



VÝROČNÁ SPRÁVA

Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote

Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote
Sídlo: Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, SR
Identifikačné číslo: 00 173 916
DIČ: 2021292922
IČDPH: SK2021292922
Obchodný register: Okresný súd Banská Bystrica Oddiel: DR, vložka číslo: 140/S
Právna forma: Družstvo

Vznik družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote vzniklo prijatím stanov družstva a ustanovujúcou členskou schôdzou konanou dňa 28.10.1959 so zápisom do obchodného registra Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 9.12.1959.

Predmet podnikania (činnosti)

1. montáž, opravy a revízie vyhradených plynových zariadení
2. montáž, opravy, údržba a vykonávanie revízií elektrických zariadení a bleskozvodov
3. opravy, revízie a skúšky vyhradených zdvíhacích zariadení
4. vysielanie v káblových rozvodoch v Slovenskej republike
5. zabezpečenie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení budov
6. drobné údržbárskej práce
7. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
8. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
9. vedenie účtovníctva
10. zámočníctvo
11. murárstvo
12. vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
13. montáž určených meradiel
14. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
15. uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien
16. podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom
17. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
18. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
19. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
20. prenájom kancelárskej a výpočtovej techniky
21. sprostredkovanie prístupu k sieti internet prostredníctvom pevných elektronických komunikačných sietí.

Štatutárny orgán : Predstavenstvo

Predseda predstavenstva:	Ing. Ján Petrinec
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Július Barič
Člen predstavenstva:	Ing. Eugen Torma
Člen predstavenstva:	Viera Kališková
Podpredseda predstavenstva	Ing. Arpád Kudlák
Člen predstavenstva	Stanislav Bystriansky
Člen predstavenstva	Ing. Tatiana Ďurčáková
Člen predstavenstva	Ing. Ľuboš Pánis
Člen predstavenstva	Ing. Jozef Nociar
Člen predstavenstva	Júlia Segečová
Člen predstavenstva	Alexander Stankovič
Člen predstavenstva	Ing. Klára Dobošová
Člen predstavenstva	Ľudovít Nagy
Člen predstavenstva	Július Báti
Člen predstavenstva	Tibor Štec

Správa o činnosti Predstavenstva za rok 2018

Predstavenstvo družstva sa na svojich rokovaníach v roku 2018 zaoberalo aktuálnymi otázkami súvisiacimi s činnosťou nášho družstva. Na základe informácií a analýz predkladaných vedením družstva, Predstavenstvo prijímalo formou uznesení návrhy riešenia problémov, ktorých cieľom bolo aplikovanie všeobecne záväzných právnych predpisov do činnosti družstva. Rovnako postupovalo aj pri riešení otázok vyplývajúcich z bežnej činnosti družstva pri správe bytového fondu. Z rozhodujúcich uznesení to boli uznesenia týkajúce sa hospodárenia družstva, smernica pre inventarizáciu majetku a záväzkov, smernica o systéme spracovania účtovníctva a o obehu účtovných dokladov, výber dodávateľa energetického auditu, výber dodávateľa PVC podlahovej krytiny v administratívnej budove družstva v Rimavskej Sobote, vývoja nedoplatkov nájomného, návrh rozpočtu na r.2019 a pod. Predstavenstvo bolo informované v priebehu celého roka o tých legislatívnych zmenách, ktoré mali vplyv na jeho kvalifikované rozhodovanie s cieľom zabezpečiť plynulý chod družstva, dotýkali sa práv a povinností bývajúcich členov, ako aj takých, ktoré ovplyvňovali postup pracovníkov družstva. Informácie sa týkali prijatých opatrení na technickom úseku s vplyvom na hospodárenie strediska, ako aj prijatých opatrení na úseku TKR s predpokladaným vplyvom na hospodárenie strediska. Z legislatívnych zmien to bola informácia o výraznej zmene zákona č.182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol novelizovaný zákonom č.283/2018 z.z. s účinnosťou od 1.11.2018, informácie o spôsobe vyúčtovania nákladov a zmenách oproti r.2017, informácie o zmenách v oblasti ochrany osobných údajov v zmysle nariadenia EP a rady EÚ o ochrane fyzických osôb a o postupe družstva v zmysle zákona č.18/2018 o ochrane osobných údajov. Činnosť Predstavenstva OSBD bola orientovaná na podporu a skvalitňovanie činnosti hlavne v oblasti výkonu správy bytového fondu, ktorá tvorí prevažnú časť činnosti družstva.

