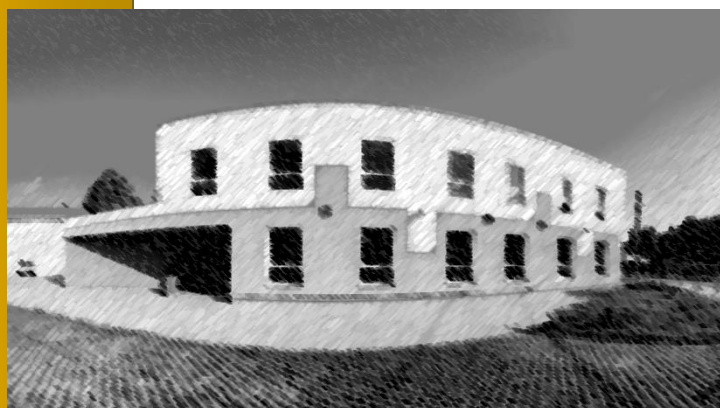


# Výroční zpráva 2019



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
finanční majetek	9
budoucnost	10

# 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 2019.

Dosažené hospodářské výsledky lze ve stručnosti ohodnotit jako vynikající. V porovnání s předchozím rokem došlo k výraznému zvýšení výsledku hospodaření.

Významný podíl na kladném výsledku hospodaření má především dramatický nárůst hodnot u všech titulů 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, je tato skutečnost více než potěšitelná.

Za pozitivní lze považovat i skutečnost, že i 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.

Postupem času, tak jak ubývá členů družstva, dochází také 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.

Zisk z hospodaření za rok 2019 činí 7 225 tis. Kč před zdaněním.

Ve všech aktivitách, které jsou pro družstvo hlavní činností, si dovoluji rok 2019 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

2017	2018	2019
1 564	1 412	869

### Počet spravovaných bytových jednotek

2017	2018	2019
4 329	4 351	4 373

### Výše členského vkladu (Kč)

2017	2018	2019
100	100	100

### Počet zaměstnanců

2017	2018	2019
14	14	14

### Výše průměrné mzdy zaměstnanců správy (v tis. Kč)

2017	2018	2019
24,5	28	28

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

2017	2018	2019
479	181	164

### Bytové jednotky ve vlastnictví družstva

2017	2018	2019
765	714	669

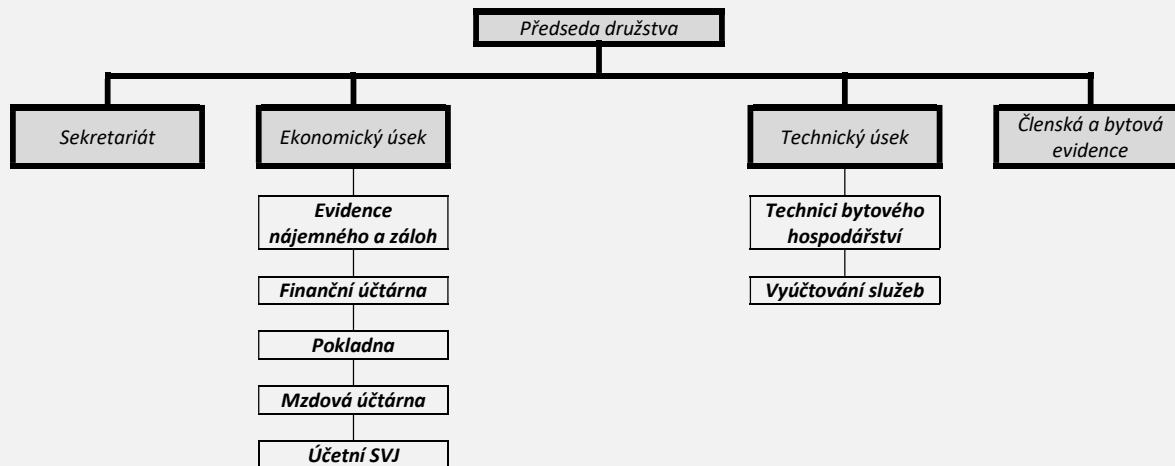
### Správa bytových jednotek – jiní vlastníci

2017	2018	2019
3 564	3 637	3 704

### Počet spravovaných SVJ a BD

2017	2018	2019
168	179	188

# struktura družstva



## jednání představenstva

Členové představenstva se v roce 2019 sešli celkem 12x a bylo přijato 56 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 2019 činila 340 tis. Kč.

