



Stavební bytové družstvo  
**SEVER**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH  
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA  
ZA ROK 2007**

**Petr Černý**  
předseda představenstva

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

V Liberci dne 11. 4. 2008

Za zpracování odpovídá : **Ing. Lucie Dušková, hlavní ekonom**

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

## 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 .....      | 6  |
| 2.6   | Členská základna (k 31.12.2007) .....         | 6  |
| 3.    | HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....           | 8  |
| 3.1   | Výsledek hospodaření .....                    | 8  |
| 3.2   | Dlouhodobý nehmotný majetek .....             | 8  |
| 3.3   | Dlouhodobý hmotný majetek .....               | 8  |
| 3.4   | Zásoby .....                                  | 8  |
| 3.5   | Finanční majetek .....                        | 8  |
| 3.6   | Výnosové úroky před zdaněním .....            | 9  |
| 3.7   | Finanční investice .....                      | 9  |
| 3.8   | Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu .....    | 9  |
| 3.9   | Pohledávky vymáhané .....                     | 9  |
| 3.10  | Poplatky a úroky z prodlení .....             | 9  |
| 3.11  | Zaměstnanci .....                             | 10 |
| 3.12  | Stavy fondů k 31.12.2007 .....                | 10 |
| 3.13  | Poskytování vnitrodružstevních půjček .....   | 10 |
| 4.    | HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA ..... | 12 |
| 4.1   | Výsledek hospodaření podle středisek .....    | 12 |
| 4.2   | Středisko 10 – MVZ Hanychov .....             | 12 |
| 4.3   | Středisko 20 – Správa družstva .....          | 12 |
| 4.4   | Středisko 30 – Údržba .....                   | 13 |
| 4.5   | Středisko 40 – Domovní samosprávy .....       | 13 |
| 4.5.1 | Opravy a udržování .....                      | 13 |
| 4.5.2 | Úvěry a dotace .....                          | 13 |
| 4.5.3 | Zálohy na služby .....                        | 15 |
| 4.5.4 | Tepelné hospodářství .....                    | 15 |
| 4.6   | Středisko 50 – Garáže .....                   | 15 |
| 4.7   | Středisko 60 – Kotelny .....                  | 15 |
| 5.    | ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....                       | 16 |
| 5.1   | Vlastní kotelny .....                         | 16 |
| 5.2   | Opatření na úsporu tepelné energie .....      | 16 |
| 6.    | PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE .....             | 16 |
| 7.    | NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ .....     | 17 |
| 8.    | 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 ulice 596/7, PSČ 460 31**

IČO: **00042579**

Registrace: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 151**

Stavební bytové družstvo SEVER vzniklo usnesením ustavující členské schůze dne 14. 8. 1965 s následným zápisem do obchodního rejstříku dne 2. 11. 1965. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 1 000 000,- Kč. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad ve výši 300 Kč, případně dodatečný členský vklad a členský podíl.

Předmětem činnosti družstva 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, pronájem nebytových prostor a činnost účetních poradců - vedení účetnictví. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů SBD SEVER.