Najsledovanejšou je oblasť nákladov na bývanie. Náklady na bývanie sú v rozhodujúcej miere dané cenami za dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej vody, vodného a stočného a elektrickej energie. Cenu energií stanovuje Úrad pre reguláciu sieťových odvetví SR pre každého výrobcu a zdroj tepla samostatne. V r.2018 náklady na bývanie dosiahli výšku 4,13 mil., čo je v porovnaní s predošlým rokom 2017, kde boli náklady najnižšie za posledných 10 rokov, nárast o 1 %. Tento nárast je však výrazne nižší, ako nárast cien energií, predovšetkým tepla. Náklady na bývanie sú dôkazom efektívneho konania vlastníkov pri realizovaní revitalizačných opatrení na bytových domoch, čo je hlavným faktorom stability nákladov na bývanie.

Náklady na bývanie sú východiskovým podkladom pri tvorbe zálohového predpisu, kde sa jednotkové ceny museli premietnuť do predpisov mesačných zálohových úhrad za užívanie bytov. Predstavenstvo pri stanovení zálohového predpisu na rok 2019 určilo v prípade výpočtu zálohy pre dodávku ÚK, TÚV a SV rovnaký postup ako v predošlom roku. Pre výpočet zálohy TÚV a SV sa vychádzalo so spotreby za rok 2018 pre násobenej rozpočítavacím koeficientom, ktorý sa vypočítal samostatne pre každý bytový dom, ako pomer množstva odobratých m³ z objektového meradla a súčtu bytových vodomeroch. V prípade výpočtu zálohy dodávky tepla pre ÚK výška mesačného

zálohového predpisu sa stanovila rovnakým spôsobom ako v minulom roku, t.z. že sa vychádzalo z rozpočítanej spotreby tepla v byte za r.2017. Rozpočítaná spotreba tepla sa prenášobila koeficientom zohľadňujúcim zmenu spotreby a koeficientom zohľadňujúcim zmenu ceny za 1 kW tepla medzi rokmi 2019 a 2017.

V roku 2018 družstvo pokračovalo v odpredaji bytov do osobného vlastníctva. Z celkového počtu vlastných bytov v správe OSBD 5 731 je k 31.12.2018 odpredaných 5 136 bytov, čo predstavuje 89,61 %, najviac v Klenovci skoro 98,27 % a najmenej v Tornali 81,97 %. Z dôvodu malého počtu neodpredaných bytov, družstvo vybavuje odpredaj priebežne počas celého roka. V priebehu r.2018 bolo do osobného vlastníctva odpredaných 44 bytov. Cenu bytu pri kúpe do osobného vlastníctva v rozhodujúcej miere určuje nesplatená časť úveru poskytnutého štátom pri výstavbe bytového domu a poplatok za vklad do katastra nehnuteľností.

Veľmi dôležitou oblasťou je uhrádzanie mesačných zálohových predpisov za služby poskytované s užívaním bytu, teda vývoj nedoplatkov. Suma nedoplatkov sa k 31.12.2018 znížila oproti rovnakému obdobiu v roku 2017 o 40 872,68 €, čo je 16,2 %. Pre efektívnu prácu s neplatičmi je pre nás problematická právna úprava, ktorá umožňuje riešiť neplatiča formou dražby, alebo exekúcie, až keď istina nedoplatku dosiahne výšku 2 000 €. Nedoplatky vo výške do 2 000 € tvoria 82 % z celkovej výšky nedoplatkov. Aj v r. 2018 v snahe čo najefektívnejšie znížiť stav nedoplatkov, sme v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách, spolupracovali s dražobnou spoločnosťou – Profesionálna dražobná spoločnosť so sídlom v Košiciach.

Ako pre ostatné správckovské spoločnosti, tak i pre nás je veľmi nevýhodný zák. č.106/2014, ktorým sa zmenil a doplnil okrem iných zákonov i zák. č. 527/2002 Zb. o dobrovoľných dražbách a zák. č. 233/1995 o exekútoroch a exekútorskej činnosti, ktorý upravuje postup pri vymáhaní nedoplatkov.

Dražiť možno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšuje 2 000,-€

Ak ide o exekúciu na vymozenie peňažnej pohľadávky, ktorá bez príslušenstva ku dňu podania návrhu na vykonanie exekúcie neprevyšuje 2 000,-€, nemožno exekúciu vykonať predajom nehnuteľnosti, v ktorej má povinný hlásený trvalý pobyt. Výnimočne sa dá so súhlasom súdu, ak sú voči nemu vedené viaceré exekúcie, v ktorých sa vymáhajú pohľadávky prevyšujúce úhrnne 2000,- € a exekútor preukáže, že peňažná pohľadávka nemôže byť vymožená iným spôsobom.

