

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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
**O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH**  
**DRUŽSTVA ZA ROK 2005**

**Petr Černý**  
předseda představenstva

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

V Liberci dne 31.3.2006

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**

#### **ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

#### **PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE**

#### **NÁVRH PŘEDSTAVENSTVA NA VYPOŘÁDÁNÍ HV**

#### **PŘÍLOHY:**

**Rozvaha v plném rozsahu za rok 2005**

**Výkaz zisku a ztrát za rok 2005**

**Cash flow za rok 2005**

**Příloha za rok 2005**

**Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2005**

**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, vedení daňové evidence. 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 2005 již 4 688 jednotek, což je 70,2 %. V roce 2005 byly převáděny byty do vlastnictví o celkovém počtu 352.

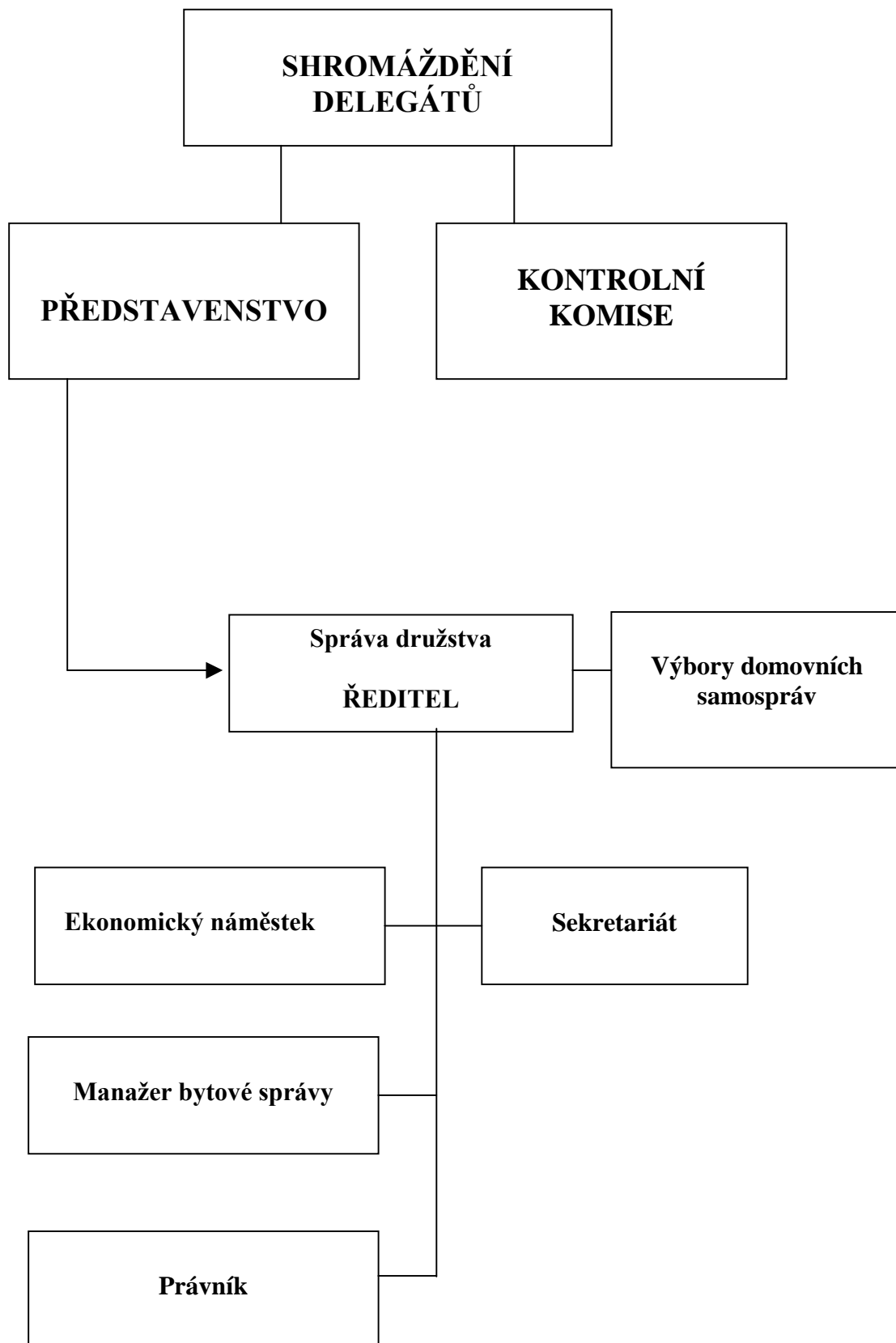
Tento rok bylo spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 75 společenství vlastníků s právní subjektivitou. Nově vzniklo 7 společenství vlastníků s právní subjektivitou.

