

Výročná správa

Okresného stavebného bytového družstva Martin

za rok 2015

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 koncesí /
- 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 31.12.2015 spravovalo 7 603 bytov a 114 garáží.

Družstvo k 31.12.2015 eviduje 6 600 členov bývajúcich a 233 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

Orgány družstva v roku 2015:

- Zhromaždenie delegátov
- Štatutárny orgán:

Predstavenstvo

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

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

Ing. Ján Híreš – 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

Dňa 14.10.2015 sa konalo zasadnutie Zhromaždenia delegátov, kde sa konali voľby do Predstavenstva a Kontrolnej komisie.

Z výsledku volieb nevyplynula žiadna zmena členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie.

3. Údaje o finančnej a ekonomickej situácii

Súvaha k:	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Dlhodobý nehmotný majetok	50 636	52 431	33 197
Dlhodobý hmotný majetok	12 492 072	14 397 830	15 945 643
Neobežný majetok	12 542 708	14 450 261	15 978 840
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	20 240 859	21 658 001	22 318 838
Krátkodobé pohľadávky	1 714 559	2 063 105	1 353 932
Finančné účty	8 710 714	8 340 088	7 753 413
Obežný majetok	30 666 132	32 061 194	31 426 183
Časové rozlíšenie	114 368	120 925	149 274
SPOLU MAJETOK	43 323 208	46 632 380	47 554 297
Základné imanie	653 445	654 384	655 214
Kapitálové fondy	11 655 447	13 803 877	14 468 500
Fondy zo zisku	86 978	88 185	52 545
Pozemky ako nespráv. min. obdobia	127 548	138 596	145 425
Výsl. hospodárenia za účt. obdobie	5 773	4 753	15 401
Vlastné imanie	12 529 191	14 689 795	15 337 085
Dlhodobé záväzky	15 196 350	16 745 891	16 876 911
Dlhodobé bankové úvery	5 744 514	5 746 652	6 365 761
Krátkodobé záväzky	6 717 438	6 342 667	5 802 779
Krátkodobé rezervy	3 077	6 345	3 492
Bežné bankové úvery	2 043 309	2 004 185	1 943 988
Záväzky	29 704 688	30 845 740	30 992 931
Časové rozlíšenie	1 089 329	1 096 845	1 224 281
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	43 323 208	46 632 380	47 554 297
Výkaz ziskov a strát k:	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Hospodárske výnosy	3 238 025	3 054 867	3 188 415
Hospodárske náklady	2 784 106	2 571 230	2 532 099
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	453 919	483 637	656 316
Finančné výnosy	989	20 450	21 231
Finančné náklady	446 419	496 590	640 486
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 445 430	- 476 140	- 619 255

Výsledok hospodárenia			
z bežnej činnosti	8 489	7 497	37 061
Daň z príjmov za bežnú činnosť	2 716	2 744	21 660
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie pred zdanením	8 489	7 497	37 061
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie po zdanení	5 773	4 753	15 401

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 €

52 545,14 €

Zostatok k 31.12.2013

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 €.

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2015

Zostatok k 1.1.2015	88 185,06 €
---------------------	-------------

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 25.6.2014

č. uznesenia ZD/07/2014, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2014 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume	475,30 €
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %) v sume	4 277,68 €
- vysporiadanie časti nákladov zúčtovaných z NF v roku 2014	184,04 €
- neprevzaté vyrovnávacie podiely	85,02 €

93 207,10 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume	- 1 314,10 €
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin	- 3 534,66 €
- úhrada nákladov spojených so zavádzaním informačného systému DOMUS	- 1 380,00 €

Zostatok k 31.12.2015	86 978,34 €
-----------------------	--------------------

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 86 978,34 € pripadá na opravu a údržbu budov a investícií OSBD Martin suma 16,56 €.

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 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 24.6.2015 prijalo uznesenie ZD/07/2015, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2015. Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 5 772,64 €.

Rozdelenie HV za rok 2015:

- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %)	5 195,38 €
- do nedeliteľného fondu (10 %)	577,26 €

5 772,64 €

4. Účasť družstva na podnikaní iných osôb

V roku 2015 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

5. Predmet činnosti v rokoch 2013, 2014, 2015

Okrem bežnej činnosti, a to správy bytového a nebytového fondu ako aj údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, družstvo počas roku 2015, ako aj v rokoch 2013, 2014 pokračovalo v realizácii investičných akcií – zatepľovanie, rekonštrukcia stiech so zateplením, obnova bytových domov, výmena vnútorných rozvodov, rekonštrukcia a dostavba balkónov, modernizácia, 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, 23,7 a 25 rokov.

Tieto boli poskytnuté v roku 2013, 2014 a 2015.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2013	vo výške	368 727,00 €
Rok 2014	vo výške	1 429 902,00 €
Rok 2015	vo výške	1 444 506,65 €

Spolu	vo výške	3 243 135,65 €
-------	----------	----------------

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 31.12.2015 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 86 513 907,51 €, garáží 23 405,50 € a pozemkov 210 836,44 €.

6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2015 družstvo neeviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2015 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 bytových domoch sa realizujú premontáže meracej techniky (vodomery a pomerové merače tepla) s diaľkovým odpočtom, pokračuje sa s výmenami vnútorných rozvodov / plyn, voda, odpad, kúrenie /, realizujú sa izolácie ležatých rozvodov ÚK, vyregulovania a izolácie rozvodov TV. V rámci obnovy bytových domov dochádza k montážam zdvíhacích plošín, 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.

V roku 2016 sa plánuje s inštaláciami zberníc údajov v jednotlivých bytových domoch (odpočty SV, TV a ÚK) z dôvodu skvalitnenia poskytovania služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Súčasťou výročnej správy je aj kompletná účtovná závierka za rok 2015 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 23.3.2016

Schvaľuje: Ing. Vladimír Zmeškal
Predseda P OSBD Martin

Ing. Jozef Svitek
člen P OSBD Martin

Predkladá: Ing. František Kamenišťák
riaditeľ OSBD Martin

Ing. Ján Žila
vedúci odborný ekonóm

Vypracoval: Ing. Dana Čapliarová
vedúca ekonomicko finančného oddelenia