



VÝROČNÁ SPRÁVA

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.

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 hnutel'ného hmotného majetku

Právna forma:

družstvo

Výsledok hospodárenia OSBD za rok 2019

(Údaje sú uvedené v celých €)

Náklady	Plán	Skutočnosť	% -ne vyjadrenie
spotrebovaný materiál-ostatný	179 290	164 588	91,80
elektrina, plyn, voda	25 000	17 478	69,91
spotrebované PHM	9 190	8 906	96,91
ostatné služby	54 820	76 726	139,96
služby telekomunikačné	17 190	17 401	101,22
osobné náklady celkom	782 060	859 040	109,84
dane a popl., správne popl.	13 640	13 080	95,89
predaný mat. a majetok	200	4 208	
prevádzka družstva	3 050	2 497	81,87
úver a poistenie budov	98 480	68 800	69,86
odpisy majetku	29 350	29 330	99,93
správa bytov	8 280	7 353	88,80
zrážková daň z bankových úrokov	670	590	88,06
Celkom náklady	1 221 220	1 269 997	103,99 %

Výnosy	Plán	Skutočnosť	% -ne vyjadrenie
služby, predaj materiálu	111 700	163 243	146,14
prevádzka družstva	52 010	54 734	105,24
penále z omeškania	33 000	32 600	98,79
správne poplatky	2 050	1 455	70,96
ostatné výnosy	43 400	81 745	188,35
údržba a revízie	496 820	477 342	96,08
úroky	4 500	10 591	235,35
výnos z nájomného	482 380	451 201	93,54
Celkom výnosy	1 225 860	1 272 911	103,84 %

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2019 : zisk + 6 231,97 €

Priebeh roku 2019 je obdobný ako boli ostatné roky, pravidelné príjmy aj náklady potrebné na zabezpečenie poskytnutých služieb súvisiacich s bývaním boli na porovnateľných úrovniach ako v minulosti. Družstvo dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške zisku + 6 231,97 €. Celkové náklady boli v sume 1 269,99 tis. € a dosiahnuté výnosy v sume 1 272,91 tis. €. Prioritou družstva ako správcu má byť spokojnosť bývajúcich a ich kladná reakcia na kvalitu poskytnutých služieb.

V roku 2019 neboli realizované žiadne investičné zámery družstva, ostáva v pláne rekonštrukcia sociálnych zariadení a maľovanie schodiska budovy družstva.

KAPITOLY ČINNOSTI DRUŽSTVA

I. Vývoj nákladov na bývanie

V roku 2019 sa celkové náklady súvisiace s bývaním (ÚK, TÚV, SÚV, EL.) zvýšili iba o 4 % oproti roku 2018, pričom miera inflácie z tejto hodnoty je až 2,7%. Po zohľadnení zvýšenia priemernej ceny za kWh pri ÚK (najväčšia položka z médií) oproti roku 2018 o 7,2%, je možné sledovať úsporu, ktorá je generovaná revitalizačnými postupmi, vykonanými v ostatných rokoch na bytových domoch.

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 e	688,58 €	110,46 €	4 293,03 €

II. Vývoj prevodu bytov do osobného vlastníctva

Celkom vlastné byty a byty v správe OSBD k 31.12.2019 = 5 921
(z toho cudzie byty v správe OSBD = 191 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
byt v OV	92,29 %	85,10 %	83,40 %	92,79 %	98,27 %	91,34 %	90,40 %

K 31.12.2019 je už necelých 91 % bytov OSBD prevedených do osobného vlastníctva a len 550 bytov ostáva vo vlastníctve družstva. Okruh činností súvisiacich s prevodmi bytov do osobného vlastníctva a z nich plynúce príjmy tvoria už len nepatrnú sumu z celkových príjmov. Nízky počet prevodov bytov – okolo 40-45 bytov - je už trvalý jav, rovnako ako v ostatných rokoch. V priebehu roka 2019 bolo prevedených len 45 bytov do OV.

III. Prehľad nedoplatkov v roku 2019 a ich štruktúra

Prehľad nedoplatkov podľa regiónov k 31.12.2019

€	Rim.Sobota	Tornaľa	Hnúšťa	Tisovec	Klenovec	Ostatné	Spolu
Počet bytov	3761	821	751	305	116	167	5921
Nedoplatok	96 938,31	32 811,99	22 828,49	16 700,41	6 874,82	16 263,77	192 417,79
Nedoplatok / byt	25,77	39,96	30,39	54,75	59,26	97,38	32,50

Prehľad nedoplatkov podľa výšky

od €	do €	počet	Suma v €	podiel %
0	5	31	48,45	0,03
5	50	30	680,43	0,35
50	200	128	15 714,78	8,17
200	350	46	12 491,41	6,49
350	700	56	27 224,70	14,15
700	2 000	95	110 086,40	57,21
2 000		9	26 171,62	13,60
celkom		395	192 417,79	100

Suma nedoplatkov sa k 31.12.2019 znížila oproti rovnakému obdobiu v roku 2018 o 9 %, tento pokles je čiastočne spôsobený ešte stále trvajúcim pozitívnym rozvojom trhu s nehnuteľnosťami. Legislatívne zmeny v roku 2014 v oblasti vymáhania nedoplatkov majú za dlhodobý následok, že nedoplatky s vyššími sumami od 700,- € do 2 000,-€ majú najvyšší podiel na celkových nedoplatkoch. V roku 2019 je to vyše 57 %.