Družstvo tak k 31. 12. 2005 spravovalo a nebo vedlo účetnictví pro 6178 bytů, z toho je 1 981 ve vlastnictví družstva. Družstvo mělo též ve správě a vedlo účetnictví pro 1133 garáží.

Dle smluv se společenstvími vlastníků, nebo na základě individuálních smluv s vlastníky v roce 2005 družstvo spravovalo nebo vedlo účetnictví pro 4197 bytových jednotek.

# ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

## Organizační schéma



## **Shromáždění delegátů**

V roce 2005 došlo k jedné schůzi shromáždění delegátů, která se konala 17.5.2005 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

### **Představenstvo**

V roce 2005 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	do 17.5.2005
Leinweber František	
Ing. Šubr Jiří	

### **Kontrolní komise**

V roce 2005 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 2005**

**ČERNÝ Petr - ředitel**

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

## Členská základna (k 31. 12. 2005)

Počet členů družstva	3 801
z toho	
nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	2 412
členové se základním členským vkladem	1 059
ostatní členové ( např. nebydlící )	41

### **Poskytování vnitrodružstevních půjček**

V roce 2005 nebyla žádná vnitrodružstevní částka poskytnuta ani nebyla splácena půjčka z předchozího roku.

SBD SEVER výsledky za rok 2005			
	družstvo celkem		
účet		plán	skutečnost
	<b>NÁKLADY</b>		
501	Spotřeba materiálu	3220	2 505
502	Spotřeba energií	3710	2 728
511	Opravy a udržování	21782	23 142
512	Cestovné	5	9
513	Náklady na reprezentaci	55	69
51801	Poštovné	196	237
51802	Telefonní poplatky	290	269
51803	Auditorské práce	75	108
51806	Poradenské činnosti	30	27
51822	Požární servis	140	39
51825	Údržba programového vybavení	220	235
518	Ostatní služby	1950	2 491
52101	Mzdové náklady ze záv. činn.	5280	5 182
52102	Dohody PP, PC	1990	1 533
52126,27	Mzdové náklady samospráv	1950	1 553
52301,03	Funkční odměny PD, TK,EK,RR	320	320
52302	Funkční odměny KK	176	176
52304	Funkční odměny samospráv	400	398
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2390	2 773
527	Zákonné soc. náklady	203	263
531,532,538	Daně, poplatky	1367	803
54101,02	Zůstatková cena prod.DHM	140	31
54104	Převod BJ do vlastnictví	41250	0
541-5, 54822	Jiné provozní náklady	25	297
546	Odpisy pohledávek	130	425
54801,02,03,21	Pojistné	1054	820
54804	Splátky úvěru družst.výstavby	2800	3 152
54807	Příspěvek SČMBD	264	263
55101,02	Odpisy DNHM, DHM	769	711
558,559	Tvorba opravných položek	750	266
56201	Úroky z úvěru družst.výstavby	300	317
56801	Finanční náklady	200	274
599	Vnitr. náklady	1987	1 868
	<b>NÁKLADY CELKEM</b>	95418	53 284
	<b>VÝNOSY</b>		
60230,6024	Tržby za nájmené	8960	8 262
60242	Poplatek za správu SVJ s PS	2965	2 126
60243,44	Poplatek za správu DS + GS	4810	5 896
60248	Tržby za nebytové prostory	2099	2 606
60250	Tržby za úklid	350	502
60260	Tržby za výkony kotelen	5520	2 558
60201,46,99	Tržby ostatní	1270	1 122
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	42049	918
644	Pokuty a penále	1700	1 027
646	Výnosy z odps.pohledávek	0	0
64804	Poplatky za podnájem	120	112
64806,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	750	692
64811	Poplatky v pokladně	60	44
64812	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	950	1 302
64840	Čerpání DZO	21000	23 693
648,9	Ostatní výnosy	450	486
662,8	Finanční výnosy	700	1 463
699	Vnitropodnikové výnosy	1987	1 868
	<b>VÝNOSY CELKEM</b>	95740	54 677
	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	322	1 393

# HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

**Družstvo ukončilo činnost za rok 2005 ziskem v celkové výši 1393 tis. Kč.**

Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření.

