

Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke 3, 934 01 Levice

Zasadnutie predstavenstva

A p r í l 2 0 2 2

Názov: Výročná správa družstva za rok 2021

Predkladá: Ing. Pavol Pólya, predseda predstavenstva

Spracovala: Ing. Natália Hlavatá, vedúca ekonomického útvaru



Návrh na uznesenie:

Predstavenstvo družstva

- a) **berie na vedomie** výročnú správu družstva za rok 2021
- b) **ukladá** predsedovi predstavenstva jej predloženie na ZD v termíne 05/2022

Výročná správa družstva je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ktorý v § 20, ods. 1, 2 a 3 určuje účtovným jednotkám v rámci výročnej správy poskytnúť verný a pravdivý obraz o ich vývoji a činnosti.

Družstvo v roku 2021 pokračovalo vo svojej činnosti a zaznamenalo pozitívne výsledky i napriek zložitej ekonomickej situácii uvedeného obdobia a sťažných podmienok vyplývajúcich z povinností dodržiavať jednotlivé ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vrátane jeho noviel a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Nepriaznivý vplyv na hospodárenie a celkovú činnosť družstva malo počas roka 2021 aj vyhlásenie núdzového stavu v súvislosti s nebezpečnou nákazlivou ľudskou chorobou COVID-19. Počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo plnenie legislatívnych podmienok v rámci jednotlivých bytových domov a poradenstvo podľa požiadaviek. Svojou činnosťou, ktorá bola realizovaná 44 zamestnancami, vytvorilo na ďalšie obdobie vhodné podmienky pre starostlivosť o svoj vlastný a spravovaný majetok, ale aj pre svoju ďalšiu existenciu.

Predstavenstvo družstva v úzkej spolupráci s hospodárskym vedením venovalo počas celého hodnoteného obdobia náležitú pozornosť plneniu plánu, so zvláštnym dôrazom na plnenie hlavných úloh družstva. Plnenie plánu nákladov a výnosov za rok 2021 sa uvádza v tabuľkovej prílohe č. 2.

Z hlavných úloh družstva zaberá popredné miesto zabezpečenie údržby a opráv vlastného a spravovaného bytového fondu. Dosiahnuté výsledky v tejto oblasti znázorňuje nasledovný tabuľkový prehľad, ktorý v zmysle zákona o účtovníctve uvádza aj výsledky dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných období.

(v €)

Ukazovateľ	2021	2020	2019
Výkony údržby a opráv celkom	5 714 980	6 399 892	9 513 073
v tom : a/ výkony dodávateľov	5 092 343	5 546 641	8 466 027
b/ výkony družstva	622 637	853 251	1 047 046
z toho: stredisko údržby	462 533	650 864	831 468
Redukované výkony družstva	566 572	788 457	912 956
Redukované výkony strediska údržby	406 468	586 070	697 378

Výkony údržby a opráv v roku 2021 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu, u ktorých bol zaznamenaný pokles oproti roku 2020. Vecne prezentované je toto plnenie najmä výmenou okien a dverí na spoločných priestoroch bytových domov, opravou a zateplením strešného a obvodového plášťa domov, montážou nových lodžii, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2021 úver dvom bytovým domom a pre trinásť bytových domov bol na obnovu zabezpečený komerčný úver.

Vlastnými kapacitami družstvo zabezpečilo požiadavky vlastníkov hlavne v oblasti bežnej údržby a opráv. Na základe úspešnosti vo výberovom konaní sme zabezpečovali v rámci vlastnej údržby aj opravy väčšieho rozsahu – výmena ležatých a stúpacích

rozvodov vody a plynu. V roku 2021 však boli na tieto práce požiadavky v menšom rozsahu ako v predchádzajúcich rokoch. Družstvo napriek klesajúcemu záujmu bytových domov pokračovalo v ponuke opráv väčšieho rozsahu, aby si zabezpečilo práce do nasledujúceho obdobia. Na hospodárenie družstva však malo veľmi nepriaznivý dopad aj vyhlásenie núdzového stavu a následne prijaté opatrenia orgánmi štátnej správy a samosprávy v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a z tohto dôvodu nemohli zamestnanci v profesii údržbár vykonávať bežnú údržbu v bytových domoch a v bytoch užívateľov. Zabezpečovalo sa len odstraňovanie havárií, aby nevznikali škody na majetku a zdraví užívateľov bytov.

