

Výročná správa

Okresného stavebného bytového družstva Martin

za rok 2016

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
- prideluje 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 31.12.2016 spravovalo 7 497 bytov a 120 garáží.

Družstvo k 31.12.2016 eviduje 6 466 členov bývajúcich a 232 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

Orgány družstva v roku 2016:

- 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 Lúdík – 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:	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Dlhodobý nehmotný majetok	39 829	50 636	52 431
Dlhodobý hmotný majetok	10 345 410	12 492 072	14 397 830
Neobežný majetok	10 385 239	12 542 708	14 450 261
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	18 561 918	20 240 859	21 658 001
Krátkodobé pohľadávky	1 351 581	1 714 559	2 063 105
Finančné účty	9 064 958	8 710 714	8 340 088
Obežný majetok	28 978 457	30 666 132	32 061 194
Časové rozlíšenie	110 844	114 368	120 925
SPOLU MAJETOK	39 474 540	43 323 208	46 632 380
Základné imanie	652 900	653 445	654 384
Kapitálové fondy	9 399 514	11 655 447	13 803 877
Fondy zo zisku	89 361	86 978	88 185
Pozemky ako nespráv. min. obdobia	118 789	127 548	138 596
Výsl. hospodárenia za účt. obdobie	4 525	5 773	4 753
Vlastné imanie	10 265 089	12 529 191	14 689 795
Dlhodobé záväzky	13 751 509	15 196 350	16 745 891
Dlhodobé bankové úvery	5 417 027	5 744 514	5 746 652
Krátkodobé záväzky	6 997 338	6 717 438	6 342 667
Krátkodobé rezervy	1 531	3 077	6 345
Bežné bankové úvery	1 971 372	2 043 309	2 004 185
Záväzky	28 138 777	29 704 688	30 845 740
Časové rozlíšenie	1 070 674	1 089 329	1 096 845
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	39 474 540	43 323 208	46 632 380
Výkaz ziskov a strát k:	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Hospodárske výnosy	3 080 490	3 238 025	3 054 867
Hospodárske náklady	2 666 786	2 784 106	2 571 230
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	413 704	453 919	483 637
Finančné výnosy	509	989	20 450
Finančné náklady	399 966	446 419	496 590
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 399 457	- 445 430	- 476 140

Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	14 247	8 489	7 497
Daň z príjmov za bežnú činnosť	9 722	2 716	2 744
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	14 247	8 489	7 497
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	4 525	5 773	4 753

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
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %) v sume
- neprevzaté vyrovnávacie podiely

1 540,10 €

13 860,94 €

50,98 €

67 997,16 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin
- úhrada nepredvídaných nákladov súvisiacich s vlastnou činnosťou družstva
- oprava zúčtovaných nákladov z minulého obdobia

- 1 976,17 €

- 13 399,77 €

35 563,84 €

88 185,06 €

Zostatok k 31.12.2014

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
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %) v sume
- vysporiadanie časti nákladov zúčtovaných z NF v roku 2014
- neprevzaté vyrovnávacie podiely

475,30 €

4 277,68 €

184,04 €

85,02 €

93 207,10 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov

- 1 314,10 €

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 €.

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2016

Zostatok k 1.1.2016 **86 978,34 €**

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 24.6.2015

č. uznesenia ZD/07/2015, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2015 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume	577,26 €
- na opravy a údržbu budov a priestorov patriacich OSBD Martin a investície na ich vybavenie a na projekt rozšírenia systému DOMUS (90 %) v sume	5 195,38 €
- vysporiadanie časti nákladov zúčtovaných z NF v roku 2014	830,23 €
- neprevzaté vyrovnávacie podiely	80,27 €

93 661,48 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.29 Stanov OSBD Martin v sume	- 1 248,36 €
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin	- 2 617,61 €
- úhrada nákladov spojených so zavádzaním informačného systému DOMUS	- 434,80 €

89 360,71 €

Zostatok k 31.12.2016

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 89 360,71 € pripadá na opravu a údržbu budov a investícií OSBD Martin suma 2 159,53 €.

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 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 22.6.2016 prijalo uznesenie ZD/06/2016, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2016. Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 4 524,80 €.

Rozdelenie HV za rok 2016:

Celý hospodársky výsledok tvorí prídel do nedeliteľného fondu, z toho 90 % sa použije na opravy, údržbu a vybavenie budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov a na náklady spojených s vytváraním zákazníckych výstupov pre OSBD Martin spracovaných firmou Anasoft APR, s. r .o. (tieto prostriedky sú vedené na samostatnom analytickom účte v rámci nedeliteľného fondu)	4 072,32 €
10 % do nedeliteľného fondu	452,48 €
	4 524,80 €

4. Účasť družstva na podnikaní iných osôb

V roku 2016 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

5. Predmet činnosti v rokoch 2014, 2015, 2016

Okrem bežnej činnosti, a to správy bytového a nebytového fondu ako aj údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, družstvo počas roku 2016, ako aj v rokoch 2014, 2015, pokračovalo v realizácii investičných akcií – zatepl'ovanie, rekonštrukcia striech 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 2014, 2015 a 2016.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2014	vo výške	1 429 902,00 €
Rok 2015	vo výške	1 444 506,65 €
Rok 2016	vo výške	463 120,- €
Spolu	vo výške	3 337 528,65 €

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 31.12.2016 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 89 784 737,12 €, garáží 24 276,41 € a pozemkov 219 735,49 €.

6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2016 družstvo neeviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2016 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.

Súčasťou výročnej správy je aj kompletná účtovná závierka za rok 2016 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 23.3.2017

Schvaľuje: Ing. Vladimír Zmeškal
Predseda P OSBD Martin

Ing. Milan Višňovský
Podpredseda P OSBD Martin

Predkladá: Ing. František Kameníšťák
riaditeľ OSBD Martin

Ing. Ján Žila
vedúci ekonomického úseku

Vypracoval: Ing. Dana Čapliarová
vedúca ekonomicko - finančného oddelenia