

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2023

V Nitre, marec 2024

Ing. Zdenko Dubeň
riaditeľ OSBD

1. Profil spoločnosti

1.1. Základné údaje

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo:	Dlhá 4, Nitra, 950 50, Slovenská republika
IČO:	36 526 029
Obchodný register:	Okresný súd v Nitre, odd. Dr. vl. Č. 10011/N
Právna forma:	Družstvo

1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra

1. poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. výroba jednoduchých výrobkov z kovu
4. čistenie kanalizačných systémov
5. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
6. prípravné práce k realizácii stavby
7. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. vedenie účtovníctva
10. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
11. inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo
12. prenájom hnutelných vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
15. opravy a montáž určených meradiel: Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
16. výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
17. výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
18. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
19. oprava a servis zdvíhacích zariadení
20. revízie zdvíhacích zariadení
21. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení

22. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
23. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

1.3. Štatutárny orgán: predstavenstvo

Predseda predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Podpredseda predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Mária Molnárová
Člen predstavenstva:	Mgr. Alena Kočkovská
Člen predstavenstva:	Ján Kavický
Prokúra:	Ing. Zdenko Dubeň
Kontrolná komisia:	Lýdia Ďurišová Ing. František Klozík Mgr. Katarína Petrášová

1.4. História družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre vzniklo integráciou 38 stavebných bytových družstiev okresu v 50. rokoch minulého storočia a v 90-tych rokoch malo skoro 20 000 členov. Úlohou bytových družstiev nebola iba výstavba nových bytov, ale i komplexná starostlivosť o ekonomiku jednotlivých domov, údržbu a opravu bytového fondu. K tomu napomáhali aj štyri údržbárske strediská, dve v Nitre a po jednom v Zlatých Moravciach a vo Vrábľoch. Prvenstvo na Slovensku získalo práve účelovo vybudované stredisko údržby na sídlisku Chrenová. V týchto strediskách pracovalo okolo 80 údržbárov, ktorí prostredníctvom svojich profesií a remesiel zabezpečovali údržbu a opravu vo vyše 16 000 družstevných bytov. Družstvo zabezpečovalo i spoločensko-výchovnú činnosť: rôzne školenia funkcionárov, súťaže detí, stretnutia s dôchodcami. V tejto práci pomáhali dobrovoľní funkcionári vo výboroch členských samospráv jednotlivých domoch.

V roku 1991, po zmene spoločenských a ekonomických podmienok, družstvo ukončilo výstavbu bytov. Dovtedy priaznivé podmienky zo strany štátu na výstavbu družstevných bytov sa zmenili. Preto sa družstvo zameralo na kvalitné spravovanie už existujúcich bytov. Postupným prevodom družstevných bytov do vlastníctva, ale i prijímanou legislatívou sa z každodennej činnosti družstva postupne vytráca družstevná

myšlienka, ktorú nahrádza správcovská realita. Zmenou územného usporiadania novovzniknutej Slovenskej republiky sa z družstva odčleňujú byty v Zlatých Moravciach, a v decembri 1997 vzniká nové bytové družstvo v tomto meste. Okresné stavebné bytové družstvo ku koncu roka 2023 spravovalo 14 129 bytov v 289 domoch v meste Nitra a Vráble.

Prvoradou úlohou družstva je už po celé roky celková revitalizácia obytných domov. Spoločne s vlastníkmi bytov družstvo využíva možnosti dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, ako i úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR a komerčných bánk.

V súčasnosti Okresné stavebné bytové družstvo má 3 897 členov (stav k 31.12.2023). OSBD k 31.12.2023 zamestnávalo 66 zamestnancov, z toho 43 THP pracovníkov a 23 pracovníkov údržbárskych profesií.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2023	Skutočnosť k 31.12.2023	% plnenia
1.	Redukované výkony	Euro	507 942	510 445	100,49
2.	Prepočítaný evid. stav zamest.	osoba	67	66	98,50
	z toho: údržbári	osoba	24	23	95,83
	THP	osoba	43	43	102,38
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	20 423	-
4.	Stav zásob	Euro	max. 70 000	63 901	108,71

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo základné plánované úlohy v roku 2023 splnilo.

3. Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 20 422,52 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo čerpaním plánovaných nákladov na 98,08 % a tvorbe výnosov na 98,74% v porovnaní s plánom..

V priložených tabuľkových prehľadoch uvádzame náklady a výnosy za družstvo ako celok a v členení podľa jednotlivých stredísk v porovnaní voči ročnému plánu.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská

podieľali nasledovne:

Stredisko	Plán 2023	Skutočnosť 2022	Skutočnosť 2023
011 Prevádzka domov	0	2 081	1 241
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	7 847	19 182
hospodársky výsledok	0	9 928	20 423

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2023 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok - zisk vo výške 20 422,52 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	20 422,52	€
- daň z príjmov PO	7 734,01	€
- zisk na rozdelenie	12 688,51	€

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	1 000,00	€
b) Sociálny fond	11 688,51	€

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje k 31.12.2023 celkové aktíva vo výške 48 909 667 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2022 aktíva sa zvýšili o 1 945 159 €. K tomuto výsledku najviac prispel nárast zostatkov na finančných účtoch o 2 494 090 €. Tento nárast bol korigovaný poklesom dlhodobého hmotného majetku o 316 822 € (prevod bytov do OV) a poklesom krátkodobých pohľadávok o 108 tis. € a krátkodobého fin. majetku o 200 tis. €.

