



VÝROČNÁ SPRÁVA r. 2020

Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote

Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno:

Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote

Identifikačné číslo: 00 173 916

DIČ: 2021292922

IČDPH: SK2021292922

Sídlo:

Okružná 50
Rimavská Sobota
979 01

Vznik:

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.

Orgány Okresného stavebného bytového družstva v Rimavskej Sobote

Predstavenstvo

Predseda Predstavenstva: Ing. Ján Petrínek
Podpredseda Predstavenstva: Ing. Július Barič
Podpredseda Predstavenstva: Ing. Arpád Kudlák
Člen Predstavenstva: Július Básti
Člen Predstavenstva: Stanislav Bystriansky
Člen Predstavenstva: Barnabáš Černák
Člen Predstavenstva: Ing. Klára Dobošová
Člen Predstavenstva: Ing. Tatiana Ďurčáková
Člen Predstavenstva: Viera Kališková
Člen Predstavenstva: Ľudovít Nagy
Člen Predstavenstva: Ing. Jozef Nociar
Člen Predstavenstva: Júlia Segečová
Člen Predstavenstva: Alexander Stankovič
Člen Predstavenstva: Tibor Štec
Člen Predstavenstva: Ing. Eugen Torma

Kontrolná komisia

Predseda Kontrolnej komisie: Elena Kováčiková
Člen Kontrolnej komisie: Jaroslav Černok
Člen Kontrolnej komisie: Eduard Lesko
Člen Kontrolnej komisie: Miroslava Szökeová
Člen Kontrolnej komisie: Ing. Ladislav Tóth

Predmet 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 a 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
22. reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
23. administratívne služby
24. sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
25. prenájom huteľného hmotného majetku

Právna forma:

družstvo

Správa o činnosti Predstavenstva za rok 2020

Predstavenstvo družstva sa na svojich rokovaníach v roku 2020 zaoberalo aktuálnymi otázkami súvisiacimi s činnosťou nášho družstva. Z rozhodujúcich uznesení to boli uznesenia týkajúce sa zhromaždenia delegátov v r.2020 s prihladením na pandemickú situáciu v štáte, hospodárenia družstva, návrh rozpočtu družstva na r.2021 a zálohového predpisu na r.2021.

Rozhodujúcim parametrom pri tvorbe zálohového predpisu je vývoj nákladov na bývanie. V r.2020 náklady na bývanie dosiahli výšku 4,33 mil., čo je v porovnaní s predošlým rokom 2019, nárast o 1 %.

V roku 2020 družstvo pokračovalo v odpredaji bytov do osobného vlastníctva. Z celkového počtu vlastných bytov v správe OSBD 5 927 je k 31.12.2020 odpredaných 5 221 bytov, čo predstavuje 91,12 %, najviac v Klenovci 100 % a najmenej v Tornali 84,26 %. Z dôvodu malého počtu neodpredaných bytov, družstvo vybavuje odpredaj priebežne počas celého roka. V priebehu r.2020 bolo do osobného vlastníctva odpredaných 41 bytov.

Vývoj nedoplatkov mal aj v r.2020 napriek ekonomickej situácii vyplývajúcej z prijímaných opatrení na zníženie ochorenia na COVID 19 priaznivý charakter. Suma nedoplatkov sa k 31.12.2020 znížila oproti rovnakému obdobiu v roku 2019 o 34 415,49 €, čo je 16,00 %. Na priaznivý vývoj nedoplatkov mal vplyv aj vývoj cien bytov na realitnom trhu, kde napriek spomínanej situácii došlo k nárastu cien v segmente bytov. Aj v r. 2020 sme pri dobrovoľných dražbách ako efektívnom nástroji znižovania nedoplatkov, spolupracovali s dražobnou spoločnosťou – Profesionálna dražobná spoločnosť so sídlom v Košiciach.

Pretože dražiť možno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva prevyšuje 2 000,-€, z celkovej výšky pohľadávok za r.2020 môžeme cez dražby riešiť necelých 25 %.

V roku 2020 bolo podaných 6 návrhov na vykonanie dobrovoľnej dražby, z toho v 4 prípadoch bol dlh vyrovnaný pred konaním dražby a 2 prípady boli dočasne pozastavené s podmienkou splatenia nedoplatku. 2 prípady boli vyriešené z podaných návrhov z r.2018. V r.2020 bola podaná 1 výpoveď z nájmu, 2 žaloby na vydanie platobného rozkazu a 1 žaloba na vypratanie bytu.