V roku 2019 boli 4 podania na dražbu, z toho 1 byt bol vydražený, ďalšie 2 byty boli vydražené z podaných návrhov z roku 2017 a 2018, v 2 prípadoch bol dlh vyrovnaný pred konaním dražby a 1 návrh z roku 2019 je v riešení.

IV. Prehľad strediskového hospodárenia OSBD

(Údaje sú uvedené v €)

	bytový fond	ek. úsek a úsek predsedu	technický úsek	celkom
rok 2018	0	3 653,53	2 578,44	6 231,97

Výsledok hospodárenia po zdanení za rok 2019 je + 6 231,97 €. Splatná daň je vo výške 2 880,- €, odložená daň je vo výške - 6 198,25 €. Priemerný evidenčný počet zamestnancov bol 40 osôb, z toho 29 THP pracovníkov a 11 údržbárov. V priebehu roka 2019 1 THP pracovník a 1 údržbár odišli do starobného dôchodku. Priemerná hrubá mzda THP pracovníka bola 1188,- € mesačne, priemerná mzdy robotníka bola 1070,- € 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 nehnuteľností, poistenie majetku, príspevok pre SZBD, splátky úverov na bytovú výstavbu a úroky z týchto úverov). K 31.12.2019 ešte 17 bytových domov spláca úver s 1%-ou úrokovou sadzbou p.a. na bytovú výstavbu so zostatkom istiny 302,1 tis. €.

Ekonomický úsek a úsek predsedu

Prvoradou úlohou OSBD je stále poskytovať kvalitné služby pre bývajúcich vo všetkých oblastiach administratívy, či je to oddelenie nájomné, organizačné, právne alebo ekonomické. V súčasnosti aj poradenstvo pri riešení či už revitalizačných zámerov bytových domov alebo refinancovania už existujúcich úverov sa javí ako veľmi dôležitá oblasť, kde skúsenosti z predchádzajúcich rokov a výborná spolupráca s finančnými inštitúciami zabezpečia hladký priebeh realizácie týchto zámerov. Celkovo bolo zazmluvnených 6 BD v roku 2019, v celkovej sume úveru 3 385,2 tis. €, z toho vyše 120 tis. € bolo refinancovanie existujúceho úveru výhodnejším úverom. Relatívne prudký nárast cien nehnuteľností v ostatných rokoch spôsobil zvýšenú aktivitu s nehnuteľnosťami, v oblasti predaja alebo prenájmu medzi bývajúcimi. Tento trend pretrvával aj v roku 2019.

Situácia pri dealingových obchodoch je prakticky bez zmeny v porovnaní s predchádzajúcim rokom, úrokové sadzby sa pohybujú v rozpätí 0,15 – 0,2 % p.a., napriek týmto nízkym sadzbám správca pripísal na účet Fond konta bytových domov úroky vo výške 2 017,52 € netto. Pokles úrokových výnosov pre družstvo v roku 2019 je vo výške vyše 23 % oproti minulému roku.

Technický úsek

Prehľad výkonov údržby a revízií na bytovom fonde v roku 2019

(Údaje sú uvedené v celých €)

kategória	suma	z toho na bytoch	z toho na b.j.
výkony údržby	477 342	37 795	439 547
cudzie výkony	361 303	11 352	349 951
spolu výkony z FOU	838 645	49 147	789 498
% výkonov z FOU	100 %	5,86 %	94,14 %

Prehľad výkonov údržby a revízií (cez PP a FA) s DPH na bytovom fonde v roku 2019 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. služ.
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
Zmena :- pokles + nárast	- 2 731	+2 697	- 2 466	- 3 356	+ 1 178	+32 305	-1 118	+4 451	+ 913	+945

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

** z toho fakturovaná suma z veľkej akcie odsúhlasenej pred 2 rokmi 36 303,-€

V. Prehľad majetku OSBD

(Údaje v celých €)

Prehľad dlhodobého majetku

názov	bytovky	budovy	stroje	vozidlá	pozemky	inventár	Spolu
vstupná cena	3 732 669	775 744	98 416	144 719	24 748	29 554	4 805 850
oprávky	-	577 120	90 833	144 719	-	29 554	842 226
zostat. cena	3 732 669	198 624	7 583	-	24 748	-	3 963 624

Prehľad finančného majetku

pokladničná hotovosť a ceniny	7 263
bežný účet+člen.podiel,internet	2 118 605
účet sociálneho fondu	2 333
účet Fond Konto- FOU	5 442 858
účet Biznis konto- služby	1 722 322
spolu financie	9 293 381

Prehľad stavu fondov

FOU	4 018 485
TKR	89 751
sociálny fond	2 590
nedeliteľný fond	8 298
fond spoločenskej aktivity	125 441
prekľňovací fond	360 190
fondy spolu	4 604 755

Prehľad zásob

sklad hlavný 11201- RS	140 858
sklad elektro 11205- RS	2 953
sklad vodoínšt. 11204- RS	2 121
sklad Hnúšťa 11202- TO	4 211
sklad NET 11206	239
spolu zásoby	150 382

Prehľad pohľadávok

odberatelia 311	24 817
ostatné (335,355)	482
spolu pohľadávky	25 299

Prehľad cudzích zdrojov

bankový úver na výstavbu	302 114
bankový úver na rekonštrukcie	20 838 495
fond (digitálne merače)	1 931
prevádzkový účet	35 138
spolu cudzie zdroje	21 177 678

Prehľad záväzkov

bežné (dodávat. služby)321+324	5 332 312
ostatné (325)	31 326
spolu	5 363 638