

# Výročná správa

## Okresného stavebného bytového družstva Martin

### za rok 2017

#### 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 koncesíí /
- 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 31.12.2017 spravovalo 7 515 bytov a 120 garáží.

Družstvo k 31.12.2017 eviduje 6 426 členov bývajúcich a 232 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

#### Orgány družstva v roku 2017:

- 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 nevyplývala žiadna zmena členov Predstavenstva a Kontrolnej komisie.

### 3. Údaje o finančnej a ekonomickej situácii

<b>Súvaha k:</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	29 861	39 829	50 636
Dlhodobý hmotný majetok	9 162 849	10 345 410	12 492 072
Neobežný majetok	9 192 710	10 385 239	14 542 708
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	17 489 750	18 561 918	20 240 859
Krátkodobé pohľadávky	1 684 614	1 351 581	1 714 559
Finančné účty	9 819 989	9 064 958	8 710 714
Obežný majetok	28 994 353	28 978 457	30 666 132
Časové rozlíšenie	110 351	110 844	114 368
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>38 297 414</b>	<b>39 474 540</b>	<b>43 323 208</b>
Základné imanie	652 767	652 900	653 445
Kapitálové fondy	8 804 125	9 399 514	11 655 447
Fondy zo zisku	89 456	89 361	86 978
Pozemky ako nespráv. min. obdobia	111 255	118 789	127 548
Výsl. hospodárenia za učit. obdobie	4 785	4 525	5 773
Vlastné imanie	9 662 388	10 265 089	12 529 191
Dlhodobé záväzky	12 405 130	13 751 509	15 196 350
Dlhodobé bankové úvery	5 597 555	5 417 027	5 744 514
Krátkodobé záväzky	7 514 480	6 997 338	6 717 438
Krátkodobé rezervy	8 903	1 531	3 077
Bežné bankové úvery	2 030 544	1 971 372	2 043 309
Záväzky	27 556 612	28 138 777	29 704 688
Časové rozlíšenie	1 078 414	1 070 674	1 089 329
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY</b>	<b>38 297 414</b>	<b>39 474 540</b>	<b>43 323 208</b>
<b>Výkaz ziskov a strát k:</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Hospodárske výnosy	3 497 755	3 080 490	3 238 025
Hospodárske náklady	3 127 877	2 666 786	2 784 106
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	369 878	413 704	453 919
Finančné výnosy	447	509	989
Finančné náklady	359 933	399 966	446 419
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 359 486	- 399 457	- 445 430

Výsledok hospodárenia			
z bežnej činnosti	10 392	14 247	8 489
Daň z príjmov za bežnú činnosť	5 607	9 722	2 716
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie pred zdanením	10 392	14 247	8 489
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie po zdanení	4 785	4 525	5 773

### **Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2015**

Zostatok k 1.1.2015		<b>88 185,06 €</b>
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 €
		<hr/>
		<b>93 207,10 €</b>
Čerpanie:		
- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 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 €
		<hr/>
Zostatok k 31.12.2015		<b>86 978,34 €</b>

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		<b>86 978,34 €</b>
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 €
		<hr/>
		<b>93 661,48 €</b>
Čerpanie:		
- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 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 €
	<hr/>
Zostatok k 31.12.2016	<b>89 360,71 €</b>

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

### **Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2017**

Zostatok k 1.1.2017	<b>89 360,71 €</b>
Tvorba:	
Na základe uznesenia ZD zo dňa 22.6.2016 č. uznesenia ZD/06/2016, ktorým sa schválilo rozdelenie HV za rok 2016 a to:	
- do nedeliteľného fondu ( 10 % ) v sume	452,48 €
- 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 €
- vysporiadanie časti nákladov zúčtovaných z NF v roku 2014	9,68 €
- neprevzaté vyrovnávacie podiely	6,83 €
	<hr/>
	<b>93 902,02 €</b>

### Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 Stanov OSBD Martin v sume	- 316,90 €
- úhrada nákladu za opravu družstevného bytu po požiari / schválená Predstavenstvom OSBD Martin / uplatnená v poisťovni	- 268,66 €
- úhrada nákladov preukazateľne spojených so vzniknutými škodami na majetku ostatných vlastníkov vzniknutých v dôsledku požiaru družstevného bytu / schválená Predstavenstvom OSBD Martin / uplatnená v poisťovni	- 655,17 €
- úhrada nákladov 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 ) -	3 205,54 €

Zostatok k 31.12.2017	<hr/>	<b>89 455,75 €</b>
-----------------------	-------	--------------------

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 89 455,75 € pripadá na opravu a údržbu budov a investícií OSBD Martin suma 3 026,31 €.

### **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 €**

#### **Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017:**

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017 v sume 4 785,14 € bude predložený na zasadnutie Zhromaždenia delegátov, ktoré sa bude konať v júni 2018.

#### **4. Účasť družstva na podnikaní iných osôb**

V roku 2017 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

#### **5. Predmet činnosti v rokoch 2015, 2016, 2017**

Okrem bežnej činnosti, a to správy bytového a nebytového fondu ako aj údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností ( v 7/2017 bolo OSBD Martin zapísané do zoznamu správcov bytových domov na MD a VSR ), družstvo počas roku 2017, ako aj v rokoch 2015, 2016, pokračovalo v realizácii investičných akcií – zatepľovanie, 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, 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 2015, 2016 a 2017.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2015	vo výške	1 444 506,65 €
Rok 2016	vo výške	463 120,- €
Rok 2017	vo výške	1 702 084,82 €

---

Spolu vo výške 3 609 711,47 €

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 31.12.2017 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 91 722 040,66 €, garáží 24 276,41 € a pozemkov 267 069,67 €.

## 6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2017 družstvo neviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

## 7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2017 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. 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 2017 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 20.3.2018

Schvaľuje: Ing. Vladimír Zmeškal  
Predseda P OSBD Martin

Ing. Milan Višňovský  
Podpredseda P OSBD Martin

Predkladá: Ing. František Kamenišťák  
Riaditeľ OSBD Martin

Ing. Ján Žila  
Vedúci ekonomického úseku

Vypracoval: Ing. Dana Čapliarová  
Vedúca ekonomicko - finančného oddelenia