## představenstvo a kontrolní komise

### 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)

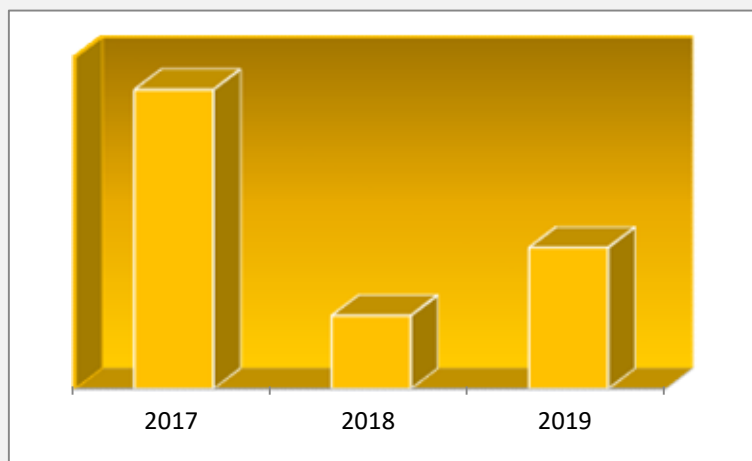
# hospodaření

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

	2017	2018	2019
stav fondu oprav k prvnímu dni kalendářního roku	79 247	72 250	69 031
tvorba fondu oprav celkem	29 077	5 623	8 717
čerpání fondu oprav celkem	36 074	8 842	17 079
stav fondu oprav k poslednímu dni kalendářního roku	72 250	69 031	60 669



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

## vybrané ekonomické ukazatele

	2017	2018	2019
vlastní kapitál	176 998	167 450	158 617
základní kapitál	50	50	50
kapitálové fondy	162 022	155 830	140 913
fondy ze zisku	14 174	14 159	13 808
nedělitelný fond	13 435	13 435	13 435
statutární a ostatní fondy	738	724	373
krátkodobé pohledávky	147 370	135 588	96 772
krátkodobé závazky	273 238	271 122	242 525
dlouhodobý hmotný majetek (netto)	307 957	308 364	326 228
zásoby	16	16	14
finanční majetek	167 555	174 736	171 935

## hospodářský výsledek

**7.224.570,50 Kč**

Dosažený hospodářský výsledek je přiměřený k účetním případům, které proběhly v roce 2019. Mezi účetní případy s kladným vlivem na hospodářský výsledek, lze zařadit především: přecenění dlouhodobého finančního majetku a majetkových účastí, zhodnocení dlouhodobého finančního majetku, pronájmy nebytových prostor. Opačný vliv měl zejména: růst provozních nákladů.

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.

## Rozvaha (netto)

		(v tis. Kč)	2017	2018	2019
<b>AKTIVA</b>					
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>523 670</b>	<b>508 232</b>	<b>462 683</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>		<b>307 957</b>	<b>308 364</b>	<b>326 228</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>207 294</b>	<b>196 960</b>	<b>192 946</b>
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>		<b>100 651</b>	<b>111 404</b>	<b>133 282</b>
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>		<b>215 512</b>	<b>199 703</b>	<b>136 154</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>		<b>16</b>	<b>16</b>	<b>14</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>		<b>148 592</b>	<b>136 355</b>	<b>97 487</b>
<b>C.II.1</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>		<b>1 222</b>	<b>767</b>	<b>715</b>
<b>C.II.2</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>		<b>147 370</b>	<b>135 588</b>	<b>96 772</b>
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>		<b>66 904</b>	<b>63 332</b>	<b>38 653</b>
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>		<b>201</b>	<b>165</b>	<b>301</b>
<b>PASIVA</b>					
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>523 670</b>	<b>508 232</b>	<b>462 683</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>176 998</b>	<b>167 450</b>	<b>158 617</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>		<b>162 022</b>	<b>155 830</b>	<b>140 913</b>
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b>		<b>14 174</b>	<b>14 159</b>	<b>13 808</b>
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 588</b>
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>		<b>752</b>	<b>-2 589</b>	<b>6 434</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>		<b>346 602</b>	<b>340 782</b>	<b>304 066</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>		<b>346 602</b>	<b>340 782</b>	<b>304 066</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>73 364</b>	<b>69 660</b>	<b>61 541</b>
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>273 238</b>	<b>271 122</b>	<b>242 525</b>
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>		<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Nákup pozemků a záměru na výstavbu dvou bytových domů  
**6 500**

Výpočetní a kancelářská technika  
**284**

Rekonstrukce bytových jednotek  
**390**

### členská a bytová evidence v číslech

Počet uskutečněných převodů družstevních podílů

**29**

Počet povolených podnájmů

**14**

Počet uchazečů o volné bytové jednotky

**3**

Změny vlastníků (kupní a darovací smlouva, dražby)

