

Výroční zpráva 2016



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

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 Vám jménem představenstva předložit souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2016.

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 2016 činí 1 910 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2016 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

2014	2015	2016
2080	1908	1714

Počet spravovaných bytových jednotek

2014	2015	2016
4461	4425	4366

Výše členského vkladu (Kč)

2014	2015	2016
100	100	100

Počet zaměstnanců

2014	2015	2016
14	14	14

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)

2014	2015	2016
23	23	24

Výše vyplacených funkcionářských odměn a OON bytová střediska (v tis. Kč)

2014	2015	2016
692	658	613

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva

2014	2015	2016
1021	921	831

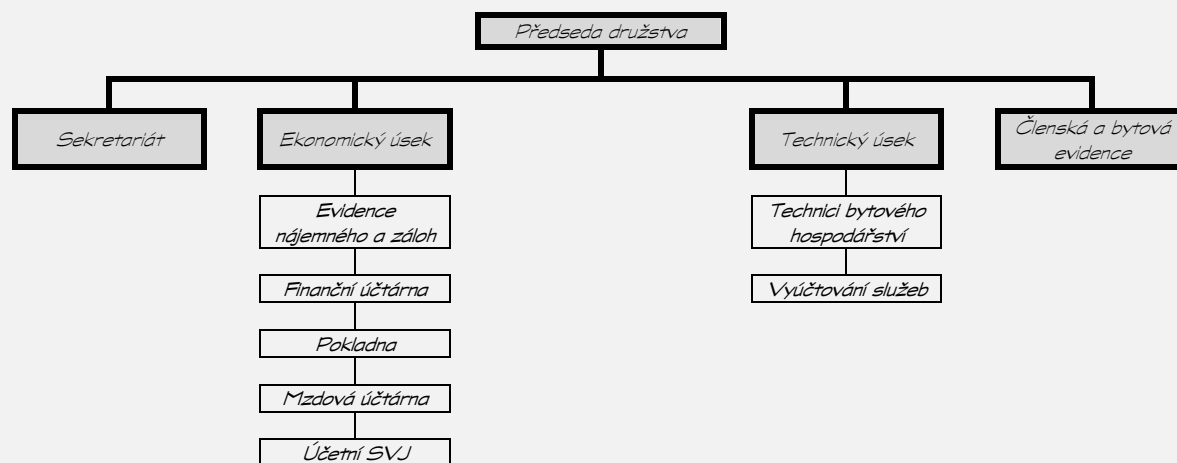
Správa bytových jednotek - jiní vlastníci

2014	2015	2016
3440	3504	3535

Počet spravovaných SVJ a BD

2014	2015	2016
140	148	156

struktura družstva



představenstvo a kontrolní komise

jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2016 sešli celkem 11x a bylo přijato 68 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, 5 členů.

Výše funkcionářských odměn členů představenstva a kontrolní komise za rok 2016 činila 350 tis. Kč.

Představenstvo družstva

Miroslav Matějka
předseda představenstva
(od roku 2016)

Ing. Michal Hnyk
místopředseda představenstva
(od roku 2016)

Ing. Libuše Šafářová
členka představenstva
(od roku 2016)

Aleš Šámal
člen představenstva
(od roku 2016)

Luděk Drahokoupil
člen představenstva
(od roku 2016)

Kontrolní komise družstva

Ing. Jaroslava Císařová
předsedkyně kontrolní komise
(od roku 2016)

Ing. Košek Ivan
člen kontrolní komise
(od roku 2016)

Třetí člen kontrolní komise nebyl prozatím zvolen.

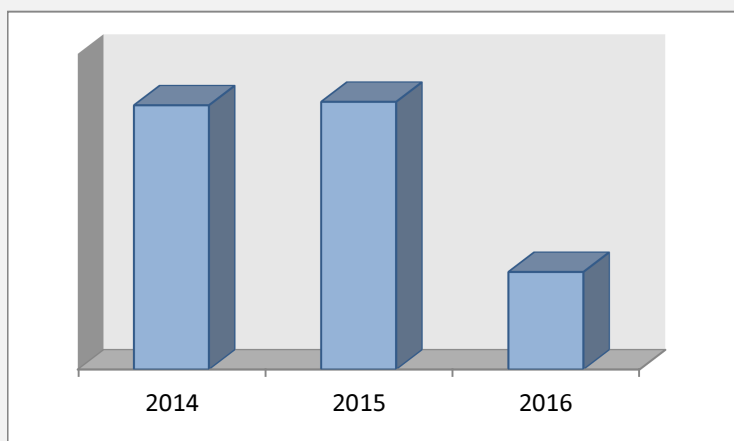
hospodaření

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

	2014	2015	2016
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	80 522	86 154	83 135
tvorba fondu oprav celkem	50 644	42 026	39 535
čerpání fondu oprav celkem	45 012	45 045	43 423
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	86 154	83 135	79 247



Obrázek 1 Vývoj nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů

hospodářský výsledek

1 909 964,96 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2016. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit především: pronájmy nebytových prostor a prodej hmotného 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 14 - ti zaměstnancích samo přímo nezabývalo.