Ďalšou sledovanou oblasťou je fond opráv a údržby bytov a bytoviek, jeho tvorba a čerpanie. V roku 2020 bola oprava a údržba bytových domov výrazne obmedzená opatreniami vlády v súvislosti s obmedzením šírenia COVID 19. Celkovo bola podpísaná 1 úverová zmluva v objeme 80,- tis €. Ekonomický úsek sa preto sústredil na zníženie mesačných splátok formou refinancovania a formou dohody s bankami na znížení úrokových sadzieb a tým znížení mesačných splátok. Refinancovaný bol 1 bytový dom v objeme 347,5 tis. € a až v 11 bytových domoch sa znížili úrokové sadzby, čo vlastníkom prinesie úsporu 169 tis. €.

Z úverov poskytnutých na spolufinancovanie družstevnej bytovej výstavby s 1% úrokovou sadzbou treba ešte splatiť úvery pre 17 bytových domov zo zostatkom istiny 254 tis. €.

Napriek pandemickej situácii sa vo finančnom objeme podaril udržať objem výkonov vlastnej údržby. Celkový objem výkonov údržby v r.2020 bol 479 836,- €, z toho 434 308,- € bolo realizovaných na družstevných bytovkách a 45 528,- € na bytoch. Objem cudzích výkonov bol 462 338,- €.

Výsledky hospodárenia družstva za rok 2020

Predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí 20.5.2021 prerokovalo výsledky hospodárenia za rok 2020 na základe predloženého rozboru.

Rozpočet na rok 2020 predpokladal zisk vo výške 7.477,- € pri nákladoch 1.213.083,- € a výnosoch 1.220.560,- €. Tento plán sa podarilo splniť. Dosiahnutý bol kladný výsledok po zdanení je vo výške 8 344,13 €, pri nákladoch 1.204.963,77 € a výnosoch 1.213.307,49 €. Z toho daňová povinnosť je vo výške 3139,21 € a bola zaplatená v zákonnej lehote. Odložená daň je vo výške -1.379,71 €, ide o daň za budúce účtovné obdobia.

Podľa platných zákonov bol za rok 2020 spracovaný audit, v ktorom auditor, 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 31.12.2020 a výsledku hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Predstavenstvo družstva navrhuje ZD schváliť výsledky hospodárenia družstva a účtovnú závierku za rok 2020 a zároveň doporučuje schváliť použitie dosiahnutého zisku po zdanení a zaúčtovaní odloženej dane vo výške 8.344,13 EUR takto:

- Čiastku 4.172,13 € ako prídely do fondu spoločenskej a družstevnej aktivity a členskej samosprávy
- Čiastku 4.172,00 € ako prídely do sociálneho fondu

Predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí 11.12.2020 prerokovalo návrh rozpočtu družstva na rok 2021. Rozpočet je naplánovaný ako prebytkový. Rozpočet uvažuje pri nákladoch vo výške 1.180.020,- EUR a výnosoch vo výške 1.181.490,- € s prebytkom vo výške 1.470,- €.

Predstavenstvo družstva doporučuje zhromaždeniu delegátov tento rozpočet schváliť.

Výsledok hospodárenia OSBD za rok 2020

(Údaje sú uvedené v celých €)

Náklady	Plán	Skutočnosť	% -ne vyjadrenie
spotrebovaný materiál-ostatný	180 790	143 933	79,61
elektrina, plyn, voda	20 390	18 432	90,40
spotrebované PHM	9 400	6 602	70,23
ostatné služby	56 400	59 038	104,68
služby telekomunikačné	17 580	17 581	100,01
osobné náklady celkom	799 493	830 090	103,83
dane a popl., správne popl.	13 150	13 374	101,70
predaný mat. a majetok	200	335	167,50
prevádzka družstva	3 440	10 025	291,42
úver a poistenie budov	70 280	66 779	95,02
odpisy majetku	33 590	29 074	86,56
správa bytov	7 800	7 517	96,37
zrážková daň z bankových úrokov	570	424	74,39
Celkom náklady	1 213 083	1 203 204	99,19 %

Výnosy	Plán	Skutočnosť	% -ne vyjadrenie
služby, predaj materiálu	121 000	105 859	87,49
prevádzka družstva	52 350	53 127	101,48
penále z omeškania	32 500	25 448	78,30
správne poplatky	1 660	1 228	73,98
ostatné výnosy	42 700	73 895	173,06
údržba a revízie	498 500	479 836	96,26
úroky	3 840	10 253	267,01
výnos z nájomného	468 010	463 662	99,07
Celkom výnosy	1 220 560	1 213 308	99,41 %

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2020 : zisk + 8 344,13 €

Družstvo dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške zisku + 8 344,13 € po zdanení. Celkové náklady boli v sume 1 205,- tis. € a dosiahnuté výnosy v sume 1 213,3 tis. €.

