

Výročná správa

Okresného stavebného bytového družstva Martin

za rok 2021

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
- 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
- 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 31.12.2021 spravovalo 7 614 bytov a 168 garáží.

Družstvo k 31.12.2021 eviduje 6 305 členov bývajúcich a 228 členov členskej samosprávy 600.

Orgány družstva v roku 2021:

- 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:	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	7 733
Dlhodobý hmotný majetok	4 762 338	7 014 557	8 417 727
Neobežný majetok	4 762 338	7 014 557	8 425 460
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	12 755 511	14 758 986	15 891 396
Krátkodobé pohľadávky	850 435	986 406	860 065
Finančné účty	11 896 242	11 041 790	10 687 066
Obežný majetok	25 502 188	26 787 182	27 438 527
Časové rozlíšenie	126 536	111 531	107 870
SPOLU MAJETOK	30 391 062	33 913 270	35 971 857
Základné imanie	651 967	652 040	652 233
Kapitálové fondy	4 297 874	6 426 613	7 920 651
Fondy zo zisku	96 825	91 340	88 445
Pozemky ako nesprávn. min. obdobia	87 127	91 730	96 904
Výsl. hospodárenia za účt. obdobie	5 939	5 609	4 772
Vlastné imanie	5 139 732	7 267 332	8 763 005
Dlhodobé záväzky	8 675 280	10 052 105	11 097 786
Dlhodobé bankové úvery	4 366 028	4 987 337	5 124 232
Krátkodobé záväzky	8 775 544	8 183 223	7 651 106
Krátkodobé rezervy	10 463	34 072	23 013
Bežné bankové úvery	2 199 651	2 275 192	2 197 204
Záväzky	24 026 966	25 531 929	26 093 341
Časové rozlíšenie	1 224 364	1 114 009	1 115 511
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	30 391 062	33 913 270	35 971 857
Výkaz ziskov a strát k:	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Hospodárske výnosy	3 166 346	3 175 005	3 133 248
Hospodárske náklady	2 941 359	2 905 106	2 827 291
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	224 987	269 899	305 957
Finančné výnosy	50	81	197
Finančné náklady	219 218	259 986	298 108
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 219 168	- 259 905	- 297 911
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	5 819	9 994	8 046
Daň z príjmov za bežnú činnosť	- 120	4 385	3 274
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	5 819	9 994	8 046
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	5 939	5 609	4 772

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 €.

Tvorba a čerpanie nedeliteľného fondu za rok 2021

Zostatok k 1.1.2021

91 339,84 €

Tvorba:

Na základe uznesenia ZD zo dňa 30.6.2021

č. uznesenia ZD/06/2021, ktorým sa schválilo rozdelenie
HV za rok 2020 a to:

- | | |
|---|------------|
| - do nedeliteľného fondu (10 %) v sume | 560,87 € |
| - do nedeliteľného fondu na opravy, údržbu a vybavenie budov
patriacich OSBD Martin, okrem bytových domov
(90 %) v sume | 5 047,86 € |

96 948,57 €

Čerpanie:

- | | |
|--|------------|
| - majetkové vysporiadanie podľa čl.22 Stanov
OSBD Martin v sume | - 124,02 € |
|--|------------|

Zostatok k 31.12.2021

96 824,55 €

Z uvedenej sumy zostatku nedeliteľného fondu 96 824,55 € pripadá na opravu, údržbu
a vybavenie budov OSBD Martin suma 8 414,68 €.

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:

Zhromaždenie delegátov na svojom zasadnutí dňa 30.6.2021 prijalo uznesenie
ZD/06/2021, ktorým schválilo rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2020.
Výsledok hospodárenia bol dosiahnutý v sume 5 608,73 €.

Celý hospodársky výsledok tvorí prídel do nedeliteľného fondu, z toho 90 % v sume
5 047,86 € 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)

5 047,86 €

10 % do nedeliteľného fondu

560,87 €

5 608,73 €

Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2021:

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2021 v sume 5 938,99 €
bude predložený na zasadnutie Zhromaždenia delegátov, ktoré by sa malo konať v júni 2022.
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. Ukazovatele zamestnanosti v družstve

	2021	2020	2019
Priemerný počet zamestnancov	37	36	38
Počet vedúcich zamestnancov	6	7	8

5. Účast' družstva na podnikaní iných osôb

V roku 2021 sa družstvo majetkovo nepodieľalo na podnikaní žiadnej spoločnosti ani družstva v tuzemsku ani v zahraničí.

6. Predmet činnosti v rokoch 2019, 2020, 2021

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 2021, ako aj v rokoch 2020, 2019, pokračovalo v realizácii investičných akcií – zatepl'ovanie, 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 5,10, 15, 20, 23,7 a 25 rokov.

Tieto boli poskytnuté v roku 2019, 2020 a 2021.

Výška poskytnutých úverov v jednotlivých rokoch:

Rok 2019	vo výške	1 425 170,22 €
Rok 2020	vo výške	1 160 192,30 €
Rok 2021	vo výške	247 070,00 €

Spolu	vo výške	2 832 432,52 €
-------	----------	----------------

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 31.12.2021 uvedené prevody bytov predstavujú sumu 99 005 585,52 €, garáží 21 510,79 € a pozemkov 275 902,06 €.

7. Činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu roka 2021 družstvo neeviduje žiadne náklady súvisiace s činnosťou výskumu a vývoja.

8. Obstarávanie vlastných akcií

Družstvo počas roka 2021 ani v minulých rokoch neobstarávalo vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie.

9. 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. fotovoltaiická 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 2021 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 a aj v roku 2021 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 2021.

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 2021 vrátane správy audítora.

V Martine dňa: 24.03.2022

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

