

# Stavebné bytové družstvo Komárno

So sídlom : Zimná č. 16, 945 01 Komárno

IČO : 00170984

SBD Komárno je zapísané v Obchodnom registri OS Nitra v oddiel Dr. vložka číslo 103/N

---

## V Ý R O Č N Á   S P R Á V A

za rok 2013

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2013
3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2013
4. Správa o činnosti a finančnej situácii v roku 2013
  - 4.1. úsek riaditeľa
  - 4.2. úsek technický
  - 4.3. úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013
6. Predpokladaný budúci vývoj

Prílohy :

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2013
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2013
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2013

## **1. Všeobecné informácie o SBD Komárno**

SBD Komárno /ďalej družstvo/ bolo zapísané do obchodného registra Okresného súdu v Nitre, oddiel Dr. vložka číslo 103/N dňa 10. 3. 1965.

Právna forma organizácie: družstvo

IČO : 00170984, družstvo od 1. 7. 2004 je platcom DPH. IČ DPH: SK 2021014677

Zapísané základné imanie: 89 640.– €

Najvyšším orgánom družstva je Zhromaždenie delegátov, ktoré delegovalo časť svojich právomocí v zmysle Stanov družstva na štatutárny orgán – predstavenstvo.

Členmi predstavenstva sú :

Ing. Peter Seemann – predseda, riaditeľ družstva

Ing. Oto Moravčík – podpredseda

Ing. Richard Ledvinský – člen

Ing. František Kabát - člen

Ing. Michal Piterka – člen

Ing. Ľudovít Barci – člen

Ing. Lajos Csonka – člen,

Najvyšším kontrolným orgánom družstva je Kontrolná komisia, ktorej členmi sú:

Vojtech Vrábek – predseda

Ing. Ladislav Čavojský – podpredseda

Ing. Erika Vörös – člen

Konať a podpisovať za družstvo sú oprávnení štatutári v zmysle Stanov družstva: Vždy dvaja – predseda resp. podpredseda a alebo ďalší člen predstavenstva. Bežnú činnosť družstva riadi riaditeľ, ktorý koná podľa všeobecne právnych predpisov a má postavenie vedúceho organizácie. Novelizované Stanovy družstva sú platné od 20.5. 2009.

## **2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2013**

Rozhodnutím zo dňa 3. 12. 1964 číslo 41 826/64 – VS bol daný súhlas na vznik družstva a družstvo bolo zapísané do Obchodného registra dňa 10. 3. 1965. V rokoch 1972 – 1981 boli do družstva zlúčené všetky bytové družstvá v okrese Komárno.

Do roku 1992 družstvo vykonávalo správu a údržbu bytových domov výlučne vo vlastníctve družstva. Na základe zákona č. 182/1993 Z. z. družstvo začalo prevádzať byty do vlastníctva svojim členom. Družstvo správu a prevádzku bytov vo vlastníctve družstva, vo vlastníctve svojich členov a len vlastníkov bytov realizuje ako komplexnú činnosť zabezpečovanú vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky pod odborným dozorom družstva.

Družstvo za roky 1993 – 2013 dosahovalo sústavne kladný hospodársky výsledok a to:

1993	1 489 916,69 Sk	2000	4 248 939,10 Sk	2007	4 039 056,73 Sk
1994	3 829 743,92 Sk	2001	4 030 995,02 Sk	2008	4 665 229,24 Sk
1995	4 413 956,17 Sk	2002	3 386 858,69 Sk	2009	86 188,61 €
1996	4 953 729,39 Sk	2003	3 218 609,07 Sk	2010	100 873,70 €
1997	4 772 728,31 Sk	2004	2 734 689,88 Sk	2011	87 331,26 €
1998	6 292 714,24 Sk	2005	1 872 089,79 Sk	2012	52 752,44 €
1999	7 017 174,05 Sk	2006	4 236 249,14 Sk	2013	49 708,12 €

### **3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2013**

Predstavenstvo SBD malo v roku 2013 desať zasadnutí. Najdôležitejším bodom každého zasadnutia bolo prerokovanie hospodárskeho výsledku družstva v predchádzajúcom mesiaci a stav platenia užívateľov za užívanie bytov.

