

Výroční zpráva 2015



Okresní stavební bytové družstvo
Kamenická 1213,
460 06 Liberec VI

obsah

základní údaje	3
historie družstva	
bytové družstevnictví	
kontakty	4
úvodní slovo	4
vybrané statistické ukazatele družstva	
struktura družstva	5
představenstvo a kontrolní komise	
jednání představenstva	
hospodaření	6 - 7
hospodářský výsledek	
technická péče o bytové domy	
vybrané ekonomické ukazatele	
rozvaha	
významné pohyby na účtech odpisovaného majetku	
členská a bytová evidence v číslech	
komentář k výsledku hospodaření	
výkon správy	8
budoucnost	9
nová administrativní budova	

základní údaje

název	Okresní stavební bytové družstvo
sídlo	Kamenická 1213, Liberec VI, 460 06
ič	00224138
dič	CZ00224138
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 předešlého sídla OSBD v ulici Kamenické č. p. 471. 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

Email: info@osbdkamenicka.cz

Web: www.osbdkamenicka.cz

Facebook: www.facebook.com/osbdliberec

Google +: <https://plus.google.com/u/0/104907603514862637295/posts>

úvodní slovo

Vážení členové,

dovolet mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2015.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako velmi dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo ke zvýšení zisku, jako výsledku hospodaření. Skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází, dokáže úspěšně hospodařit, se opět potvrdila.

Významný podíl na výši zisku mají výnosy z dlouhodobého finančního majetku. 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 velmi pozitivní. Naplnění finančního profitu z této oblasti hospodaření družstva, potvrzuje dlouhodobý předpoklad představenstva družstva, a to růst.

Za pozitivní lze také považovat skutečnost, že 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 mělo zajištění provozu administrativní budovy družstva.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2015 činí 1 632 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2015 označit za 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		
2013	2014	2015
2211	2080	1908

Počet spravovaných bytových jednotek		
2013	2014	2015
4462	4461	4425

Výše členského vkladu (Kč)		
2013	2014	2015
100	100	100

Počet zaměstnanců		
2013	2014	2015
14	14	14

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)		
2013	2014	2015
23	23	23

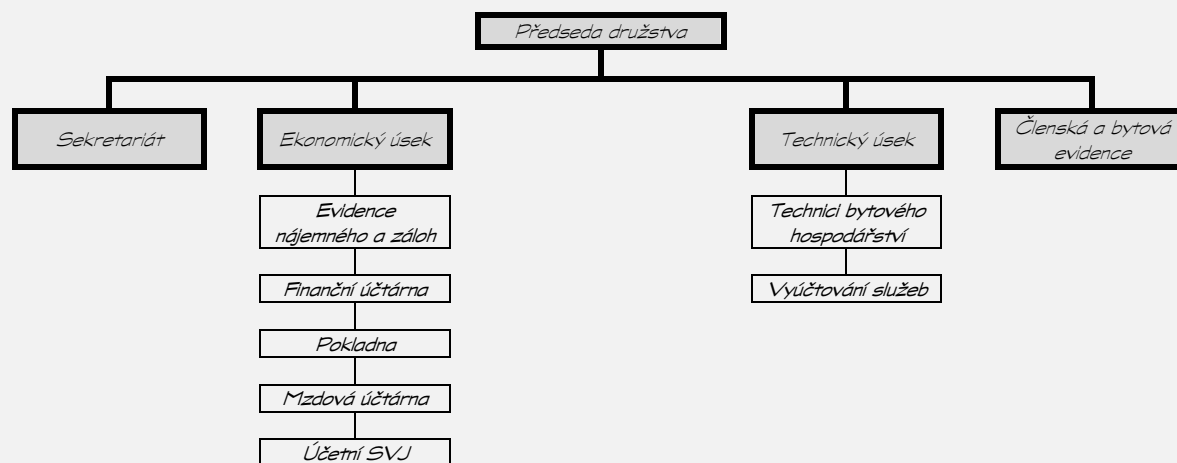
Výše vyplacených funkcionářských odměn a OON bytová střediska (v tis. Kč)		
2013	2014	2015
684	692	649

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva		
2013	2014	2015
1086	1021	921

Správa bytových jednotek - jiní vlastníci		
2013	2014	2015
3376	3440	3504

Počet spravovaných SVJ a BD		
2013	2014	2015
131	140	148

struktura družstva



představenstvo a kontrolní komise

jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2015 sešli celkem 11x a bylo přijato 48 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, a to v souladu se stanovami družstva, 7 členů.

