně hospodařící ekonomické celky, kde náklady každého střediska jsou kryty z jeho výnosů, realizovaných formou nájemného a předpisu záloh spojených s užíváním bytů
- nebytová střediska správy družstva – jejich úkolem je vytváření výnosů, které slouží k minimalizaci nákladů na správu, kterými jsou zatěžována střediska bytová

Hospodářský výsledek

6 222 663,76 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2012. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit tyto: pronájmy nebytových prostor a výnosy z dlouhodobého finančního majetku. Opačný vliv měly zejména: odpisy dlouhodobého hmotného majetku a rostoucí náklady spojené s výkonem správy cizího majetku.

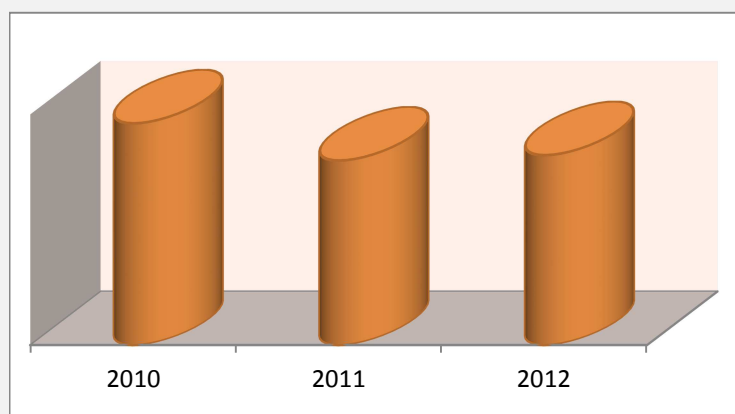
V průběhu běžného kalendářního roku nenastaly žádné skutečnosti, které by měnily podmínky a situaci družstva na konci rozvahového dne.

Výzkumem a vývojem se družstvo při svých 15 - ti zaměstnancích samo přímo nezabývalo.

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Technická péče o bytové domy

	2010	2011	2012
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	85 232	78 928	71 033
tvorba fondu oprav celkem	51 371	40 134	56 776
čerpání fondu oprav celkem	57 675	48 029	49 421
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	78 928	71 033	79 388



Vybrané ekonomické ukazatele

	2010	2011	2012
vlastní jmění	298 286	266 662	247 892
základní kapitál	300	50	50
kapitálové fondy	282 261	252 220	227 723
fondy ze zisku	13 718	13 762	13 896
nedělitelný fond	13 435	13 436	13 436
statutární a ostatní fondy	283	326	460
krátkodobé pohledávky	44 799	46 892	62 418
krátkodobé závazky	66 837	79 628	86 887
dlouhodobý hmotný majetek	386 098	358 400	337 085
zásoby	36	25	17
finanční majetek	124 296	122 994	145 321

Rozvaha

		(v tis. Kč)		
		2010	2011	2012
AKTIVA				
	AKTIVA CELKEM	491 111	460 830	470 802
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	386 098	358 400	337 085
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	25	17
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	321 049	291 223	267 644
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	65 049	67 152	69 424
C.	Oběžná aktiva	103 855	102 301	132 674
C.I.	Zásoby	36	25	17
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	6 521	5 501	4 672
C.III.	Krátkodobé pohledávky	44 799	46 892	62 418
CIV.	Krátkodobý finanční majetek	52 499	49 883	65 567
D.	Časové rozlišení	1 158	129	1 043
PASIVA				
	PASIVA CELKEM	491 111	460 830	470 802
A.	Vlastní kapitál	298 286	266 662	247 892
A.I.	Základní kapitál	300	50	50
A.II.	Kapitálové fondy	282 261	252 220	227 723
A.III.	Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku	13 718	13 762	13 896
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	2 007	630	6 223
B.	Cizí zdroje	192 825	194 168	222 807
B.I.	Rezervy	0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	79 360	71 831	79 307
B.III.	Krátkodobé závazky	66 837	79 628	86 887
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	46 628	42 709	56 613
C.I.	Časové rozlišení	0	0	103

Významné pohyby na účtech odpisovaného majetku (v tis. Kč)

Náklady související s výstavbou nové administrativní budovy
233

Výpočetní a kancelářská technika – administrativní budova Kamenická
169

Vyřazení výpočetní a kancelářské techniky – administrativní budova Kamenická
296

Výměna opláštění – skladová hala TOK 12, ulice Kašparova
505

Členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů
58

Počet povolených podnámů
10

Počet uchazečů o volné bytové jednotky
8

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)
113

Komentář k výsledku hospodaření

Představenstvo konstatuje, že se na svých jednáních zabývá hospodařením družstva v průběhu celého účetního období a proto dosažený hospodářský výsledek odpovídá provedeným účetním operacím.

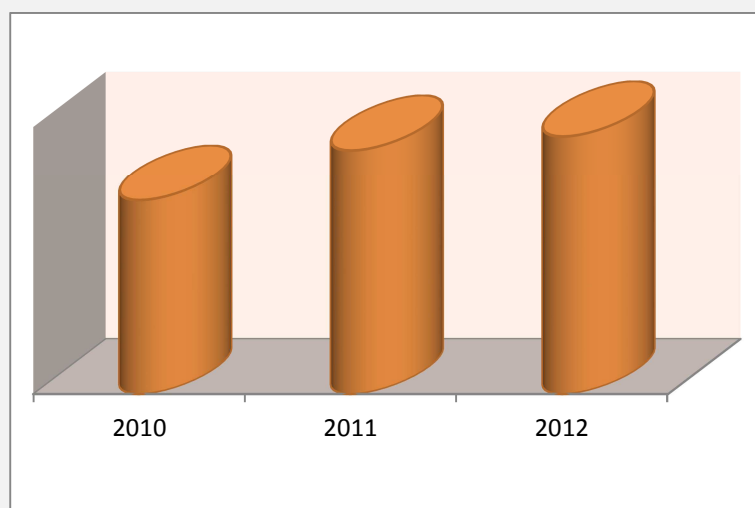
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2012 patřily tyto: převod bytových jednotek do vlastnictví členů; rekonstrukce a modernizace bytových domů ve vlastnictví a spoluvlastnictví družstva; rekonstrukce a modernizace nebytových prostor, stanovení poplatků za činnosti prováděné družstvem; otázky investic, za účelem snížení rizika kumulace peněžních prostředků mimo rámec tzv. objemu pojištěných vkladů; návrh na rozdělení funkcionářských odměn zástupců bytových domů; návrh na rozdělení hospodářského výsledku.

