



Stavební bytové družstvo  
**SEVER**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
O ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH  
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA  
ZA ROK 2011**

**Ing. Mgr. Petr Černý**  
předseda představenstva

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

V Liberci dne 23. 4. 2012

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 .....	6
2.6	Členská základna (k 1.1.2012) .....	6
3.	HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	6
3.1	Výsledek hospodaření .....	6
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 .....	8
3.7	Finanční investice .....	8
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 31.12.2011 .....	10
3.13	Poskytování vnitrodružstevních půjček .....	10
4.	HOSPODAŘENÍ STŘEDISEK BYTOVÉHO DRUŽSTVA .....	12
4.1	Výsledek hospodaření podle středisek .....	12
4.2	Středisko 20 – Správa družstva .....	12
4.3	Středisko 30 – Údržba .....	12
4.4	Středisko 40 – Domovní samosprávy .....	12
4.4.1	Opravy a udržování .....	12
4.4.2	Úvěry a dotace .....	13
4.4.3	Zálohy na služby .....	15
4.4.4	Tepelné hospodářství .....	16
4.5	Středisko 50 – Garáže .....	16
4.6	Středisko 60 – Kotelny .....	16
5.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	17
5.1	Vlastní kotelny .....	17
5.2	Opatření na úsporu tepelné energie .....	17
6.	INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ .....	17
7.	PŘEDPOKLAD BUDOUCÍHO VÝVOJE .....	17
8.	NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ .....	18
9.	PŘÍLOHY .....	18



# Stavební bytové družstvo S E V E R

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,
- vodoinstalátérství, 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.

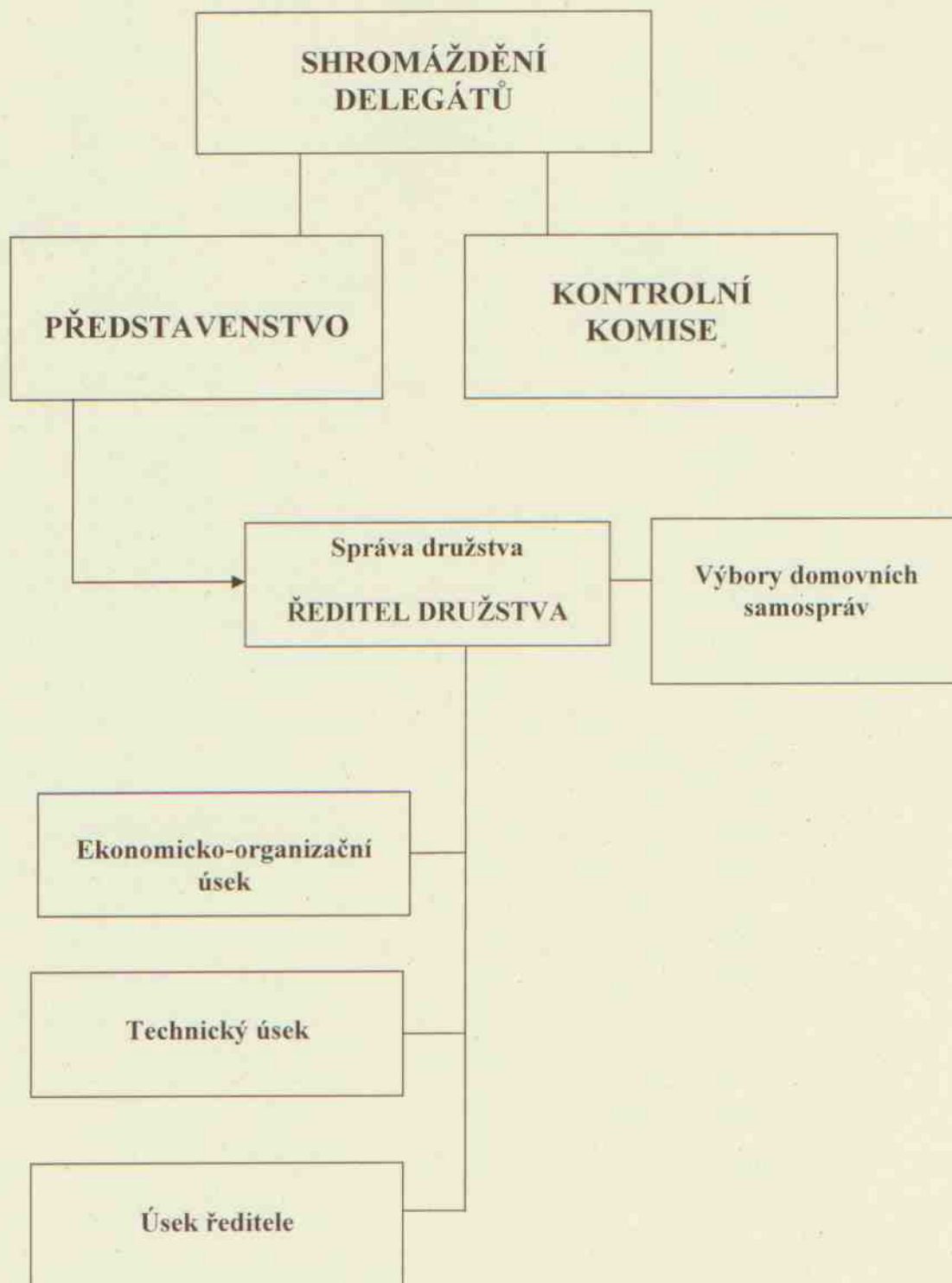
Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem, se řídí stanovami SBD SEVER schválenými shromážděním delegátů dne 4. 11. 2003, ve znění schválených změn ze dne 30. 5. 2011.