Hospodárenie družstva sa v hodnotenom období riadilo princípom samofinancovania, s veľkým dôrazom na hospodárske strediská zabezpečujúce plnenie úloh vyplývajúcich z výkonu správy. Kladný hospodársky výsledok aj napriek sťaženej situácii bol dosiahnutý s nižším počtom zamestnancov ako v predchádzajúcom roku.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom **283,76 eur**.

Na dosiahnutí uvedeného hospodárskeho výsledku svojim kladným podielom prispeli zo štyroch kumulovaných hospodárskych stredísk dve strediská, a ďalšie dve strediská súvisiace s domami mali vyrovnané hospodárenie. Je potrebné konštatovať, že v rámci ročnej bilancie žiadne hospodárske stredisko nevykázalo stratu.

Dosiahnuté výnosy a náklady za rok 2021, ako i hospodársky výsledok za rok 2021 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov, sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

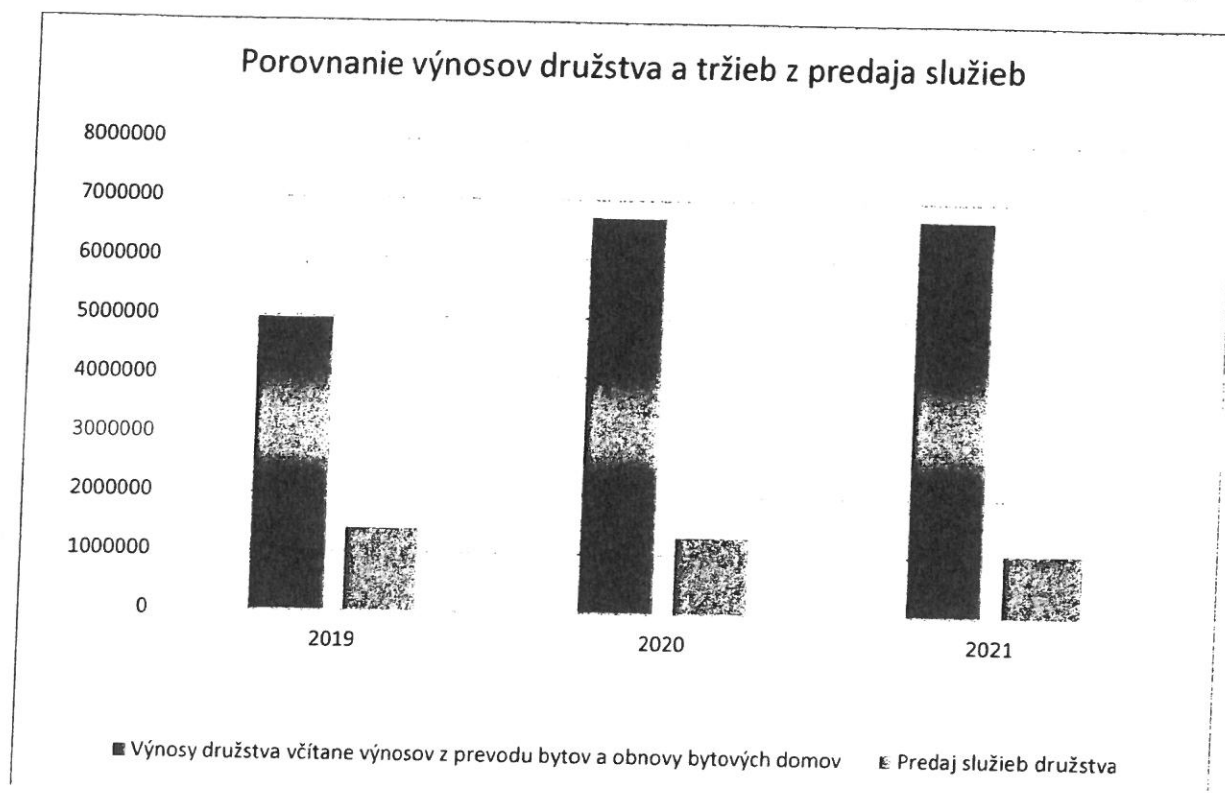
(v €)