1. P-SBD schválilo v januári návrh investícií na rok 2013, ktorý upravilo po schválení rozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2012 Zhromaždením delegátov a pridelení ďalších finančných prostriedkov do investícií.
2. P-SBD schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva, zvýšenie tarifu v priemere o 5 %.
3. P-SBD schválilo v marci r. 2013 hospodársky výsledok za rok 2012 a návrh na jeho rozdelenie. Tieto materiály boli predložené na májové ZD v roku 2013 na schválenie a ZD ich aj schválilo.
4. P-SBD schválilo 5 výpovedí z nájmu, zrušilo 3 výpovede z nájmu, vylúčilo 31 členov z družstva.
5. P-SBD schválilo novelu Pracovného poriadku SBD Komárno od 1.10.2013
6. P-SBD schválilo Bezpečnostnú smernicu v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.
7. P-SBD v decembri schválilo rozpočet SBD Komárno na rok 2014 a cenníky platné na rok 2014.
8. P-SBD schválilo 8 pôžičiek z FOBD v celkovej výške 72 950.-- € a 7 individuálnych pôžičiek vo výške 5 320.--€.

Informovanosť členov zabezpečuje družstvo konaním členských schôdzí v bytových domoch, spoluprácou s výbormi samospráv a ich predsedov - zástupcov vlastníkov. Družstvo zabezpečilo 2 porady zástupcov vlastníkov bytov a vydalo 2 Informačné spravodaje.

Družstvo zabezpečilo školenie pre zástupcov vlastníkov bytov a zamestnancov družstva v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov tak, aby sa zástupcovia stali oprávnenými osobami.

### **4. Správa o činnosti a finančnej situácii družstva v roku 2013**

Družstvo vykonáva správu bytových domov na základe zmlúv o výkone správy. Zabezpečuje dodávku energií a médií, vykonáva údržbu a opravy bytových domov a bytov vlastnými kapacitami alebo dodávateľsky, odborné prehliadky VTZ, právne, inžinierske, ekonomické a iné činnosti.

#### **Počet zamestnancov SBD Komárno podľa úsekov v roku 2013:**

Úsek	Počiatkový stav	Koncoročný stav
Riaditeľa	10	10
Technický	17 (8 údržbárov)	17 (8 údržbárov)
Ekonomický	10	10
Celkom	37	37

#### **4.1 ÚSEK RIADITEĽA**

##### **Stredisko 1000 – riaditeľ, členská a bytová evidencia a právne stredisko**

Zabezpečuje bežnú činnosť družstva. Zabezpečuje prípravu porád zástupcov vlastníkov, predstavenstva a Zhromaždenia delegátov. Vede písomnú agendu družstva, materiálne zabezpečuje porady predstavenstva, Kontrolnej komisie a Zhromaždenia delegátov a vede personálnu agendu družstva. Zabezpečuje zastupovanie organizácie v právnych záležitostiach pred súdmi a exekútormi, posudzuje právnu čistotu zmlúv, nájmov a zabezpečuje ich ústrednú

evidenciu, vypracováva družstevné predpisy. Zabezpečuje prevody bytov vo vlastníctve družstva do osobného vlastníctva, evidenciu prevedených bytov medzi vlastníkmi atď.

K 31. 12. 2013 má družstvo byvajúcich 4841 členov a 145 nebyvajúcich. Družstvo spravovalo 6 053 bytov a nebytových priestorov v 279 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva je ešte 271 bytov. Bolo uskutočnených 252 prepisov bytov, 69 prevodov členských práv a povinností. V r. 2013 bolo prevedených do osobného vlastníctva 46 bytov.

Bolo podaných 105 žalôb (o 24 menej ako vlani), 57 exekučných návrhov (o 11 viac ako vlani). Dražobné spoločnosti vykonali 14 dobrovoľných dražieb. Bolo zapísaných 119 zákonných záložných práv.

### **Stredisko 1200 – odborní pracovníci**

Realizované boli odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v 57 domoch a odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov a tlakové skúšky v 94 domoch. Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2013 výšku 28 525 €.