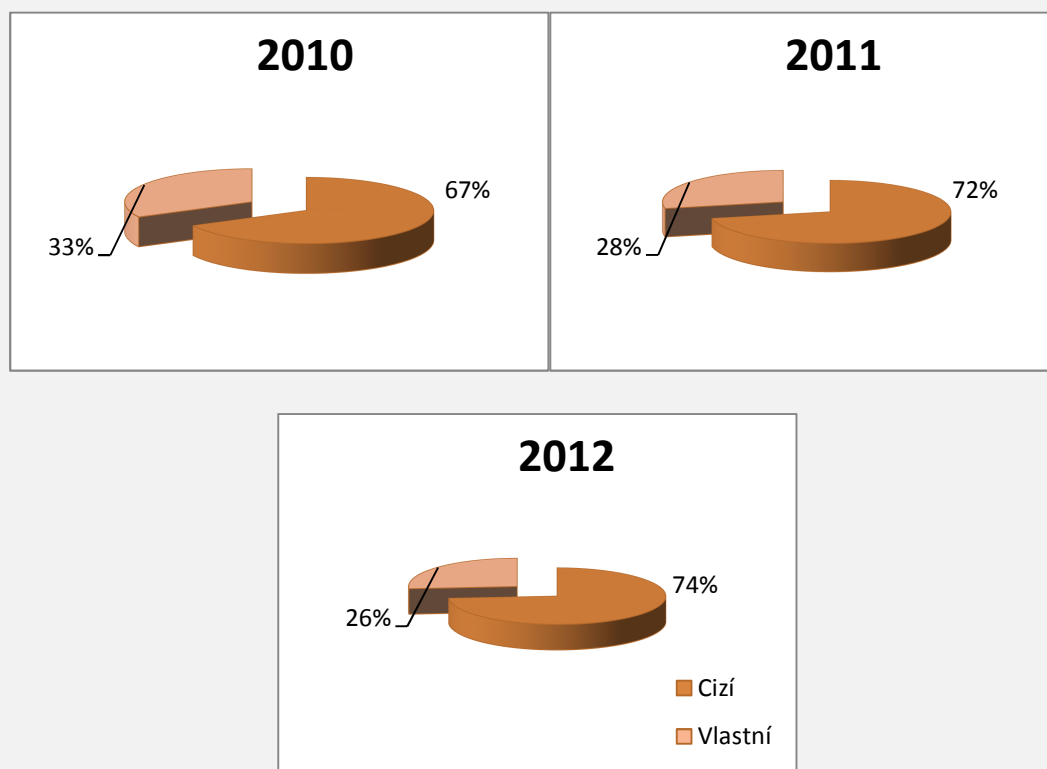
Představenstvo družstva

výkon správy

	2010	2011	2012
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 462	1 266	1 171
správa jednotek – jiní vlastníci	3 024	3 196	3 289
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	1 449	1 824	1 929
počet spravovaných SVJ a BD	86	109	118



Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných bytů v SVJ a BD



Obrázek 3 Vývoj podílu správy vlastních a cizích bytů

budoucnost

V následujícím účetním roce družstvo plánuje opět zajištění všech služeb spojených se správou vlastních i cizích nemovitostí. Cílem družstva je udržet si stávající objem správy jednotek a zracionalizovat nákladové položky za jím poskytované služby, a to bez vlivu na kvalitu či dostupnost těchto ze strany jeho členů či obchodních partnerů.

Racionalizaci nákladů provést především v oblasti provozních nákladů, které se týkají administrativní budovy a "holobytů" v Nové Vsi a dále pak v oblasti jím vydávaných tiskovin.

Pokračovat v převodech bytových jednotek do osobního vlastnictví členů a zajistit i případný vznik společenství vlastníků s právní subjektivitou.

Aktivním přístupem přispět ke snižování pohledávek evidovaných za uživateli bytových a nebytových jednotek a zajistit dostatek podkladů pro případné soudní spory.

V ekonomické oblasti zajistit dostatek finančních prostředků jak pro vlastní fungování družstva jako právnické osoby, tak pro bezproblémové zajištění poskytovaných služeb, tj. oprav a údržby nemovitostí a dodávky služeb spojených s užíváním bytů. Pokračovat v poradenské činnosti v oblasti správy nemovitostí pro své obchodní partnery.

V technické péči o spravované objekty upřednostnit, s ohledem na dostupnost finančních prostředků, komplexní pojetí rekonstrukcí a modernizací těchto objektů. Využívat školení a semináře pořádané organizačními složkami Svazu českomoravských bytových družstev, případně vybranými dodavateli.

Všechny tyto činnosti by měly přispět k udržení pozice a postavení družstva v rámci regionu.

Představenstvo družstva

Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 02. 05. 2013

Miroslav Matějka, v.r.
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v.r.
místopředseda představenstva