

# Výroční zpráva 2014



Okresní stavební bytové družstvo  
Kamenická 471,  
460 06 Liberec XXV



# 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	
výrok nezávislého auditora	
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	
zpráva o ověření účetní závěrky za rok 2014	10

# základní údaje

název	Okresní stavební bytové družstvo
sídlo	Kamenická 471, Liberec XXV, 460 06
ič	00224138
dič	CZ 00224138
právní forma	družstvo
webová stránka	<a href="http://www.osbdkamenicka.cz">www.osbdkamenicka.cz</a>
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 stavbařské 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](mailto:info@osbdkamenicka.cz)

[www.osbdkamenicka.cz](http://www.osbdkamenicka.cz)

## úvodní slovo

Vážení členové,

dovoluji Vám jménem představenstva předložit souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2014.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo sice ke snížení zisku, jako výsledku hospodaření, nicméně skutečnost, že i v dynamickém období, kterým družstvo v posledních letech prochází, dokáže úspěšně hospodařit, je potěšující.

Významný podíl na výši zisku mají výnosy z dlouhodobého finančního majetku, a to díky jejich neočekávanému dramatickému poklesu v závěru roku. 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 přechodnou. I přes očekávaný, ale nenaplněný finanční profit z této oblasti hospodaření družstva, zůstává dlouhodobý předpoklad představenstva nezměněný, a to růst.

Za pozitivní lze naopak považovat skutečnost, že v dalších činnostech, které družstvo zajišťuje, se podařilo dosáhnout příznivých hospodářských výsledků. Za všechny uvádím: pronájem 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 také zajištění provozu administrativní budovy družstva.

Realizovaný zisk z hospodaření za rok 2014 činí 503 tis. Kč po zdanění.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2014 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	2012	2013	2014
	2346	2211	2080

Počet spravovaných bytových jednotek	2012	2013	2014
	4462	4462	4461

Výše členského vkladu (Kč)	2012	2013	2014
	100	100	100

Počet zaměstnanců	2012	2013	2014
	15	14	14

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)	2012	2013	2014
	22	23	23

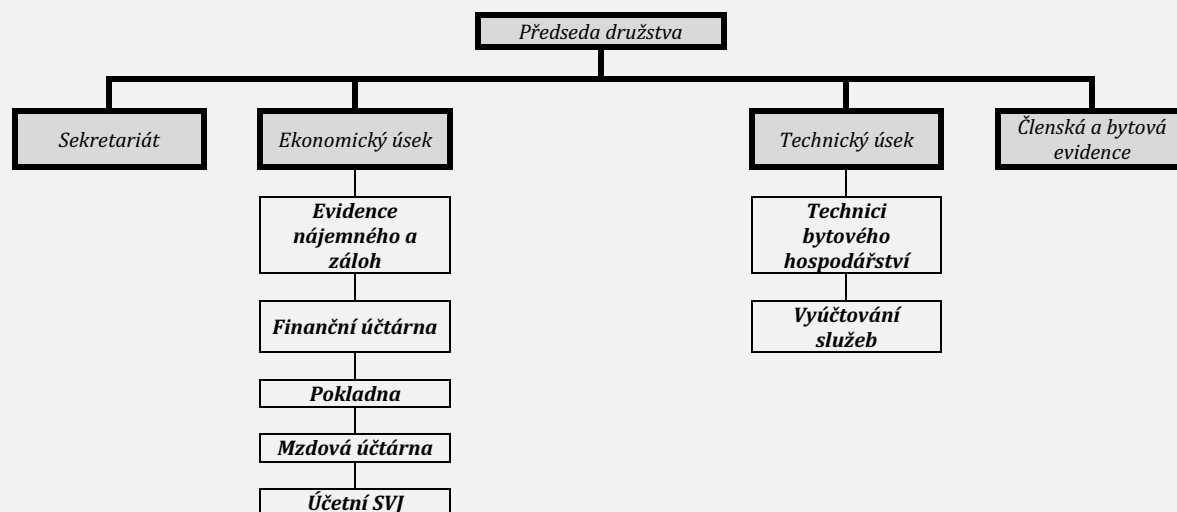
Výše vyplacených funkcionářských odměn a OON bytová střediska (v tis. Kč)	2012	2013	2014
	736	684	692

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva	2012	2013	2014
	1173	1086	1021

Správa bytových jednotek – jiní vlastníci	2012	2013	2014
	3289	3376	3440

Počet spravovaných SVJ a BD	2012	2013	2014
	118	131	140

# struktura družstva



## Představenstvo a kontrolní komise

### Jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2014 sešli celkem 11x a bylo přijato 58 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 za rok 2014 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 Šafařová**  
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 Císařová**  
předsedkyně kontrolní komise  
(od roku 2011)