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

vybrané ekonomické ukazatele

	2014	2015	2016
vlastní jmění	219 595	208 520	190 380
základní kapitál	50	50	50
kapitálové fondy	204 915	192 604	174 189
fondy ze zisku	14 127	14 234	14 231
nedělitelný fond	13 435	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	692	799	796
krátkodobé pohledávky	98 800	96 905	143 920
krátkodobé závazky	123 881	201 753	257 593
dlouhodobý hmotný majetek	329 709	331 753	312 306
zásoby	16	16	16
finanční majetek	171 071	166 337	170 976

rozvaha

		(v tis. Kč)	2014	2015	2016
AKTIVA					
	AKTIVA CELKEM		506 851	494 241	528 051
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek		329 709	331 753	312 306
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		159	110	66
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek		243 401	234 827	218 290
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		86 149	96 816	93 950
C.	Oběžná aktiva		177 019	162 405	215 669
C.I.	Zásoby		16	16	16
C.II.	Pohledávky		102 043	98 786	145 286
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky		3 243	1 831	1 366
C.II.2	Krátkodobé pohledávky		98 800	96 905	143 920
C.III.	Krátkodobý finanční majetek		74 960	63 603	70 367
C.IV.	Peněžní prostředky		0	0	0
D.	Časové rozlišení aktiv		123	83	76
PASIVA					
	PASIVA CELKEM		506 851	494 241	528 051
A.	Vlastní kapitál		219 652	208 520	190 380
A.I.	Základní kapitál		50	50	50
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		204 915	192 604	174 189
A.III.	Fondy ze zisku		14 127	14 234	14 231
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let		0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		560	1 632	1 910
B.+C.	Cizí zdroje		287 150	285 721	337 671
B.	Rezervy		0	0	0
C.	Závazky		287 150	285 721	337 671
C.I.	Dlouhodobé závazky		86 981	83 968	80 078
C.II.	Krátkodobé závazky		200 169	201 753	257 593
D.	Časové rozlišení pasiv		49	0	0

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

Zůstatková cena administrativní budovy č.p. 471 ul. Kamenická (prodej)
1 203

Pořízení nového vozu Škoda Octavia
433

Rekonstrukce manipulačních ploch ve skladovém areálu
4 062

členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů
47

Počet povolených podnámů
20

Počet uchazečů o volné bytové jednotky
8

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva, dražby)
152

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.

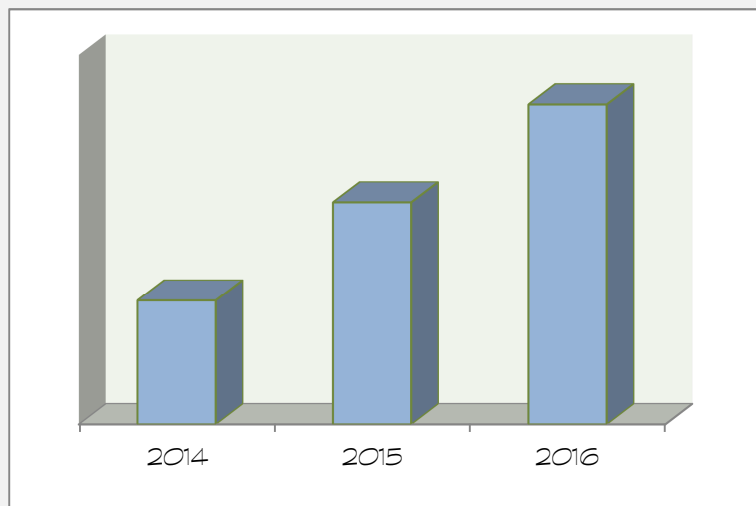
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2016 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.

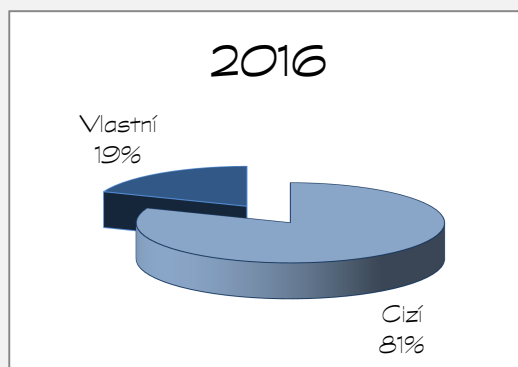
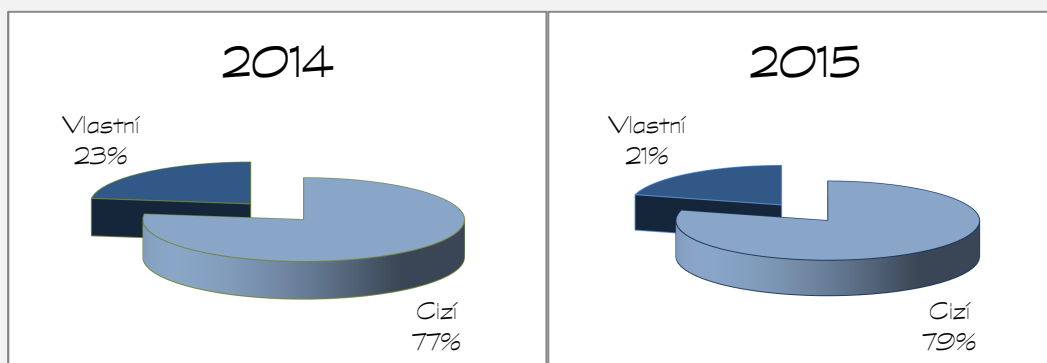
Představenstvo družstva

výkon správy

	2013	2014	2016
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 021	921	831
správa jednotek - jiní vlastníci	3 440	3 504	3 535
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	2 452	2 577	2 665
počet spravovaných SVJ a BD	140	148	156



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 snížení 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 10. 05. 2017

Miroslav Matějka, v. r.
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v. r.
místopředseda představenstva