V roku 2018 bolo spolu podaných :

- 12 návrhov na vykonanie dobrovoľnej dražby. Z podaní v r.2018
 - 0 sú dočasne odložené, pozastavené konanie
 - 5 boli uhradené pred konaním dražby
 - 4 sú ešte stále v konaní
 - 3 bolo vydražených + 3 bolo vydražených z podaní v r.2017
- 4 výpovede z nájmu bytu neplatičom - nájomníkom
- 2 žaloby na vypratanie bytu (po výpovedi z nájmu u nájomníka, ktorý nedoplatok neuhradil a v konaní sme pokračovali podaním žaloby na vypratanie bytu)
- 1 návrh na exekúciu
- 1055 vytlačených upomienok

V r. 2018 nedošlo k žiadnemu vyprataniu bytu exekútorom. Družstvu rovnako nebol odovzdaný žiadny byt po výpovedi z nájmu.

Ďalšou oblasťou, o ktorej rozhodovalo predstavenstvo družstva je fond opráv a údržby bytov a bytoviek, jeho tvorba a čerpanie. V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov výšku tvorby FOU určujú vlastníci bytov. Pokiaľ vlastníci bytov neupravujú výšku tvorby FOU, bytovému domu sa ponechá doterajšia tvorba. Tvorba FOU sa novelou č.283/2018 zákona č.182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov skomplikovala. Podľa v súčasnosti platnej právnej úpravy o tvorbe FOU rozhoduje nadpolovičná väčšina zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Pretože schôdzi vlastníkov sa vo väčšine prípadov nezúčastní nadpolovičná väčšina zo všetkých vlastníkov, na úpravu tvorby FOU je nutné písomné hlasovanie. Tvorba FOU sa upravuje pre bytové domy, ktoré čerpajú úver. Mesačná tvorba FOU sa na základe úverových podmienok bánk musí upraviť tak, aby bola zabezpečená mesačná splátka úveru plus 20 % rezerva na bežnú prevádzku. Pracovníci technického úseku sledujú tvorbu FOU a doporučujú vlastníkom jej zvýšenie v prípade, nedostatočnej tvorby. O tomto sú všetci vlastníci bytov informovaní v správe správcu, ktorá im je doručená spolu s ročným vyúčtovaním nákladov za byt.

Predstavenstvo družstva v snahe pomôcť samosprávam, ktoré potrebujú veľmi ľahko dostupné finančné prostriedky s dobou splatnosti do 3 rokov, prijalo smernicu pre debetný (mínusový) stav FOÚ. Táto pomoc zo strany družstva, vzhľadom na objem finančných prostriedkov vyčlenených družstvom, slúži ako doplnkový zdroj pre financovanie menej náročných investičných akcií. V r.2018 o túto pomoc neprejavili záujem vlastníci ani v jednom prípade, čo je pravdepodobne zapríčinené tým, že podmienky poskytovania úveru zo strany bánk, sa za posledné obdobie stali výhodnými. Z dôvodu podpory globálnej ekonomiky sú úrokové sadzby na nízkej úrovni. Pokles nastal vplyvom poklesu základnej úrokovej sadzby, ktorú vyhlasuje Európska centrálna banka. V r.2018 bola základná úroková sadzba ECB v úrovni 0,0 %. Marža komerčných bánk bola v r.2018 vo výške okolo 1,6 %. Výsledný úrok, ktorý tvorí súčet základnej úrokovej sadzby a marže bol v r.2018 v úrovni okolo 1,6 %. Na druhej strane sú veľmi nízke aj úroky na termínovaných vkladoch, ktoré sa v r.2018 pohybovali v úrovni okolo 0,15 %. Napriek takýmto nízkym úrokovým sadzbám sa družstvu podarilo pripísať na účet Fondu konta bytových domov úroky vo výške 2 271,10 €.

Celková suma poskytnutých úverov v r.2018 bola 3,109,- mil. €. Tieto finančné prostriedky boli čerpané na 8 úverových obchodov a smerovali do komplexnej rekonštrukcie.

Z celkového počtu bytových domov v správe OSBD 147 je kompletne zrekonštruovaných a zateplených 76 čo predstavuje 51,7 %, z toho najviac v Hnúšti 58 %. V roku 2018 sme zaznamenali zvýšený záujem o výstavbu výťahov v bytových domoch, ktoré pôvodne výťah nemali.

V opravách a údržbe bytových domov a bytov postupujeme v zmysle vydaných a schválených smerníc s dôrazom na vyhradené technické zariadenia. V minulom roku sme okrem bežnej údržby a opráv robili aj práce väčšieho rozsahu ako vyregulovanie rozvodov TÚV, kompletne výmeny rozvodov TÚV, SV, kanalizácie a plynu.