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

**Jiřina Součková**  
členka kontrolní komise  
(od roku 2012)

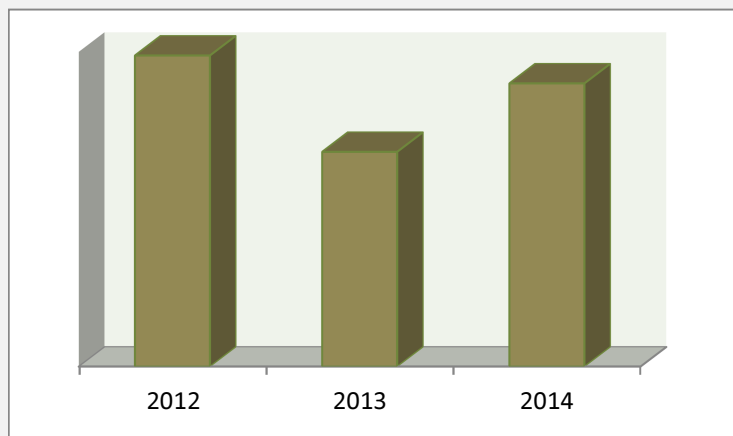
# hospodaření

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

	2012	2013	2014
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	71 033	79 388	80 522
tvorba fondu oprav celkem	56 776	35 326	53 383
čerpání fondu oprav celkem	49 421	34 192	45 012
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	79 388	80 522	88 893



Obrázek 1 Vývoj hodnoty oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů

## Vybrané ekonomické ukazatele

	2012	2013	2014
vlastní jmění	247 892	231 222	219 595
základní kapitál	50	50	50
kapitálové fondy	227 723	214 856	204 915
fondy ze zisku	13 896	13 993	14 127
nedělitelný fond	13 436	13 436	13 435
statutární a ostatní fondy	460	557	692
krátkodobé pohledávky	62 418	77 346	98 800
krátkodobé závazky	86 887	105 602	123 881
dlouhodobý hmotný majetek	337 085	343 342	329 709
zásoby	17	16	16
finanční majetek	145 321	151 754	171 071

## Hospodářský výsledek

**503 218,27 Kč**

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2014. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit tyto: pronájmy nebytových prostor. Opačný vliv měly zejména: odpisy dlouhodobého hmotného majetku, pokles výnosů z dlouhodobého finančního 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.

## Výrok nezávislého auditora

Podle názoru auditora účetní závěrka ve všech významných oblastech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace účetní jednotky Okresní stavební bytové družstvo, Liberec k 31. 12. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok 2014 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Zdroj: Zpráva o ověření účetní závěrky za rok 2014

## Rozvaha

		(v tis. Kč)	2012	2013	2014
<b>AKTIVA</b>					
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>470 802</b>	<b>477 847</b>	<b>506 851</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>		0	-445	0
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>		<b>337 085</b>	<b>343 342</b>	<b>329 709</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		17	226	159
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		267 644	256 202	243 401
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>		69 424	86 914	86 149
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>		<b>132 674</b>	<b>134 833</b>	<b>177 019</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>		17	16	16
<b>C.II.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>		4 672	3 612	3 243
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>		62 418	77 346	98 800
<b>CIV.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>		65 567	53 859	74 960
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>		<b>103</b>	<b>117</b>	<b>123</b>

		(v tis. Kč)	2012	2011	2014
<b>PASIVA</b>					
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>470 802</b>	<b>477 847</b>	<b>506 851</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>247 892</b>	<b>231 222</b>	<b>219 595</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>		50	50	50
<b>A.II.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>		227 723	214 856	204 915
<b>A.III.</b>	<b>Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku</b>		13 896	13 993	14 127
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>		0	0	0
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>		6 223	2 323	503
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje</b>		<b>222 807</b>	<b>246 558</b>	<b>287 207</b>
<b>B.I.</b>	<b>Rezervy</b>		0	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>		79 307	78 774	86 981
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>		86 887	105 602	123 881
<b>B.IV.</b>	<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>		56 613	62 182	76 344
<b>C.I</b>	<b>Časové rozlišení</b>		<b>103</b>	<b>67</b>	<b>49</b>

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

Náklady související s výstavbou nové administrativní budovy  
4 563

Vyřazení 7 ks garáží umístěných na pozemku výstavby nové administrativní budovy v účetní hodnotě  
35

## Členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů bytů  
48

Počet povolených podnámů  
19

Počet uchazečů o volné bytové jednotky  
7

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva)  
117

## 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.

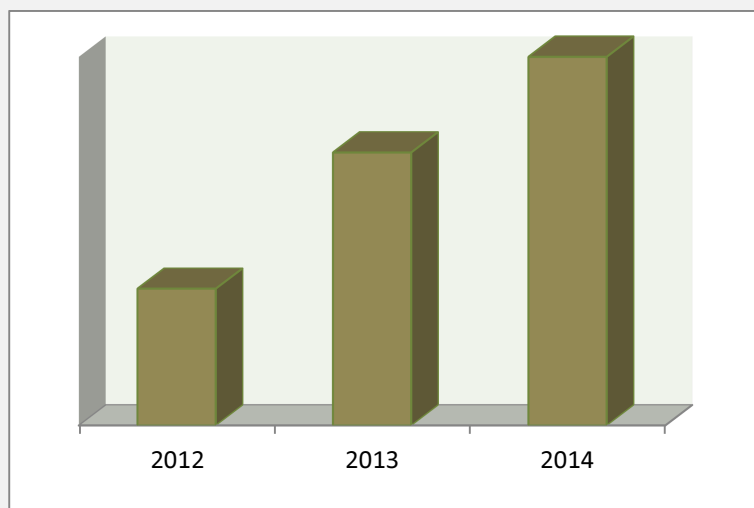
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2014 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.