Výše funkcionářských odměn členů představenstva a kontrolní komise za rok 2015 činila 350 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)

Ing. Libuše Šafářová
členka představenstva
(od roku 2011)

Ing. Karel Volše
člen představenstva
(od roku 2011)

Aleš Šámal
člen představenstva
(od roku 2011)

Václav Vinš
člen představenstva
(od roku 2011)

Kontrolní komise družstva

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

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

Jiřina Součková
členka kontrolní komise
(od roku 2012)

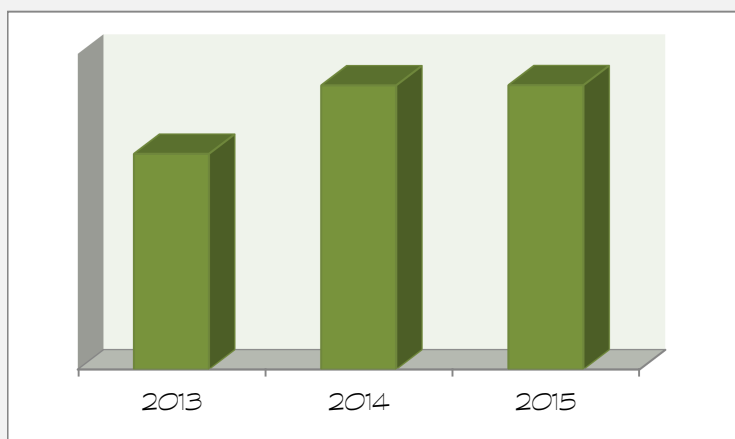
hospodaření

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

technická péče o bytové domy

	2013	2014	2015
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	79 388	80 522	86 154
tvorba fondu oprav celkem	35 326	50 644	42 026
čerpání fondu oprav celkem	34 192	45 012	45 045
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	80 522	86 154	83 135



Obrázek 1 Vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

hospodářský výsledek

1 632 216,81 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2015. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit především: pronájmy nebytových prostor. 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 14 - ti zaměstnancích samo přímo nezabývalo.

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

vybrané ekonomické ukazatele

	2013	2014	2015
vlastní jmění	231 222	219 595	208 520
základní kapitál	50	50	50
kapitálové fondy	214 856	204 915	192 604
fondy ze zisku	13 993	14 127	14 234
nedělitelný fond	13 436	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	557	692	799
krátkodobé pohledávky	77 346	98 800	96 905
krátkodobé závazky	105 602	123 881	124 005
dlouhodobý hmotný majetek	343 342	329 709	331 753
zásoby	16	16	16
finanční majetek	151 754	171 071	166 337

rozvaha

		(v tis. Kč)	2013	2014	2015
AKTIVA					
	AKTIVA CELKEM		477 847	506 851	494 241
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		-445	0	0
B.	Dlouhodobý majetek		343 342	329 709	331 753
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		226	159	110
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek		256 202	243 401	234 827
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		86 914	86 149	96 816
C.	Oběžná aktiva		134 833	177 019	162 405
C.I.	Zásoby		16	16	16
C.II.	Dlouhodobé pohledávky		3 612	3 243	1 881
C.III.	Krátkodobé pohledávky		77 346	98 800	96 905
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek		53 859	74 960	63 603
D.	Časové rozlišení		117	123	83
PASIVA					
	PASIVA CELKEM		477 847	506 851	494 241
A.	Vlastní kapitál		231 222	219 652	208 520
A.I.	Základní kapitál		50	50	50
A.II.	Kapitálové fondy		214 856	204 915	192 604
A.III.	Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku		13 993	14 127	14 234
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let		0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		2 323	560	1 632
B.	Cizí zdroje		246 558	287 150	285 721
B.I.	Rezervy		0	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky		78 774	86 931	83 963
B.III.	Krátkodobé závazky		105 602	123 825	124 005
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		62 182	76 344	77 748
C.I.	Časové rozlišení		67	49	0

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

Náklady související s výstavbou nové administrativní budovy
15 382

Vybavení nové administrativní budovy (zařízení, kancelářská a výpočetní technika)
330

členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů
50

Počet povolených podnámů
38

Počet uchazečů o volné bytové jednotky
8

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)
129

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.