Celkový objem výkonov údržby v r.2018 bol 441 039,- €, z toho 407 571,- € bolo realizovaných na družstevných bytovkách a 33 468,- € na bytoch, čo predstavuje pokles v porovnaní s r.2018 o približne 5 %. Najvýraznejší pokles zaznamenali vodárenské práce o 21 %. Výkony údržby pre cudzích v porovnaní s r.2017 vzrástli o 3.400,- €. V r.2018 do správy technického úseku pribudlo 31 výťahov, ktoré spravujeme pre Bytový podnik Hnúšťa. Objem cudzích výkonov bol 400 425 €. Cudzie výkony boli realizované na prácach, ktoré stredisko údržby nezabezpečuje, ako aj na prácach, ktoré stredisko údržby zabezpečuje, ale na základe väčšinového rozhodnutia vlastníkov bytov bol vybraný iný dodávateľ. V prípade prác poskytnutých externými dodávateľmi sa družstvo na týchto projektoch podieľa ako zástupca vlastníkov v štádiu prípravy investičnej akcie, realizácie a preberania prác.

Od konca r.2015 družstvo poskytuje pre svojich členov možnosť získania vysokorýchlostného internetu za výhodnú cenu. Z dôvodu cien, ktoré boli vygenerované na trhu retransmisie televízneho signálu a z toho očakávanej straty došlo k zmene spôsobu zabezpečenia retransmisie pre užívateľov. Od mája r.2018 retransmisiu zabezpečuje externý dodávateľ cez sieť vo vlastníctve OSBD. Uvedená zmena sa priaznivo prejavila na hospodárskom úseku sietí, ktorý dosiahol kladný hospodársky výsledok 1.483,- €.

Výsledky hospodárenia družstva za rok 2018

Predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí 25.4.2019 prerokovalo výsledky hospodárenia za rok 2018 na základe predloženého rozboru.

Rozpočet na rok 2018, ktorý bol schválený na vlnajšom ZD predpokladal zisk vo výške 1.411,- € pri nákladoch 1.277.829,- € a výnosoch 1.279.240,- €. Tento plán sa podarilo splniť. Dosiahnutý kladný výsledok po zdanení je vo výške 8.162,52 €, pri nákladoch 1.171.846,48 € a výnosoch 1.180.009,- €. Z toho daňová povinnosť je vo výške daňovej licencie, t.j. 2.880,- € a bola zaplatená v zákonnej lehote. Odložená daň je vo výške -2.987,68 €, ide o daň za budúce účtovné obdobia.

Podľa platných zákonov bol za rok 2018 spracovaný audit, v ktorom audítor, Ing.Katarína Karczagová, č. licencie 469, Bátka č. 169 konštatuje, že podľa jej názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k dátumu 31.12.2018 a výsledku hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Predstavenstvo doporučuje zhromaždeniu delegátov družstva túto ročnú účtovnú závierku zobrať na vedomie.

Predstavenstvo navrhuje ZD schváliť výsledky hospodárenia družstva a účtovnú závierku za rok 2018 a zároveň doporučuje schváliť použitie dosiahnutého zisku po zdanení a zaúčtovaní odloženej dane vo výške 8.162,52 EUR takto:

- Čiastku 4 080,- € ako prídel do fondu spoločenskej a družstevnej aktivity
- Čiastku 4 082,52 € ako prídel do sociálneho fondu

Predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí 14.12.2018 prerokovalo návrh rozpočtu družstva na rok 2019. Rozpočet je naplánovaný ako prebytkový. Rozpočet uvažuje pri nákladoch vo výške 1.221.220,- EUR a výnosoch vo výške 1.225.860,- € s prebytkom vo výške 4.640,- €.

Predstavenstvo družstva doporučuje zhromaždeniu delegátov tento rozpočet schváliť.

V roku 2018 sa uskutočnilo 6 zasadnutí predstavenstva. Zasadnutí sa pravidelne zúčastňovala predsedkyňa kontrolnej komisie družstva. Členovia predstavenstva a kontrolnej komisie, pristupovali k práci zodpovedne a v diskusiách sa snažili prijímať kvalifikované rozhodnutia.

Družstvo si priebežne plnilo všetky daňové a odvodové povinnosti. Rovnako našim obchodným partnerom sme priebežne uhrádzali faktúry za poskytnuté služby a dodané materiály. Družstvo je ekonomicky stabilnou a zdravou firmou. Roky práce priniesli vedomosti a skúsenosti, ktorými smelo môžeme konkurovať spoločnostiam vlastníkov. Na družstve pracujú ľudia, ktorí sa snažia robiť svoju prácu zodpovedne a odborne. Napriek vynaloženej snahe máme rezervy a možnosti ďalšieho skvalitnenia práce. Preto radi prijímame vaše konštruktívne pripomienky s cieľom dosiahnutia spokojnosti členskej základne s našou prácou.