**Dlouhodobý nehmotný majetek 689 tis.Kč**

V roce 2005 došlo k vyřazení dlouhodobého nehmotného majetku softwaru, který již není používán delší dobu. Dlouhodobý majetek používaný je již zcela odepsán.

**Dlouhodobý hmotný majetek 413 099 tis. Kč**

V roce 2005 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 62189 tis. Kč. U stávajících bytových jednotek ve vlastnictví družstva došlo ke zhodnocení zateplením objektů, výstavbou kotelen a rekonstrukcí výtahů o 6765 tis.Kč. U střediska správy byl objekt zhodnocen výměnou stávajících oken za plastová.

**Zásoby 219 tis. Kč**

Podarilo se zachovat trend stabilizace výše zásob. Na začátku roku 2005 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 210 tis. Kč.

**Finanční majetek 69087 tis. Kč**

Z toho: provozní bankovní účty	37543 tis. Kč
hotovost	416 tis. Kč
cenné papíry	31128 tis. Kč

V průběhu roku klesl finanční majetek o 14263 tis. Kč a to především převodem prostředků na samostatné účty společenství vlastníků bytových jednotek. Prostředky na běžném účtu byly úročeny termínovaným vkladem overnight, který má lepší úročení než běžný účet a za část provozních prostředků byly zakoupeny cenné papíry, kde dochází k vyššímu zhodnocení majetku nežli na běžných a termínovaných vkladech.

**Výnosové úroky před zdaněním 680 tis. Kč**

Proti roku 2004 došlo k dalšímu poklesu, neboť byl nižší objem prostředků na běžném účtu, jak je uvedeno výše.

**Finanční investice 784 tis. Kč**

Snížení úrokových výnosů z úroků se podařilo kompenzovat výnosem z nakoupených cenných papírů, které vykazaly lepší zhodnocení, než bylo možno očekávat na začátku roku.

**Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 46236 tis. Kč**

<b>Počáteční zůstatek k 1. 1. 2005</b>	<b>57653930,61</b>
Čerpání	68494438,97
Tvorba	57076468,99
Konečný zůstatek k 31. 12. 2005	46235960,63



## Pohledávky vymáhané

2 048 tis. Kč

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

stav k 31.12.2003    stav k 31.12.2004    stav k 31.12.2005  
2604                      2155                      2 048

## Poplatky a úroky z prodlení

978 070,-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 2005 dochází ke znatelnému poklesu u poplatků účtovaných vlivem zlepšující se platební kázně a také přechodem některých neplatičů do společenství vlastníků.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
popl. účtované	420	1028	3009	2449	1399	978
popl. uhrazené	420	779	723	1280	1084	518

## Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2005 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	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Mzdové náklady (v tis. Kč)	3890	4154	4022,5	4440	4686	4786
Počet pracovníků	27,5	26,3	24,8	26	24	23,2
Průměrný výdělek TH (Kč)	10178	11339	12178	12 648	12887	13926
Průměrný výdělek management Kč	20760	22995	22873	27567	32420	28919

## Stavy fondů k 31.12. 2005 v tis.Kč

Základní kapitál	1 701 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	242876 tis. Kč
Fond členských podílů	84528 tis. Kč
Darované pozemky	32910 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	8522 tis. Kč
Nedělitelný fond	8 338 tis. Kč
Sociální fond	208 tis. Kč

# HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA

## VÝSLEDOVKY STŘEDISEK

Č.stř.	Název	Náklady	Výnosy	+ zisk - ztráta
10	MVZ Hanychov	1 133 155	1 324 389	+ <b>191 234</b>
20	Správa družstva	13 349 008	14 444 711	+ <b>1 095 703</b>
30	Údržba	1 464 741	1 571 141	+ <b>106 400</b>
40	Domovní samosprávy	32 120 731	32 120 731	<b>0</b>
50	Garáže	658 536	658 536	<b>0</b>
60	Kotelny	2 558 100	2 558 100	<b>0</b>
<b>SBD</b>		<b>51 284 271</b>	<b>52 677 608</b>	+ <b>1 393 337</b>

### **10 MVZ Hanychov + 191 234 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 a tentýž trend pokračoval i v roce 2005.

