


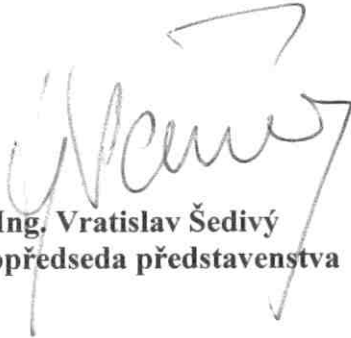


Stavební bytové družstvo
SEVER

VÝROČNÍ ZPRÁVA
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA
ZA ROK 2012



Ing. Mgr. Petr Černý
předseda představenstva



Ing. Vratislav Šedivý
2. místopředseda představenstva

V Liberci dne 17. 4. 2013

Za zpracování odpovídá: **Ing. Lenka Nesibová, hlavní ekonom**



Obdrží: členové představenstva, členové kontrolní komise, sekretariát,
ekonomicko-organizační úsek a technický úsek



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

OBSAH

1.	ÚVOD	3
2.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER	4
2.1	Organizační schéma	4
2.2	Shromáždění delegátů	5
2.3	Představenstvo	5
2.4	Kontrolní komise	5
2.5	Vedoucí pracovníci správy družstva	5
2.6	Členská základna (k 1.1.2013)	5
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	6
3.1	Výsledek hospodaření	6
3.2	Dlouhodobý nehmotný majetek	7
3.3	Dlouhodobý hmotný majetek	7
3.4	Zásoby	7
3.5	Finanční majetek	8
3.6	Výnosové úroky před zdaněním	8
3.7	Finanční investice	8
3.8	Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	8
3.9	Pohledávky vymáhané	8
3.10	Poplatky a úroky z prodlení	9
3.11	Zaměstnanci	9
3.12	Stavy fondů k 31.12.2012	9
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček	9
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	11
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek	11
4.2	Středisko 20 – Správa družstva	11
4.3	Středisko 30 – Údržba	11
4.4	Středisko 40 – Domovní samosprávy	11
4.4.1	Opravy a udržování	12
4.4.2	Úvěry a dotace	12
4.4.3	Zálohy na služby	14
4.4.4	Tepelné hospodářství	15
4.5	Středisko 50 – Garáže	15
4.6	Středisko 60 – Kotelny	15
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	16
5.1	Vlastní kotelny	16
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie	16
6.	INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ	16
7.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE	16
8.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ	17
9.	PŘÍLOHY	17



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

1. ÚVOD

Obchodní jméno: **Stavební bytové družstvo SEVER**
Sídlo: **Liberec 4, Lipová 596/7, PSČ 460 31**
IČ: **00042579**
Registrace: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151**

Stavební bytové družstvo SEVER bylo založeno usnesením ustavující členské schůze dne 14. 8. 1965 s následným zápisem do obchodního rejstříku dne 2. 11. 1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300,- Kč, případně dodatečný členský vklad a členský podíl.

Předmětem činnosti družstva na nepodnikatelském základě je zajišťování bytových a s bydlením souvisejících potřeb členů družstva spočívající v:

- organizačním zajišťování přípravy výstavby a výstavbě bytů v družstevních domech, rodinných domků a nebytových prostor, které pronajímá svým členům, či jim je přenechává do vlastnictví,
- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových objektů pro své členy,
- poskytování, popř. zabezpečování dalších plnění spojených s bydlením pro své členy

Dále družstvo v souladu se zápisem v živnostenském rejstříku provádí podnikatelskou činnost, jež spočívá v:

- realitní činnosti, správě a údržbě nemovitostí,
- vodoinstalatérství, topenářství,
- činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výrobě tepelné energie a rozvodu tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