V roku 2020 družstvo zainvestovalo do výmeny serveru, z dôvodu zamedzenia potenciálnej straty dát, súvisiacich so správou a údržbou bytového fondu. Iné investičné zámery neboli vykonané, družstvo sa zameriavalo predovšetkým na zabezpečenie svojich základných povinností súvisiacich so správou a údržbou bytového fondu.

KAPITOLY ČINNOSTI DRUŽSTVA

I. Vývoj nákladov na bývanie

V roku 2020 sa celkové náklady súvisiace s bývaním (ÚK, TÚV, SÚV, EL.) zvýšili iba o necelé 1 % oproti roku 2019, pričom miera inflácie za rok 2020 bola 1,9 %. Úspora, ktorá je generovaná revitalizačnými postupmi v ostatných rokoch, veľmi dynamicky ovplyvňuje výšku nákladov na bývanie.

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 €
2019	2 427,86 €	1 071,13 €	688,58 €	110,46 €	4 293,03 €
2020	2 442,65 €	1 082,25 €	691,77 €	110,53 €	4 327,20 €

II. Vývoj prevodu bytov do osobného vlastníctva

Celkom vlastné byty a byty v správe OSBD k 31.12.2020 = 5 927
(z toho cudzie byty v správe OSBD = 197 a vlastné byty OSBD = 5 730)

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
2019	3 471	634	583	283	114	95	5 180
2020	3 497	641	589	283	116	95	5 221
byť v OV	99,98 %	86,04 %	84,26 %	92,79 %	100 %	91,34 %	91,12 %

K 31.12.2020 je už viac ako 91 % bytov OSBD preverených do osobného vlastníctva a len 509 bytov ostáva vo vlastníctve družstva. Okruh činností súvisiacich s prevodmi bytov do osobného vlastníctva a z nich plynúce príjmy tvoria už len nepatrnú časť práce na družstve. V priebehu roka 2020 bolo preverených len 41 bytov do OV.

III. Prehľad nedoplatkov v roku 2020 a ich štruktúra

Prehľad nedoplatkov podľa regiónov k 31.12.2020

€	Rim.Sobota	Tornaľa	Hnúšťa	Tisovec	Klenovec	Ostatné	Spolu
Počet bytov	3761	827	751	305	116	167	5921
Nedoplatok	95 040,47	28 419,31	23 525,42	11 157,90	3 424,25	15 444,33	177 011,68
Nedoplatok / byt	25,27	34,36	31,32	36,58	29,52	92,48	29,90

Prehľad nedoplatkov podľa výšky

od €	do €	počet	Suma v €	podiel %
0	5	12	19,44	0,01
5	50	39	1 042,30	0,59
50	200	97	12 110,34	6,84
200	350	43	12 042,32	6,81
350	700	70	34 105,48	19,27
700	2 000	63	74 033,63	41,82
2 000		15	43 658,17	24,66
celkom		395	177 011,68	100

Suma nedoplatkov sa k 31.12.2020 znížila oproti rovnakému obdobiu v roku 2019 o 8 %. Trh s nehnuteľnosťami je stále veľmi atraktívna oblasť podnikania, ceny sú trvalo vysoké a to má vplyv aj na pokles dlhu na nájomnom. Z celkovej sumy nedoplatkov najvyšší podiel, necelých 42 % je v sume od 700,- € do 2 000,-€, Zvýšil sa aj podiel dlhu nad 2 000,- € na celkových nedoplatkoch o vyše 11 % oproti roku 2019.

V roku 2020 bolo 6 podaní na dražbu, z toho 4 boli uhradené pred konaním dražby a 2 prípady boli dočasne pozastavené a podmienené splácaním. 2 byty boli vyriešené z podaných návrhov z roku 2018. V roku 2020 bola podaná 1 výpoveď z nájmu, 2 žaloby na vydanie platobného rozkazu a 1 žaloba na vypratanie bytu.

IV. Prehľad strediskového hospodárenia OSBD

(Údaje sú uvedené v €)

	bytový fond	ek. úsek a úsek predsedu	technický úsek	celkom
rok 2020	0	6 513,67	1 830,46	8 344,13

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2020 je + 8 344,13 €. Splatná daň je vo výške 3 139,21 €, odložená daň je vo výške - 1 379,71 €. Priemerný evidenčný počet zamestnancov bol 40 osôb, z toho 29 THP pracovníkov a 11 údržbárov. V priebehu roka

2020 nebola žiadna personálna zmena. Priemerná hrubá mzda THP pracovníka bola 1 189,4 € mesačne, priemerná mzda robotníka bola 1 175,6 € mesačne.