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 2011 již 5 770 jednotek, což je 86,4 %. V roce 2011 bylo převedeno do vlastnictví 98 bytů, což je cca o 40% méně než v roce předcházejícím.

K 1. 1. 2012 bylo spravováno či vedeno účetnictví pro celkem 8 019 bytů, z čehož je 906 družstevních bytů a 7 113 bytů ve vlastnictví jiných osob. Dále družstvo spravovalo 1 244 garáží (z toho 731 družstevních) a 285 ostatních prostor.

## 2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SBD SEVER

### 2.1 Organizační schéma



## 2.2 Shromáždění delegátů

V roce 2011 se konala jedna schůze shromáždění delegátů dne 30. 5. 2011 v konferenčním sále Anton Worf v Clarion Grandhotelu Zlatý Lev, Liberec.

## 2.3 Představenstvo

Do 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracovalo představenstvo družstva ve složení:

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

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

<b>Ing. Mgr. Černý Petr</b>	- <b>předseda představenstva</b>
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

Do 30. 5. 2011, kdy proběhly řádné volby, pracovala kontrolní komise ve složení:

<b>Ing. Bejček Václav</b>	- <b>předseda kontrolní komise</b>
Ing. Permanová Danuše	- místopředseda kontrolní komise
Ing. Petera Vladimír	- člen kontrolní komise
Ing. Klucho Antonín	- člen kontrolní komise
Ing. Řepa Josef	- člen kontrolní komise

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

<b>Ing. Řepa Josef</b>	- <b>předseda kontrolní komise</b>
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. Dušková Lucie	– 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. 2012)

Počet členů družstva	1 678
z toho nájemci bytů a nebytových prostor a členové s majetkovou účastí	1 480
členové se základním členským vkladem	198

## 3. HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### 3.1 Výsledek hospodaření

772 tis. Kč

Družstvo ukončilo činnost za rok 2011 ziskem v celkové výši 772 tis. Kč. Zisk vytvářejí střediska ostatního hospodaření. Hospodaření družstva podrobně vysvětluje následující tabulka.