### **20 Správa družstva + 1 095 703 Kč**

Hospodaření správy družstva skončilo opět dobrým výsledkem jako v předchozím roce. Proti roku 2005 je čistý zisk sice nižší, ale tento rozdíl je dán nižším prodejem bytů po neplatičích. Plán stanovoval zisk 41 tis. Kč. V rámci správy družstva celý rok fungovalo zákaznické centrum, které zabezpečuje výrazně lepší komfort styku s družstevníky a dále je postupně zaváděn klientský přístup přes internetové stránky k jednotlivým potřebným datům. Podrobně vysvětluje hospodaření správy následující tabulka.

<b>SBD SEVER plnění plánu stř.OH za rok 2005</b>									
<b>střediska ostatního hospodaření</b>									
účet	stř. 2 správa		střed. 1. MVZ		stř. 3 údržba		celkem za stř. OH		
	rok		rok		rok		rok		
<b>NÁKLADY</b>	plán	skutečnost	plán	skutečnost	plán	skutečnost	plán	skutečnost	
501	Spotřeba materiálu	500	336	220	214	400	836	1 120	1 386
502	Spotřeba energií	210	176	90	215	10		310	391
511	Opravy a udržování	230	78	40	50	12	2	282	130
512	Cestovné	5	1	0		0		5	1
513	Náklady na reprezentaci	55	66	0		0	2	55	68
51801	Poštovné	190	235	0		0		190	235
51802	Telefonní poplatky	220	181	0	5	15	11	235	197
51803	Auditorské práce	75	108	0		0		75	108
51806	Poradenské činnosti	30	27	0		0		30	27
51822	Požární servis	40	34	0		0		40	34
51825	Údržba programového vybavení	220	235	0		0		220	235
518	Ostatní služby	910	893	20	88	20	12	950	993
52101	Mzdové náklady ze záv. činn.	4750	4787	0		530	395	5 280	5 182
52102	Dohody PP, PC	190	504	80	60	20	19	290	583
52126,27	Mzdové náklady samospráv	350	96	0		0		350	96
52301,03	Funkční odměny PD, TK,EK,RR	320	320	0		0		320	320
52302	Funkční odměny KK	176	176	0		0		176	176
52304	Funkční odměny samospráv	0	17	0		0		0	17
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	1730	1944	28	21	182	151	1 940	2 116
527	Zákonné soc. náklady	177	242	0		26	21	203	263
531,532,538	Daně, poplatky	350	126	17	8	0		367	134
54101,02	Zůstatková cena prod.DHM	140	31	0		0		140	31
54104	Převod BJ do vlastnictví	0		0		0		0	0
541-5, 54822	Jiné provozní náklady	10	264	0		15	5	25	269
546	Odpisy pohledávek	100	323	30	102	0		130	425
54801,02,03,21	Pojistné	180	110	30	14	14	6	224	130
54804	Splátky úvěru družst.výstavby	0		0		0		0	0
54807	Příspěvek SČMBD	264	263	0		0		264	263
55101,02	Odpisy DNHM, DHM	350	291	419	419	0		769	710
558,559	Tvorba opravných položek	750	324	0	-102	0		750	222
56201	Úroky z úvěru družst.výstavby	0		0		0		0	0
56801	Finanční náklady	200	270	0		0		200	270
599	Vnitr. náklady	865	891	50	39	13	5	928	935
	<b>NÁKLADY CELKEM</b>	13587	13349	1 024	1 133	1 257	1 465	15 868	15 947
									0
	<b>VÝNOSY</b>								0
60230,6024	Tržby za nájemné	160	148	0		0		160	148
60242	Poplatek za správu SVJ s PS	2965	2127	0		0		2 965	2 127
60243,44	Poplatek za správu DS + GS	4810	5896	0		0		4 810	5 896
60248	Tržby za nebytové prostory	100	79	799	1 324	0		899	1 403
60250	Tržby za úklid	350	502	0		0		350	502
60260	Tržby za výkony kotelen	20		0		0		20	0
60201,46,99	Tržby ostatní	0	25	0		170	538	170	563
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	786	918	0		13		799	918
644	Pokuty a penále	1700	1027	0		0		1 700	1 027
646	Výnosy z odps.pohledávek	0		0		0		0	0
64804	Poplatky za podnájmy	60	56	0		0		60	56
64806,07	Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ)	750	692	0		0		750	692
64811	Poplatky v pokladně	60	44	0		0		60	44
64812	Popl. za přev.BJ do vlastnictví	950	1302	0		0		950	1 302
64840	Čerpání DZO	0		0		0		0	0
64841	Snížení čerpání DZO	0		0		0		0	0
648,9	Ostatní výnosy	70	157	380		0	2	450	159
662,8	Finanční výnosy	700	1461	0		0		700	1 461
699	Vnitropodnikové výnosy	147	11	0		1 200	1 031	1 347	1 042
	<b>VÝNOSY CELKEM</b>	13628	14445	1 179	1 324	1 383	1 571	16 190	17 340
	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	41	1096	155	191	126	106	322	1 393