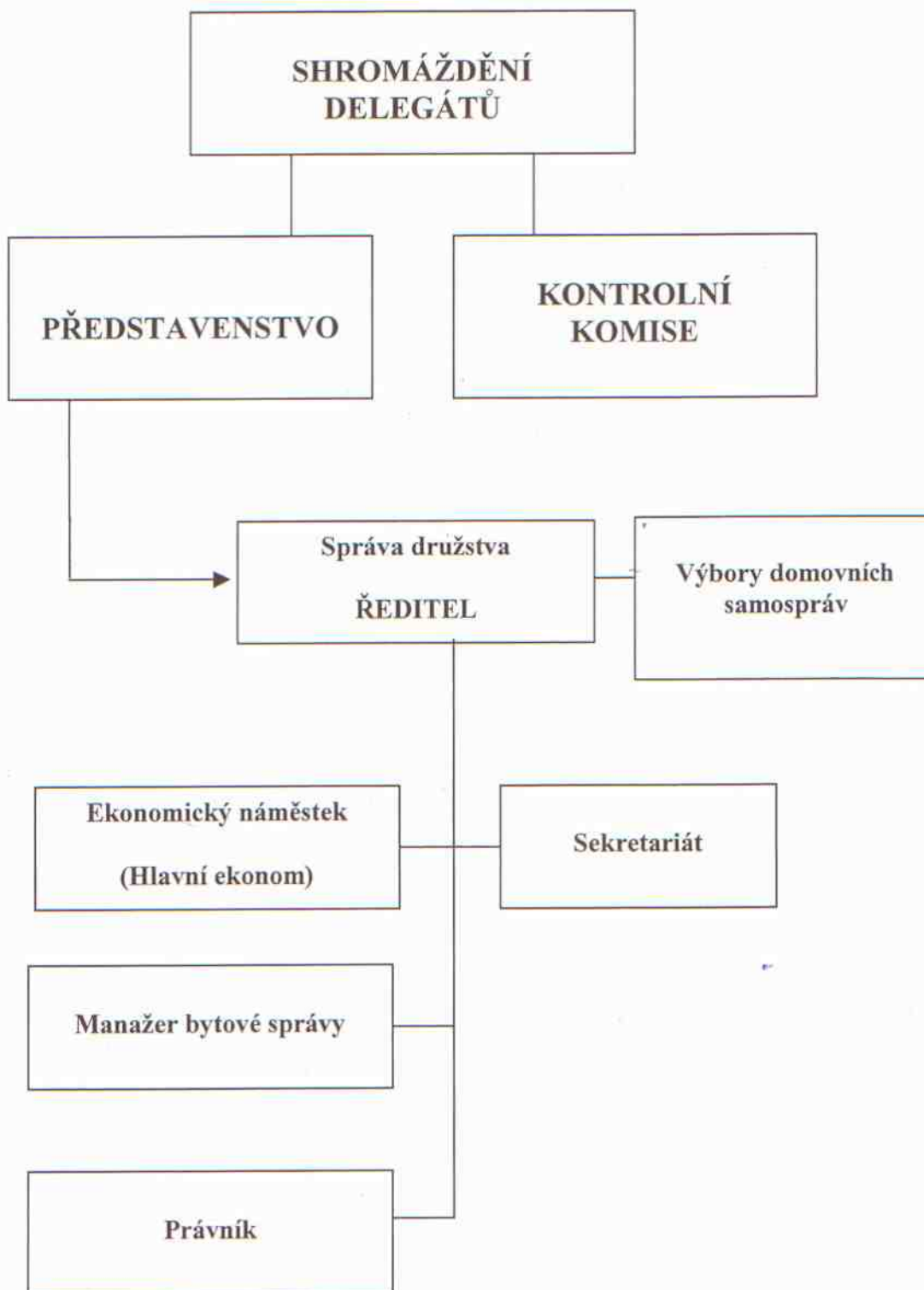
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2006.

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 2007 již 5 057 jednotek, což je 75,7 %. V roce 2007 byly převáděny byty do vlastnictví o celkovém počtu 192, ale v posledních letech je při převodech do vlastnictví znatelný pokles.

V současnosti je spravováno či vedeno účetnictví celkem pro 6 804 bytů, což je zvýšení proti předchozímu roku o 433 jednotek, z toho je 1 607 družstevních bytů a 5 197 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 290 garáží (z toho 823 družstevních) a 113 ostatních prostor.

## 2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

### 2.1 Organizační schéma



## 2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2007 došlo k jedné schůzi shromáždění delegátů, která se konala 29. 5. 2007 v sále KOLOSEA, Liberec – Pavlovice.

