

Výročná správa družstva za rok 2022

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice

Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice

Deň zápisu : 16. 2. 1972

Hlavné činnosti družstva:

- sprostredkovanie prípravy výstavby a výstavby
- správa bytov
- predaj bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- nákup a predaj stavebného materiálu, bytových konštrukčných prvkov a zariadení
- nákup a predaj vodoinštaláčného a elektroinštaláčného materiálu
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- správa bytového alebo nebytového fondu
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby

Zoznam členov orgánov družstva

1. Štatutárny orgán : predstavenstvo

Ing. Miroslav Skácel, PhD – predseda predstavenstva

JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva

Ing. Maroš Čulák – člen

JUDr. Vladislav Geletka – člen

Bc. Iveta Hoľáková - člen

Ludmila Jalčáková – člen

Bc. Miroslav Nagy – člen

Prokúra : Ing. Maroš Čulák – riaditeľ-prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia
Dušan Semjan - predseda komisie
Ing. Peter Niezgodský - člen
Jozef Poráč – člen

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Dňa 29. 12.1963 vzniklo III. Stavebné bytové družstvo občanov pri MsNV v Košiciach. Na základe rozhodnutia Ustanovujúcej schôdze Stavebného bytového družstva JUH Košice zo dňa 29.11.1972 vzniklo SBD JUH a to zlúčením dovtedy samostatne existujúcich:

Stavebného bytového družstva KUNZ Košice, III. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach a II. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach zápisom v podnikovom registri Mestského súdu v Košiciach. K ďalšej zmene došlo zápisom Mestského súdu v Košiciach – v podnikovom registri, zmena SBD JUH na SBD IV Košice 25.5.1982. Poslednou zmenou zapísanou v Obchodnom registri SR je odo dňa 23.7.2010 zmena názvu na Správčovské bytové družstvo IV Košice.

Od začiatku založenia sa družstvo zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva a aktuálne spravuje byty hlavne v osobnom vlastníctve.

V uplynulom roku 2022 pribudli do našej správy dva nové bytové domy a to Ulica na Grunte 2 a SVB Trojka, Cyklistická 5.

Družstvo k 31.12.2022 spravovalo spolu 5445 bytov, z toho 94 družstevných bytov a 5351 bytov vo vlastníctve, 11 nebytových priestorov vo vlastníctve, garážový dom so 116 garážami, v objekte Šafranová záhrada (Vojvodská 8, 10, 12, 14) tiež 77 skladových priestorov a 88 garážových státí, v objekte Herberia (Žižkova 41,43,45) 69 skladov a 122 garážových státí, v objekte TITUS Klimkovičova II (Ul. na Grunte 2) 49 „iných nebytových priestorov“ (3x nebytové priestory, 44x pivnica, 2x garážové státie).

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí, dobrovoľných dražieb, žiadostí o úver zo ŠFRB, komerčných úverov, prefinancovaní existujúcich úverov a pod. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby a opráv, bankové účty, vybavuje a spravuje úvery na obnovu bytových domov a zabezpečuje ďalšie činnosti spojené s prevádzkou a údržbou bytov.

V roku 2009 zaviedlo do užívania nový softvér od spoločnosti ANASOFT APR spol. s r.o. Bratislava a to IS DOMUS, IS FINUS a Mzdy, ktorý podstatne uľahčil sledovanie hospodárenia bytových domov a správčovského bytového družstva. V minulom roku sme zakúpili pre pracovníkov údržby nový dodávkový automobil Peugeot Partner s väčšou úžitkovou plochou, ako malo predchádzajúce vozidlo. Výrazne im to pomôže pri prevážaní objemnejšieho materiálu.

Väčšou investíciou bola kúpa pozemku pod našou budovou na ulici Topoľová 20. Podarilo sa to po niekoľkoročných rokovaníach s Univerzitnou nemocnicou L. Pasteura Košice. Týmto krokom sme ušetrili nášmu družstvu finančné prostriedky za prenájom predmetného pozemku.