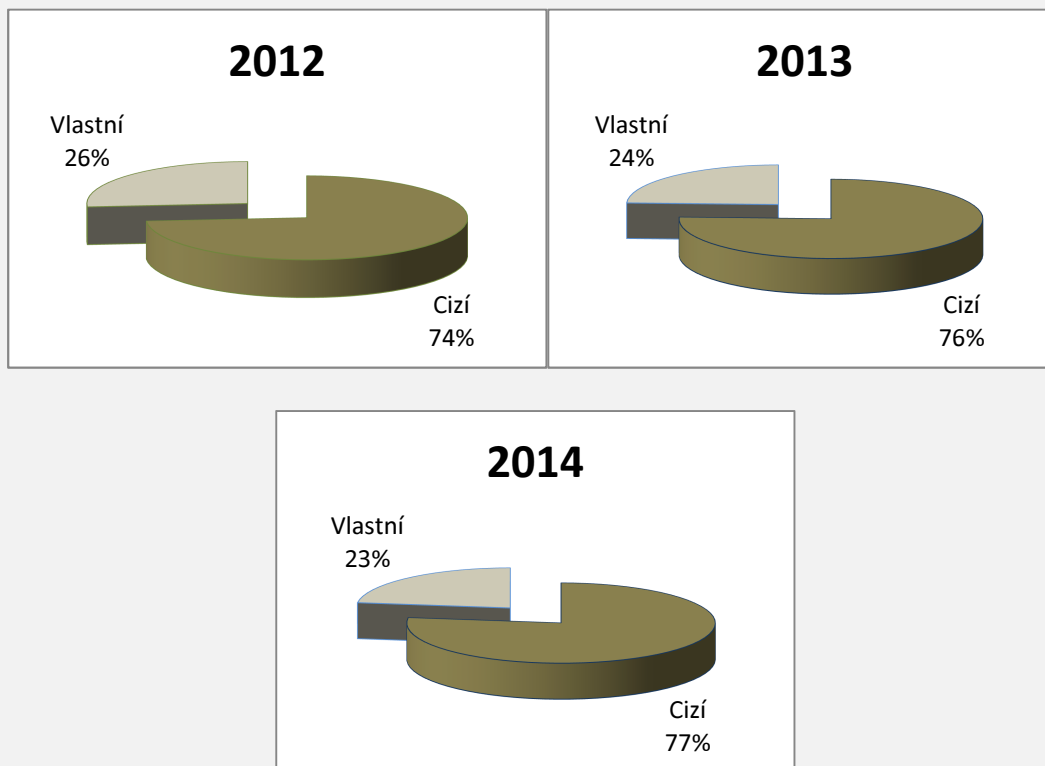
Představenstvo družstva

# výkon správy

	2012	2012	2013
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	1 173	1 086	1 021
správa jednotek – jiní vlastníci	3 289	3 376	3 440
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	1 929	2 267	2 452
počet spravovaných SVJ a BD	118	131	140



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, 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.



Zpracoval: Ing. Hnyk Michal



V Liberci dne 18. 05. 2015

Miroslav Matějka, v.r.  
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v.r.  
místopředseda představenstva

**ING. VÁCLAV DOLEŽAL - TAX SERVIS**  
auditor č. 0072  
Jablonec nad Nisou

## Z P R Á V A

o ověření účetní závěrky

za rok 2014

Proverku správnosti účetní závěrky a vykázaných hospodářských výsledků za rok 2014 provedl v účetní jednotce **Okresní stavební bytové družstvo, Liberec** nezávislý auditor Ing. Václav Doležal, který je oprávněn poskytovat auditorské služby dle zákona č. 93/2009 Sb. na základě osvědčení č. 0072 o zápisu do seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů České republiky.

### V ý r o k

Ověřil jsem účetní závěrku a vykázaný výsledek hospodaření společnosti **Okresní stavební bytové družstvo, Liberec** za období od **01.01. do 31.12.2014**.

Audit jsem provedl v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech, auditorskými standardy a směrnicemi vydanými Komorou auditorů České republiky.

Podle názoru auditora účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace účetní jednotky **Okresní stavební bytové družstvo, Liberec** k **31.12.2014** a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2014 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Současně je nutné konstatovat, že za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost a správnost odpovídá statutární orgán účetní jednotky s tím, že společnost není zbavena odpovědnosti za správnost vykázaného hospodářského výsledku, včetně případných důsledků vyplývajících ze zjištění jiných kontrol.

V Liberci dne 13. května 2015