### **Stredisko 1400 – Požiarna ochrana, BOZP a služby**

Preventívne protipožiarné kontroly boli vykonané požiarnym technikom vo všetkých bytových domoch v správe SBD Komárno. Nedostatky boli odstránené pracovníkmi ÚS Komárno alebo svojpomocne. Dodávateľským spôsobom boli zabezpečené odborné prehliadky a skúšky tlakových nádob, kontrola a oprava prenosných hasiacich prístrojov, kontrola, čistenie komínov a dymovodov a vyvlozkovanie komínov.

Technikom BOZP a PO bolo zabezpečené periodické školenie zamestnancov SBD. Stredisko zabezpečuje prevádzkovanie tel. ústredne, strážnu službu, upratovanie administratívnej budovy a prevádzkovanie zabezpečovacieho systému na ochranu majetku SBD.

## **4.2. ÚSEK TECHNICKÝ**

### **Stredisko 2000 – úsek technického námestníka**

Zabezpečuje:

- technické prehliadky bytových domov,
- odbornú diagnostiku porúch zistených na bytových domoch pri technických prehliadkach,
- dokumentáciu na obnovu bytových domov, prípravu obnovy bytových domov financovanú zo ŠFRB a bánk, projekty na odstránenie systémových porúch bytových domov,
- zmluvy o dielo s dodávateľmi stavebných prác
- vyjadrenia k stavebným úpravám v bytoch a k stavebným povoleniam,
- výkon technického dozoru pri obnove bytových domov financovanej z bánk a vlastných prostriedkov bytových domov, výkon technického dozoru pri opravách striech, balkónov, fasád, panelových špár, kanalizácií,
- preberanie dodávateľských prác spolu so zástupcami vlastníkov,
- rokuje so štátnymi inštitúciami, najmä MH SR, URSO, ŠEI, SIEA, v oblasti energetiky kontakt pri obnove domov s mestskými a obecnými úradmi,
- kontakt s dodávateľmi tepla, vody, elektrickej energie, plynu,
- zmluvy s dodávateľmi energie a vody,
- kontakt so SZBD v technickej problematike,
- cenovú kontrolu vlastných a dodávateľských faktúr,
- technické prehliadky rozvodov kúrenia a teplej vody v bytových domoch v súlade s ustanoveniami zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike
- overovanie hospodárnosti spotreby tepla na vykurovanie v súlade s ustanoveniami § 25 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike
- činnosti spojené stavebnými časťami bytových domov,
- činnosti spojené s technickými zariadeniami budov a vyhradenými technickými zariadeniami,

- činnosti spojené s dodávkou energie vo forme elektrickej energie, plynu, tepla a dodávkou vody,
- montáž a výmenu určených meradiel v bytoch.

### Investičná a inžinierska činnosť, obnova bytových domov

Príjmy z inžinierskej činnosti a z technických prehliadok bytových domov dosiahli za rok 2013 výšku 22 248,62 €.

Rekapitulácia finančne (práce nad 4 000 €) a technicky najnáročnejších akcií – opráv a obnovy bytových domov za rok 2013 je v tabuľke:

P.č.	Adresa	Práce	Cena s DPH
4008	Nám. Kossútha 15-17, Komárno	výmena plastových dverí	4 248,00
4154	Karla Nagya č.54, Komárno	zateplenie štít. steny a osadenie okien	4 327,03
4098	Mederčská 65-71, Komárno	hydroizolácia strechy	4 527,00
4068	Moča, Lilin priechod 113	hydroizolácia strechy	4 607,50
4024	Fesztyho 9-11, Hurbanovo	oprava konzól balkónov	4 680,00
4171	Klížská Nemá , prokopová č. 219	hydroizolácia strecha	5 087,50
4034	Záhradnícka 11-13, Komárno	vybúranie sklobetónovej steny, montáž okien	6 157,60
4144	Eötvösa č.43, Komárno	hydroizolácia strechy s elastobitom	6 281,00
4201	Eötvösa 38-42, Komárno	výmena okien spoločných priestorov	7 846,30
4131	Jazerná 11-13, Komárno	hydroizolácia strechy	6 665,00
6007	Rákocziho 16-24, Komárno	oprava vstupných schodísk	8 170,15
4312	Družstevná č.607, Bát. Kosihy	zateplenie strechy	8 015,51
4015	Komenského 36-40, Komárno	výmena okien spoločných priestoroch	9 100,76
6021	Železničná 10-12, Komárno	zvislá izolácia a vybudovanie chodníka	9 177,88
4002	Gazdovská 20-26, Komárno	zateplenie štítových stien	11 184,00
4076	Jazerná 6-8, Komárno	zateplenie, vybúranie sklobet., osadenie okien	12 378,15
4262	Bisk. Királya 27-29, Komárno	zateplenie strechy	13 800,00
4142	Karla Nagya 38-40, Komárno	zateplenie, vybúranie sklobet., osadenie okien	18 684,60
4057	Vozová 8 -10, Komárno	zateplenie strechy	19 526,42
4304	Gen. Klapku 32-36, Komárno	tmelenie panelových špár a náter fasády	20 261,04
4125	Karla Nagya 26-28, Komárno	zateplenie, vybúranie sklobet., osadenie okien	27 351,35
4312	Družstevná č.607, Bát. Kosihy	zateplenie obvodových stien a výmena okien	34 080,45
4317	Karla Nagya 10-12, Komárno	zateplenie štítových stien a severnej steny	41 018,11
4232	Eötvösa 30-32, Komárno	zateplenie bytového domu	113 310,39
4230	Česká 2 – 4, Komárno	Zateplenie bytového domu	147 387,80
6028	Gazdovská 12-20, Komárno	zateplenie bytového domu	161 568,44
4253	biskupa Királya 19-21, Komárno	zateplenie bytového domu	178 604,91
4008	Nám. Kossútha 15-17, Komárno	zateplenie bytového domu	180 000,00
4226	Palatínová 61-65, Komárno	zateplenie bytového domu	182 747,05
4007	Rákocziho 1-7, Komárno	zateplenie bytového domu	201 074,22
4115	Eötvösa 66 - 72, Komárno	zateplenie byt. domu+výmena rozvodov	206 501,14

### Zateplené boli bytové domy na základe rozhodnutia vlastníkov bytov:

Námestie Kossútha 15 – 16 – 17 Komárno – úver ŠFRB/VPZ

Gazdovská 12 – 14 – 16 – 18 Komárno – úver ŠFRB

Rákocziho 1 – 3 – 5 – 7 Komárno – úver ŠFRB

Palatínova 63 – 65 – 67 Komárno – úver ŠFRB

Ul. biskupa Királya 19 – 21 Komárno – úver ŠFRB

Česká 2 – 4, Komárno – úver ŠFRB

Eötvösa 66 – 68 – 70 – 72 Komárno – úver SLSP

Družstevná 607 Bátorové Kosihy – úver PSS

## Plánované obnovy (zateplenia) bytových domov v roku 2014

Eötvösa 44 – 46 Komárno – úver ŠFRB  
Pávia 17 – 19 Komárno – úver 1. stavebná sporiteľňa  
Vodná 14 – 16 – 18 Komárno – úver ŠFRB  
Jazerná 17 – 19 – 21 Komárno – úver ŠFRB  
Česká 6 – 8 Komárno – úver ŠFRB  
Madácha 8 – 10 – 12 Komárno – úver ŠFRB  
Rákocziho 25 – 27 – 29 Komárno – úver ŠFRB  
Stavbárov 2 – 4 Komárno – úver ŠFRB  
Nám. slobody 20 Marcelová – úver FOB D SBD Komárno

## Elektrická energia

Dodávateľom elektrickej energie do objektov v správe SBD Komárno je ČEZ Slovensko, s.r.o., s výnimkou dvoch objektov, ktoré prevzalo SBD do správy v roku 2012 a dodávateľom je ZSE Energia, a.s. Bratislava. Distribúcia: Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava.

