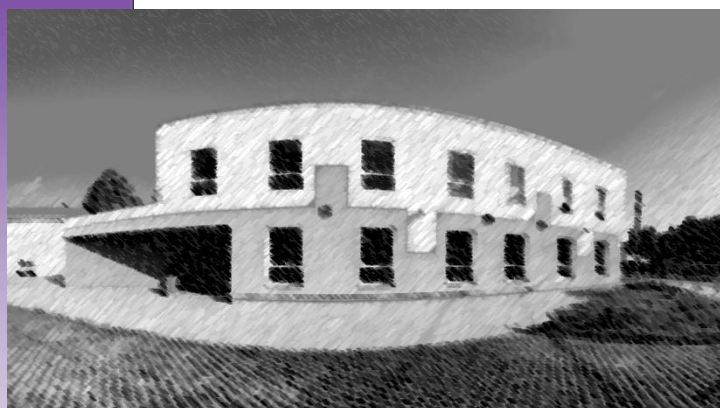


Výroční zpráva 2018



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

úvodní slovo

Vážení členové,

dovolte mi, abych Vám jménem představenstva předložil souhrnnou informaci o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva za kalendářní rok 2018.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako nepříliš dobré. V porovnání s předchozím rokem došlo k výraznému snížení výsledku hospodaření, a to až tak, že se družstvo „neubránílo“ ztrátě z hospodaření.

Významný podíl na vzniklé ztrátě má kromě provozních nákladů i dramatický pokles hodnot některých titulů v portfoliu dlouhodobého finančního majetku v závěru roku a s tím spojená i realizace nižších výnosů. 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, nevnímá představenstvo tuto skutečnost jako dramatickou. Zkušenosti z předchozích let ukazují, že i konzervativní tituly, které jsou pro družstvo stěžejní, prochází v určitých cyklech dramatictějšími cenovými výkyvy.

Za pozitivní lze naopak považovat skutečnost, že ve všech 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 také 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.

Realizovaná ztráta z hospodaření za rok 2018 činí 2 589 tis. Kč

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2018 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

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 1714 | 1564 | 1412 |

Počet spravovaných bytových jednotek

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 4366 | 4329 | 4351 |

Výše členského vkladu (Kč)

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 100 | 100 | 100 |

Počet zaměstnanců

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 14 | 14 | 14 |

Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 24 | 24,5 | 28 |

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

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 613 | 479 | 181 |

Bytové jednotky ve vlastnictví družstva

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 831 | 765 | 714 |

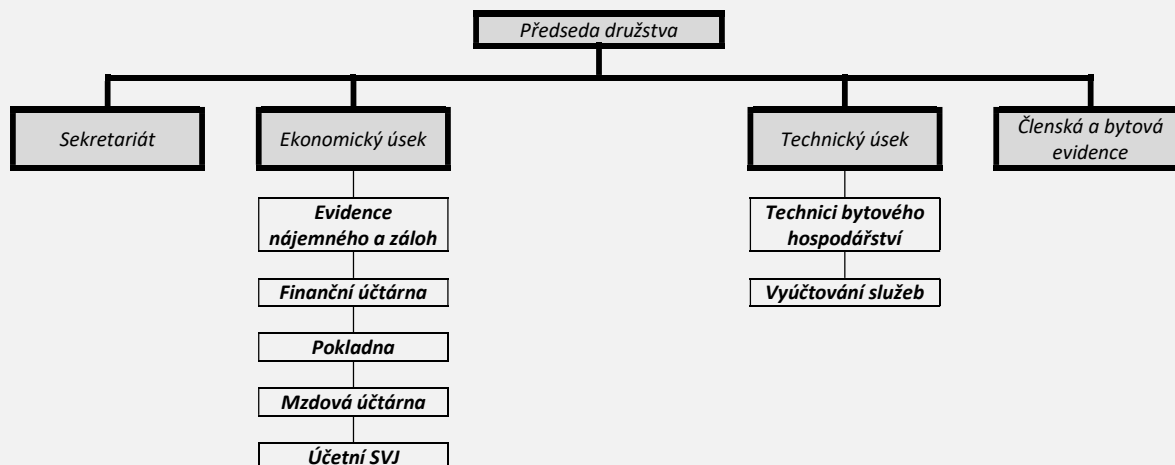
Správa bytových jednotek – jiní vlastníci

