

Výročná správa družstva za rok 2021

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice

Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice

Deň zápisu : 16. 2. 1972

Hlavné činnosti družstva:

- sprostredkovanie prípravy výstavby a výstavby
- správa bytov
- predaj bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- nákup a predaj stavebného materiálu, bytových konštrukčných prvkov a zariadení
- nákup a predaj vodoinštaláčného a elektroinštaláčného materiálu
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- správa bytového alebo nebytového fondu
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby

Zoznam členov orgánov družstva

1. Štatutárny orgán : predstavenstvo

Ing. Miroslav Skácel, PhD – predseda predstavenstva

JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva

Ing. Maroš Čulák – člen

JUDr. Vladislav Geletka – člen

Bc. Iveta Holáková - člen

Ľudmila Jalčáková – člen

Bc. Miroslav Nagy – člen

Prokúra : Ing. Maroš Čulák – riaditeľ-prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia

Dušan Semjan - predseda komisie

Jozef Ferenc - podpredseda – do 18.2.2021

Doc. RNDr. Peter Javorský, DrSc. - člen – do 28.2.2021

Ing. Peter Niezgodský - člen – od 19.2.2021

Jozef Poráč – člen – od 1.3.2021

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Dňa 29. 12.1963 vzniklo III. Stavebné bytové družstvo občanov pri MsNV v Košiciach. Na základe rozhodnutia Ustanovujúcej schôdze Stavebného bytového družstva JUH Košice zo dňa 29.11.1972 vzniklo SBD JUH a to zlúčením dovtedy samostatne existujúcich:

Stavebného bytového družstva KUNZ Košice, III. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach a II. Stavebného bytového družstva občanov pri MsNV v Košiciach zápisom v podnikovom registri Mestského súdu v Košiciach. K ďalšej zmene došlo zápisom Mestského súdu v Košiciach – v podnikovom registri, zmena SBD JUH na SBD IV Košice 25.5.1982. Poslednou zmenou zapísanou v Obchodnom registri SR je odo dňa 23.7.2010 zmena názvu na Správcovské bytové družstvo IV Košice.

Od začiatku založenia sa družstvo zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva a aktuálne spravuje byty hlavne v osobnom vlastníctve.

Uplynulý rok 2021 bol pre naše družstvo výnimočný tým, že pribudli do našej správy až štyri nové bytové domy a to od 1.2.2021 Vojvodská 8-14, od 1.5.2021 Baltická 5-8, od 1.7.2021 Raketová 4,5,6 a nakoniec od 1.12.2021 Žižkova 41-45.

K 31.12.2021 sme teda spravovali spolu 5 402 bytov, z toho 107 družstevných bytov a 5 295 bytov vo vlastníctve, garážový dom so 116 garážami, v objekte Šafránová záhrada (Vojvodská 8, 10, 12, 14) tiež 77 skladových priestorov a 88 garážových státí a v objekte Herberia (Žižkova 41,43,45) 69 skladov a 122 garážových státí.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí, dobrovoľných dražieb, žiadostí o úver zo ŠFRB, komerčných úverov, prefinancovaní existujúcich úverov a pod. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby a opráv, bankové účty, vybavuje a spravuje úvery na obnovu bytových domov a zabezpečuje ďalšie činnosti spojené s prevádzkou a údržbou bytov.

V roku 2009 zaviedlo do užívania nový softvér od spoločnosti ANASOFT APR spol. s r.o. Bratislava a to IS DOMUS, IS FINUS a Mzdy, ktorý podstatne uľahčil sledovanie hospodárenia bytových domov a správcovského bytového družstva. V minulom roku sme zakúpili 2 počítače, notebook, tlačiareň, kancelárske regále a náradie pre našich údržbárov.

V našej budove na Mlynárskej ulici sa vykonala plánovaná výmena ležatej kanalizácie a s tým súvisiace odvetranie, neplánovaná výmena poškodenej dlažby a maľovanie spoločných priestorov.

Taktiež sa uskutočnili maľby a výmena PVC podlahy a kobercov v kanceláriách na poschodí v administratívnej budove na Levočskej 3, ktoré sa vykonali z dôvodu zatečenia kancelárií. Časť týchto nákladov sa nám vrátila od poisťovne Allianz formou náhrady za poistné plnenie. Najväčšou investíciou bola oprava strechy vo výške 26 753 €, ktorá však bola zúčtovaná z rezervy, ktorú sme si vytvorili v roku 2020.

