

Výročná správa

Okresného stavebného bytového družstva Martin

za rok 2020

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
- stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domčekov ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajímajú svojim členom
- stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domčekov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov
- prideliť 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 31.12.2020 spravovalo 7 540 bytov a 140 garáží.

Družstvo k 31.12.2020 eviduje 6 327 členov bývajúcich a 228 členov čakajúcich, zaradených v poradovníku OSBD Martin.

Orgány družstva v roku 2020:

- 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:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dlhodobý nehmotný majetok	0	7 733	18 797
Dlhodobý hmotný majetok	7 014 557	8 417 727	8 411 496
Neobežný majetok	7 014 557	8 425 460	8 430 293
 Zásoby	 0	 0	 0
Dlhodobé pohľadávky	14 758 986	15 891 396	16 775 797
Krátkodobé pohľadávky	986 406	860 065	1 131 004
Finančné účty	11 041 790	10 687 066	10 379 585
Obežný majetok	26 787 182	27 438 527	28 286 386
 Časové rozlíšenie	 111 531	 107 870	 104 228
SPOLU MAJETOK	33 913 270	35 971 857	36 820 907
 Základné imanie	 652 040	 652 233	 652 684
Kapitálové fondy	6 426 613	7 920 651	8 006 023
Fondy zo zisku	91 340	88 445	90 164
Pozemky ako nesprávn. min. obdobia	91 730	96 904	105 787
Výsl. hospodárenia za učit. obdobie	5 609	4 772	4 479
Vlastné imanie	7 267 332	8 763 005	8 859 137
 Dlhodobé záväzky	 10 052 105	 11 097 786	 11 656 606
Dlhodobé bankové úvery	4 987 337	5 124 232	5 573 377
Krátkodobé záväzky	8 183 223	7 651 106	7 510 415
Krátkodobé rezervy	34 072	23 013	11 585
Bežné bankové úvery	2 275 192	2 197 204	2 099 786
Záväzky	25 531 929	26 093 341	26 851 769
 Časové rozlíšenie	 1 114 009	 1 115 511	 1 110 001
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	33 913 270	35 971 857	36 820 907
 Výkaz ziskov a strát k:	 31.12.2020	 31.12.2019	 31.12.2018
Hospodárske výnosy	3 175 005	3 133 248	3 085 034
Hospodárske náklady	2 905 106	2 827 291	2 746 590
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	269 899	305 957	338 444
 Finančné výnosy	 81	 197	 261
Finančné náklady	259 986	298 108	331 994
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 259 905	- 297 911	- 331 733
 Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	 9 994	 8 046	 6 711
Daň z príjmov za bežnú činnosť	4 385	3 274	2 232

Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie pred zdanením	9 994	8 046	6 711
Výsledok hospodárenia			
za účtovné obdobie po zdanení	5 609	4 772	4 479

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 €

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2020

Zostatok k 1.1.2020 88 444,74 €

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 1.7.2020

č. uznesenia ZD/06/2020, ktorým sa schválilo rozdelenie

HV za rok 2019 a to:

- do nedeliteľného fondu (10 %) v sume 477,22 €
- do nedeliteľného fondu na opravy, údržbu a vybavenie budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov (90 %) v sume 4 294,96 €
- vysporiadanie OP zúčtovaných s NF 74,57 €

93 291,49 €

Čerpanie:

- majetkové vysporiadanie podľa čl.22 Stanov OSBD Martin v sume - 251,65 €
- úhrada nákladov za opravy, údržbu budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov - 1 700,00 €

Zostatok k 31.12.2020 91 339,84 €

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 91 339,84 € pripadá na opravu, údržbu a vybavenie budov OSBD Martin suma 3 366,82 €.

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:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 1.7.2020 prijalo uznesenie

ZD/06/2020, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2019.

Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 4 772,18 €.

Celý hospodársky výsledok tvorí prídel do nedeliteľného fondu, z toho 90 % v sume 4 294,96 € sa použije:

- na opravy, údržbu a vybavenie budov patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov,

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

4 294,96 €

10 % do nedeliteľného fondu

477,22 €

4 772,18 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2020:

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2020 v sume 5 608,73 €

bude predložený na zasadnutie Zhromaždenia delegátov, ktoré by sa malo konať v júni 2021.

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 2020 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

5. Predmet činnosti v rokoch 2018, 2019, 2020

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 2020, ako aj v rokoch 2019, 2018, 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 2018, 2019 a 2020.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2018 vo výške 1 160 908,46 €

Rok 2019	vo výške	1 425 170,22 €
Rok 2020	vo výške	1 160 192,30 €
Spolu	vo výške	3 746 270,98 €

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 31.12.2020 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 96 317 905,62 €, garáží 20 358,43 € a pozemkov 271 116,34 €.

6. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2020 družstvo neviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

7. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2020 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. fotovoltická elektrárň /.

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 2020 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. V roku 2020 OSBD Martin umožnilo nájomcom nebytových priestorov zapojiť sa do žiadosti o dotáciu na nájomné, kde nájomcom poskytlo zľavu na nájomnom vo výške 50 %

Negatívny vplyv je zahrnutý v účtovníctve OSBD Martin a aj v 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 2020 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 15.04.2021

Schvaľuje: Ing. Vladimír Zmeškal
Predseda P OSBD Martin


Ing. Milan Višňovský
Podpredseda P OSBD Martin

Predkladá: Ing. František Kameníšťák
Riaditeľ OSBD Martin

Vypracoval: Ing. Dana Čapliarová
Vedúca ekonomického úseku