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 3535 | 3564 | 3637 |

Počet spravovaných SVJ a BD

| 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|
| 156 | 168 | 178 |

struktura družstva



představenstvo a kontrolní komise

jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2018 sešli celkem 11x a bylo přijato 49 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 2018 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 Drahekoupil
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)

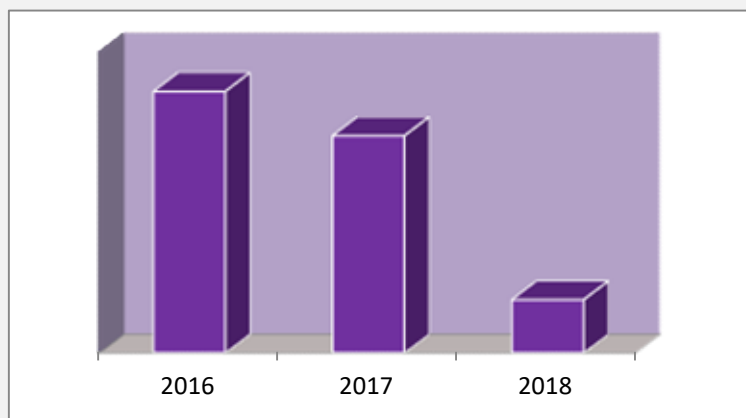
hospodaření

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

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|
| stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku | 83 135 | 79 247 | 72 250 |
| tvorba fondu oprav celkem | 39 535 | 29 077 | 5 623 |
| čerpání fondu oprav celkem | 43 423 | 36 074 | 8 842 |
| stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku | 79 247 | 72 250 | 69 031 |



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

hospodářský výsledek

-2.588.726,11 Kč

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2018. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit především: pronájmy nebytových prostor. Opačný vliv měl zejména: pokles ceny dlouhodobého finančního 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

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| vlastní kapitál | 190 380 | 176 998 | 167 450 |
| základní kapitál | 50 | 50 | 50 |
| kapitálové fondy | 174 189 | 162 022 | 155 830 |
| fondy ze zisku | 14 231 | 14 174 | 14 159 |
| nedělitelný fond | 13 435 | 13 435 | 13 435 |
| statutární a ostatní fondy | 796 | 738 | 723 |
| krátkodobé pohledávky | 143 920 | 147 370 | 135 588 |
| krátkodobé závazky | 257 593 | 273 238 | 271 122 |
| dlouhodobý hmotný majetek (netto) | 312 306 | 307 957 | 308 364 |
| zásoby | 16 | 16 | 16 |
| finanční majetek | 170 976 | 167 555 | 174 736 |

Rozvaha (netto)

| | | (v tis. Kč) | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|---|-------------|----------------|----------------|----------------|
| AKTIVA | | | | | |
| | AKTIVA CELKEM | | 528 051 | 523 670 | 508 232 |
| A. | Pohledávky za upsaný vlastní kapitál | | 0 | 0 | 0 |
| B. | Dlouhodobý majetek | | 312 306 | 307 957 | 308 364 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | | 66 | 12 | 0 |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | | 218 290 | 207 294 | 196 960 |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek | | 93 950 | 100 651 | 111 404 |
| C. | Oběžná aktiva | | 215 669 | 215 512 | 199 703 |
| C.I. | Zásoby | | 16 | 16 | 16 |
| C.II. | Pohledávky | | 145 286 | 148 592 | 136 355 |
| C.II.1 | Dlouhodobé pohledávky | | 1 366 | 1 222 | 767 |
| C.II.2 | Krátkodobé pohledávky | | 143 920 | 147 370 | 135 588 |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek | | 70 367 | 66 904 | 63 332 |
| C.IV. | Peněžní prostředky | | 0 | 0 | 0 |
| D. | Časové rozlišení aktiv | | 76 | 201 | 165 |
| PASIVA | | | | | |
| | PASIVA CELKEM | | 528 051 | 523 670 | 508 232 |
| A. | Vlastní kapitál | | 190 380 | 176 998 | 167 450 |
| A.I. | Základní kapitál | | 50 | 50 | 50 |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy | | 174 189 | 162 022 | 155 830 |
| A.III. | Fondy ze zisku | | 14 231 | 14 174 | 14 159 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let | | 0 | 0 | 0 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období | | 1 910 | 752 | -2 589 |
| B.+C. | Cizí zdroje | | 337 671 | 346 602 | 340 782 |
| B. | Rezervy | | 0 | 0 | 0 |
| C. | Závazky | | 337 671 | 346 602 | 340 782 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | | 80 078 | 73 364 | 69 660 |
| C.II. | Krátkodobé závazky | | 257 593 | 273 238 | 271 122 |
| D. | Časové rozlišení pasiv | | 0 | 70 | 0 |

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

Nákup pozemků
1 202

Výpočetní a kancelářská technika
223

členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů družstevních podílů

30

Počet povolených podnájmů

14

Počet uchazečů o volné bytové jednotky

2

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva, dražby)

132

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.