Z rezerv bolo zúčtované aj nájomné za prenájom pozemku pod našou budovou na Topolovej ulici späť dva roky pozadu vo výške 15 400 €. Do bežných nákladov je zahrnuté nájomné za obdobie október až december 2021 vo výške 1 925 €.

Počas celého roka uhrádzalo družstvo v termíne splatnosti záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Požiadavky bytových domov sa snažil technický úsek splniť v čo najkratšom termíne.

Celosvetová pandémia COVID-19 ovplyvnila aj naše podnikanie aj v uplynulom roku. Napriek nižším tržbám oproti minulému roku bude Správcovské bytové družstvo IV Košice pokračovať vo svojom predmete činnosti a aj v roku 2022 plánuje dosiahnuť kladný hospodársky výsledok.

Prioritnou úlohou zostáva správa bytových domov, získavanie nových bytových domov do správy a prenájom našich nebytových priestorov. Po uvoľnení opatrení spojených s pandémiou nevynecháme ani inžiniersku činnosť, t.j. významnú obnovu bytových domov, naďalej budeme investovať aj do údržby a opráv vlastného majetku a zameriame sa tiež na nové obchodné aktivity s cieľom do budúcnosti zabezpečiť adekvátne výnosy pre bezproblémový chod družstva.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2021 a 31.12.2020 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	22	21
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	24	21
počet vedúcich zamestnancov	2	2

V decembri 2021 boli prijatí dvaja pracovníci na skrátenej pracovný úväzok z dôvodu zaúčania a preberania agendy od pracovníkov, ktorí požiadali o ukončenie pracovného pomeru. To znamená, že na týchto pozíciách boli po nejakú dobu súbežne dvaja pracovníci.

Jedna pracovníčka je na materskej dovolenke, čiže z priemerného prepočítaného stavu sme mali aktívnych iba 21 zamestnancov. Na stredisku Hromadné garáže sú zamestnaní dvaja pracovníci na skrátenej pracovný úväzok, ale ich mzda vrátane odvodov nie je nákladom družstva, pretože je zahrnutá do ročného vyúčtovania nákladov užívateľom garáží.

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

Hlavnými odberateľmi Správcovského bytového družstva sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a členovia družstva, ktorým družstvo spravuje byty.

Ako odberatelia vystupujú aj podnikatelia a spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory. Medzi najvýznamnejších patria: EUROGOLD, s.r.o., MILK AGRO, a.s., Burčák s.r.o., IZOLÁCIE s.r.o., Veterinárna ambulancia Pilecká Darina, KoBe Košice s.r.o., Izolcentrum. Na Mlynárskej ulici sú to predovšetkým advokátske kancelárie JUDr. Sásfai Tibor, Sásfai Viktor, Kučerová, Pavlová, Kučerová, Fabišíková a ďalší nájomcovia.

Do skupiny významných dodávateľov materiálu, energií a služieb patria spoločnosti: Tepelné hospodárstvo s.r.o., MH Teplárenský holding, a.s (bývalá Tepláreň Košice a.s.), Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Východoslovenská energetika, a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., W.I.S., s.r.o., Slovak Telekom a.s., Slovenská pošta a.s., Certa K, s.r.o., a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním na schôdzach, písomným hlasovaním alebo rozhodnutie delegujú na členov zvolenej výberovej komisie.

5. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo IV Košice nemá spoločníkov ani akcionárov a nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

Družstvo neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2021 dosiahol výšku 28 436 108 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 145 506
– Obežný majetok	27 289 535
– Časové rozlíšenie	1 067

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatočný stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacía cena				
Softvér	46 109	0	0	46 109
Pozemky	2 305	3 452	142	5 615
Stavby	1 583 713	11 258	144 635	1 450 336
Samost.hnut.veci a súbory	190 467	2 163	21 263	171 367
Obstarávaný dlh.majetok	0	89 390	0	89 390
Celkom	1 822 594	16 873	166 040	1 762 817
Oprávky k softvéru	42 652	883	0	43 535
Oprávky k stavbám	409 582	15 746	0	425 328
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	166 673	3 038	21 263	148 448
Oprávky celkom	635 721	19 667	21 263	617 311
Zostatková účtovná hodnota	1 186 873	-2 794	144 777	1 145 506