V závere správy mi dovoľte pripomenúť, že v tomto roku je to už 60 rokov, čo v bývalom Československu na základe zákona č.27/1959 začali vznikať stavebné bytové družstvá, medzi nimi aj naše Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote. Stavebné bytové družstvá, vďaka finančnému zvýhodňovaniu družstevnej bytovej výstavby zo strany štátu, rozhodujúcim spôsobom riešili bytovú otázku obyvateľstva a to ako výstavbu nových bytov, tak aj spravovanie existujúceho bytového fondu. Dôkazom o ich opodstatnenosti je aj fakt, že bez väčších problémov zvládli prechod z predošlého ekonomického systému na nový. Systém spravovania bytov slúžil ako podklad pre vypracovanie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Dovoľte mi, aby som pri príležitosti 60 – teho výročia vzniku nášho bytového družstva vyslovil v mene Predstavenstva družstva poďakovanie všetkým zakladajúcim členom, bývalým aj terajším funkcionárom a zamestnancom, s tichou spomienkou na tých, ktorí už nie sú medzi nami. Poďakovanie patrí aj bývalým, ako aj Vám terajším členom výborov členských samospráv. Ďakujem členom predstavenstva a kontrolnej komisie za prácu, pripomienky a riešenia, ktoré sledovali záujmy družstva a jeho členov. Poďakovanie patrí aj vám vážení delegáti. Ste to vy, ktorých ľudia ako prvých kontaktujú v prípade problémov súvisiacich s bývaním, či už sa tieto problémy týkajú technického stavu bytového domu, alebo medziľudských vzťahov. Ďakujem všetkým tým, ktorí sa svojou zodpovednou, často nepochopenou a neuznanou prácou staráte o spokojné bývanie našich členov. Prajem Vám za celé Predstavenstvo pevné zdravie a veľkú trpezlivosť do ďalšej práce. Poďakovanie a prianie prosím tlmočte aj neprítomným členom výborov členských samospráv.

Vyhodnotenie plnenia uznesení zo zasadnutia Zhromaždenia delegátov OSBD v Rimavskej Sobote konaného dňa 16.5.2018

Uznesenie č.4

ZD schvaľuje použitie dosiahnutého zisku po zdanení a zúčtovaní odloženej dane za r.2017 vo výške 5.338,85 € takto:

- Čiastku 2.700,- ako prídel do fondu spoločenskej a družstevnej aktivity
- Čiastku 2.638,85 ako prídel do sociálneho fondu

Plnenie: Zisk po zdanení a zúčtovaní odloženej dane za r.2017 bol zúčtovaný v 05/2018

Hodnotenie: Uznesenie č.4 splnené.

Uznesenie č.6

ZD schvaľuje mimoriadnu odmenu pre členov kontrolnej komisie vo výške 1.000,- € pre všetkých členov komisie spolu. Rozdelenie pre členov komisie zabezpečí predsedkyňa kontrolnej komisie.

Plnenie: Odmena bola predsedkyňi kontrolnej komisie vyplatená v 06/2018

Hodnotenie: Uznesenie č.6 splnené.

Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

Výsledok hospodárenia OSBD za rok 2018

(Údaje sú uvedené v celých €)

Náklady	Plán	Skutočnosť	% -ne vyjadrenie
spotrebovaný materiál-ostatný	175 800	142 829	81,24
elektrina, plyn, voda	16 780	17 540	104,53
spotrebované PHM	8 350	8 864	106,16
ostatné služby	27 460	37 509	136,60
služby telekomunikačné	6 900	9 062	131,33
osobné náklady	766 365	746 633	97,43
dane a popl., správne popl.	14 460	13 693	94,70
predaný mat. a majetok	200	150	75
prevádzka družstva	2 840	11 876	418,20
úver a poistenie budov	70 310	68 547	97,49
odpisy majetku	28 434	29 640	104,24
správa bytov	8 070	6 450	79,93
zrážková daň z bankových úrokov	950	733	77,16
náklady na siete	150 910	78 428	51,97
Celkom náklady	1 277 829	1 171 955	91,7 %

Výnosy	Plán	Skutočnosť	% -ne vyjadrenie
služby, predaj materiálu	37 410	63 587	169,97
prevádzka družstva	51 560	51 983	100,82
penále z omeškania	36 700	34 401	93,73
správne poplatky	3 320	1 385	41,71
ostatné výnosy	37 850	31 297	82,68
údržba a revízie	488 820	441 039	90,22
úroky	6 000	5 110	85,16
výnos z nájomného	438 660	438 369	99,93
výnosy zo sietí	178 920	112 838	63,06
Celkom výnosy	1 279 240	1 180 009	92,2 %

