Výročná správa
Okresného stavebného bytového družstva Martin
za rok 2019

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 koncesií /
- propagačná a inzertná činnosť, reklamná činnosť
- práce vo výškach
- revízie a skúšky vyhradených plynových zariadení
- revízne skúšky prevádzkovej 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 31.12.2019 spravovalo 7 562 bytov a 140 garáží.
Družstvo k 31.12.2019 eviduje 6 354 členov bývajúcich a 229 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

Orgány družstva v roku 2019:

- 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. Jozef Svitek – podpredseda, Uzlovská 14/3791, Martin
Peter Krchlík – člen, A. Stodolu 35/5264, Martin
Peter Lang – člen, Rázusova 11/4215, Martin

Kontrolná komisia
Ing. Oľga Námešná – predseda, Rázusova 9/4215, Martin

Stanislav Fekeč – podpredseda, Hurbanova 5/3800, Martin
Viliam Najšel – člen, Kernova 17/10832, Martin

Dňa 30.10.2019 sa konalo zasadnutie Zhromaždenia delegátov, kde sa konali voľby do Predstavenstva a Kontrolnej komisie.
Z výsledku volieb vyplynula zmena dvoch členov Predstavenstva a jedného člena Kontrolnej komisie.

3. Údaje o finančnej a ekonomickej situácii

Súvaha k:	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Dlhodobý nehmotný majetok	7 733	18 797	29 861
Dlhodobý hmotný majetok	8 417 727	8 411 496	9 162 849
Neobežný majetok	8 425 460	8 430 293	9 192 710
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	15 891 396	16 775 797	17 489 750
Krátkodobé pohľadávky	860 065	1 131 004	1 684 614
Finančné účty	10 687 066	10 379 585	9 819 989
Obežný majetok	27 438 527	28 286 386	28 994 353
Časové rozlíšenie	107 870	104 228	110 351
SPOLU MAJETOK	**35 971 857**	**36 820 907**	**38 297 414**
Základné imanie	652 233	652 684	652 767
Kapitálové fondy	7 920 651	8 006 023	8 804 125
Fondy zo zisku	88 445	90 164	89 456
Pozemky ako nesprávn. min. obdobia	96 904	105 787	111 255
Výsl. hospodárenia za učt. obdobie	4 772	4 479	4 785
Vlastné imanie	8 763 005	8 859 137	9 662 388
Dlhodobé záväzky	11 097 786	11 656 606	12 405 130
Dlhodobé bankové úvery	5 124 232	5 573 377	5 597 555
Krátkodobé záväzky	7 651 106	7 510 415	7 514 480
Krátkodobé rezervy	23 013	11 585	8 903
Bežné bankové úvery	2 197 204	2 099 786	2 030 544
Záväzky	26 093 341	26 851 769	27 556 612
Časové rozlíšenie	1 115 511	1 110 001	1 078 414
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	**35 971 857**	**36 820 907**	**38 297 414**

Výkaz ziskov a strát k:	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Hospodárske výnosy	3 133 248	3 085 034	3 497 755
Hospodárske náklady	2 827 291	2 746 590	3 127 877
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	305 957	338 444	369 878
Finančné výnosy	197	261	447
Finančné náklady	298 108	331 994	359 933
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 297 911	- 331 733	- 359 486

Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	8 046	6 711	10 392
Daň z príjmov za bežnú činnosť	3 274	2 232	5 607
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	8 046	6 711	10 392
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	4 772	4 479	4 785

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 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		**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 €
- poistné 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 €
- poistné plnenie nákladov za opravu družstevného bytu po požiari 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 požiari 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 €.

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2019

Zostatok k 1.1.2019 **90 163,87 €**

Tvorba:
Na základe uznesenia ZD zo dňa 19.6.2019 č. uznesenia ZD/07/2019, ktorým sa schválilo rozdelenie HV za rok 2018 a to:
- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume 447,90 €
- do nedeliteľného fondu na opravy, údržbu a vybavenie budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov na náklady spojené s vytváraním zákazníckych výstupov pre OSBD Martin spracovaných firmou Anasoft APR, s.r.o., na náklady potrebné na dobudovanie merania elektrickej energie vo vybraných nebytových priestoroch v budove B OSBD Martin (90 %) v sume 4 031,06 €
- neprevzatý vyrovnací podiel 18,46 €

94 661,29 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 Stanov OSBD Martin v sume	-	171,43 €
- úhrada nákladov za opravy, údržbu budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov	-	6 045,12 €
Zostatok k 31.12.2019		**88 444,74 €**

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 88 444,74 € pripadá na opravu, údržbu a vybavenie budov OSBD Martin suma 771,86 €.

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 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, 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:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 19.6.2019 prijalo uznesenie ZD/07/2019, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2018. Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 4 478,96 €.

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 zákazníckych výstupov pre OSBD Martin spracovaných firmou Anasoft APR, s. r .o.
- na náklady potrebné na dobudovania merania elektrickej energie vo vybraných nebytových priestoroch v budove B OSBD Martin

(tieto prostriedky sú vedené na samostatnom analytickom účte v rámci nedeliteľného fondu)

	4 031,06 €
10 % do nedeliteľného fondu	447,90 €
	4 478,96 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2019:

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2019 v sume 4 772,18 € bude predložený na zasadnutie Zhromaždenia delegátov, ktoré by sa malo konať v júni 2020.

Ale vzhľadom na súčasnú krízovú situáciu z dôvodu šírenia vírusu COVID-19 je predpoklad, že dôjde k posunu termínu zasadnutia Zhromaždenia delegátov na neskorší termín.

4. Účasť družstva na podnikaní iných osôb

V roku 2019 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

5. Predmet činnosti v rokoch 2017, 2018, 2019

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 2019, ako aj v rokoch 2018, 2017, pokračovalo v realizácií 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 2017, 2018 a 2019.
Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2017	vo výške	1 702 084,82 €
Rok 2018	vo výške	1 160 908,46 €
Rok 2019	vo výške	1 425 170,22 €
Spolu	vo výške	4 288 163,50 €

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 31.12.2019 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 93 259 425,38 €, garáží 20 616,35 € a pozemkov 265 922,41 €.

6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2019 družstvo neeviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2019 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 elektráreň /.

Koncom roka 2019 sa prvý krát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID – 19. V prvých mesiacoch 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín.
V čase zverejnenia účtovnej závierky za rok 2019 sa situácia stále mení a OSBD Martin nie je schopné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na ÚJ. Šírenie COVID – 19 ale nemá vplyv na schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti OSBD Martin.
Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahrnie OSBD Martin do účtovníctva a účtovnej závierky roku 2020.
Samozrejme, že manažment OSBD Martin bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na bytové družstvo a zamestnancov.

Súčasťou výročnej správy je aj kompletná účtovná závierka za rok 2019 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 23.4.2020

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