

Výročná správa

Okresného stavebného bytového družstva Martin

za rok 2018

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
- prideliuje 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 31.12.2018 spravovalo 7 541 bytov a 120 garáží.

Družstvo k 31.12.2018 eviduje 6 401 členov bývajúcich a 232 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

Orgány družstva v roku 2018:

- 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

Súvaha k:	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Dlhodobý nehmotný majetok	18 797	29 861	39 829
Dlhodobý hmotný majetok	8 411 496	9 162 849	10 345 410
Neobežný majetok	8 430 293	9 192 710	10 385 239
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	16 775 797	17 489 750	18 561 918
Krátkodobé pohľadávky	1 131 004	1 684 614	1 351 581
Finančné účty	10 379 585	9 819 989	9 064 958
Obežný majetok	28 286 386	28 994 353	28 978 457
Časové rozlíšenie	104 228	110 351	110 844
SPOLU MAJETOK	36 820 907	38 297 414	39 474 540
Základné imanie	652 684	652 767	652 900
Kapitálové fondy	8 006 023	8 804 125	9 399 514
Fondy zo zisku	90 164	89 456	89 361
Pozemky ako nespráv. min. obdobia	105 787	111 255	118 789
Výsl. hospodárenia za účt. obdobie	4 479	4 785	4 525
Vlastné imanie	8 859 137	9 662 388	10 265 089
Dlhodobé záväzky	11 656 606	12 405 130	13 751 509
Dlhodobé bankové úvery	5 573 377	5 597 555	5 417 027
Krátkodobé záväzky	7 510 415	7 514 480	6 997 338
Krátkodobé rezervy	11 585	8 903	1 531
Bežné bankové úvery	2 099 786	2 030 544	1 971 372
Záväzky	26 851 769	27 556 612	28 138 777
Časové rozlíšenie	1 110 001	1 078 414	1 070 674
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	36 820 907	38 297 414	39 474 540
Výkaz ziskov a strát k:	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Hospodárske výnosy	3 085 034	3 497 755	3 080 490
Hospodárske náklady	2 746 590	3 127 877	2 666 786
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	338 444	369 878	413 704
Finančné výnosy	261	447	509
Finančné náklady	331 994	359 933	399 966
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 331 733	- 359 486	- 399 457

Výsledok hospodárenia			
z bežnej činnosti	6 711	10 392	14 247
Daň z príjmov za bežnú činnosť	2 232	5 607	9 722
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie pred zdanením	6 711	10 392	14 247
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie po zdanení	4 479	4 785	4 525

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.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 €

Zostatok k 31.12.2016 **89 360,71 €**

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 **89 360,71 €**

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 €

93 902,02 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 Stanov OSBD Martin v sume	-	316,90 €
- úhrada nákladu za opravu družstevného bytu po požari / 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

89 455,75 €

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

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2018

Zostatok k 1.1.2018

89 455,75 €**Tvorba:**

Na základe uznesenia ZD zo dňa 2.7.2018

č. uznesenia ZD/06/2018, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2017 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume	478,51 €
- do nedeliteľného fondu na opravy, údržbu a vybavenie budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov a na náklady spojené s vytváraním zákazníckych výstupov pre OSBD Martin spracovaných firmou Anasoft APR, s.r.o., na náklady spojené so zavedením ochrany osobných údajov v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27.4.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, vrátane nákladov za odborné školenia oprávnených osôb k ochrane osobných údajov a k informačnej bezpečnosti, (90 %) v sume	4 306,63 €
- vysporiadanie časti nákladov zúčtovaných z NF v roku 2014	148,25 €
- poisťné plnenie nákladov preukazateľne spojených so vzniknutými škodami na majetku ostatných vlastníkov, vzniknutých v dôsledku požiaru družstevného bytu uplatnených v poisťovni / schválené Predstavenstvom OSBD Martin-uz.č.2018/02/016 /	603,30 €
- poisťné plnenie nákladov za opravu družstevného bytu po požari uplatnených v poisťovni / schválené Predstavenstvom OSBD Martin -uzn.č.2018/01/010 /	14 090,92 €

109 083,36 €**Čerpanie:**

- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 Stanov OSBD Martin v sume	-	550,21 €
- úhrada nákladov za opravy priestorov budov OSBD Martin	-	1 960,94 €
- úhrada nákladov za opravu družstevného bytu po požari		

uplatnených v poisťovni / schválené Predstavenstvom OSBD Martin -uzn.č.2018/01/010 /	- 13 822,26 €
- úhrada nákladov spojených so zavedením ochrany osobných údajov v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27.4.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, vrátane nákladov za odborné školenia oprávnených osôb k ochrane osobných údajov a k informačnej bezpečnosti	- 2 586,08 €

Zostatok k 31.12.2018

90 163,87 €

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 90 163,87 € pripadá na opravu, údržbu a vybavenie budov OSBD Martin suma 2 785,92 €.

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 zákaznických 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:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 2.7.2018 prijalo uznesenie ZD/06/2018, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2017. Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 4 785,14 €.

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,
 - na náklady spojené s vytváraním zákaznických výstupov pre OSBD Martin spracovaných firmou Anasoft APR, s. r .o.
 - na náklady spojené so zavedením ochrany osobných údajov v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27.4.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, vrátane nákladov za odborné školenia oprávnených osôb k ochrane osobných údajov a k informačnej bezpečnosti, ktoré budú fakturované firmou SOMI Systems a.s.
(tieto prostriedky sú vedené na samostatnom analytickom účte v rámci nedeliteľného fondu)
- | | |
|-----------------------------|------------|
| | 4 306,63 € |
| 10 % do nedeliteľného fondu | 478,51 € |

4 785,14 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2018:

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2018 v sume 4 478,96 € bude predložený na zasadnutie Zhromaždenia delegátov, ktoré sa bude konať v júni 2019.

4. Účasť družstva na podnikaní iných osôb

V roku 2018 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

5. Predmet činnosti v rokoch 2016, 2017, 2018

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 2018, ako aj v rokoch 2016, 2017, pokračovalo v realizácii investičných akcií – zateplovanie, 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 2016, 2017 a 2018.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2016	vo výške	463 120,00 €
Rok 2017	vo výške	1 702 084,82 €
Rok 2018	vo výške	1 160 908,46 €
<hr/>		
Spolu	vo výške	3 326 113,28 €

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 31.12.2018 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 94 344 520,09 €, garáží 24 276,41 € a pozemkov 272 653,75 €.

6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2018 družstvo neeviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2018 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. fotovoltaická elektrárň /.

Súčasťou výročnej správy je aj kompletná účtovná zvierka za rok 2018 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 21.3.2019

Schvaľuje: Ing. Vladimír Zmeškal
Predseda P OSBD Martin

Ing. Milan Višnovský
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