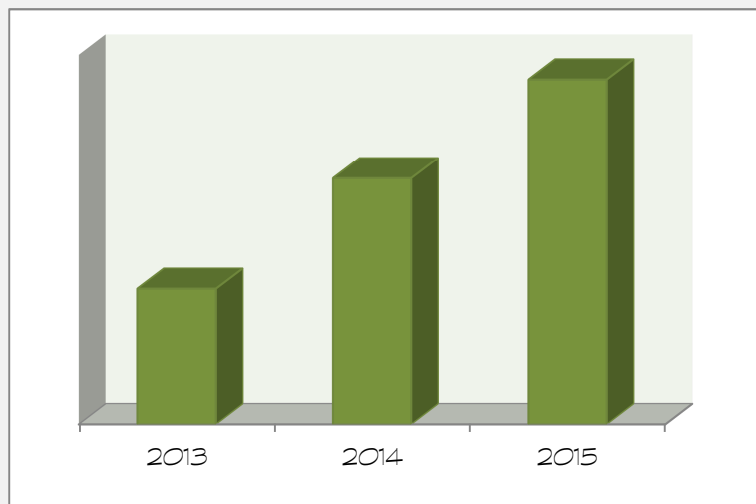
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2015 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 hospodářského výsledku.

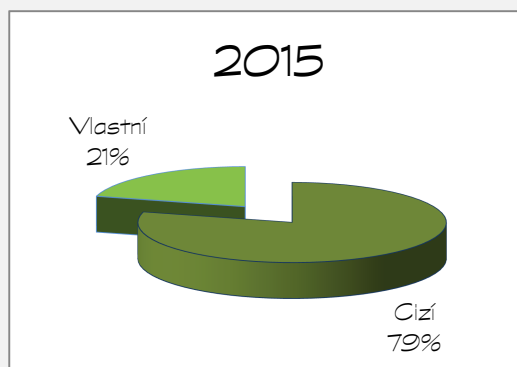
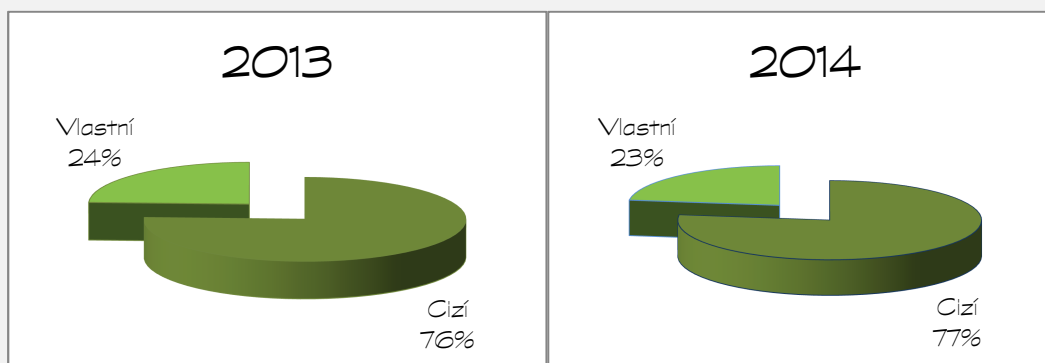
Představenstvo družstva

výkon správy

	2013	2014	2015
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 086	1 021	921
správa jednotek - jiní vlastníci	3 376	3 440	3 504
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	2 267	2 452	2 577
počet spravovaných SVJ a BD	131	140	148



Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných 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, s důrazem na oblast doručování dokumentů.

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

nová administrativní budova

Shromáždění delegátů svým usnesením ze dne 10. 5. 2012 schválilo výstavbu nové administrativní budovy. Výstavba budovy začala v průběhu 2Q/2014, a to v prostoru stávajícího garážového dvoru v Kamenické ulici. V listopadu 2015 byla uvedena do provozu.



Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 05. 05. 2016

Miroslav Matějka, v. r.
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v. r.
místopředseda představenstva