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2018 : zisk + 8 162,52 €

Rok 2018 odzrkadľuje dlhodobý vývoj trhového hospodárstva aj v našom mikroregióne. Napriek poklesu dopytu po niektorých našich poskytnutých službách, sa družstvu podarilo dosiahnuť prebytkový výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2018 vo výške + 8 162,52 €. Plánovaný výsledok bol prekročený v kladnom smere o vyše 6 700,- €. Celkové rozpočtované náklady boli v sume 1 277,8 tis. € a rozpočtované výnosy v sume 1 279,2 tis. €. Skutočne vynaložené náklady a výnosy sa pohybujú na úrovni vyše 90% rozpočtovaných ukazovateľov. Prvoradou úlohou družstva je aj naďalej zabezpečenie kvalitných služieb pri správe a údržbe bytového fondu a zároveň ponúkať aj také služby, ktoré dlhodobo prinášajú finančné prostriedky a zároveň prispievajú k zlepšeniu komfortu bývania. Spokojnosť našich členov je náš potenciál, ktorý poskytne družstvu pevný základ úspešného fungovania do budúcnosti a zároveň generuje možnosť získané zdroje využiť jednak na skvalitnenie služieb ale aj zveľaďovanie majetku družstva. V roku

2018 sme pristúpili k čiastočnej výmene podlahy v budove, čo prinášalo veľmi pozitívne reakcie aj od našich členov. Na budúci rok je naplánované dokončenie tejto rekonštrukcie.

Družstvo pri plnení svojich zákonných povinností a povinností vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy musí pružne a operatívne reagovať na všetky aspekty potenciálneho trhu, aby vedelo uspokojiť dopyt po službách nielen svojich členov ale aj externých subjektov.

KAPITOLY ČINNOSTI DRUŽSTVA

I. Vývoj nákladov na bývanie

Po roku 2017, kedy celkové náklady súvisiace s bývaním (ÚK, TÚV, SÚV, EL.) dosiahli historicky najnižšie hodnoty za posledných 10 rokov, družstvo zaznamenalo mierny nárast týchto nákladov. Vlastníci systematicky pokračujú v rekonštrukčných prácach, v roku 2018 bolo zazmluvnených 8 úverových obchodov vo výške vyše 3 109,- tis. €.

Porovnanie nákladov na bývanie :

(Údaje sú uvedené v tis. €)

rok	ÚK	TÚV	SÚV	Elektrina	Spolu
2015	2 497,03 €	1 089,2 €	740,93 €	101,16 €	4 428,27 €
2016	2 516,46 €	1 018,7 €	695,43 €	108,25 €	4 338,84 €
2017	2 380,78 €	937,51 €	670,03 €	101,68 €	4 090,00 €
2018	2 321,78 €	1 007,44 €	690,41 €	113,13 €	4 132,76 €

II. Vývoj prevodu bytov do osobného vlastníctva

Celkom vlastné byty a byty v správe OSBD k 31.12.2018 = 5 922
(z toho cudzie byty v správe OSBD = 191 a vlastné byty OSBD = 5 731)

Stav bytov v OV k 31.12. v danom roku

rok	Rim.Sobota	Hnúšťa	Tornaľa	Tisovec	Klenovec	Iné	Spolu
2014	3 347	596	531	275	113	92	4 954
2015	3 382	608	543	277	113	93	5 016
2016	3 401	611	552	277	113	93	5 047
2017	3 424	619	563	279	113	94	5 092
2018	3 448	627	573	279	114	95	5 136
byt v OV	91,65 %	84,16 %	81,97 %	91,47 %	98,27 %	91,34 %	89,61 %

K 31.12.2018 je 89,61 % bytov OSBD prevedených do osobného vlastníctva a len 595 bytov ostáva vo vlastníctve družstva. Ustálený nízky počet prevodov bytov je už trvalý jav, v priebehu roka 2018 bolo prevedených len 44 bytov do OV.

III. Prehľad nedoplatkov v roku 2018 a ich štruktúra

Prehľad nedoplatkov podľa regiónov k 31.12.2018

€	Rim.Sobota	Tornaľa	Hnúšťa	Tisovec	Klenovec	Ostatné	Spolu
Počet bytov	3762	821	751	305	116	167	5922
Nedoplatok	116 428,38	29 577,47	21 503,90	20 382,19	7 014,04	16 521,19	211 427,17

Nedoplatok / byt	30,00	36,00	28,00	66,00	60,00	98,92	35,70
------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Prehľad nedoplatkov podľa výšky

od €	do €	počet	Suma v €	podiel %
0	5	22	30,63	0,02
5	50	27	755,86	0,36
50	200	115	13 902,18	6,57
200	350	65	17 678,77	8,36
350	700	82	40 755,86	19,28
700	2 000	86	100 984,00	47,76
2 000		14	37 319,87	17,65
celkom		411	211 427,17	100

