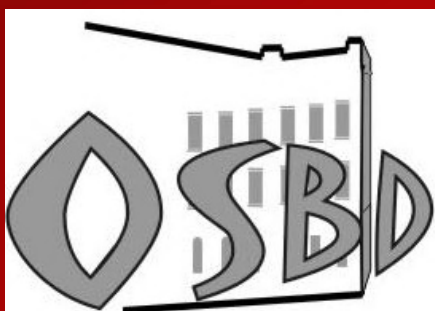


Výroční zpráva 2017



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 mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2017.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako velmi dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo ke snížení 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 měly náklady spojené s výkonem správy (poštovné atp.).

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2017 činí 752 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2017 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

2015	2016	2017
1908	1714	1564

Počet spravovaných bytových jednotek

2015	2016	2017
4425	4366	4329

Výše členského vkladu (Kč)

2015	2016	2017
100	100	100

Počet zaměstnanců

2015	2016	2017
14	14	14

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)

2015	2016	2017
23	24	24,5

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

2015	2016	2017
658	613	479

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva

2016	2016	2017
921	831	765

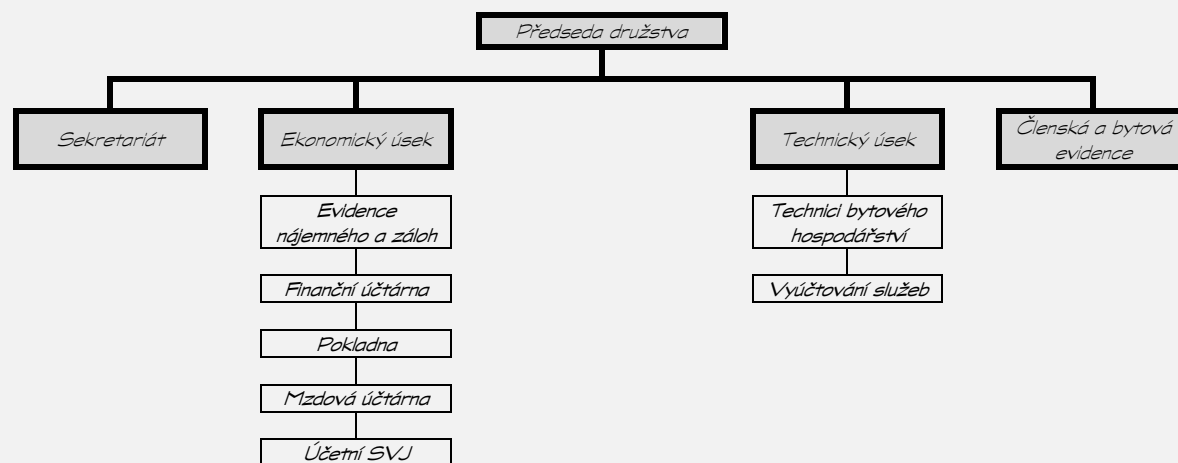
Správa bytových jednotek - jiní vlastníci

2015	2016	2017
3504	3535	3493

Počet spravovaných SVJ a BD

2015	2016	2017
148	156	168

struktura družstva



představenstvo a kontrolní komise

jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2017 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, 5 členů.

Výše funkcionářských odměn členů představenstva a kontrolní komise za rok 2017 činila 294 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)

Vodička Jan
člen kontrolní komise
(od roku 2017)

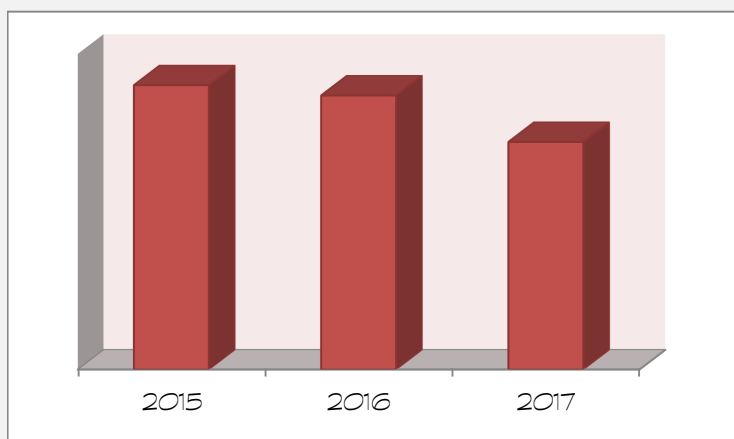
hospodaření

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

	2015	2016	2017
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	86 154	83 135	79 247
tvorba fondu oprav celkem	42 026	39 535	29 077
čerpaní fondu oprav celkem	45 045	43 423	36 074
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	83 135	79 247	72 250



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

hospodářský výsledek

752 122,39 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2017. 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

	2015	2016	2017
vlastní kapitál	208 520	190 380	176 998
základní kapitál	50	50	50
kapitálové fondy	192 604	174 189	162 022
fondy ze zisku	14 234	14 231	14 174
nedělitelný fond	13 435	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	799	796	738
krátkodobé pohledávky	96 905	143 920	147 370
krátkodobé závazky	201 753	257 593	273 238
dlouhodobý hmotný majetek	331 753	312 306	307 957
zásoby	16	16	16
finanční majetek	166 337	170 976	167 555

Rozvaha (netto)

