

Výročná správa

Okresného stavebného bytového družstva Martin

za rok 2014

1. Základné údaje o družstve

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo Martin

Sídlo: Kozmonautov 35, Martin, 03601

IČO: 00222038

Deň zápisu: 18.5.1972

Právna forma: Družstvo

Družstvo je zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Žilina v oddieli Dr. vo vložke č. 61/L. a v živnostenskom registri Obvodného úradu Martin č. OŽP-Z/2010/07917-2, č. živnostenského registra 506-6149.

Predmet činnosti:

Predmetom činnosti družstva je najmä:

- sprostredkovanie obchodu a obchodná činnosť / mimo koncesii /
- propagačná a inzertná činnosť, reklamná činnosť
- práce vo výškach
- revízie a skúšky vyhradených plynových zariadení
- revízne skúšky prevádzk. spôsobilosti zdvíhacích zariadení
- pozemná doprava tovaru, cestná a verejná doprava tovaru
- stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domčekov ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom
- stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov
- prideľuje družstevné byty vrátane bytov v rodinných domčekoch a nebytové priestory do nájmu svojim členom
- poskytuje, prípadne zabezpečuje plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme a vo vlastníctve občanov
- vykonávanie, prípadne zabezpečenie údržby a opravy v bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov za úplatu
- správa bytového a nebytového fondu
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

2. Riadenie družstva

Družstvo k 31.12.2014 spravovalo 7 733 bytov a 114 garáží.

Družstvo k 31.12.2014 eviduje 6 853 členov bývajúcich a 234 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

Orgány družstva v roku 2014:

- Zhromaždenie delegátov
- Štatutárny orgán:

Predstavenstvo

Ing. Vladimír Zmeškal – predseda, Karvaša a Bláhovca 8/3548, Vrútky

Ing. Milan Višňovský – I. podpredseda I. Textorisovej 13/4401, Martin

Ing. Ján Híreš – II. podpredseda, Bjornsonova 5/4807, Martin

Ing. Ján Lúdik – člen, Majakovského 4/4485, Martin

Ing. Jozef Svitek – člen, Uzlovská 14/3791, Martin

Kontrolná komisia

Ing. Oľga Námešná – predseda, Rázusova 9/4215, Martin

Ing. Michal Dojčan – podpredseda, M. Dulu 48/4924, Martin 8

Stanislav Fekeč – člen, Hurbanova 5/3800, Martin

3. Údaje o finančnej a ekonomickej situácii

Súvaha k:	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Dlhodobý nehmotný majetok	52 431	33 177	33 177
Dlhodobý hmotný majetok	14 397 830	15 945 643	17 233 821
Neobežný majetok	14 450 261	15 978 840	17 266 998
 Zásoby	0	0	107 392
Dlhodobé pohľadávky	21 658 001	22 318 838	25 883 182
Krátkodobé pohľadávky	2 063 105	1 353 932	121 845
Finančné účty	8 340 088	7 753 413	5 871 165
Obežný majetok	32 061 194	31 426 183	31 983 584
 Časové rozlíšenie	120 925	149 274	62 683
SPOLU MAJETOK	46 632 380	47 554 297	49 313 265
 Základné imanie	654 384	655 214	658 368
Kapitálové fondy	13 803 877	14 468 500	16 429 843
Fondy zo zisku	88 185	52 545	181 107
Pozemky ako nespráv. min. obdobia	138 596	145 425	158 370
Výsl. hospodárenia za účt. obdobie	4 753	15 401	16 288
Vlastné imanie	14 689 795	15 337 085	17 443 976
 Dlhodobé záväzky	16 745 891	16 876 911	17 869 739
Dlhodobé bankové úvery	5 746 652	6 365 761	7 022 180
Krátkodobé záväzky	6 342 667	5 802 779	4 858 409
Krátkodobé rezervy	6 345	3 492	6 013
Bežné bankové úvery	2 004 185	1 943 988	2 023 741
Záväzky	30 845 740	30 992 931	31 780 082
 Časové rozlíšenie	1 096 845	1 224 281	89 207
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	46 632 380	47 554 297	49 313 265
 Výkaz ziskov a strát k:	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Hospodárske výnosy	3 054 867	3 188 415	3 289 674
Hospodárske náklady	2 571 230	2 532 099	2 630 139
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	483 637	656 316	659 535
 Finančné výnosy	20 450	21 231	16 365
Finančné náklady	496 590	640 486	653 389
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 476 140	- 619 255	- 637 024

Výsledok hospodárenia			
z bežnej činnosti	7 497	37 061	22 511
Daň z príjmov za bežnú činnosť	2 744	21 660	6 223
Mimoriadne výnosy	0	0	0
Mimoriadne náklady	0	0	0
Výsledok hospodárenia			
z mimoriadnej činnosti	0	0	0
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie pred zdanením	7 497	37 061	22 511
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie po zdanení	4 753	15 401	16 288

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2012

Zostatok k 1.1.2012 214 348,12 €

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 29.6.2011

č. uznesenia ZD/10/2011, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2011 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume 1 634,46 €
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie (90 %) v sume 14 710,18 €
- neprevzaté vyrovnávacie podiely 1 052,36 €

231 745,12 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume - 6 776,66 €
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin - 43 870,23 €
- zvýšenie nákladov za odpredané ovládače umožňujúce vstup na parkovisko - -

Zostatok k 31.12.2012

181 098,23 €

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 181 098,23 € pripadá na opravu a údržbu budov a investícií OSBD Martin suma 17 965,61 €.