**113**

### 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.

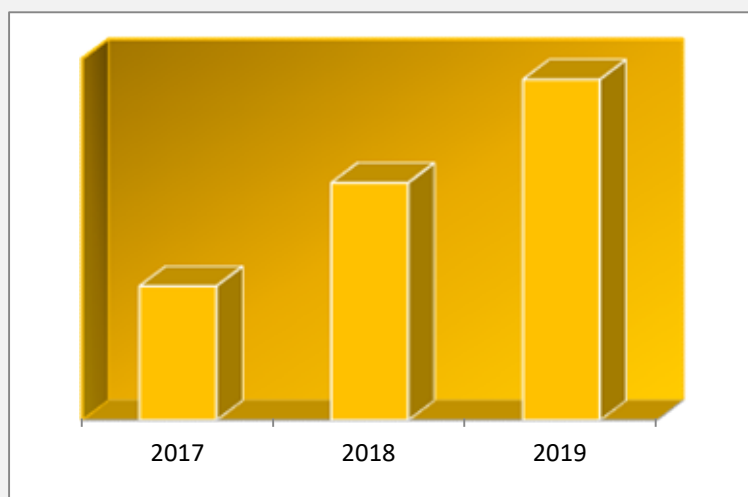
Všechny významné účetní operace jsou představenstvem diskutovány, a to jak jejich případný záměr, schválení, tak následně i jejich výsledek s dopadem na hospodaření.

Mezi nejvýznamnější účetní operace v roce 2019 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.

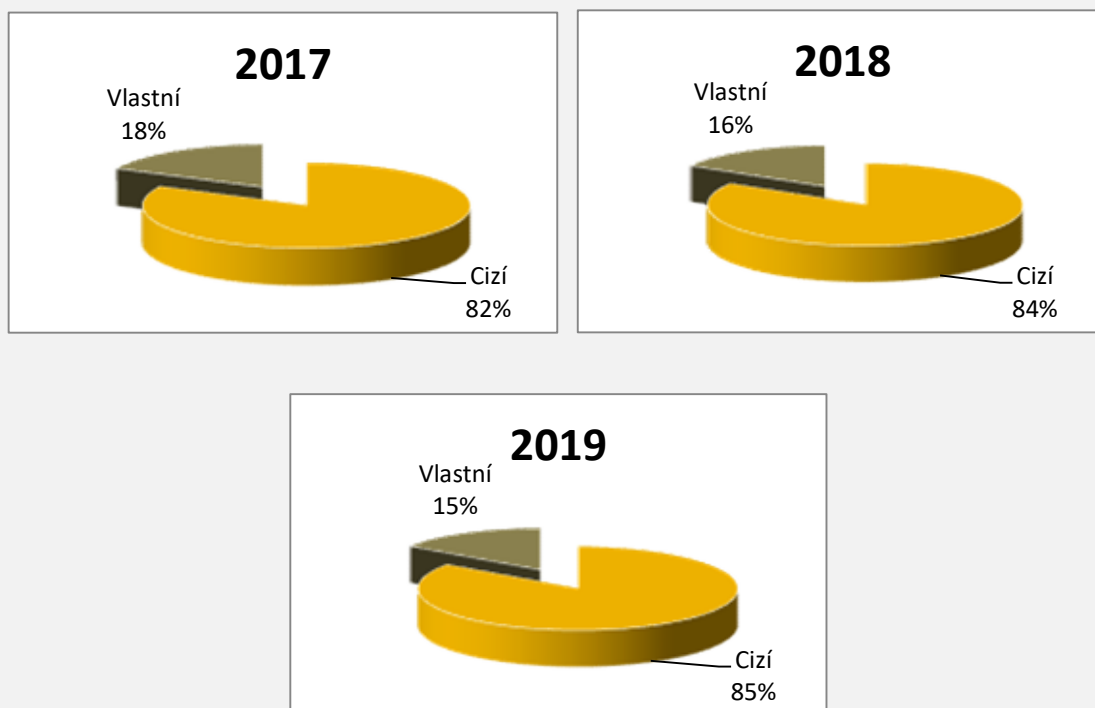
Představenstvo družstva

# výkon správy

	2017	2018	2019
správa jednotek ve vlastnictví OSBD	765	714	669
správa jednotek – jiní vlastníci	3 564	3 637	3 704
z toho ve společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstvech (BD)	3 245	3 455	3 670
počet spravovaných SVJ a BD	168	178	188



