

**Stavební bytové družstvo**  
**SEVER**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
**O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH**  
**DRUŽSTVA ZA ROK 2004**

**Petr Černý**  
předseda představenstva

**Ing. Přemek Škoda**  
1. místopředseda představenstva

V Liberci dne 31.3.2005

Za zpracování odpovídá : **Ing. Pavel Hnídek**

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

## OBSAH

### Ú V O D

#### **ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER**

**Organizační schéma**

**Statutární orgány**

**Členská základna**

**Poskytování vnitrodružstevních půjček**

#### **HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

**Výsledky hospodaření**

**Komentář**

**Dlouhodobý nehmotný majetek**

**Dlouhodobý hmotný majetek**

**Zásoby**

**Finanční majetek**

**Výnosové úroky před zdaněním**

**Finanční investice**

**Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu**

**Pohledávky vymáhané**

**Poplatky a úroky z prodlení**

**Pracovníci**

**Stavy fondů**

#### **HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

**10 MVZ Hanychov**

**20 Správa družstva**

**30 Údržba**

**40 Domovní samosprávy**

**50 Garáže**

**60 Kotelny**

**70 Nástavba**

**90 Úroky**

#### **ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

**PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE**

**NÁVRH PŘEDSTAVENSTVA NA VYPOŘÁDÁNÍ HV**

#### **PŘÍLOHY:**

**Rozvaha v plném rozsahu za rok 2004**

**Výkaz zisku a ztrát za rok 2004**

**Cash flow za rok 2004**

**Příloha za rok 2004**

**Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2004**

**Výrok auditora**

## Ú V O D

Obchodní jméno : **Stavební bytové družstvo S E V E R**

Sídlo : **Liberec 4, Lipová ulice 596/7 PSČ 460 31**

IČO : **00 04 25 79**

Stavební bytové družstvo SEVER vzniklo usnesením ustavující členské schůze dne 14.8.1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činil 1 800 000,- Kč. Shromáždění delegátů konané dne 4.11.2003 schválilo snížení zapisovaného základního kapitálu na částku 1 000 000,- Kč, což bylo zapsáno a zrealizováno v roce 2004.

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300 Kč, případně dodatečný členský vklad a členský podíl.

Předmětem činnosti družstva je správa bytových a nebytových objektů v jeho vlastnictví a zajišťování jejich provozu. Dále družstvo v souladu se zápisem v obchodním rejstříku provádí podnikatelskou činnost, jež spočívá v zajišťování správy bytových a nebytových objektů ve vlastnictví jiných osob a zajišťování jejich provozu. Družstvo vykonává tato živnostenská oprávnění : pronájem nebytových prostor, vodoinstalatérství, topenářství a činnost účetních poradců – vedení účetnictví.

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 řídily stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 23.10.1997 s účinností ode dne 1.1.1998, ve znění schválených změn ze dne 7.12.2000. Dne 4.12.2001 schválilo náhradní shromáždění delegátů nové znění stanov družstva s účinností ode dne 5.12.2001. Dne 4. 11. 2003 schválilo shromáždění delegátů změny stanov s platností od 4. 11.2003.

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 2004 již 4336 jednotek, což je 64,9 %. V roce 2004 byly převáděny byty do vlastnictví o celkovém počtu 524.