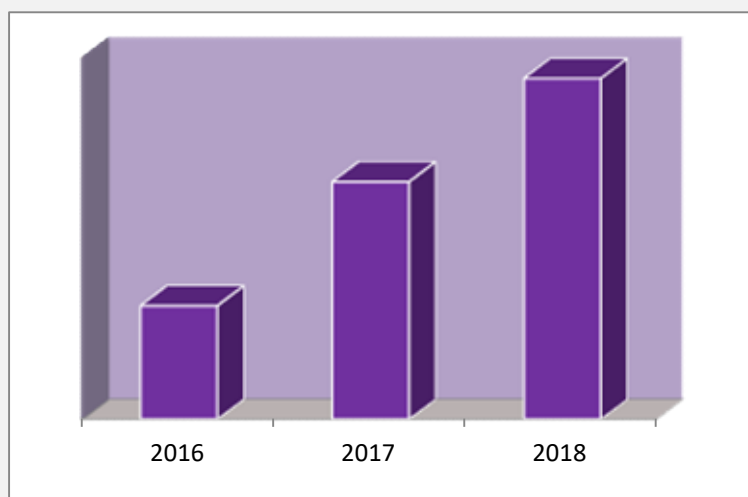
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2018 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.

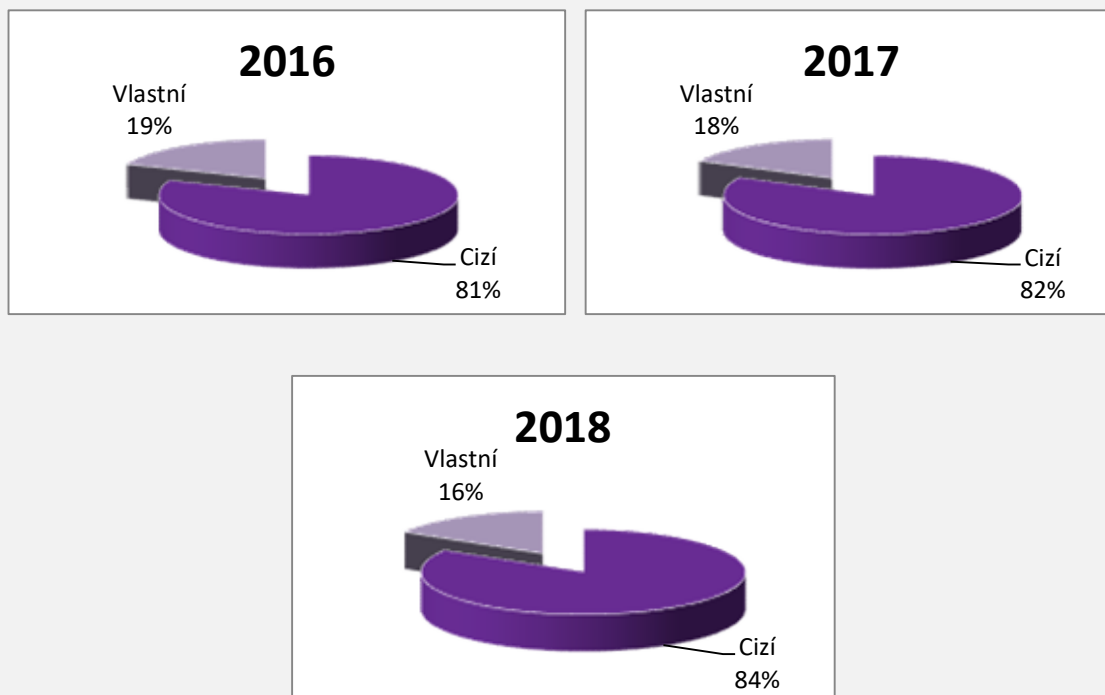
Představenstvo družstva

výkon správy

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|-------|-------|-------|
| správa jednotek ve vlastnictví OSBD | 831 | 765 | 714 |
| správa jednotek – jiní vlastníci | 3 535 | 3 564 | 3 637 |
| z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD) | 2 665 | 3 245 | 3 455 |
| počet spravovaných SVJ a BD | 156 | 168 | 178 |