Po zavedení a prudkom zvýšení distribučných poplatkov sme od roku 2010 hľadali riešenia na zníženie platieb obyvateľov spravovaných objektov za dodávku a distribúciu elektrickej energie. V súvislosti s možnosťami na zníženie nákladov na elektrickú energiu, najmä jej distribúciu sme odporúčali a realizovali v spolupráci s údržbárskym strediskom a revíznymi technikmi SBD:

- rušenie a zlučovanie odberných miest, výmeny ističov,
- výmeny pohonov výťahov za pohony významne energeticky úspornejšie,
- montáže senzorových svietidiel v spoločných priestoroch, výmeny svietidiel za úspornejšie,
- prepájanie pivníc a garáží v osobnom vlastníctve na bytové elektromery.

Výsledkom odporúčaní správcu boli rozhodnutia vlastníkov, objednávky realizácia predpísaných krokov a výsledky ktoré uvádzame v tabuľke.

Pre objektivnosť pohľadu na výsledky v tabuľke je potrebné uviesť aj skutočnosť, že v roku 2013 došlo aj k miernemu zníženiu cien silovej elektriny a distribučných poplatkov.

Rok	Odber elektriny (kWh)	Náklady na odobratú silovú elektrinu (€)	Náklady na distribúciu (€)	Platby za odberné miesto (€)	Náklady na silovú elektrinu a distribúciu (€)
2008	530 404	67 143	55 588	0	122 608
2009	503 292	74 798	151 403	17 252	243 439
2010	504 621	48 034	144 487	13 987	206 379
2011	495 101	44 112	138 720	13 069	195 850
2012	405 630	37 004	120 919	10 728	168 625
2013	408 447	36 536	104 773	10 064	151 373
2014					

V roku 2013 bola práca energetikov okrem pravidelnej činnosti zameraná na úkony súvisiace s postupným preradením bytových domov do kategórie domácnosť, tým aj znížením poplatkov za distribúciu elektrickej energie, prípravu tlačív na vyplnenie údajov v bytových domoch, spracovanie žiadostí, ich zaslanie dodávateľovi energie. K 31.12.2013 je prevedených 115 bytových domov z kategórie malo odber do kategórie domácnosť

Náklady na elektrickú energiu budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2013 predstavujú sumu 3 669 €.

## Plyn

Dodávka plynu je zabezpečovaná pre 2 vlastné objekty vo vlastníctve SBD a 5 domových kotolní. Dodávateľom plynu je ČEZ Slovensko, a.s. Bratislava.

Náklady na zemný plyn na vykurovanie budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2013 predstavujú sumu 5 444 €. K zníženiu nákladov oproti roku 2012 prispela skutočnosť, že od februára 2013, kedy odišli z budovy v Hurbanove nájomníci, je budova nevykurovaná.

## Teplo a teplá voda

Teplo na vykurovanie a teplá voda sú zabezpečované z centralizovaných tepelných zdrojov v lokalitách:

- Komárno, výrobca tepla Com-therm, s.r.o. Bratislava, 97 objektov
- Kolárovo, výrobca tepla Kolbyt, s.r.o. Kolárovo, 11 objektov
- Hurbanovo, výrobca tepla Bytkomfort, s.r.o. Nové Zámky, 2 objekty

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TÚV za rok 2013 v bytových domoch podľa jednotlivých dodávateľov sú uvedené v tabuľke:

Dodávateľ	COM-therm Komárno	KolByt Kolárovo	Bytkomfort Nové Zámky	Spolu SBD
vodné + stočné teplá voda (m <sup>3</sup> )	108536,80	8843,38	2883,83	120264,01
vodné + stočné teplá voda (€)	232496,91	20021,82	5793,04	258311,77
teplo v teplej vode (kWh)	12179062,54	807487,63	218110,25	13204660,41
teplo na vykurovanie (kWh)	19823058,10	1631076,66	498305,55	21952440,31
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	32002120,64	2438564,29	716415,80	35157100,73
teplo v teplej vode (€)	1422767,60	76897,79	22300,09	1521965,48
teplo na vykurovanie (€)	2315746,30	155328,93	50947,91	2522023,14
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3738513,90	232226,72	73248,01	4043988,62
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3971010,81	252248,54	79041,04	4302300,39

SBD počas r. 2013 realizovalo montáž a zabezpečilo všetky administratívne činnosti spojené s overovaním bytových vodomeroch studenej a teplej úžitkovej vody. Spolupracuje pri zabezpečení organizácie odpočtov a servisu pomerových rozdeľovačov tepla.