(v tis. Kč)		2015	2016	2017
AKTIVA				
	AKTIVA CELKEM	494 241	528 051	523 670
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	331 753	312 306	307 957
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	110	66	12
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	234 827	218 290	207 294
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	96 816	93 950	100 651
C.	Oběžná aktiva	162 405	215 669	215 512
C.I.	Zásoby	16	16	16
C.II.	Pohledávky	98 786	145 286	148 592
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	1 881	1 366	1 222
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	96 905	143 920	147 370
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	63 603	70 367	66 904
C.IV.	Peněžní prostředky	0	0	0
D.	Časové rozlišení aktiv	83	76	201
PASIVA				
	PASIVA CELKEM	494 241	528 051	523 670
A.	Vlastní kapitál	208 520	190 380	176 998
A.I.	Základní kapitál	50	50	50
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	192 604	174 189	162 022
A.III.	Fondy ze zisku	14 234	14 231	14 174
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 632	1 910	752
B.+C.	Cizí zdroje	285 721	337 671	346 602
B.	Rezervy	0	0	0
C.	Závazky	285 721	337 671	346 602
C.I.	Dlouhodobé závazky	83 968	80 078	73 364
C.II.	Krátkodobé závazky	201 753	257 593	273 238
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0	70

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

Výstavba pergoly
239

Pořízení nového vozu Škoda
Fabia
285

Nákup pozemků
2 455

členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů
družstevních podílů
35

Počet povolených podnámů
11

Počet uchazečů o volné bytové
jednotky
5

Změny vlastníků (kupní a darovací
smlouva, dražby)
151

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.

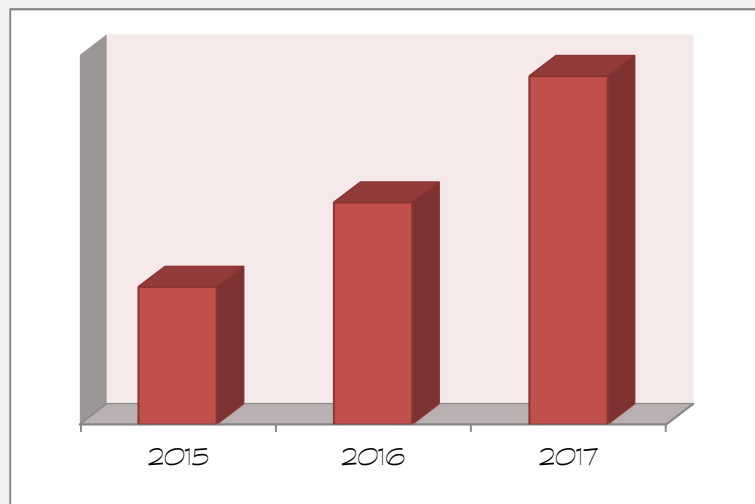
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2017 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.

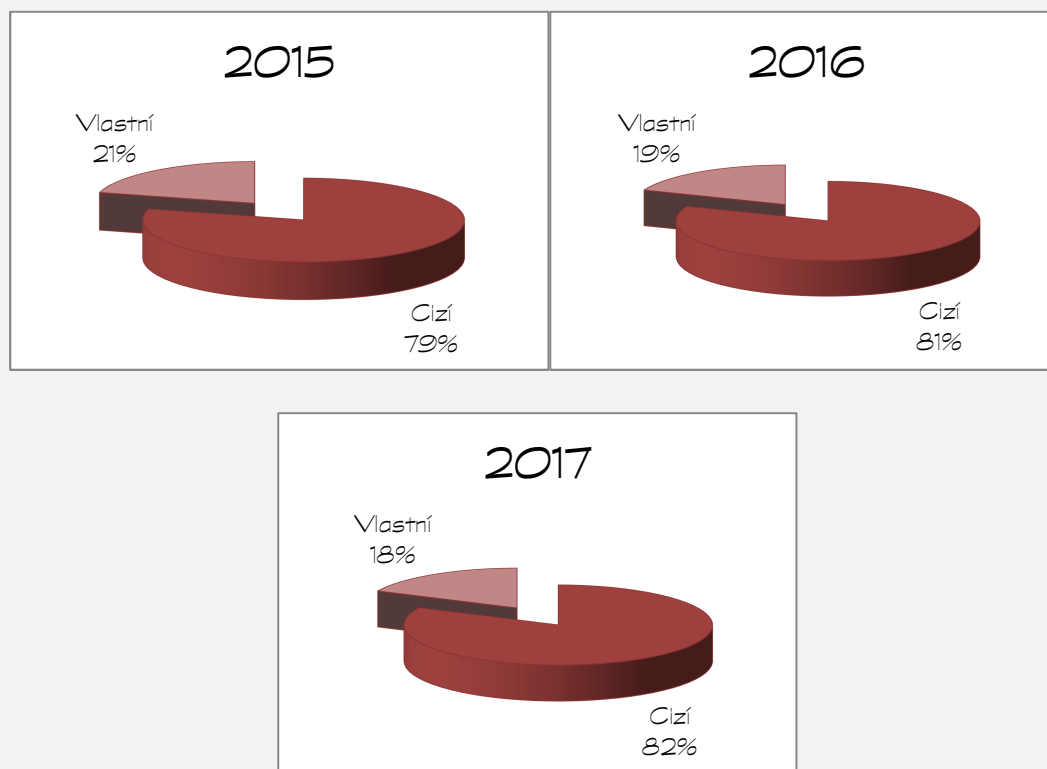
Představenstvo družstva

výkon správy

	2015	2016	2017
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	921	831	765
správa jednotek - jiní vlastníci	3 504	3 535	3 493
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	2 577	2 665	3 245
počet spravovaných SVJ a BD	148	156	168



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. 04. 2018

Miroslav Matějka, v. r.
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v. r.
místopředseda představenstva