## 2.3 Představenstvo

Do řádných voleb nového představenstva, tj. do 28. 5. 2007 pracovalo představenstvo družstva ve složení:

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Černý Petr</b>   | - <b>předseda</b>     |
| Ing. Škoda Přemek   | - 1. místopředseda    |
| Vladimír Dědek      | - 2. místopředseda    |
| František Leinweber | - člen představenstva |
| Ing. Jiří Šubr      | - člen představenstva |
| Ing. Deyl Petr      | - člen představenstva |
| Zdeněk Podehradský  | - člen představenstva |

V roce 2007 se na shromáždění delegátů konaly řádné volby do představenstva družstva. Představenstvo družstva bylo zvoleno 29. 5. 2007 ve složení:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>Černý Petr</b>     | - <b>předseda</b>     |
| Ing. Škoda Přemek     | - 1. místopředseda    |
| Ing. Šubr Jiří        | - 2. místopředseda    |
| Ing. Šourek Petr      | - člen představenstva |
| Ing. Deyl Petr        | - člen představenstva |
| JUDr. Sokol Jaroslav  | - člen představenstva |
| Ing. Šedivý Vratislav | - člen představenstva |

## 2.4 Kontrolní komise

Do řádných voleb nové kontrolní komise, tj. do 28. 5. 2007 pracovala kontrolní komise ve složení:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>Ing. Bejček Václav</b> | - <b>předseda</b>       |
| Ing. Macíček Miroslav     | - místopředseda         |
| Ing. Jelínek Miroslav     | - člen kontrolní komise |
| JUDr. Sokol Jaroslav      | - člen kontrolní komise |

V roce 2007 se na shromáždění delegátů konaly řádné volby do kontrolní komise družstva. Kontrolní komise byla zvolena 29. 5. 2007 ve složení:

**Ing. Bejček Václav** – předseda  
Ing. Permanová Danuše – místopředseda  
Ing. Petera Vladimír – člen kontrolní komise  
PhDr. Krámský David – člen kontrolní komise (odstoupil 25. 9. 2007)  
Krotilová Zdeňka – člen kontrolní komise (odstoupila 27. 11. 2007)

## 2.5 Vedoucí pracovníci správy družstva

**Černý Petr** – ředitel  
Ing. Hnídek Pavel – ekonomický náměstek  
Ing. Dušková Lucie – hlavní ekonom (od 1. 11. 2007)  
Ing. Gatter Martin – manažer bytové správy  
Tschernayová Eva – hlavní účetní  
Junová Danuše – vedoucí zákaznického centra

## 2.6 Členská základna (k 31. 12. 2007)

|   |       |
|---|-------|
| Počet členů družstva  | 2 780 |
| z toho nájemci bytů a nebytových prostor<br>a členové s majetkovou účastí | 2 203 |
| členové se základním členským vkladem                                     | 577   |

## SBD SEVER výsledky za rok 2007

### Družstvo celkem

| Účet               | NÁKLADY                        | Plán          | Skutečnost    |
|--------------------|--------------------------------|---------------|---------------|
| 501                | Spotřeba materiálu             | 3 020         | 1 676         |
| 502                | Spotřeba energií               | 2 233         | 3 132         |
| 511                | Opravy a udržování             | 16 590        | 35 316        |
| 512                | Cestovné                       | 10            | 6             |
| 513                | Náklady na reprezentaci        | 65            | 83            |
| 518 01             | Poštovné                       | 235           | 185           |
| 518 02             | Telefonní poplatky             | 215           | 321           |
| 518 03             | Auditorské práce               | 101           | 138           |
| 518 06             | Poradenské činnosti            | 32            | 137           |
| 518 22             | Požární servis                 | 120           | 29            |
| 518 25             | Údržba programového vybavení   | 215           | 230           |
| 518                | Ostatní služby                 | 2 630         | 2 905         |
| 521 01             | Mzdové náklady ze záv. činn.   | 5 830         | 5 967         |
| 521 02             | Dohody PP, PC                  | 283           | 805           |
| 521 26, 27         | Mzdové náklady samospráv       | 2 076         | 2 055         |
| 523 01, 03         | Funkční odměny PD, TK, EK, RR  | 320           | 320           |
| 523 02             | Funkční odměny KK              | 176           | 176           |
| 523 04             | Funkční odměny samospráv       | 300           | 340           |
| 524                | Zákonné soc. a zdr. pojištění  | 2 550         | 2 880         |
| 527                | Zákonné soc. náklady           | 249           | 382           |
| 531, 532, 538      | Daně, poplatky                 | 667           | 831           |
| 541 01, 02         | Zůstatková cena prod. DHM      | 7 120         | 210           |
| 541 04             | Převod BJ do vlastnictví       | 0             | 0             |
| 541-5, 548 22      | Jiné provozní náklady          | 308           | 245           |
| 546                | Odpisy pohledávek              | 160           | 394           |
| 548 01, 02, 03, 21 | Pojistné                       | 824           | 787           |
| 548 04             | Splátky úvěru družst. výstavby | 1 500         | 2 566         |
| 548 07             | Příspěvek SČMBD                | 268           | 265           |
| 551 01, 02         | Odpisy DNHM, DHM               | 365           | 605           |
| 558, 559           | Tvorba opravných položek       | 250           | 216           |
| 562 01             | Úroky z úvěru družst. výstavby | 185           | 1 743         |
| 568 01             | Finanční náklady               | 200           | 192           |
| 599                | Vnitř. náklady                 | 1 485         | 1 539         |
|                    | <b>NÁKLADY CELKEM</b>          | <b>50 582</b> | <b>66 676</b> |