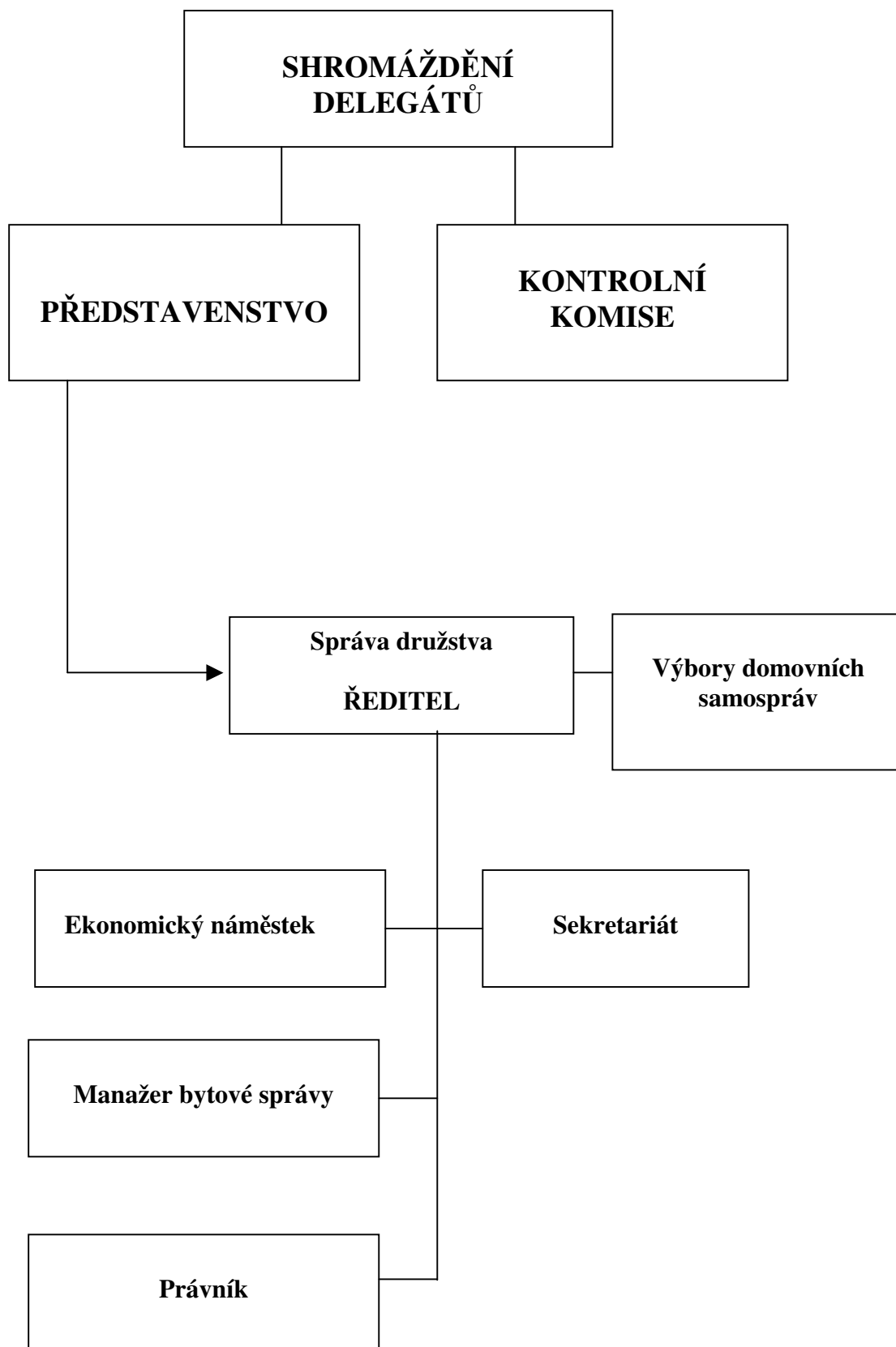
Tento rok bylo spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 67 společenství vlastníků s právní subjektivitou. Nově vzniklo 40 společenství vlastníků s právní subjektivitou..

Družstvo tak k 31.12. 2004 spravovalo a nebo vedlo účetnictví pro 6200 bytů, z toho je 2330 ve vlastnictví družstva.

Dle smluv se společenstvími vlastníků v roce 2003 družstvo spravovalo nebo vedlo účetnictví pro 2495 bytových jednotek.

# ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

Organizační schéma



## **Shromáždění delegátů**

V roce 2004 došlo k jedné schůzi shromáždění delegátů, která se konala 1.6.2004 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

### **Představenstvo**

V roce 2004 pokračovalo funkční období představenstva zvoleného shromážděním delegátů v roce 2003.

Představenstvo družstva pracovalo od 2. 6. 2003 ve složení:

<b>Černý Petr</b>	<b>- předseda</b>
Ing.Škoda Přemek	- 1.místopředseda
Dědek Vladimír	- 2. místopředseda
Ing.Deyl Petr	
Ing.Kraus Verner	
Leinweber František	
Ing.Šubr Jiří	

### **Kontrolní komise**

V roce 2004 pokračovalo funkční období kontrolní komise zvolené na shromáždění delegátů v roce 2003.

Kontrolní komise pracovala od 9. 6. 2003 ve složení:

#### **Ing. Bejček Václav – předseda**

Ing. Macíček Miroslav - místopředseda  
Ing. Jelínek Miroslav  
JUDr. Sokol Jaroslav  
Ing. Šeliga Karel

### **Vedení bytového družstva v roce 2004**

#### **ČERNÝ Petr - ředitel**

Ing.Hnídek Pavel - ekonomický náměstek  
Ing.Gatter Martin – manažer bytové správy

## Členská základna (k 31. 12. 2004)

Počet členů družstva	:	4194
z toho		
nájemci bytů a nebytových prostor a členové s přiděleným bytem nebo nebytovým prostorem	:	3 003
členové se základním členským vkladem	:	1 150
ostatní členové ( např. nebydlící )	:	41

### **Poskytování vnitrodružstevních půjček**

V roce 2004 nebyla žádná vnitrodružstevní částka poskytnuta ani nebyla splácena půjčka z předchozího roku.

## Rok 2004 (v tis. Kč) – výsledky hospodaření družstva

Účet	NÁKLADY	Skutečnost	skutečnost	skutečnost	plán	Skutečnost
		2001	2002	2003	2004	2004
	501 Spotřeba materiálu	1975	2786	3415	2900	2974
	502 Spotřeba energie	9412	5355	5 553	5300	4330
	511 Opravy a udržování	28266	28 336	28 738	27000	30860
	512 Cestovné	10	9	6	5	5
	513 Náklady na reprezentaci	28	41	53	30	62
	518/01 Poštovné	186	153	190	260	204
	518 02 Telefon	389	378	278	290	287
	518 06 Poradenské činnosti	108	62	55	135	61
	518 05 Tisk, rozhlas	20	34	61	60	15
	518 07 Nájemné	320	92	92	100	48
	518 22 Protipožární servis	64	153	202	82	68
518/25,27	Programátorské práce a údrž. software	128	352	243	220	186
	518 Ostatní služby	1249	1 682	2467	1755	2393
	521 Mzdové náklady	9096	8822	8 998	8800	8851
	523 Funkční odměny PD, komisí	200	300	329	320	320
	523 Funkční odměny KK	85	130	140	140	140
	524 Sociální a zdravotní pojištění	2 497	2 418	2 659	2300	2705
	527 Zákonné soc. náklady	212	199	197	203	203
	530 Daně, poplatky	1 491	1 437	1 375	1200	1387
	541 Zůstatková cena prod. HIM	734	94727	117387	60500	81861
	546 Odpis pohledávky	1611	740	252	800	492
54804	Splátky úvěru družst. Výstavby	5749	4694	3953	4700	3497
54807	Příspěvek SČMBD	298	210	268	268	266
	548 Ostatní provozní náklady	912	1050	1 206	2800	1049
	550 Odpisy, opravné položky	1678	2919	1611	2802	1555
	560 Finanční náklady	1236	760	653	760	630
	580 Mimořádné náklady	63				
	590 Vnitř. náklady (nájemné, údržba)	1 302	988	1465	1000	3196
	<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>69319</b>	<b>158827</b>	<b>181846</b>	<b>124730</b>	<b>147645</b>
Účet	<b>VÝNOSY</b>					
	60240 Tržby – nájemné	12 928	11612	10856	11 600	8667
	60243 Poplatek (správa + SČMBD)	7 285	7 255	7 022	7 300	6681
	60248 Tržby za nebytové prostory	2 233	2 279	2 484	2 300	3051
	60260 Tržby za výkony kotelen	10117	5634	5 847	5600	4399
	602 Ostatní tržby	1762	1 762	2735	1 193	3415
641+642	Prodej BJ a ostat. HIM, NHIM	262	94727	118785	61300	83986
	644 Smluvní pokuty a penále	1029	3009	2450	1 300	1399
648/06,07,12	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	661	698	3041	2000	2338
	64840 Čerpání dlouhodobé zálohy	26633	28135	28 605	28100	30673
	64841 Čerpání DZO snížení		-1951	-1 619	-1200	-1479
	640 Jiné provozní výnosy	1720	3973	612	3500	1758
	650 Zúčtování opravných položek	2022	2 15		300	
	660 Finanční výnosy	2 745	1910	1 590	1 050	1 389
	680 Mimořádné výnosy	571				0
	690 Vnitřovýnosy	1 302	988	1465	1 000	3196
	<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>71270</b>	<b>160236</b>	<b>183878</b>	<b>125343</b>	<b>149473</b>
	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM</b>	<b>1951</b>	<b>1 409</b>	<b>2027</b>	<b>613</b>	<b>1828</b>

# HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

**Družstvo ukončilo činnost za rok 2004 ziskem v celkové výši 1828 tis. Kč.**

Zisk je tvořen ztrátou středisek bytového hospodářství ve výši 942 tis. Kč a ziskem středisek ostatního hospodaření ve výši 2770 tis. Kč.

**Dlouhodobý nehmotný majetek 844 tis.Kč**

V roce 2004 došlo ke zvýšení o 19 tis. Kč. Byl nakoupen software pro zpracování pošty a sledování zákonných předpisů.

**Dlouhodobý hmotný majetek 434 847 tis. Kč**

V roce 2004 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 72148 tis. Kč, garáže samostatné v pořizovací ceně 4990 tis. Kč a garáže vestavěné v pořizovací ceně 4015 tis. Kč. Uskutečněn byl prodej kotelny Baltská v pořizovací ceně 839 tis. Kč a dále došlo k převodu domovních kotelen společenstvím vlastníků ve výši 462 tis. Kč.

**Zásoby 210 tis. Kč**

Podařilo se zachovat trend stabilizace a snižování výše zásob. Na začátku roku 2004 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 273 tis. Kč.

**Finanční majetek 83 350 tis. Kč**

V průběhu roku stoupl finanční majetek o 4417 tis. Kč. Během roku došlo ke snížení úrokových sazeb na běžném účtu a proto byl účet úročen termínovaným vkladem overnight, který má lepší úročení a za část provozních prostředků byly zakoupeny cenné papíry, kde dochází k vyššímu zhodnocení majetku nežli na běžných a termínovaných vkladech.

Z toho :

provozní bankovní účty	52 772 tis. Kč
ceniny	83 tis. Kč
hotovost	277 tis. Kč
cenné papíry	30 217 tis. Kč

**Výnosové úroky před zdaněním 839 tis. Kč**

Proti roku 2003 došlo k dalšímu poklesu vlivem snížení úrokových sazeb.

**Finanční investice 499 tis. Kč**

Snížení úrokových výnosů z úroků se podařilo částečně kompenzovat výnosem z nakoupených cenných papírů.

**Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 57 653 tis. Kč**

<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2004</b>	<b>56 421 093,76</b>
Tvorba	40 683 369,94
Čerpání	39 450 533,09
Konečný zůstatek k 31. 12. 2004	57 653 930,61



## Pohledávky vymáhané

**2 155 tis. Kč**

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Trend ukazuje na pokles vymáhaných pohledávek proti předchozímu roku téměř o jednu čtvrtinu. Důsledné vymáhání pohledávek přineslo snížení pohledávek na jednu bytovou jednotku a zvýšení platební kázně.

stav k 31.12.2002	stav k 31.12.2003	stav k 31.12.2004
3 457	2 604	2 155

## Poplatky a úroky z prodlení

**1 398 933.50,-Kč**

V roce 2001 došlo ke změně metodiky účtování poplatku z prodlení uhrazeného za poplatek účtovaný. Protože uváděný nárůst pouze účtovaných poplatků z prodlení není srovnatelný, uvádíme penále účtované a skutečně uhrazené v tisících Kč v jednotlivých letech. Z údajů je zřejmé, že i v roce 2004 dochází ke znatelnému poklesu u poplatku účtovaných vlivem zlepšující se platební kázně. Zároveň dochází k nárůstu poměru skutečně uhrazených poplatků z prodlení z důvodu zvýšené aktivity ve vymáhání těchto dluhů.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
popl. účtované	422	420	1 028	3 009	2 449	1399
popl. uhrazené	422	420	779	723	1 280	1084

## Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2004 byl stav pracovníků téměř stabilizován, ale v průběhu roku došlo k výměně některých pracovníků. Ke konci roku bylo ve stavu THP včetně managementu 24 pracovníků.

### SBD SEVER - správa družstva

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Mzdové náklady (v tis. Kč)	3 985	3 890	4 154	4 022,5	4440	4686
Počet pracovníků	29,5	27,5	26,3	24,8	26	24
Průměrný výdělek TH (Kč)	9 660	10978	11 339	12 178	12648	12887
Průměrný výdělek management Kč	19 997	20760	22995	22 873	27567	28750

## Stavy fondů k 31.12. 2004 v tis.Kč

Základní kapitál	1 708 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	290 315 tis. Kč
Fond členských podílů	96 453 tis. Kč
Darované pozemky	36 863 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	3 243 tis. Kč
Nedělitelný fond	8 338 tis. Kč
Sociální fond	174 tis. Kč
Ostatní fondy	942 tis. Kč

# HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## VÝSLEDOVKY STŘEDISEK

Č.stř.	Název	Náklady	Výnosy	+ zisk - ztráta
10	MVZ Hanychov	1 143 535	1 413 091	+ 269 556
20	Správa družstva	19 999 447	22 472 075	+ 2 472 628
30	Údržba	1 570 709	1 626 441	+ 55 732
40	Domovní samosprávy	110 193 381	109 315 069	- 878 312
50	Garáže	9 841 807	9 778 165	- 63 642
60	Kotelny	4 861 498	4 861 498	0
70	Výstavba BJ	34 428	6 006	- 28 422
90	Úroky z DZO	0	0	0
<b>Celkem SBD</b>		<b>147 644 805</b>	<b>149 472 345</b>	<b>+ 1 827 540</b>

### **10 MVZ Hanychov + 269 556 Kč**

V minulosti bylo hospodaření MVZ Hanychov dlouhodobě ztrátové. Obrat nastává v posledních letech, kdy v roce 2002 došlo v porovnání s předchozím rokem ke snížení ztráty o 177 tis. Kč vlivem úspory nákladů. K dalšímu již avizovanému snížení ztráty došlo v roce 2003, kdy byla snížena ztráta oproti roku 2002 o 636 tis. Kč. V uplynulých letech provedená racionalizační opatření a realizovaný pronájem všech prostor areálu vyvedl v roce 2004 středisko ze ztrátových výsledků hospodaření.