Suma nedoplatkov sa k 31.12.2018 znížila oproti rovnakému obdobiu v roku 2017 o 16,2 % . Zmena zákonných podmienok v roku 2014 pri riešení neplatičov síce sťažuje postup správcov pri práci s neplatičmi, ale družstvu sa podarilo aj napriek tomu značne znížiť celkový nedoplatok o 40 872,68 €. Nedoplatky s vyššími sumami od 700,- € do 2 000,-€ majú vyše 50 % -ný podiel na celkových dlžných sumách. Rozvoj trhu s nehnuteľnosťami pomáha správcovi riešiť neplatičov efektívnejšie a rýchlejšie, prognóza v tomto smere je priaznivá aj na ďalší rok. V roku 2018 bolo 12 podaní na dražbu, z toho 3 byty boli vydražené, ďalšie 3 byty boli vydražené z podaných návrhov z roku 2017, v 5 prípadoch bol dlh vyrovnaný pred konaním dražby a 4 návrhy z roku 2018 sú v riešení.

IV. Prehľad strediskového hospodárenia OSBD

(Údaje sú uvedené v €)

	bytové hospodárstvo	úsek správy	technický úsek	úsek sietí	celkom
rok 2018	0	5 382,83	1 296,71	1 482,98	8 162,52

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2018 je + 8 162,52 €. Daňová povinnosť je vo výške 2 880,- € a bola vysporiadaná v zákonnej lehote. Odložená daň je vo výške -2 987,68 €, ide o zníženie daňovej záťažnosti za budúce účtovné obdobia. Priemerný evidenčný počet zamestnancov bol 42 osôb, z toho 30 THP pracovníkov a 12 údržbárov. Priemerná mzda THP pracovníka bola 1050,41 € mesačne, priemerná mzda robotníka bola 887,46 € mesačne.

Bytové hospodárstvo

Na úseku bytového hospodárstva je výsledok vždy vyrovnaný, nakoľko sú tu evidované také položky, ktoré sú priamo kryté zálohovým predpisom (napr. daň z nehnuteľnosti, poistenie majetku, príspevok pre SZBD, splátky úverov na bytovú výstavbu a úroky z týchto úverov). K 31.12.2018 ešte 18 bytových domov spláca úver s 1%-ou úrokovou sadzbou p.a. na bytovú výstavbu so zostatkom istiny 347,4 tis. €.

Úsek správy

OSBD svoje základné postavenie pri poskytovaní služieb v oblasti bývania už niekoľko rokov postupne rozširovalo, je to reakcia na stále rastúce potreby a požiadavky bývajúcich. Zmena zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a noviel vyžaduje komplexnejšiu koordináciu prípravy aj priebehu schôdzí vlastníkov, preto organizačno-právne oddelenie družstva v tomto smere poskytuje nenahradiiteľnú pomoc zástupcom vlastníkov ale aj samotným vlastníkom. Úzka spolupráca správcu a vlastníkov pri získavaní úverov výborne funguje už niekoľko rokov, pričom úrokové sadzby úverov na rekonštrukčné a revitalizačné práce boli v roku 2018 na historickom minime.

Situácia pri dealingových obchodoch je naďalej prakticky bezvýznamná, úrokové sadzby sa pohybujú v rozpätí 0,15 – 0,2 % p.a., napriek týmto nízkym sadzbám sa podarilo pripísať na účet Fond konta bytových domov úroky vo výške 2 271,10 € netto.

Oblasť, ktorá sa rýchlym tempom rozvíja a má vplyv aj na určité výnosy družstva, je obchodovanie s nehnuteľnosťami. Hodnota bytov je vysoká, preto realitné kancelárie a makléri majú záujem uskutočniť obchod a družstvo zas získa príjem pri vykonaní všetkých administratívnych úkonov pri zmene vlastníka.

Ako v ostatných rokoch, úsek správy kladie veľký dôraz na obozretnosť pri stanovení správnej výšky vynaložených nákladov, sleduje ich priebežný vývoj a vykoná potrebné korekcie.

Úsek sietí –TKR, NET

V roku 2018 družstvo na tomto úseku, ktorý v súčasnosti už spadá pod ekonomický úsek, pristúpilo k zmene spôsobu zabezpečenia služby retransmisie pre vlastníkov, a to z dôvodu eliminácie očakávanej straty, vyplývajúcej zo situácie na tomto trhu. Retransmisiu zabezpečuje externý dodávateľ do bytov podobne ako je to riešené pri iných službách súvisiacich s bývaním. Ukončenie poskytnutia retransmisie a zároveň využívanie optickej siete na dosahovanie príjmov je proces, ktorý umožní úseku správy generovať kladný výsledok z tejto čiastkovej činnosti s dôrazom na kvalitu poskytnutých služieb.