Názov strediska	Výnosy 2021	Náklady 2021	Hosp.výsl. 2021	Hosp.výsl. 2020	Hosp.výsl. 2019
Správa družstva	749 250,97	749 076,74	174,23	80,28	96,04
Údržba	566 572,42	566 462,89	109,53	285,34	2 025,29
Transformácia bytov	5 059 118,37	5 059 118,37	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	601 163,37	601 163,37	0,00	0,00	0,00
Spolu	6 976 105,13	6 975 821,37	283,76	365,62	2 121,33

Družstvo v roku 2021 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2021 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí a z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami.

Porovnanie výnosov družstva a tržieb z predaja služieb znázorňuje nižšie uvedený graf. Celkové výnosy družstva sú ovplyvnené hlavne ukazovateľom „tržby z predaja dlhodobého majetku“, ktorý zahŕňa prevod bytov do osobného vlastníctva a revitalizáciu bytových domov na základe požiadaviek vlastníkov bytov. Na pokles predaja služieb malo nepriaznivý dopad vyhlásenie núdzového stavu a z tohto titulu obmedzenie výkonu údržbárskych prác na bytových domoch v súvislosti so šírením nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.

(v €)



Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2021, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2021	Výnosy 2020	Výnosy 2019
Tržby z predaja služieb	1 063 498	1 297 851	1 403 629
Aktivácia dlhodobého majetku	695	0	891
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	5 065 191	4 530 598	2 650 002
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	127 313	49 293	57 550
Výnosové úroky	0	22	542
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	10 274	8 926	11 524
Vnútropodnikové výnosy	709 134	811 466	842 118
S p o l u	6 976 105	6 698 156	4 966 256

Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2021	Náklady 2020	Náklady 2019
Spotreba materiálu	79 858	110 045	120 580
Spotreba energie	12 445	12 514	12 035
Opravy a udržiavanie	2 805	3 582	15 343
Cestovné	212	240	716
Náklady spojené so zasadaním orgánov	2 442	3 096	3 288
Ostatné služby	59 387	58 450	97 038
Mzdové náklady	624 874	720 872	761 235
Odmeny funkcionárom	30 572	41 415	46 170
Zákonné sociálne zabezpečenie	229 387	257 969	272 262
Ostatné sociálne náklady	61 366	47 665	44 247
Dane a poplatky	30 586	32 470	24 141
Daň z príjmov PO a odložená daň	2 623	1 015	-228
Predaný majetok /byty, materiál/	5 064 447	4 527 436	2 649 298
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	12 815	13 384	14 403
Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania	1	4	0
Odpisy	16 225	14 989	15 764
Nákladové úroky	2 865	3 595	4 372
Ostatné finančné náklady	33 777	37 583	41 353
Vnútropodnikové náklady	709 134	811 466	842 118
S p o l u	6 975 821	6 697 790	4 964 135

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2021 bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako i ostatnými platnými predpismi v oblasti účtovníctva.

Údaje tejto účtovnej závierky sú uvedené v účtovných výkazoch:

- Súvaha,
- Výkaz ziskov a strát,
- Poznámky .

V zmysle uznesenia ZD číslo II/13 zo dňa 27. 5. 2010 sa účtovná závierka predkladá zhromaždeniu delegátov v skrátenej forme. Účtovná závierka v plnom rozsahu spolu so správou nezávislého audítora z 8. 4. 2022 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 35) v týždni konania zhromaždenia delegátov a v deň konania ZD od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2021 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

(v €)

	Stav aktív k 31.12.2021	stav aktív k 31. 12. 2020	stav aktív k 31. 12. 2019
majetok vo vlastníctve družstva	52 282 507*	49 867 985*	45 868 908*
spravovaný majetok	76 790 929	71 737 427	67 076 461

*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonala v súlade s uznesením ZD č. 4/2020 zo dňa 17. 09. 2020 audítorská spoločnosť Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. licencie UDVA č. 368, audítor Ing. Marián Tropp, č. licencie SKAU č. 575 v termíne 04/2022.

Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).“

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2021 - prebytok po zdanení vo výške 283,76 eur v súlade s čl. 74, bod 2e/ Stanov družstva patrí do kompetencie Zhromaždenia delegátov.

Návrh na jeho rozdelenie predstavenstvo družstva prerokovalo ako súčasť správy o výsledkoch hospodárenia za rok 2021 dňa 28. 3. 2022 a v súlade so svojím uznesením č. 117/03/2022 a s poukazom na uznesenie ZD č. 3/2020 zo dňa 17.09.2020 ho predkladá Zhromaždeniu delegátov na schválenie.

Zároveň **o d p o r ú č a** jeho rozdelenie schváliť podľa návrhu predloženého v prílohe č. 1 tejto správy.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2021

Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	1	2	3	4	5
100 - Správa	749 250,97	749 076,74	174,23	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	174,23
200 - Údržba	566 572,42	566 462,89	109,53	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	109,53
101 - Transf.bytov	5 059 118,37	5 059 118,37	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	601 163,37	601 163,37	0,00		
Spolu	6 976 105,13	6 975 821,37	283,76		283,76

Pridelováním HV do nedeliteľného fondu sa vytvárajú zdroje na riešenie nepriaznivej situácie v hospodárení družstva v budúcich obdobiach ako je napríklad vyhlásenie núdzového stavu a následne ohrozenia existencie a funkčnosti družstva.

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2021

		(v EUR)		
Účet	Názov účtu	Plán rok 2021	Skutočnosť rok 2021	%
501	Spotreba materiálu	71 110,00	79 858,21	112,3
502	Spotreba energie	13 930,00	12 444,45	89,3
511	Opravy a udržiavanie	4 910,00	2 805,35	57,1
512	Cestovné	620,00	212,35	34,3
513	Náklady na reprezentáciu	3 300,00	2 441,88	74,0
518	Ostatné služby	68 090,00	59 386,48	87,2
521	Mzdové náklady	758 000,00	624 873,84	82,4
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	46 200,00	30 572,50	66,2
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	281 460,00	229 386,99	81,5
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	11 600,00	9 653,86	83,2
527	Zákonné sociálne náklady	52 100,00	51 712,17	99,3
531	Daň z motorových vozidiel	1 500,00	1 355,50	90,4
532	Daň z nehnuteľností	27 220,00	26 782,38	98,4
538	Ostatné dane a poplatky	3 010,00	2 447,76	81,3
541	Zost.cena pred.dlhodob.NM a dlhod. HM	4 730 000,00	5 059 118,37	107,0
542	Predaný materiál	6 500,00	5 328,48	82,0
545	Ostatné pokuty, penále a úroky z omeš.	0,00	1,03	0,0
548	Ostatné náklady na hosp.činnosť	15 310,00	12 814,63	83,7
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodobého HM	17 450,00	16 225,02	93,0
562	Úroky	2 500,00	2 865,43	114,6
568	Ostatné finančné náklady	34 200,00	33 777,37	98,8
591	Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti	1 000,00	2 639,07	263,9
592	Odložená daň z príjmov z bež.činnosti	0,00	-16,24	0,0
599	Vnútropodnikové náklady	791 340,00	709 134,49	89,6
	NÁKLADY	6 941 350,00	6 975 821,37	100,5
602	Tržby z predaja služieb	1 251 580,00	1 063 497,76	85,0
624	Aktivácia dlhodobého majetku	700,00	695,05	99,3
641	Tržby z predaja dlhodob.NM a dlhod.HM	4 730 000,00	5 059 118,37	107,0
642	Tržby z predaja materiálu	10 000,00	6 073,23	60,7
645	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	3 190,00	2 193,92	68,8
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	142 440,00	125 118,63	87,8
662	Úroky	700,00	0,00	0,0
668	Ostatné finančné výnosy	11 400,00	10 273,68	90,1
699	Vnútropodnikové výnosy	791 340,00	709 134,49	89,6
	VÝNOSY	6 941 350,00	6 976 105,13	100,5