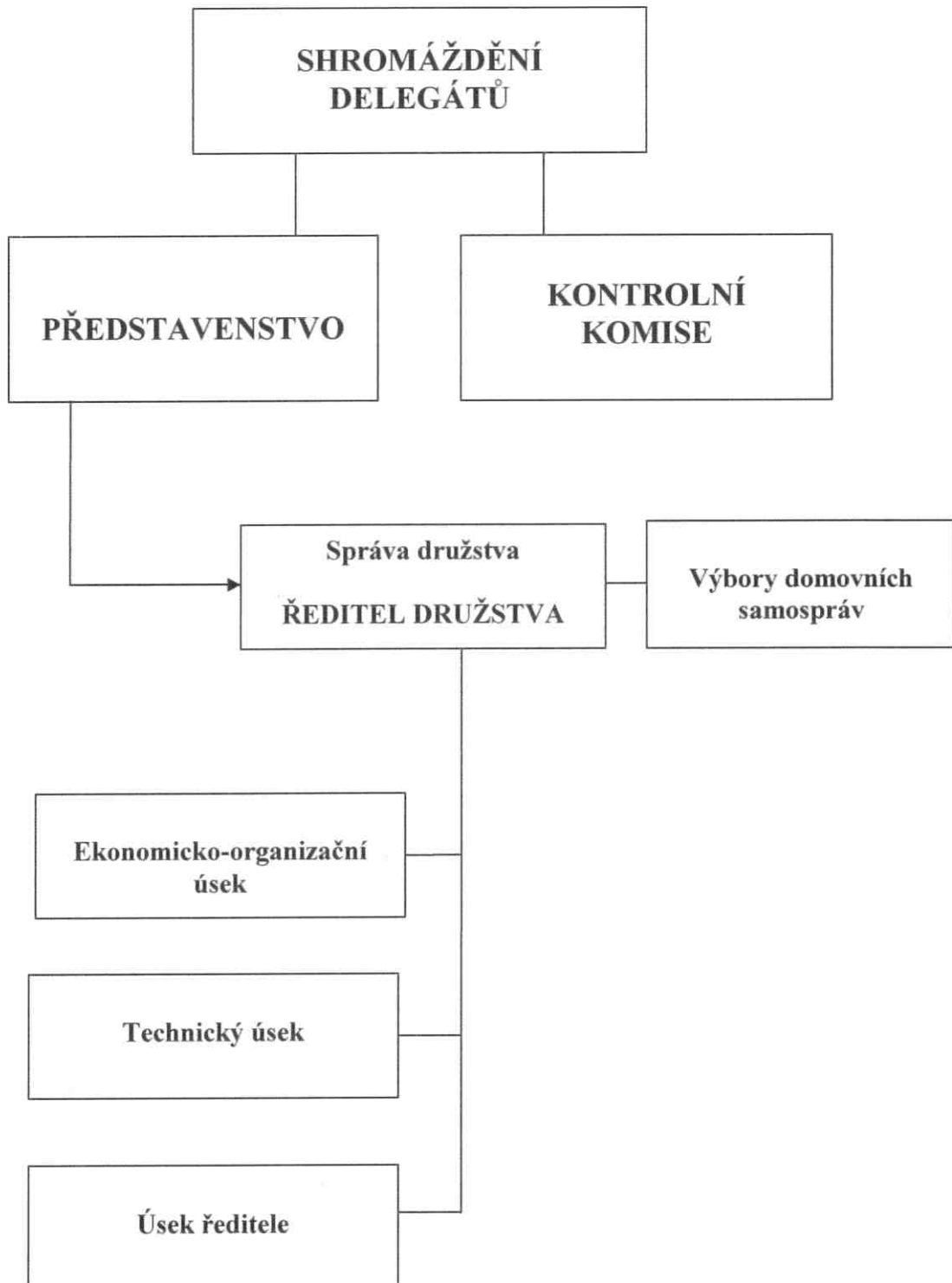
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2011.

SBD SEVER patří k družstvům s nejvyšším počtem převedených bytů do vlastnictví členů. Z celkového počtu 6 682 jednotek bylo od zahájení převodů do vlastnictví převedeno ke konci roku 2012 již 5 842 jednotek, což je 87,4 %. V roce 2012 bylo převedeno do vlastnictví 72 bytů, což je cca o 26 % méně než v roce předcházejícím.

K 1. 1. 2013 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 129 bytů, z čehož je 837 družstevních bytů a 7 292 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 243 garáží (z toho 727 družstevních) a 290 ostatních prostor.