Technický úsek

Prehľad výkonov údržby a revízií na bytovom fonde v roku 2018

(Údaje sú uvedené v celých €)

kategória	suma	z toho na bytoch	z toho na b.j.
výkony údržby	441 039	33 468	407 571
cudzie výkony	400 425	26 652	373 773
spolu výkony z FOU	841 464	60 120	781 344
% výkonov z FOU	100 %	7,1 %	92,9 %

Prehľad výkonov údržby a revízií s DPH na bytovom fonde v roku 2018 v členení podľa kategórií prác

(Údaje sú uvedené v celých €)

Kategória prác	strešné	vodárenské	kanalizácia	kúrenárske	regulácia	plynárske	zámočnícke /stolárske	elektrika	hromozvody	Havarij. služba
Rok 2016	12 049	265 130	10 866	13 129	5 335	85 497	13 328	263 321	4 824	26 942
Rok 2017	10 053	171 361	9 288	14 772	5 760	49 670	10 334	254 925	2 412	24 979
Rok 2018	6 186	134 949	14 963	16 543	6 201	47 828	8 817	262 407	2 741	28 645
Zmena :- pokles + nárast	-3 867	-36 412	+ 5 675	+ 1 771	+ 441	-1 842	-1 517	+7 482	+ 329	+ 3 666

Údržba v roku 2018 ako aj po iné roky zabezpečovala chod bytových domov po technickej stránke na základe objednávok vlastníkov a našich povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Objem výkonov údržby na bytovom fonde klesol o viac ako 24 000,- € oproti roku 2017, výkony pre cudzích sú vyššie o 3 400,- € ako v roku 2017. V cudzích výkonoch nám pribudli hlavne výkony výtahárske (správa výtahov pre bytový podnik Hnúšťa ,spravujeme im 31 výtahov). Pre prevádzku údržby je v tomto stave dôležité udržať objem výkonov ročne v rozmedzí cca 470 000 - 500 000 samozrejme pri nákladoch ako posledné 2 roky. Väčších rekonštrukcií ubúda (voda a kanalizácia prevažne zrekonštruované spoločné rozvody, prebiehajú rekonštrukcie rozvodov plynu a čiastočne výtahov), postupne čakajú bytové domy pravdepodobne rekonštrukcie rozvodov kúrenia.

V. Prehľad majetku OSBD

(Údaje v celých €)

Prehľad dlhodobého majetku

názov	bytovky	budovy	stroje	vozidlá	pozemky	inventár	Spolu
vstupná cena	4 017 921	775 744	101 426	144 719	24 792	36 942	5 101 544

oprávky	-	551 548	90 085	144 719	-	36 942	823 294
zostat. cena	4 017 921	224 196	11 341	-	24 792	-	4 278 250

Prehľad finančného majetku

pokladničná hotovosť a ceniny	4 377
bežný účet+člen.podiel,internet	1 071 165
účet sociálneho fondu	2 532
účet Fond Konto- FOU	4 720 811
účet Biznis konto- služby	250 498
terminovaný vklad	3 100 000
spolu financie	9 149 383

Prehľad zásob

sklad hlavný 11201- RS	173 081
sklad elektro 11205- RS	3 393
sklad vodoinšt. 11204- RS	3 326
sklad Hnúšťa 11202- HN	0
sklad Tornaľa 11203-TO	5 476
Sklad TKR 11206	377
spolu zásoby	185 653

Prehľad pohľadávok

odberatelia 311	8908
ostatné (335,355)	642
spolu pohľadávky	9 550

Prehľad stavu fondov

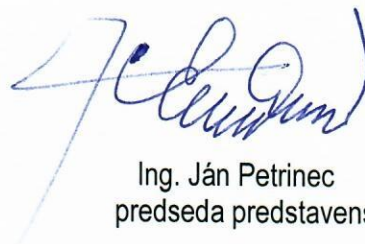
FOU	3 866 329
TKR	89 751
sociálny fond	469
nedeliteľný fond	8 298
fond spoločenskej aktivity	125 063
prekľňovací fond	360 190
fondy spolu	4 450 100

Prehľad cudzích zdrojov

bankový úver na výstavbu	347 413
bankový úver na rekonštrukcie	20 132 143
fond (digitálne merače)	1497
prevádzkový účet	35 138
spolu cudzie zdroje	20 516 191

Prehľad záväzkov

bežné (dodávat. služby)321+324	5 261 032
ostatné (325)	27 662
spolu	5 288 694



Ing. Ján Petrínek
predseda predstavenstva

V Rimavskej Sobote 15.5.2019

OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
v Rimavskej Sobote
Okružná 50 - 11 -
979 01 RIMAVSKÁ SOBOTA