Obrázek 2 Vývoj počtu spravovaných SVJ a BD

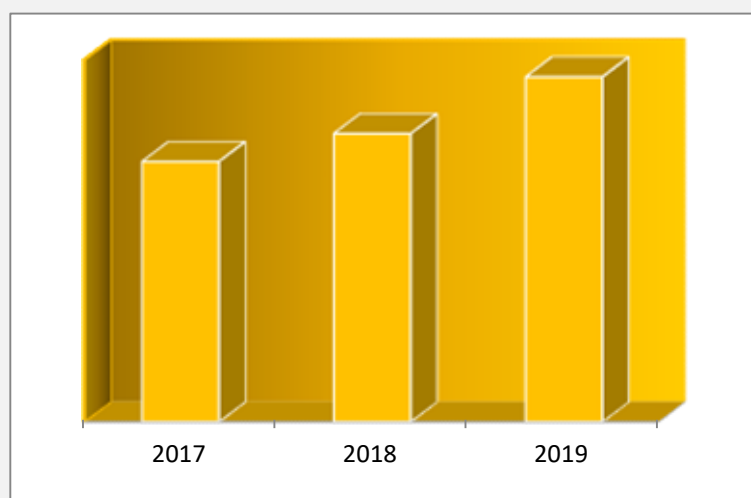


Obrázek 3 Vývoj podílu správy vlastních a cizích bytů

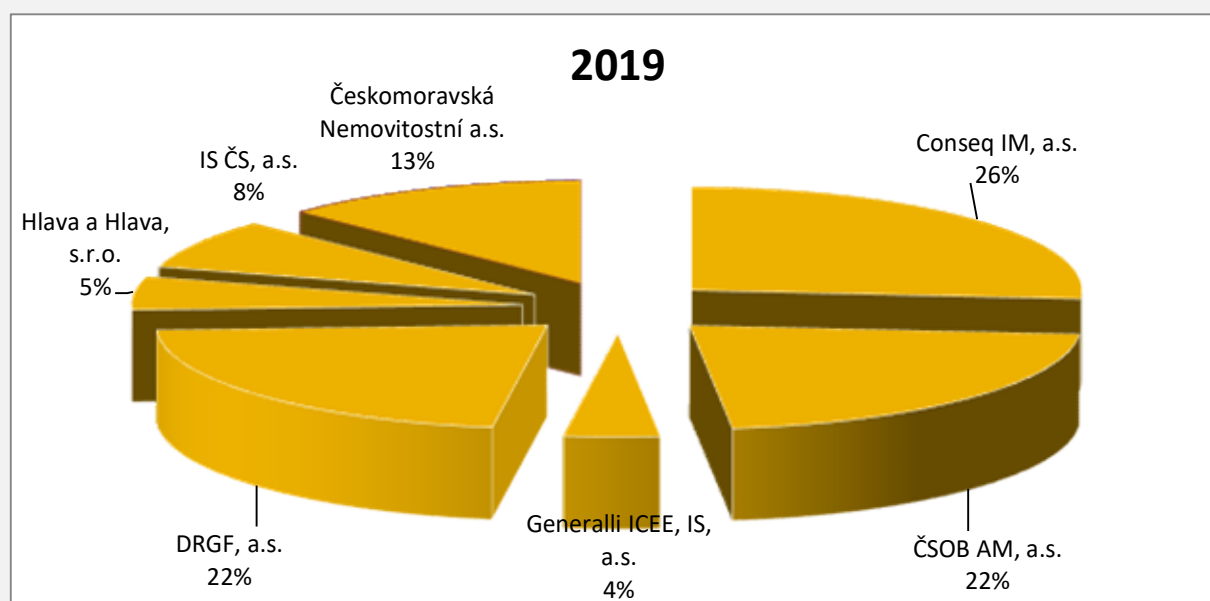


# finanční majetek

	2017	2018	2019
krátkodobý finanční majetek	66 904	63 332	38 653
dlouhodobý finanční majetek	100 651	111 404	133 282
z toho podílové fondy, prémiové vklady a ostatní investiční nástroje	87 529	91 248	117 351
z toho dluhopisy	13 122	20 156	15 931
finanční majetek celkem	167 555	174 736	171 935



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 dále racionalizovat 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 elektronickou cestou.

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.

Zajistit další rozvoj družstva, a to především výstavbou nových bytových jednotek, popřípadě pořízením starších objektů a bytů a jejich rekonstrukcí.

Všechny tyto činnosti by měly přispět k udržení pozice a postavení družstva v rámci regionu a rozšíření jeho členské základny.

Představenstvo družstva

Zpracoval: Ing. Hnyk Michal

V Liberci dne 06. 05. 2020

Miroslav Matějka, v. r.  
předseda představenstva

Ing. Michal Hnyk, v. r.  
místopředseda představenstva