### **20 Správa družstva + 2 472 628 Kč**

Hospodaření správy družstva skončilo opět dobrým výsledkem jako v předchozím roce. Proti roku 2004 je čistý zisk sice nižší o 322 Kč, ale v tom je vliv změny metodiky účetnictví vytvořením opravných položek k vymáhaným dluhům vzniklých u prodaných bytů. Plán stanovoval zisk 1 103 tis. Kč. Vykazovaná skutečnost představuje tvorbu zisku ve výši 224,2 % plánu. V rámci správy družstva celý rok nově fungovalo zákaznické centrum, které zabezpečuje výrazně lepší komfort styku s družstevníky a ostatními návštěvníky družstva. Podrobně vysvětluje hospodaření správy následující tabulka.

## Rok 2004 (v tis. Kč) - správa družstva

		skutečnost	skutečnost	skutečnost	Plán	skutečnost
Účet	NÁKLADY	2001	2002	2003	2004	rok 2004
	501 Spotřeba materiálu	343	794	1336	510	<b>676</b>
	502 Spotřeba energie	176	174	188	180	<b>147</b>
	511 Opravy a udržování	252	301	652	120	<b>170</b>
	512 Cestovné	6	0	1	5	<b>4</b>
	513 Náklady na reprezentaci	17	33	50	30	<b>62</b>
51801	Poštovné	180	146	183	250	<b>197</b>
	51802 Telefon	307	289	192	190	<b>218</b>
	51806 Poradenské činnosti	108	34	55	135	<b>61</b>
51805	Tisk, rozhlas	20	62	61	60	<b>14</b>
	51811 Nájemné	39	29	26	26	<b>26</b>
	51822 Protipožární servis	64	82	82	82	<b>66</b>
518/25,27	Programátorské práce	127	352	243	220	<b>186</b>
	518 Ostatní služby	777	939	947	979	<b>1 304</b>
	52101 Mzdové náklady	4154	4 131	4 440	4 460	<b>4 716</b>
521/02,05.06	Dohody PP, PC	188	223	227	150	<b>426</b>
	523 Funkční odměny PD, komisí	200	300	320	320	<b>320</b>
	523 Funkční odměny KK	85	130	140	140	<b>140</b>
	524 Zákonné soc. pojištění	1 494	1458	1 586	1 560	<b>1 756</b>
	527 Zákonné soc. náklady	157	159	175	180	<b>179</b>
	530 Daně, poplatky	80	82	339	80	<b>536</b>
	540 Jiné provozní náklady	843	1045	359	590	<b>5 675</b>
	550 Odpisy, opravné položky	698	2384	3004	1200	<b>1 139</b>
	560 Finanční náklady	508	166	186	130	<b>245</b>
580+590	Vnitř. náklady (nájemné, údržba)	433	194	366	200	<b>1 736</b>
	<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>11252</b>	<b>13507</b>	<b>15158</b>	<b>11797</b>	<b>19 999</b>
	<b>VÝNOSY</b>					
	600 Poplatek (správa + SČMBD)	7 546	8307	8 306	8300	<b>8 552</b>
	641 Tržby z prodeje HIM	260	0	2993	1000	<b>6 673</b>
	644 Smluvní pokuty a penále	1028	3003	2450	1 300	<b>1 389</b>
	64804 Poplatky za nebytové prostory	58	61	75	50	<b>55</b>
648/05,06,07	Poplatky za převody bytů a gar.	720	744	857	1000	<b>775</b>
	64812 Popl. za přev.BJ do vlastnictví	13	1590	2200	1000	<b>1 572</b>
	640 Jiné výnosy	654	2026	277		<b>1 194</b>
	650 Zúčt.rezerv a zák.opr.položek	703	131	0		<b>0</b>
	660 Finanční výnosy	694	291	649	250	<b>1 386</b>
	680 Mimořádné výnosy	426	0			<b>0</b>
	690 Vnitropodnikové výnosy	84	5	146	0	<b>876</b>
	<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>12186</b>	<b>16158</b>	<b>17953</b>	<b>12900</b>	<b>22 472</b>
	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>934</b>	<b>2651</b>	<b>2 795</b>	<b>1 103</b>	<b>2 473</b>