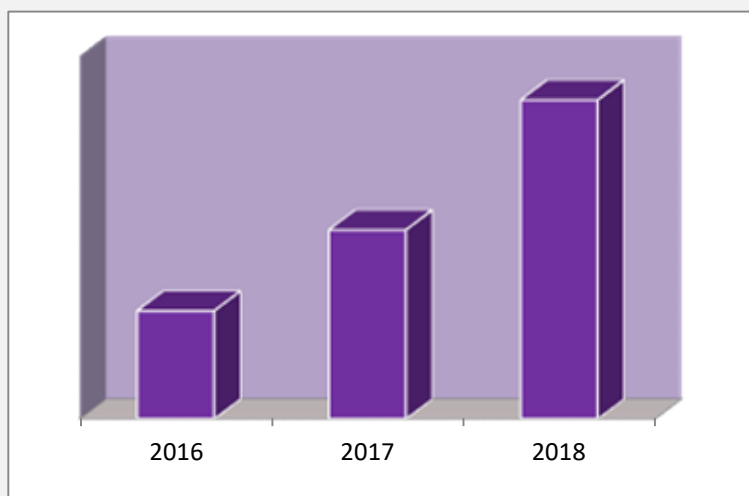
Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných SVJ a BD



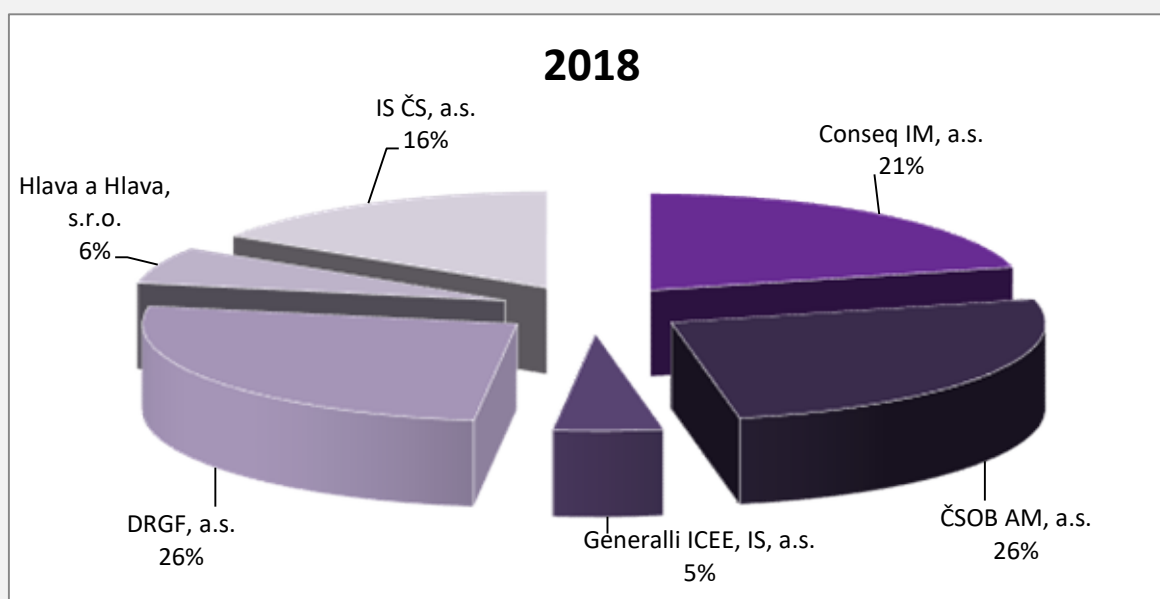
Obrázek 3 Vývoj podílu správy vlastních a cizích bytů

finanční majetek

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|
| krátkodobý finanční majetek | 70 367 | 66 904 | 63 332 |
| dlouhodobý finanční majetek | 93 951 | 100 651 | 111 404 |
| z toho podílové fondy, prémiové vklady a ostatní investiční nástroje | 68 599 | 87 529 | 91 248 |
| z toho dluhopisy | 25 352 | 13 122 | 20 156 |
| finanční majetek celkem | 164 318 | 167 555 | 194 892 |



Obrázek 4 objem dlouhodobého finančního majetku



Obrázek 5 podíl na správě dlouhodobého finančního majetku družstva

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

Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 10. 04. 2019

Miroslav Matějka, v. r.
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v. r.
místopředseda představenstva