Naše družstvo pripravuje so spoločnosťou Lobaš s.r.o. spoločný projekt, ktorý pozostáva zo zbúrania časti našej budovy na Levočskej ulici a postavenia novej spoločnej budovy. Na základe toho sme postupne vyprázdňovali priestory, ukončili sme prevažnú časť nájomných zmlúv za prenajaté priestory. Realizovali sme prestavbu kancelárií a časti archívu v druhej časti našej administratívnej budovy na vytvorenie nových priestorov pre sklad a dielňu. Z dôvodu nevydania stavebného povolenia zo strany mesta KE sa začatie prác presunulo do ďalšieho roka.

Okrem bežných opráv, údržby a servisu nášho hnutel'ného a nehnuteľného majetku sú v nákladoch zahrnuté aj karosárske práce vykonané na údržbárskom aute. Keďže išlo o poisťovnú udalosť, zároveň je vo výnosoch zúčtovaná náhrada od poisťovne.

Počas celého roka uhrádzalo družstvo v termíne splatnosti záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Požiadavky bytových domov sa snažil technický úsek splniť v čo najkratšom termíne.

Prioritnou úlohou zostáva správa bytových domov, získavanie nových bytových domov do správy a prenájom našich nebytových priestorov. Po uvoľnení opatrení spojených s pandemiou nevynecháme ani inžiniersku činnosť, t.j. významnú obnovu bytových domov, naďalej budeme investovať aj do údržby a opráv vlastného majetku a zameriame sa tiež na nové obchodné aktivity s cieľom do budúcnosti zabezpečiť adekvátne výnosy pre bezproblémový chod družstva.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2022 a 31.12.2021 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	22	22
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	22	24
počet vedúcich zamestnancov	2	2

V uplynulom roku bolo na úseku riaditeľa obsadené novovytvorené pracovné miesto prevažne za účelom získavania nových bytových domov do našej správy a iných obchodných aktivít.

Na stredisku Hromadné garáže sú zamestnaní dvaja pracovníci na skrátený pracovný úväzok, ale ich mzda vrátane odvodov nie je nákladom družstva, pretože je zahrnutá do ročného vyúčtovania nákladov užívateľom garáží.

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

Hlavnými odberateľmi Správcovského bytového družstva sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a členovia družstva, ktorým družstvo spravuje byty.

Ako odberatelia vystupujú aj podnikatelia a spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory. Medzi najvýznamnejších patria: MILK AGRO, a.s. a Burčák s.r.o. na Topoľovej ulici; IZOLÁCIE s.r.o. a KoBe Košice s.r.o. na Levočskej ulici. Na Mlynárskej ulici sú to predovšetkým advokátske kancelárie JUDr. Sásfai Tibor, Sásfai Viktor, Kučerová, Pavlová, Kučerová, Fabišíková a ďalší nájomcovia.

Do skupiny významných dodávateľov materiálu, energií a služieb patria spoločnosti: Tepelné hospodárstvo s.r.o., MH Teplársky holding, a.s (bývalá Tepláreň Košice a.s.), Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Východoslovenská energetika, a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., W.I.S., s.r.o., Slovak Telekom a.s., Slovenská pošta a.s., Certa K, s.r.o., a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním na schôdzach, písomným hlasovaním alebo rozhodnutie delegujú na členov zvolenej výberovej komisie.

5. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo IV Košice nemá spoločníkov ani akcionárov a nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

Družstvo neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2022 dosiahol výšku 28 815 361 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 096 813
– Obežný majetok	27 717 179
– Časové rozlíšenie	1 369

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatkový stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	46 109	0	0	46 109
Pozemky	5 615	85 140	1 234	89 521
Stavby	1 450 336	30 249	78 079	1 402 506
Samost.hnut.veci a súbory	171 367	16 903	20 481	167 789
Obstarávaný dlh.majetok	89 390	54 852	132 292	11 950
Celkom	1 673 427	132 292	99 794	1 717 875
Oprávky k softvéru	43 535	882	0	44 417
Oprávky k stavbám	425 328	16 107	0	441 435
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	148 448	7 243	20 481	135 210
Oprávky celkom	635 721	24 232	20 481	621 062
Zostatková účtovná hodnota	1 037 706	108 060	79 313	1 096 813

FINANČNÝ MAJETOK

Nižšie uvedený majetok v tabuľke zahŕňa aj majetok bytových domov. Položka bežné bankové účty je uvedená spolu s finančnými prostriedkami bytových domov. V jednotlivých bankách sú tieto peniaze vedené oddelene na samostatných účtoch bytových domov.