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2013

Zostatok k 1.1.2013 181 098,23 €

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 20.6.2012

č. uznesenia ZD/08/2012, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2012 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume 1 628,79 €
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %) v sume 14 659,13 €
- neprevzaté vyrovnávacie podiely 166,34 €

197 552,49 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume	- 5 182,58 €
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin	- 32 432,37 €
- úhrada nepredvídaných nákladov súvisiacich s vlastnou činnosťou družstva	- 107 392,40 €

Zostatok k 31.12.2013

52 545,14 €

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 52 545,14 € pripadá na opravu a údržbu budov a investícií OSBD Martin suma 192,37 €.

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2014

Zostatok k 1.1.2014

52 545,14 €

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 19.6.2013

č. uznesenia ZD/06/2013, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2013 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume	1 540,10 €
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %) v sume	13 860,94 €
- neprevzaté vyrovnávacie podiely	50,98 €

67 997,16 €**Čerpanie:**

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume	- 1 976,17 €
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin	- 13 399,77 €
- úhrada nepredvídaných nákladov súvisiacich s vlastnou činnosťou družstva	
- oprava zúčtovaných nákladov z minulého obdobia	35 563,84 €

Zostatok k 31.12.2014

88 185,06 €

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 88 185,06 € pripadá na opravu a údržbu budov a investícií OSBD Martin suma 653,54 €.

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2012:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 20.6.2012 prijalo uznesenie

ZD/08/2012, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2012.

Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 16 287,92 €.

Rozdelenie HV za rok 2012:

- na opravy, údržbu a vybavenie budov patriacich OSBD Martin (90 %)	14 659,13 €
- do nedeliteľného fondu (10 %)	1 628,79 €

16 287,92 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 19.6.2013 prijalo uznesenie ZD/06/2013, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2013. Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 15 401,04 €.

Rozdelenie HV za rok 2013:

- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %)	13 860,94 €
- do nedeliteľného fondu (10 %)	1 540,10 €
	15 401,04 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2014:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 25.6.2014 prijalo uznesenie ZD/07/2014, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2014. Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 4 752,98 €.

Rozdelenie HV za rok 2014:

- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %)	4 277,68 €
- do nedeliteľného fondu (10 %)	475,30 €
	4 752,98 €

4. Účasť družstva na podnikaní iných osôb

V roku 2014 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

5. Predmet činnosti v rokoch 2012, 2013, 2014

Okrem bežnej činnosti, a to správy bytového a nebytového fondu ako aj údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, družstvo počas roku 2014, ako aj v rokoch 2012, 2013 pokračovalo v realizácii investičných akcií – zatepl'ovanie, rekonštrukcia striech so zateplením, obnova bytových domov, výmena vnútorných rozvodov, rekonštrukcia a dostavba balkónov, modernizácia a dobudovanie vyhradených technických zariadení v bytových domoch (zdvíhacích plošín).

Pre vysokú finančnú náročnosť uvedených investícií družstvo požiadalo Štátny fond rozvoja bývania, SZRB, a.s., ČSOB – stavebná sporiteľňa, a.s., PSS a.s., ČSOB a.s. a SLSP a.s. o poskytnutie úverov s dobou splatnosti na 10,15,20 a 23,7 rokov.

Tieto boli poskytnuté v roku 2012, 2013 a 2014.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2012	vo výške	951 782,81 €
Rok 2013	vo výške	368 727,00 €
Rok 2014	vo výške	1 429 902,00 €
Spolu	vo výške	2 750 411,81 €

V priebehu roka sa aj naďalej v zmysle Zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov realizovali prevody bytov do vlastníctva.
Ku dňu 31.12.2014 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 83 191 244,92 €, garáží 23 188,88 € a pozemkov 186 740,14 €.

6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2014 družstvo neeviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2014 ani v minulých rokoch neobstarávalo vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie.

8. Zámer činnosti na ďalšie obdobie

Hlavným cieľom je úspora energií, k čomu smeruje aj rekonštrukcia budov a obnova bytových domov.

Okresné stavebné bytové družstvo spolupracuje so Štátnym fondom rozvoja bývania a už od roku 2006 začalo využívať aj produkt ČSOB, a.s. (bývalá Istrobanka) na obnovu budov, SZRB a.s., PSS a.s., ČSOB – stavebná sporiteľňa a.s., SLSP a.s..

V roku 2013 sa začalo s premontážami meracej techniky (vodomery a pomerové merače tepla) s diaľkovým odpočtom, pokračuje sa s výmenami vnútorných rozvodov / plyn, voda, odpad, kúrenie /, ktoré budú pokračovať aj v ďalšom období. V roku 2014 sa v rámci obnovy bytového domu zrealizovala montáž ďalších dvoch zdvíhacích plošín v bytovom dome, pričom je predpoklad, že i v ďalších rokoch sa v starších bytových domoch bude realizovať táto modernizácia.

Pre veľký záujem bytových domov o domontovanie balkónov sa v tejto modernizácii bytového fondu bude pokračovať aj v nasledujúcom období.

V rámci dosahovania úspor energií predpokladáme budovanie alternatívnych zdrojov energie / napr. slnečné kolektory /, čím by bolo možné dosiahnuť úspory najmä pri výrobe tepla na ohrev vody.

Súčasťou výročnej správy je aj kompletná účtovná závierka za rok 2014 vrátane správy audítora.

Schvaľuje: Ing. Vladimír Zmeškal
Predseda P OSBD Martin

Predkladá: Ing. František Kameníšťák
riaditeľ OSBD Martin

Ing. Ján Žila
vedúci odborný ekonóm

Vypracoval: Ing. Dana Čapliarová
vedúca ekonomicko finančného oddelenia

V Martine dňa: 23.3.2015