FINANČNÝ MAJETOK

Nižšie uvedený majetok v tabuľke zahŕňa aj majetok bytových domov. Položka bežné bankové účty je uvedená spolu s finančnými prostriedkami bytových domov. V jednotlivých bankách sú tieto peniaze vedené oddelene na samostatných účtoch bytových domov.

v €

Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2021
Pokladnica	15 231
Ceniny	5 261
Peniaze spolu	20 492
Bežné bankové účty	7 109 117
Celkom finančný majetok	7 129 609

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2021 vo výške 28 436 108 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie	1 063 041 €
- Záväzky	27 343 537 €
- Časové rozlíšenie	29 530 €

Vlastné imanie (v €)

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	1 059 754	38 294	145 214	0	952 834
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsl.hosp.min.r./Sl.pošta	365	0	0	0	365
Výsl. hosp. bež.účt.obd.	16 809	39 860	16809	0	39 860

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia a to najmä Zákon č. 79/2015 Z.z. Zákon o odpadoch spolu s Vyhláškou MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov. Ďalej je to Vyhláška MŽP SR č. 411/2012 Z. z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a Zákon č. 364/2004 Z. z. Zákon o vodách (vodný zákon).

7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť zisk dosiahnutý za rok 2021 v celkovej výške 39 860,28 € nasledovne:

	v €
Čistý zisk	39 860,28
prídel do sociálneho fondu	9 860,28
prídel do mimoriadneho fondu opráv družstva	30 000,00

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2021 v porovnaní s koncom roka 2020 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2021	31.12.2020	Rozdiel 2021-2020	2021/2020 v %
MAJETOK SPOLU	28 436 108	27 651 599	784 509	102,84
Neobežný majetok	1 145 506	1 203 687	-58 181	95,17
Dlhodobý nehmotný majetok	2 574	3 457	-883	74,46
Dlhodobý hmotný majetok	1 142 932	1 200 230	-57 298	95,23
Obežný majetok	27 289 535	26 432 409	857 126	103,24
Zásoby	29 958	25 883	4 075	115,74
Dlhodobé pohľadávky	13 414 612	13 501 174	-86 562	99,36
Krátkodobé pohľadávky	6 715 356	6 388 887	326 469	105,11
Finančné účty	7 129 609	6 516 465	613 144	109,41
Časové rozlíšenie	1 067	15 503	-14 436	06,88
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	28 436 108	27 651 599	784 509	102,84
Vlastné imanie	1 063 041	1 146 910	-83 869	92,69
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	952 834	1 059 754	-106 920	89,91
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hosp.min.rokov/depozit Slov.pošta	365	365	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	39 860	16 809	23 051	237,13
Záväzky	27 343 537	26 476 021	867 516	103,28
Krátkodobé rezervy	15 327	56 378	-41 051	27,19
Dlhodobé záväzky	5 248 495	4 688 650	559 845	111,94
Dlhodobé rezervy	130 625	130 625	0	100,00
Krátkodobé záväzky	6 937 573	6 487 571	450 002	106,94
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	13 486 936	13 593 330	-106 394	99,22
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 524 581	1 519 467	5 114	100,34
Časové rozlíšenie	29 530	28 668	862	103,01

Súčasťou účtovnej závierky je aj výkaz ziskov a strát. Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2021 a ich porovnanie oproti roku 2020 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2021	31.12.2020	Rozdiel 2021-2020	2021/2020 v %
Tržby z predaja služieb	707 685	798 757	-91 072	88,60
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	300	0	300	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	139 379	63 871	75 508	218,22
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	117 951	157 187	-39 236	75,04
Služby	110 531	125 943	-15 412	87,76
Osobné náklady	509 734	481 171	28 563	105,94
Dane a poplatky	27 600	26 526	1 074	104,05
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	19 667	18 035	1 632	109,05
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	0	0	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16 243	21 597	-5 354	75,21
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	45 638	32 169	13 469	141,87
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	696	603	93	115,42
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-696	-603	-93	115,42
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	44 942	31 566	13 376	142,37
Daň z príjmov spolu, z toho	5 082	14 757	-9 675	34,44
Daň z príjmov splatná	5 585	15 245	-9 660	-
Daň z príjmov odložená	-503	-488	-15	103,07
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	39 860	16 809	23 051	237,13



Ing. Maroš Čulák
riaditeľ-prokurista
Správcovské bytové družstvo IV Košice