v €

Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2022
Pokladnica	10 031
Ceniny	1 110
Peniaze spolu	11 141
Bežné bankové účty	7 760 124
Celkom finančný majetok	7 771 265

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2022 vo výške 28 815 361 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie	1 004 274 €
- Záväzky	27 779 485 €
- Časové rozlíšenie	31 602 €

Vlastné imanie (v €)

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	952 834	40 282	79 821	0	913 295
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsl.hosp.min.r./Sl.pošta	365	0	0	0	365
Výsl. hosp. bež.účt.obd.	39 860	20 632	39860	0	20 632

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia a to najmä Zákon č. 79/2015 Z.z. Zákon o odpadoch spolu s Vyhláškou MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov. Ďalej je to Vyhláška MŽP SR č. 411/2012 Z. z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a Zákon č. 364/2004 Z. z. Zákon o vodách (vodný zákon).

7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť zisk dosiahnutý za rok 2022 v celkovej výške 20 632,30 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	20 632,30
prídely do sociálneho fondu	10 632,30
prídely do mimoriadneho fondu opráv družstva	10 000,00

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2022 v porovnaní s koncom roka 2021 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2022	31.12.2021	Rozdiel 2021-2021	2022/2021 v %
MAJETOK SPOLU	28 815 361	28 436 108	379 253	101,33
Neobežný majetok	1 096 813	1 145 506	-48 693	95,75
Dlhodobý nehmotný majetok	1 692	2 574	-882	65,73
Dlhodobý hmotný majetok	1 095 121	1 142 932	-47 811	95,82
Obežný majetok	27 717 179	27 289 535	427 644	101,57
Zásoby	20 737	29 958	-9 221	69,22
Dlhodobé pohľadávky	12 571 689	13 414 612	-842 923	93,72
Krátkodobé pohľadávky	7 353 488	6 715 356	638 132	109,50
Finančné účty	7 771 265	7 129 609	641 656	109,00
Časové rozlíšenie	1 369	1 067	302	128,30
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	28 815 361	28 436 108	379 253	101,33
Vlastné imanie	1 004 274	1 063 041	-58 767	94,47
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	913 295	952 834	-39 539	95,85
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hosp.min.rokov/depozit Slov.pošta	365	365	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	20 632	39 860	-19 228	51,76
Záväzky	27 779 485	27 343 537	435 948	101,59
Krátkodobé rezervy	11 891	15 327	-3 436	77,58
Dlhodobé záväzky	5 905 909	5 248 495	657 414	112,53
Dlhodobé rezervy	130 625	130 625	0	100,00
Krátkodobé záväzky	7 375 568	6 937 573	437 995	106,31
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	12 633 924	13 486 936	-853 012	93,68
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 721 568	1 524 581	196 987	112,92
Časové rozlíšenie	31 602	29 530	2 072	107,02

Súčasťou účtovnej závierky je aj výkaz ziskov a strát. Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2022 a ich porovnanie oproti roku 2021 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2022	31.12.2021	Rozdiel 2022-2021	2022/2021 v %
Tržby z predaja služieb	723 379	707 685	15 694	102,22
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	740	300	440	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	99 864	139 379	-39 515	71,65
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (vrátane opravnej položky)	89 933	117 951	-28 018	76,25
Služby	100 842	110 531	-9 689	91,23
Osobné náklady	537 736	509 734	28 002	105,49
Dane a poplatky	27 118	27 600	-482	98,25
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	24 232	19 667	4 565	123,21
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	0	0	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	12 821	16 243	-3 422	78,93
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	31 301	45 638	-14 337	68,59
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	874	696	178	125,57
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-874	-696	-178	125,57
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	30 427	44 942	-14 515	67,70
Daň z príjmov spolu, z toho	9 795	5 082	4 713	192,74
Daň z príjmov splatná	10 242	5 585	4 657	-
Daň z príjmov odložená	-447	-503	56	88,87
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	20 632	39 860	-19 228	51,76



Ing. Maroš Čulák
riaditeľ-prokurista
Správcovské bytové družstvo IV Košice