| Účet           | VÝNOSY                              | Plán          | Skutečnost    |
|----------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 602 30, 602 40 | Tržby za nájemné                    | 8 150         | 5 735         |
| 602 42         | Poplatek za správu SVJ s PS         | 3 771         | 4 269         |
| 602 43, 44     | Poplatek za správu DS + GS          | 4 938         | 5 731         |
| 602 48         | Tržby za nebytové prostory          | 1 508         | 2 163         |
| 602 50         | Tržby za úklid                      | 520           | 436           |
| 602 60         | Tržby za výkony kotelen             | 5 560         | 1 987         |
| 602 01, 46, 99 | Tržby ostatní                       | 322           | 2 216         |
| 641, 642       | Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.       | 8 900         | 2 619         |
| 644            | Pokuty a penále                     | 1 250         | 1 387         |
| 646            | Výnosy z odeps. pohledávek          | 0             | 0             |
| 648 04         | Poplatky za podnájmy                | 85            | 101           |
| 648 06, 07     | Popl. za přev. člen. práv (BJ + GJ) | 550           | 486           |
| 648 11         | Poplatky v pokladně                 | 40            | 37            |
| 648 12         | Popl. za přev. BJ do vlastnictví    | 740           | 791           |
| 648 40         | Čerpání DZO                         | 12 508        | 36 110        |
| 648, 649       | Ostatní výnosy                      | 255           | 336           |
| 662, 666, 668  | Finanční výnosy                     | 1 300         | 2 036         |
| 699            | Vnitropodnikové výnosy              | 1 485         | 1 539         |
|                | <b>VÝNOSY CELKEM</b>                | <b>51 882</b> | <b>67 979</b> |

|  |                             |              |              |
|--|-----------------------------|--------------|--------------|
|  | <b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b> | <b>1 300</b> | <b>1 303</b> |
|--|-----------------------------|--------------|--------------|

## 3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### 3.1 Výsledek hospodaření **1 303 tis. Kč**

Družstvo ukončilo činnost za rok 2007 ziskem v celkové výši 1 303 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření.

### 3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek **689 tis. Kč**

V roce 2007 vykazuje dlouhodobý hmotný majetek nulovou hodnotu, neboť je již zcela odepsán, je však stále veden v evidenci dlouhodobého majetku v hodnotě 689 tis. Kč.

### 3.3 Dlouhodobý hmotný majetek **361 567 tis. Kč**

V roce 2007 došlo k poklesu hmotného majetku. Byly převedeny a prodány do vlastnictví bytové jednotky v pořizovací ceně 33 020 tis. Kč, garáže samostatné v pořizovací ceně 842 tis. Kč, garáže vestavěné v pořizovací ceně 648 tis. Kč a objekt bývalé kotelny Zahradní v pořizovací ceně 1 063 tis. Kč. Majetek byl výrazně zhodnocen zateplením bytových domů o 21 093 tis. Kč.