## Voda

Dodávateľmi vody do bytových domov v správe SBD Komárno sú:

KOMVaK, a.s. Komárno, MVaK, s.r.o. Hurbanovo a ZSVS Nitra

Bytové domy sú v prevažnej väčšine vybavené bytovými vodomermi, ktorých údaje slúžia ako podklad pre rozdelenie nákladov na jednotlivé byty.

Náklady na vodné/stočné a odvod dažďových vôd v administratívnej budove SBD Komárno za rok 2013 predstavujú čiastku 476 €.

## Stredisko 2400 – údržba Komárno

Údržbárske stredisko Komárno zabezpečovalo najmä:

- výkon havarijnej údržby,
- montáže a výmeny určených meradiel – vodomeroch studenej vody a TÚV – ciachovanie,
- výmeny stúpačkových uzáverov TÚV a SV,
- výmeny ležatých rozvodov SV a TÚV + uzávery,
- montáže guľových uzáverov TÚV a SV v strojovniach na vstupe do objektov,
- výmeny plynových potrubí a tlakové skúšky plynových rozvodov,
- reflexné nátery striech, opravy vchodov a zasklievanie,
- odstraňovanie porúch vyhradených technických zariadení zistených pri odborných prehliadkach odbornými technickými pracovníkmi.

Výkony údržby	Výkony	Materiál	Ostatné	Spolu
spravované domy a byty	126 685	62 139	10 337	199 161
budovy družstva	1 622			1 622
Spolu	128 307	62 139	10337	200 783

Skladové zásoby ku koncu r. 2013 predstavovali hodnotu 15 151 € čo je menej o 2 895 € ako v roku 2012.

Celkové príjmy údržby boli v roku 2013 nižšie o 8 178 € ako v roku 2012 a o 26 744 € nižšie ako v roku 2011. Údržba družstva dostáva každoročne menej objednávok od bytových domov v správe družstva.

### **Stredisko 2500 – budova údržbárskeho strediska Hurbanovo**

Priestory údržbárskeho strediska v Hurbanove boli do konca februára prenajaté. Od tej doby je prázdne. Hospodárenie strediska skončilo so stratou.

ZD splnomocnilo predstavenstvo družstva možnosťou predaja budovy. Rokovania o predaji boli neúspešné a ponuky ktoré sme dostali boli neakceptovateľné. Niekoľko mesiacov sme inzerovali prostredníctvom realitnej kancelárie prenájom, resp. predaj objektu, ale bez výsledku.

### **4.3. ÚSEK EKONOMICKÝ**

**Všeobecná účtáreň** zabezpečuje účtovanie družstva a všetkých bytových domov. Účtuje všetky opravy, údržbu bytových domov, dodávky médií a energií, poistenie majetku, bankovú a mzdovú agendu. Zodpovedá za všetky účtovné doklady týkajúce sa družstva a jednotlivých bytových domov, ktoré sú osobitne uložené a archivované.

**Finančná účtáreň** vykonáva evidenciu a úhradu faktúr, daňovú agendu, vybavuje pôžičky a úvery, zabezpečuje pokladňu a finančné bezhotovostné a hotovostné operácie s bankami.

**Účtáreň predpisu a platieb** vydáva zálohové mesačné predpisy úhrad, účtuje platby od užívateľov, eviduje a počíta sankcie za neplatenie. Vykonáva ročné vyúčtovanie zálohových platieb a zabezpečuje každodenný styk s užívateľmi..

Ekonomický úsek pripravuje rozpočet družstva, mesačne sleduje náklady a výnosy, mesačne vykonáva uzávierky predpisu a platieb a predkladá správy predstavenstvu. Sleduje pohľadávky a záväzky dodávateľov a pohľadávky užívateľov od neplatenie za mesačné úhrady až po súdne, exekučné a iné pohľadávky užívateľov. Ročne vykonáva finančnú a majetkovú inventarizáciu družstva.