## 30 Údržba

+ 55 732 Kč

V roce 2002 toto středisko vykazovalo ztrátu z hospodaření a proto byly pro rok 2003 upraveny cenové sazby tak, aby středisko vykazovalo zisk a vydělalo si alespoň na obměnu pracovních prostředků. V roce 2004 musely být znovu upraveny sazby vlivem změn v dani z přidané hodnoty. Středisko údržby Broumovská používalo v roce 2003 metodu zúčtování naběhlých nákladů, takže i pro toto středisko musela být stanovena zúčtovací hodinová sazba, která pak byla v průběhu roku zpřesňována, aby nedocházelo na středisku ke ztrátě.

## 40 Domovní samosprávy - 878 312 Kč

Zdrojem financování DS jsou finanční prostředky soustředěné v tržbách za zálohy na služby a DZO.

### Opravy a udržování

- *prováděné středisky drobné údržby*

Tato forma údržby je zabezpečována pouze na sídlišti Broumovská. Koordinace prací včetně organizačního zajištění je plně v kompetenci zainteresovaných DS.

### **Celkový objem prací v roce 2004 činil 628 tis. Kč**

- *prováděné svépomocí*

Tímto způsobem si DS zajišťují opravy a práce drobného charakteru.

### **Celkový objem prací v roce 2004 činil přibližně 2,2 mil. Kč**

- *prováděné dodavatelsky*

V současné době má tato forma provádění oprav prioritní význam. Správa družstva prostřednictvím bytových techniků spolupracuje s výbory domovních samospráv při plánování a realizaci oprav a údržby. Kompetence výborů domovních a správců samospráv v zajišťování oprav je limitována a upravena vnitrodružstevními směrnicemi.

### **Celkový objem prací (čerpaných z DZO) v roce 2004 činil 39,4 mil. Kč**

### Zálohy na služby

Předpis těchto záloh byl stanoven v takové výši, aby v průběhu roku nedošlo k k platební neschopnosti DS a tím družstva

#### **Vyúčtování služeb za rok 2004**

Zálohy 110 120 210,-- Kč

Náklady 86 097 271,51 Kč

**Přeplatek 24 022 938,49 Kč**

### **Tepelné hospodářství**

#### Soustava centralizovaného zásobování teplem :

V roce 2004 byl posledním rokem provedení termoregulace v bytech podle zákona č.406/2000 Sb. K tomuto termínu bylo také směřováno dokončení všech prací spojených s tímto nařízením. Úkol byl až na drobné nedodělky splněn všude tam, kde dodavatel tepla vytvořil podmínky úpravami na výměňkových stanicích. Nezregulován zůstal jen obytný soubor Ruprechtice 2, tedy objekty Na Pískovně a Ostravská – Kmochova. Odklad do roku 2006 byl zlegalizován vydáním novely zákona 406/00 Sb., kterou byla prodloužena povinnost instalace termoregulačních ventilů až do konce roku 2006. V současné době proběhlo místní šetření a projekční kancelář Topklima zpracovává projekt rekonstrukce topné soustavy na dvoutrubkový systém instalací objektových předávacích stanic do jednotlivých objektů, s realizací v mimotopném období roku 2006. Souběžně s touto akcí proběhne i instalace termoventilů v našich bytech. V roce 2005 by mělo proběhnout na základě předložených nabídek výběrové řízení na dodávku termoregulace.

## **50 Garáže - 63 642,- Kč**

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na opravu a údržbu ve výši 406 tis. Kč.

## **60 Kotelny**

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na nákup energií (plynu, el. energie a vody) ve výši 3 957 tis. Kč.

V domovních a blokových kotelnách byly prováděny periodické revize hořáků elektroinstalace a plynu. V průběhu roku se nevyskytly žádné závažnější poruchy nebo problémy v dodávkách tepla pro vytápění a teplé užitkové vody.