### 3.4 Zásoby **257 tis. Kč**

Došlo k mírnému nárůstu výše zásob z důvodu nutnosti předzásobení se topnými tělesy pro výměnu vadných těles. Na začátku roku 2007 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 224 tis. Kč.

### 3.5 Finanční majetek **92 132 tis. Kč**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Z toho: provozní bankovní účty | 59 792 tis. Kč |
| hotovost                       | 482 tis. Kč    |
| cenné papíry                   | 31 858 tis. Kč |

V průběhu roku vzrostl finanční majetek o 15 850 tis. Kč. Během roku byl účet úročen termínovaným vkladem overnight, který má lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků bylo zhodnocováno formou cenných papírů, u kterých dochází k vyššímu zhodnocení majetku než-li na běžných vkladech.



### 3.6 Výnosové úroky před zdaněním 1 059 tis. Kč

Proti roku 2006 došlo k nárůstu vlivem růstu úrokových sazeb z depozit a objemu úročených prostředků.

### 3.7 Finanční investice 506 tis. Kč

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia, které reaguje zejména na změny úrokových sazeb.

### 3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 61 672 tis. Kč

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Počáteční zůstatek k 1. 1. 2007 | 60 986 667,- Kč |
| Tvorba                          | 39 829 638,- Kč |
| Čerpání                         | 39 144 600,- Kč |
| Konečný zůstatek k 31. 12. 2007 | 61 671 705,- Kč |

Tvorbu i čerpání DZO se podařilo v roce 2007 podstatně zvýšit u jednotlivých bytových domů, protože nastala potřeba velkých generálních oprav (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.), které vyžadují vysoký objem potřeby prostředků na jejich financování.

### 3.9 Pohledávky vymáhané 1 114 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Trend ukazuje na pokles vymáhaných pohledávek proti předchozímu roku více než o 20%. Důsledné vymáhání pohledávek přineslo snížení pohledávek na jednu bytovou jednotku a zlepšení platební kázně. K dalším vlivům patří vznik společenství vlastníků jednotek.

| Stav k:             | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Pohledávky vymáhané | 2 044      | 1 415      | 1 114      |

### 3.10 Poplatky a úroky z prodlení 1 238 tis. 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 2007 dochází opět k nárůstu u poplatku účtovaných vlivem zhoršující se platební kázně.

| Rok               | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005 | 2006  | 2007  |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| Poplatky účtované | 1 028 | 3 009 | 2 449 | 1 399 | 978  | 1 117 | 1 238 |
| Poplatky uhrazené | 779   | 723   | 1 280 | 1 084 | 518  | 669   | 415   |

### 3.11 Zaměstnanci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. V roce 2007 byl stav pracovníků téměř stabilizován, ale v průběhu roku došlo k výměně některých pracovníků. Ke konci roku bylo ve stavu THP včetně managementu 23 pracovníků po odpočtu dlouhodobě nemocných a MD.

| <i>SBD Sever - Správa družstva</i> | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mzdové náklady (v tis. Kč)         | 4 023  | 4 440  | 4 686  | 4 786  | 5 024  | 5 663  |
| Počet pracovníků                   | 24,8   | 26,0   | 24,0   | 23,2   | 25,0   | 24,9   |
| Průměrný výdělek TH (Kč)           | 12 178 | 12 648 | 12 887 | 13 926 | 13 651 | 15 564 |
| Průměrný výdělek management (Kč)   | 22 873 | 27 567 | 32 420 | 28 919 | 29 037 | 31 796 |

### 3.12 Stav fondů k 31. 12. 2007

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Základní kapitál              | 1 529 tis. Kč   |
| Fond družstevní výstavby      | 198 919 tis. Kč |
| Fond členských podílů         | 70 581 tis. Kč  |
| Darované pozemky              | 25 439 tis. Kč  |
| Ostatní kapitálové fondy      | 29 989 tis. Kč  |
| Nedělitelný fond              | 8 338 tis. Kč   |
| Sociální fond                 | 308 tis. Kč     |
| Nerozdělený zisk minulých let | 141 tis. Kč     |

### 3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

Vnitrodružstevní půjčky nebyly během roku 2007 poskytnuty.