### **Hospodársky výsledok SBD Komárno je ku dňu 31. 12. 2013:**

pred zdanením vo výške	62 292,60 €
po zdanení vo výške	49 708,12 € ( v roku 2012 bol 52 752,44 € )

Čistý hospodársky výsledok za rok 2013 je o 3 044,32 € nižší, ako za rok 2012 aj v dôsledku zvýšenej dane z príjmov z 19 % na 23 %.

Celkové náklady správy družstva za rok 2013 boli vo výške 675 248 € (oproti plánu nižšie o 39 752 €) a výnosy vo výške 737 541 € (oproti plánu vyššie o 22 541 €). Výnosy boli splnené na 103,15 % a plnenie nákladov bolo 94,44 %.

Daňová povinnosť družstva za rok 2013 bola vo výške 8 816 €, preddavkovo bola uhradená daň vo výške 8 946 €, výsledkom je daňový preplatok 130 €. Družstvo zostáva štvrťročným platiteľom preddavkov dane z príjmu. Za rok 2013 bola vykonaná inventarizácia majetku družstva, skladu družstva, inventarizácia pohľadávok a záväzkov a pokladne. Inventúry nezistili žiadne rozdiely.

Dlhodobý záväzok družstva je bankový úver, ktorý bol poskytnutý na bytovú výstavbu. Stav tohto záväzku k 31. 12. 2013 je 223 880 €, čo je o 32 366 € menej oproti roku 2012. Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2013 nemalo. V roku 2013 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 1 427 674 €, z toho zo Štátneho fondu rozvoja bývania 982 674 €, z Prvej stavebnej sporiteľne 225 000 € a zo Slovenskej sporiteľne 220 000 €.

Fondy družstva	Stav k 31. 12. 2013:
<b>základné imanie:</b>	<b>93 341,41 €</b>
z toho zapísané základné imanie	89 640,00 €
<b>nedeliteľný fond</b>	<b>239 490,64 €</b>
<b>štatutárny fond :</b>	<b>89 646,57 €</b>
z toho fond obnovy bytových domov (FOBD)	64 945,60 €
<b>ostatné rezervy:</b>	<b>69 480,04 €</b>
z toho rizikový fond	55 210,74 €

S fondami bolo hospodárené v zmysle Stanov družstva a vnútropodnikových predpisov. Z nedeliteľného a rizikového fondu nebolo čerpané. Čerpanie bolo len z FOBD.

#### Stav platenia za užívanie bytu a služieb spojených s užívaním bytu

Stav nedoplatkov k : 31.12. 2012..... 351 041 €  
 Stav nedoplatkov k : 31.12. 2013..... 349 450 €

V tabuľke uvádzame priemerné hodnoty predpisu a nedoplatkov za roky 2009 až 2013:

Roky	2009	2010	2011	2012	2013
Počet bytov a NP k 31.12. 2013 celkom	5 993	5 995	6 039	6 122	6 046
majiteľ:	5 551	5 598	5 671	5 805	5 775
SBD:	442	397	357	316	271
Ø mesačný <b>predpis</b>	640 727	673 002	691 118	717 902	735 683
Ø mesačný <b>predpis</b> byt/mesiac.		112,26	114,38	117,27	121,68
Ø mesačný <b>nedoplatok</b> na byt		50,20	51,55	56,19	62,91
% stav Ø nedoplatku/k Ø predpisu	40,63	44,71	45,07	47,92	51,70

Zo zisku z roku 2012 boli investované prostriedky do majetku SBD pre rok 2013 nasledovne:

Položka	Plán v €	Čerpanie v €	Zostatok €
<b>Zostatok z roku 2012</b>	<b>7 456</b>		
<b>Prídel z HV za rok 2012</b>	<b>6 670</b>		
<b>Príjem za rok 2013 spolu</b>	<b>14 126</b>		
Úprava kancelárií TÚ, 2 skrine EÚ	2 680	1 909	771
Realizácia podhľadu na chodbách 1 a 2 posch.	4 705	1 025	3 680
Nákup 2 ks PC, tlačiarne, programy	1 500	0	-1 500
Výmena garážových brán	3 000	840	1 164
Klimatizácia 4 ks	0	3 478	-3 478
Sušička požiar. hadíc a tlakovacie zariadenie	0	3 118	-3 118
rezerva	2 241		
<b>spolu</b>	<b>14 126</b>	<b>10 368</b>	<b>3 758</b>

## **Priemerná mzda**

Priemerný mesačný zárobok na družstve za rok 2013 bol vo výške 803,62 €. Priemerná mesačná mzda zamestnanca v hospodárstve SR podľa štatistického úradu za rok 2013 bola vo výške 824 €.

## **5. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku**

Čistý zisk SBD sa rozdelí podľa schválených „Zásad odmeňovania členov, orgánov, komisií družstva, predsedov samospráv (zástupcov vlastníkov) a zamestnancov družstva“ podľa Dodatku č. 2, schváleného Zhromaždením delegátov dňa 16.5.2012.

## **6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno**

Činnosť družstva bude zameraná naďalej hlavne na spravovanie, pravidelnú údržbu a obnovu bytových domoch. Družstvo na základe dlhoročných skúseností v spravovaní, údržbe a obnove bytových domov a aj bytov, na základe odborne zdatných zamestnancov a dlhodobo stabilnej ekonomiky má predpoklady ďalšieho úspešného rozvoja. Družstvo má naďalej snahu zvyšovať počet spravovaných domov.

Zvyšujúci sa vek spravovaných bytových domov, ich energetická náročnosť, vyžaduje rozvíjať a skvalitňovať už úspešne nastúpenú cestu obnovy bytových domov spočívajúcu hlavne v zatepľovaní fasád a striech, výmeny okien a dverí, v obnove strešných izolácií, balkónov, výmene rozvodov, sústavnej technickej kontrole a vykonávaní kvalitných odborných prehliadok VTZ a ich údržby. V blízkej budúcnosti nás očakáva dôležitá činnosť a to rekonštrukcie, resp výmeny výťahov a vyregulovanie teplej vody. Obnova bytových domov si vyžaduje úzku spoluprácu medzi zástupcami vlastníkov, medzi samotnými vlastníkmi a družstvom. Hlavne v otázkach financovania a zvyšovania preddavkov do fondu údržby a opráv, z ktorého sa platia úvery. Bez úverov nie je možné dnes modernizovať a obnovovať bývanie.

Budeme naďalej rozvíjať vzťahy na partnerskej úrovni medzi zástupcami vlastníkov a družstvom. Budú konané pravidelné porady so zástupcami vlastníkov s vedením družstva, účasťou zástupcov družstva na schôdzkach vlastníkov bytov a osobným kontaktom.

Skutočnosť, že bytové domy majú samostatné účty domov, platia si na tieto svoje účty, majú možnosť internetového prístupu k dennému prezeraniu si stavu finančných prostriedkov na účtoch sa dosiahla absolútna transparentnosť pri spravovaní finančných prostriedkov našich užívateľov. Ďalej písomne informujeme každého užívateľa o stave, tvorbe a čerpaní každého centu z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu za predchádzajúci rok. Družstvo prehľadne zabezpečuje evidenciu účtovných a iných dokladov tak, aby každý užívateľ mohol využiť svoje zákonné právo nahliadnuť do všetkých dokladov týkajúcich sa správy svojho domu.

Finančná stabilita SBD Komárno je dobrá. Finančné prostriedky sú kryté fondmi družstva.

Nezamestnanosť, inflácia, zdražovanie cien má čoraz väčší negatívny vplyv na platenie za užívanie bytov. Niektoré bytové domy sa už v roku 2012 dostali do čiastočnej platobnej neschopnosti voči dodávateľom energií a sú oprávnené predpoklady, že to bude naďalej pokračovať.

Na budúci rok oslávi naše družstvo 50 rokov od jeho založenia.

Ing. Peter Seemann v.r.  
Predseda predstavenstva SBD