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

2.1 Organizační schéma





Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2012 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 5. června 2012 v konferenčním sále Anton Worf v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

2.3 Představenstvo

Od 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracuje představenstvo družstva ve složení:

Ing. Mgr. Černý Petr	– předseda představenstva
Ing. Škoda Přemek	– 1. místopředseda představenstva
Ing. Šedivý Vratislav	– 2. místopředseda představenstva
JUDr. Sokol Jaroslav	– člen představenstva
Ing. Deyl Petr	– člen představenstva
Leinweber František	– člen představenstva

2.4 Kontrolní komise

Od 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracuje kontrolní komise ve složení:

Ing. Řepa Josef	– předseda kontrolní komise
Ing. Bejček Václav	– místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	– člen kontrolní komise

2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

Ing. Mgr. Černý Petr	– ředitel družstva
Ing. Nesibová Lenka	– hlavní ekonom
Ing. Gatter Martin	– manažer bytové správy
Tschernayová Eva	– hlavní účetní
Malá Eva	– vedoucí zákaznického centra
Gadas Martin	– vedoucí bytových techniků

2.6 Členská základna (k 1. 1. 2013)

Počet členů družstva	1 597
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	1 426
členové se základním členským vkladem	171



Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

3.1 Výsledek hospodaření

407 tis. Kč

Družstvo ukončilo činnost za rok 2012 ziskem v celkové výši 407 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření. Hospodaření družstva podrobně dokumentuje následující tabulka:

SBD SEVER výsledky za rok 2012

Družstvo celkem

Účet	NÁKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	950	986
502	Spotřeba energií	3 842	4 375
511	Opravy a udržování	14 670	8 615
512	Cestovné	32	22
513	Náklady na reprezentaci	100	116
518 01	Poštovné	245	171
518 02	Telefonní poplatky	198	184
518 03	Auditorské práce	100	101
518 06	Poradenské činnosti	85	55
518 22	Požární servis	38	39
518 25	Údržba programového vybavení	400	205
518	Ostatní služby	3 850	3 339
521 01, 06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 525	7 561
521 02	Dohody PP, PC	675	525
521 26, 27, 50	Mzdové náklady samospráv	1 702	969
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	289	289
523 02	Funkční odměny KK	134	132
521 04, 523 04, 05	Funkční odměny samospráv	84	79
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 767	2 757
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	421	439
531, 532, 538	Daně, poplatky	744	1 453
541 01, 02	Zůstatková cena prod. DHM	0	0
541 04	Převod BJ do vlastnictví	0	0
541-5, 548 10, 22, 70	Jiné provozní náklady	462	539
546	Odpisy pohledávek	150	167
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	601	358
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	750	883
548 07	Příspěvek SČMBD	0	0
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	367	268
558, 559	Tvorba opravných položek	670	-487
562	Úroky z úvěru	4 500	3 772
562, 566, 568	Finanční náklady	420	319
599	Vnitř. náklady	420	703
	NÁKLADY CELKEM	47 191	38 933



Stavební bytové družstvo SEVER

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30,602 40	Tržby za nájemné	-500	2 832
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	9 953	10 020
602 43,44	Poplatek za správu DS + GS	6 147	2 915
602 48	Tržby za nebytové prostory	720	649
602 50	Tržby za úklid	102	109
602 60,61	Tržby za výkony kotelen	3 059	293
602 01,20,46,99	Tržby ostatní	6 295	6 648
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	10	57
644	Pokuty a penále	970	173
646	Výnosy z odps.pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájem	50	44
648 06,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	245	334
648 11	Poplatky v pokladně	30	30
648 12	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	336	383
648 40	Čerpání DZO	17 874	10 982
648 41	Snížení čerpání DZO	0	0
648, 649	Ostatní výnosy	350	588
662, 666, 668	Finanční výnosy	910	2 583
699	Vnitropodnikové výnosy	650	703
	VÝNOSY CELKEM	47 201	39 339

	HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	10	407
--	-----------------------------	-----------	------------

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

886 tis. Kč

Během roku 2012 bylo zaúčtováno zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku ve výši 196 tis., které bude v následujících letech odepisováno.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

233 886 tis. Kč

V roce 2012 došlo k poklesu dlouhodobého hmotného majetku. Do vlastnictví byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 15 838 tis. Kč a samostatné garáže v pořizovací ceně 181 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 1 079 tis. Kč. Do majetku byly v roce 2012 zařazeny 4 zakoupené bytové jednotky určené k pronájmu v celkové hodnotě 2 552 000,- Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví naopak klesla hodnota pozemků o 1 089 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku není evidován žádný zůstatek.

3.4 Zásoby

158 tis. Kč

Na začátku roku 2012 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 218 tis. Kč.