Bytové hospodárstvo

Na úseku bytového hospodárstva je výsledok vždy vyrovnaný, 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 31.12.2020 ešte máme 17 úverových účtov na splácanie úveru s 1%-ou úrokovou sadzbou p.a. na bytovú výstavbu so zostatkom istiny 254 tis. €.

Ekonomický úsek a úsek predsedu

Úsek predsedu a ekonomický úsek boli zamerané na zabezpečenie základných potrieb našich členov v oblasti bývania aj cez pandemické obdobie, pričom veľká časť prác bola poznačená obmedzujúcimi opatreniami vlády. Napriek tomu každé oddelenie vykonávalo svoje povinnosti kvalitne a k spokojnosti našich klientov. Celkovo bol 1 úver zazmluvnený v objeme 80,- tis €, 1 BD bol refinancovaný v objeme 347,5 tis € a až v 11 bytových domoch sa znížili úrokové sadzby z úverových zmlúv.

Pohyby s bytmi, spôsobené vysokými cenami nehnuteľností, boli v malej miere ovplyvnené obmedzujúcimi opatreniami vlády, ale družstvo napriek tomu plynule vybavovalo požiadavky bývajúcich.

Technický úsek

Prehľad výkonov údržby a revízií na bytovom fonde v roku 2020

(Údaje sú uvedené v celých €)

kategória	suma	z toho na bytoch	z toho na b.j.
výkony údržby	479 836	45 528	434 308
cudzie výkony	462 338	14 567	447 771
spolu výkony z FOU	942 174	60 095	882 079
% výkonov z FOU	100 %	6,38 %	93,62 %

Prehľad výkonov údržby a revízií (cez PP a FA) s DPH na bytovom fonde v roku 2020 v členení podľa kategórií prác

(Údaje sú uvedené v celých €)

Kategória prác	strešné	vodárenské	kanalizácia *	kúrenárske	regulácia	plynárske	zámočnícke /stolárske	elektrika, POH,PAU	hromozvody	havar.sluz.
Rok 2016	12 049	265 130	13 256	13 129	5 335	85 497	13 328	263 321	4 824	26 942
Rok 2017	10 053	171 361	11 678	14 772	5 760	49 670	10 334	254 925	2 412	24 979
Rok 2018	6 186	134 949	17 353	16 543	6 201	47 828	8 817	262 407	2 741	28 645
Rok 2019	3 455	137 646	14 887	13 187	7 379	30 390+ 49 743	7 699	266 858	3 654	29 590
Rok 2020	13 064	85 937	11 646	13 924	10 101	69 988	8 776	329 241	2 868	29 805
Zmena :- pokles + nárast	+9 609	- 51 709	- 3 241	+ 738	+ 2 722	-10 145	+ 1 077	+62 383	- 786	+215

* pri kanalizácii je započítaný ročný paušál za pretláčací stroj 2 390,-€

V. Prehľad majetku OSBD

(Údaje v celých €)

Prehľad dlhodobého majetku

názov	bytovky	budovy	stroje	vozidlá	pozemky	inventár	Spolu
vstupná cena	3 449 834	775 744	90 065	144 719	41 519	31 484	4 533 365
oprávky		602 692	85 985	144 719		31 484	846 880
zostat. cena	3 449 834	173 052	4 080		41 519		3 668 485

Prehľad finančného majetku

pokladničná hotovosť a ceniny	8 869
bežný účet+člen.podiel,internet	2 513 235
účet sociálneho fondu	3 631
účet Fond Konto- FOU	4 288 534
účet Biznis konto- služby	1 556 718
spolu financie	8 370 987

Prehľad stavu fondov

FOU	4 196 923
TKR	89 751
sociálny fond	1 341
nedeliteľný fond	8 298
fond spoločenskej aktivity	125 333
prekľňovací fond	360 190
fondy spolu	4 781 836

Prehľad zásob

sklad hlavný 11201- RS	167 146
sklad elektro 11205- RS	2 692
sklad vodoinšt. 11204- RS	2 096
sklad Tornaľa 11203- TO	4 108
sklad NET 11206	50
spolu zásoby	176 092

Prehľad cudzích zdrojov

bankový úver na výstavbu	254 044
bankový úver na rekonštrukcie	21 361 263
fond (digitálne merače)	1 864
prevádzkový účet	35 138
spolu cudzie zdroje	21 652 309

Prehľad pohľadávok

odberatelia 311	5 804
ostatné (335,355)	481
spolu pohľadávky	6 285

Prehľad záväzkov

bežné (dodávat. služby)321+324	5 281 873
ostatné (325)	29 975
spolu	5 311 848



OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Okružná 50
979 01 RIMAVSKÁ SOBOTA

11. 6. 2021