

Výročná správa družstva za rok 2023

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

Ľudmila 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 Správcovské bytové družstvo IV Košice.

Od začiatku založenia sa družstvo zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupným prevodom bytov do osobného vlastníctva. Aktuálne spravuje prevažne byty v osobnom vlastníctve.

V uplynulom roku 2023 pribudli do našej správy Rezidencia Albelli, bytové domy Skladná 1/A, 1/B, 1/C, Palárikova 12 až 20 a „SVB JUNABYT Košice“ so sídlom Junácka 10 v Košiciach.

Družstvo k 31.12.2023 spravovalo spolu 5 907 bytov, z toho 79 družstevných bytov a 5 828 bytov vo vlastníctve, 17 nebytových priestorov vo vlastníctve a garážový dom so 116 garážami. Okrem týchto 6 040 priestorov ešte v objektoch Šafránová záhrada I (Vojvodská 8,10,12,14), Herberia (Žižkova 41,43,45), Šafránová záhrada II (Skladná 1A,1B,1C), Albelli (Alvinczyho 24,26,28,30 a Bellova 6) spravovalo ďalších 181 skladových priestorov (pivníc) a 668 garážových státí. V bytovom dome Ulica na Grunte 2 malo v evidencii 3 iné priestory vrátane kotolne.

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 správovského bytového družstva.

Okrem bežných opráv, údržby a servisu nášho hnutel'ného a nehnuteľného majetku je v nákladoch zahrnutá aj rekonštrukcia vstupných priestorov našej budovy na Mlynskej ulici.

V minulom roku sme zakúpili nový osobný automobil, takže k 31.12.2023 sme vlastnili celkovo dva osobné a tri dodávkové automobily. Obstarali sme aj ďalšiu multifunkčnú tlačiareň. Obidve obstarania majetku sa premietnu do nákladov postupne formou odpisov.

Naše družstvo pripravuje so spoločnosťou Labaš 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 takmer všetky nájomné zmluvy na prenajaté priestory. Ešte v roku 2022 sme realizovali 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 roka 2024.

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 31.12.2023 a 31.12.2022 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	23	22
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:	22	22
počet vedúcich zamestnancov	2	2

Vzhľadom na pribúdajúce bytové domy v našej správe a hlavne s cieľom skvalitnenia služieb pre našich klientov, bolo v uplynulom roku na obchodno-technickom úseku (klientskom centre) obsadené novovytvorené pracovné miesto.

Jedna pracovníčka družstva je na materskej dovolenke.

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; KoBe Košice s.r.o. na Levočskej ulici. Na Mlynárskej ulici sú to predovšetkým advokátske kancelárie JUDr. Sásfai Viktor, Fabišíková, Kučerová, Pavlová, účtovné kancelárie a ďalší nájomcovia.

Do skupiny významných dodávateľov materiálu, energií a služieb patria spoločnosti: Tepelné hospodárstvo s.r.o., MH Teplárenský 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 31.12.2023 dosiahol výšku 30 572 259 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 006 406
– Obežný majetok	29 561 869
– Časové rozlíšenie	3 984

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	89 521	0	0	89 521
Stavby	1 402 506	0	111 726	1 290 780
Samost.hnut.veci a súbory	167 789	44 320	4 421	207 688
Obstarávaný dlh.majetok	11 950	47 590	44 320	15 220
Celkom	1 717 875	44 320	116 147	1 649 318
Oprávky k softvéru	44 417	883	0	45 300
Oprávky k stavbám	441 435	16 548	0	457 983
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	135 210	8 840	4 421	139 629
Oprávky celkom	621 062	26 271	4 421	642 912
Zostatková účtovná hodnota	1 096 813	18 049	111 726	1 006 406

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 31.12.2023
Pokladnica	9 398
Ceniny	0
Peniaze spolu	9 398
Bežné bankové účty	8 763 947
Celkom finančný majetok	8 773 345

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2023 vo výške 30 572 259 € 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	901 229 €
- Záväzky	29 633 289 €
- Časové rozlíšenie	37 741 €

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	913 295	21 231	112 125	0	822 401
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.	20 632	8 481	20632	0	8 481

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 2023 v celkovej výške 8 481,06 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	8 481,06
prídela do sociálneho fondu	2 000,00
prídela do mimoriadneho fondu opráv družstva	6 481,06

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2023 v porovnaní s koncom roka 2022 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2023	31.12.2022	Rozdiel 2023-2022	2023/2022 v %
MAJETOK SPOLU	30 572 259	28 815 361	1 756 898	106,10
Neobežný majetok	1 006 406	1 096 813	-90 407	91,76
Dlhodobý nehmotný majetok	809	1 692	-883	47,81
Dlhodobý hmotný majetok	1 005 597	1 095 121	-89 524	91,83
Obežný majetok	29 561 869	27 717 179	1 844 690	106,66
Zásoby	24 091	20 737	3 354	116,17
Dlhodobé pohľadávky	11 827 795	12 571 689	-743 894	94,08
Krátkodobé pohľadávky	8 936 638	7 353 488	1 583 150	121,53
Finančné účty	8 773 345	7 771 265	1 002 080	112,89
Časové rozlíšenie	3 984	1 369	2 615	291,02
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	30 572 259	28 815 361	1 756 898	106,10
Vlastné imanie	901 229	1 004 274	-103 045	89,74
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	822 401	913 295	-90 894	90,05
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	8 481	20 632	-12 151	41,11
Záväzky	29 633 289	27 779 485	1 853 804	106,67
Krátkodobé rezervy	13 665	11 891	1 774	114,92
Dlhodobé záväzky	6 114 294	5 905 909	208 385	103,53
Dlhodobé rezervy	130 625	130 625	0	100,00
Krátkodobé záväzky	9 714 616	7 375 568	2 339 048	131,71
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	11 878 797	12 633 924	-755 127	94,02
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 781 292	1 721 568	59 724	103,47
Časové rozlíšenie	37 741	31 602	6 139	119,43

Súčasťou účtovnej závierky je aj výkaz ziskov a strát. Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2023 a ich porovnanie oproti roku 2022 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2023	31.12.2022	Rozdiel 2023-2022	2023/2022 v %
Tržby z predaja služieb	853 486	723 379	130 107	117,99
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	150	740	-590	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	24 880	99 864	-74 984	24,91
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (vrátane opravnej položky)	88 718	89 933	-1 215	98,65
Služby	127 020	100 842	26 178	125,96
Osobné náklady	588 190	537 736	50 454	109,38
Dane a poplatky	25 014	27 118	-2 104	92,24
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	26 270	24 232	2 038	108,41
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	0	0	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	9 216	12 821	-3 605	71,88
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	14 088	31 301	-17 213	45,01
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	358	874	-516	40,96
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-358	-874	516	40,96
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	13 730	30 427	-16 697	45,12
Daň z príjmov spolu, z toho	5 249	9 795	-4 546	53,59
Daň z príjmov splatná	5 290	10 242	-4 952	-
Daň z príjmov odložená	-41	-447	406	9,17
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	8 481	20 632	-12 151	41,11


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