Z pohľadu pasív k nárastu prispel najviac nárast krátkodobých záväzkov o 3 224 692 €. Tento nárast bol korigovaný poklesom dlhodobých bankových úverov o takmer 570 tis. €, poklesom kapitálových fondov viac ako 329 tis. € a dlhodobých záväzkov o 419 tis. €.

Z hľadiska štruktúry majetku prevláda obežný majetok v objeme 44 250 433 €, čo predstavuje 90,5 %-tný podiel z celkového objemu majetku. Podľa objemu najväčšiu položku v majetku tvoria krátkodobé pohľadávky 24,35 mil. €, čo v percentuálnom vyjadrení tvorí 55 % obežných aktív, a 49,8 % zo všetkých aktív.

V štruktúre zdrojov krytia majetku tvoria 88 %-tný podiel cudzie zdroje v objeme 43 ,26 mil. € , tvorené krátkodobými záväzkami 32,49 mil. €, dlhodobými záväzkami 9,67 mil. € (fond oprav BD), bankovými úvermi

1,08 mil. € a zákonnými rezervami 11 970. €.

Aktíva	2022	2023	Rozdiel 2023/2022	Index
				2023/2022
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0,00
Dlhodobý hmotný majetok	4 565 569	4 248 747	-316 822	0,93
Dlhodobý fin. majetok	330 000	400 000	70 000	1,21
Dlhodobý majetok spolu	4 895 569	4 648 747	-246 822	0,95
Zásoby	65 104	63 898	-1 206	0,98
Krátkodobé pohľadávky	24 456 780	24 348 327	-108 453	1,00
Krátkodobý fin. majetok	300 000	100 000	-200 000	0,33
Finančné účty	17 244 118	19 738 208	2 494 090	1,14
Obežný majetok spolu	42 066 002	44 250 433	2 184 431	1,05
Ostatné aktíva	2 937	10 487	7 550	3,57
Aktíva spolu	46 964 508	48 909 667	1 945 159	1,04

Pasíva	2022	2023	rozdiel	Index
			2023/2022	2023/2022
Základné imanie	527 095	526 497	-598	1,00
Kapitálové fondy	3 951 028	3 621 171	-329 857	0,92
Fondy zo zisku	875 509	828 251	-47 258	0,95
Hospodársky výsledok BO	3 792	12 688	8 896	3,35
Vlastné imanie	5 357 424	4 988 607	-368 817	0,93
Dlhodobé záväzky	10 095 003	9 675 251	-419 752	0,96
Dlhodobé bankové úvery	1 648 665	1 078 196	-570 469	0,65
Krátkodobé záväzky	29 266 952	32 491 644	3 224 692	1,11
Krátkodobé rezervy	4 415	11 970	7 555	2,71
Záväzky	41 015 035	43 257 061	2 242 026	1,05
Ostatné pasíva	592 049	633 999	41 950	1,07
Pasíva spolu	46 964 508	48 909 667	1 945 159	1,04

Analýza zdrojov financovania

Pokles vlastných zdrojov spôsobený najmä poklesom kapitálových fondov o 329,8 tis. €, ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2023.

Nárast cudzích zdrojov bol v dôsledku nárastu krátkodobých záväzkov o 3,22 mil. €, korigovaný poklesom zostatku bankových úverov o 570 tis. € a poklesom dlhodobých záväzkov o 419 tis. € ktoré sú tvorené fondmi opráv BD.

zdroje krytia majetku	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%		perc. rozdiel
Vlastné zdroje	5 357 424	4 988 607	-368 817	11,41	10,20	-1,21
Cudzie zdroje	41 015 035	43 257 061	2 242 026	87,33	88,44	1,11
Ostatné pasíva	592 049	663 999	41 950	1,26	1,36	0,1
Spolu	46 964 508	48 909 667	1 945 159	100	100	0

Analýza majetku

Pokles stavu investičného majetku o 246,8 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a z prevodov bytov do osobného vlastníctva. Nárast stavu obežného majetku o 2,18 mil. € bol spôsobený hlavne nárastom zostatkov na fin. účtoch o 2,49 mil. €.

Názov	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%		perc. rozdiel
investičný majetok	4 895 569	4 648 747	-246 822	10,42	9,5	-0,92
obežný majetok	42 066 002	44 250 433	2 184 431	89,57	90,48	0,91
ostatné aktíva	2 937	10 487	7 550	0,01	0,02	0,01
Spolu	46 964 508	48 909 667	1 945 159	100	100	0