### **30 Údržba**

**+ 106 400 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 a tyto byly znovu upravovány pro rok 2005. Středisko údržby Broumovská používalo do roku 2003 metodu zúčtování naběhlých nákladů, od roku 2004 i pro toto středisko musela být stanovena zúčtovací hodinová sazba, která pak byla v průběhu roku 2004 a 2005 zpřesňována, aby nedocházelo na středisku ke ztrátě. U střediska Broumovská došlo v průběhu roku 2005 o snížení o jednoho pracovníka. V souvislosti s převodem vlastnictví bytů roste objem tržeb pro vlastníky.

### **40 Domovní samosprávy**

**0 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 2005 činil 625 tis. Kč**

- *prováděné svépomocí*

Tímto způsobem si DS zajišťují opravy a práce drobného charakteru.

**Celkový objem prací v roce 2005 činil přibližně 1,2 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 domovních výborů a správců samospráv v zajišťování oprav je limitována a upravena vnitrodružstevními směrnicemi. V roce 2005 začaly být ve větším rozsahu prováděny práce spojené se zateplením a rekonstrukcí staveb.

**Celkový objem prací (čerpaných z DZO) v roce 2005 činil 39,4 mil. Kč.**

#### **Zálohy na služby**

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

#### **Vyúčtování služeb za rok 2005**

Zálohy 84 379 444,--Kč

Náklady 67 555 340,-- Kč

**Přeplatek 16 824 104,-- 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 došlo k takovému zdražování ceny tepla z centrálního zdroje, že toto je pro družstevníky a vlastníky neúnosné a zvažují vytápění bytových objektů jiným způsobem.

## **50 Garáže 0**

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na opravu a údržbu ve výši 284 tis.Kč

## **60 Kotelny 0**

Největší položkou hospodaření střediska byly náklady na nákup energií (plynu, el. energie a vody) ve výši 2335 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 provedena decentralizace uvedením do provozu domovních kotel. Družstvo v současné době vlastní již pouze dvě kotelny a to jednu kotelnu U potůčku a kotelnu Březová alej.

## **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 části areálu MVZ kde spalujeme nízkosirný koks.

### Opatření na úsporu tepelné energie

Termoregulačními ventily byly osazeny všechny byty v majetku nebo ve správě SBD Sever, u kterých to bylo možné. U SVJ Hokejka byla instalace odložena do roku 2006. 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 2005 celkem 1 393 337 Kč**

**Daň z příjmů právnických osob činí za rok 2005 celkem 598 000 Kč**

**Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2005 ve výši 795 337,- Kč rozdělit takto :**

- 200 000,- Kč přidělit do sociálního fondu družstva ( účet 427 )
- 595 337,- Kč ponechat jako nerozdělený hospodářský výsledek.