## SBD SEVER výsledky za rok 2011

### Družstvo celkem

Účet	NAKLADY	Plán	Skutečnost
501	Spotřeba materiálu	1 060	924
502	Spotřeba energií	3 825	4 730
511	Opravy a udržování	18 160	16 212
512	Cestovné	7	27
513	Náklady na reprezentaci	85	117
518 01	Poštovné	300	207
518 02	Telefonní poplatky	295	191
518 03	Auditorské práce	130	99
518 06	Poradenské činnosti	88	81
518 22	Požární servis	38	39
518 25	Údržba programového vybavení	355	335
518	Ostatní služby	3 613	2 975
521 01, 06	Mzdové náklady ze záv. činn.	7 189	7 212
521 02	Dohody PP, PC	775	517
521 26, 27, 30	Mzdové náklady samospráv	1 870	1 166
523 01, 03	Funkční odměny PD, TK, EK, RR	270	231
523 02	Funkční odměny KK	105	107
521 04, 523 04, 05	Funkční odměny samospráv	170	79
524	Zákonné soc. a zdr. pojištění	2 684	2 595
525, 527, 528	Zákonné soc. náklady	424	414
531, 532, 538	Daně, poplatky	890	640
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	590	372
546	Odpisy pohledávek	200	1
548 01, 02, 03, 21	Pojistné	625	343
548 04	Splátky úvěru družst. výstavby	1 200	1 144
548 07	Příspěvek SČMBD	0	0
551 01, 02	Odpisy DNHM, DHM	355	276
558, 559	Tvorba opravných položek	950	526
562	Úroky z úvěru	4 500	4 243
562, 566, 568	Finanční náklady	170	526
591, 593	Daň z příjmů		3
599	Vnitř. náklady	670	342
	<b>NAKLADY CELKEM</b>	<b>51 593</b>	<b>46 670</b>

Účet	VÝNOSY	Plán	Skutečnost
602 30, 602 40	Tržby za nájemné	1 000	-616
602 42	Poplatek za správu SVJ s PS	9 701	9 677
602 43, 44	Poplatek za správu DS + GS	5 318	6 385
602 48	Tržby za nebytové prostory	1 335	547
602 50	Tržby za úklid	270	102
602 60, 61	Tržby za výkony kotelen	2 990	733
602 01, 20, 46, 99	Tržby ostatní	5 620	6 391
641, 642	Tržby z prodeje DHM, BJ, mat.	10	0
644	Pokuty a penále	1 160	976
646	Výnosy z odpis. pohledávek	0	0
648 04	Poplatky za podnájem	80	52
648 06, 07	Popl. za přev. člen. práv. (BJ + GJ)	210	349
648 11	Poplatky v pokladně	30	29
648 12	Popl. za přev. BJ do vlastnictví	504	413
648 40	Čerpání DZO	21 322	19 627
648 41	Snížení čerpání DZO	0	-177
648, 649	Ostatní výnosy	315	731
662, 666, 668	Finanční výnosy	900	1 881
699	Vnitropodnikové výnosy	860	342
	<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>51 625</b>	<b>47 441</b>

	<b>HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK</b>	<b>32</b>	<b>772</b>
--	-----------------------------	-----------	------------



### 3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

**689 tis. Kč**

V roce 2011 vykazuje dlouhodobý nehmotný 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

**244 867 tis. Kč**

V roce 2011 došlo k poklesu hmotného majetku. Do vlastnictví byly převedeny bytové jednotky v pořizovací ceně 19 225 tis. Kč a samostatné garáže v pořizovací ceně 91 tis. Kč. Majetek byl zhodnocen zateplením bytových domů o 2 553 tis. Kč. Do majetku byla v prosinci roku 2011 zařazena administrativní budova Bažantí v hodnotě 2 894 tis. Kč a pozemek pod budovou v hodnotě 2 806 tis. Kč. V souvislosti s převodem bytových a garážových jednotek do vlastnictví naopak klesla hodnota pozemků o 1 837 tis. Kč. Na nedokončeném dlouhodobém majetku je evidován zůstatek 263 tis. Kč – jedná se o nedokončené rekonstrukce domů.

### 3.4 Zásoby

**218 tis. Kč**

K nárůstu zásob došlo z důvodu nutnosti předzásobení topnými tělesy a drobným materiálem na sídlišti Broumovská. Na začátku roku 2011 bylo na skladech materiálu v pořizovacích cenách za 157 tis. Kč.