V obytném souboru U Potůčku byla zahájena decentralizace vytápění uvedením do provozu domovní kotelny v objektu U Potůčku 617 – 619. 1.září byl zahájen zkušební provoz a ke konci roku byla kotelna uvedena do trvalého provozu. Stávající blokovou kotelnu nyní provozuje na základě nájemní smlouvy od Společenství vlastníků v rámci své licence na výrobu a rozvod tepla SBD Sever. Byla dokončena rekonstrukce domovní kotelny SVJ Ostravská 672,673. Objekt byl následně odpojen od soustavy centralizovaného zásobování teplem.

## **70 Výstavba BJ - 28 422,- Kč**

Hospodářský výsledek tohoto střediska tvoří náklady na údržbu bytů ve střešní nástavbě Na Jezírku a kotelny Horská. Zbylé byty však již byly prodány a taktéž kotelna Horská.

## **90 Úroky**

Toto středisko bylo zřízeno za účelem pravidelného hospodaření s volnými prostředky na účtech dlouhodobých záloh. Toto středisko v roce 2004 nevykazuje žádný hospodářský výsledek, neboť k přidělení úroků z DZO na jednotlivá střediska došlo přímo a to snížením nákladů na opravy a udržování.

## **Životní prostředí**

### **Vlastní kotelny**

SBD Sever v současné době již převedlo všechny domovní a blokové kotelny na zemní plyn. U nich je prováděn pravidelný odborný servis a seřizování s cílem dosažení optimálních parametrů spalin. Tím došlo k minimalizaci odváděných poplatků za znečišťování životního prostředí. V současné době provozujeme na pevná paliva pouze kotelnu v areálu MVZ, kde spalujeme nízkosirný koks. Je zde provedena přípojka zemního plynu jako příprava na plynofikaci kotelny.

### **Opatření na úsporu tepelné energie**

Termoregulačními ventily bylo do konce roku 2004 osazeno celkem 3981 bytů v majetku nebo ve správě SBD Sever. U 737 bytů byla realizace odložena do konce roku 2006, u 101 bytu v majetku SVJ byla instalace TRV odmítnuta, ve třech objektech se 128 byty je nutno provést ještě na jaře roku 2005 některé dokončovací práce. Vyhodnocení přínosu v úsporách tepelné energie budeme moci provést až po delším časovém období.

## **Předpoklad budoucího vývoje**

Vlivem převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstva na základě zákona o vlastnictví bytů se snižuje počet bytů v majetku družstva a také počet členů družstva. Na domech vznikají postupně společenství vlastníků s právní subjektivitou, kterým družstvo zajišťuje správu domu, účetní a daňovou agendu na základě uzavřených smluv. Již nyní z větší části družstvo spravuje cizí majetek a tento trend bude vlivem privatizace pokračovat.

### **NÁVRH NA USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ**

**Hospodářský výsledek před zdaněním činí za rok 2004 celkem 1 827 540,- Kč**

**Daň z příjmů právnických osob činí za rok 2004 celkem 766 640,- Kč**

**Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2004 ve výši 1 060 900,- Kč rozdělit takto :**

- ztrátu středisek bytového hospodářství ve výši 941 954,- Kč pokrýt ze statutárního fondu (účet 423)
- vzniklý hospodářský výsledek družstva ve výši 2 002 854,- Kč přidělit následovně:
- 200 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva ( účet 427 )
- 1 802 854,- Kč rozdělit členům družstva jako podíly na zisku z členství v družstvu rovnoměrně všem, kteří byli členy družstva k 30.4.2005

**dále:**

- nerozdělený zisk z předchozích let (účet 428) ve výši 1 932 097,- Kč, rozdělit členům družstva jako podíly na zisku z členství v družstvu rovnoměrně všem členům družstva, kteří byli členy družstva k 30.4.2005
- vzniklé podíly jednotlivých členů po odečtení příslušné daně z příjmů a nákladů na realizaci výplaty, zaokrouhlit na celé desítky Kč dolů a vyplatit jednotlivým členům.