### 3.5 Finanční majetek

**88 033 tis. Kč**

Z toho: provozní bankovní účty	39 906 tis. Kč
hotovost	253 tis. Kč
cenné papíry	47 874 tis. Kč

Meziročně klesl finanční majetek o 5 415 tis. Kč. Během roku byl úročen termínovaným vkladem overnight a vkladem na spořicí účtech, které mají lepší úročení než běžné účty. Část provozních prostředků byla zhodnocována formou cenných papírů.

### 3.6 Výnosové úroky před zdaněním

**127 tis. Kč**

Oproti roku 2010 došlo k mírnému nárůstu vlivem vyššího objemu úročených prostředků.

### 3.7 Finanční investice

**544 tis. Kč**

Výnosy z nakoupených cenných papírů jsou ovlivněny velmi konzervativním charakterem portfolia. Oproti roku 2010 došlo k poklesu výnosů z nakoupených cenných papírů o 414 tis. Kč z důvodu poklesu výnosnosti jednotlivých finančních investic.



### 3.8 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu 26 416 tis. Kč

Počáteční zůstatek k 1. 1. 2011	40 676 488,- Kč
Tvorba	69 609 124,- Kč
Čerpání	83 869 656,- Kč
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2011</b>	<b>26 415 956,- Kč</b>

V roce 2011 byla průměrná výše tvorby DZO ve výši 21,24 Kč/m<sup>2</sup>. Čerpání DZO se meziročně drží zhruba na stejné úrovni z důvodu stále potřeby velkých generálních oprav na domech (výměna oken, zateplování, rekonstrukce výtahů apod.), které vyžadují vysoký objem potřeby prostředků na jejich financování.

### 3.9 Pohledávky vymáhané 1 461 tis. Kč

Vývoj stavu vymáhaných pohledávek po lhůtě splatnosti je uveden níže v tis. Kč. Oproti roku 2010 se platební kázeň zlepšila a došlo k mírnému úbytku objemu vymáhaných pohledávek.

Stav k:	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11
Pohledávky vymáhané	2 044	1 415	1 114	879	1 118	1 554	1 461

### 3.10 Poplatky a úroky z prodlení 863 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 v roce 2011 dochází k poklesu jak u poplatků účtovaných, tak u poplatků uhrazených.

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Poplatky účtované	1 028	3 009	2 449	1 399	978	1 117	1 238	1 145	1 245	996	863
Poplatky uhrazené	779	723	1 280	1 084	518	669	415	271	417	417	335



# Stavební bytové družstvo S E V E R

se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec 4

## 3.11 Pracovníci

Vývoj stavu pracovníků, mzdových prostředků a průměrných výdělků je uveden v následující tabulce. Ke konci roku bylo na Správě družstva ve stavu THP včetně managementu 25 pracovníků po odpočtu MD.

<i>SBD Sever - Správa družstva</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mzdové náklady (v tis. Kč)	4 686	4 786	5 024	5 663	6 925	7 311	6 809	6 935
Prům. evid. počet pracovníků	24,0	23,2	25,0	24,9	25,8	26,1	23,3	23,3
Průměrný výdělek TH (Kč)	12 887	13 926	13 651	15 564	18 776	19 580	20 610	20 664
Průměrný výdělek management (Kč)	32 420	28 919	29 037	31 796	35 872	35 983	35 076	36 907

## 3.12 Stav fondů k 31. 12. 2011

Základní kapitál	1 396 tis. Kč
Fond družstevní výstavby	115 153 tis. Kč
Fond členských podílů	45 302 tis. Kč
Darované pozemky	15 718 tis. Kč
Ostatní kapitálové fondy	55 723 tis. Kč
Nedělitelný fond	9 209 tis. Kč
Sociální fond	334 tis. Kč
Nerozdělený zisk minulých let	141 tis. Kč

## 3.13 Poskytování vnitrodružstevních půjček

V roce 2011 byla poskytnuta nová vnitrodružstevní půjčka pro GS 5110 ve výši 127 888,- Kč. Nesplacený zůstatek ke dni 31. 12. 2011 činí 111 531,- Kč.

