

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO REVÚCA , ul. Clementisova 1211/14 ,
050 01 Revúca

Družstvo je zapísané v obchodnom registri Okresného súdu
v Banskej Bystrici, odd. Dr. vl. č. 246/S,

IČO : 31 686 982

SPRÁVA PREDSEDU O ČINNOSTI P-SBD,
STAVE A HOSPODÁRENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2013

Ing. Vladimír Danko
(predseda predstavenstva SBD)

Vážené dámy, páni, delegáti SBD, vážení hostia !

Predkladám Vám správu o činnosti predstavenstva SBD a hospodárení družstva za rok 2013 v snahe oboznámiť Vás o celej činnosti SBD za toto obdobie – vyhodnotiť hlavné úlohy, zhodnotiť spoluprácu s členmi SBD, dodávateľskými organizáciami a v neposlednom rade s možnosťou perspektívy SBD Revúca.

Všetci pôsobíte vo funkciách SBD ako domovníci – zástupcovia vlastníkov bytov, niektorí tiež ako predsedovia členských samospráv, členovia kontrolnej komisie, členovia P-SBD Revúca. Úlohy, ktoré sme v priebehu roka 2013 riešili, boli rozobraté na zasadnutiach predstavenstva, zasadnutiach kontrolnej komisie, na poradách predsedov členských samospráv a na aktívoch domovníkov.

Bývanie je jedna zo základných životných potrieb každého človeka. Bytové družstevníctvo sa dlhodobo – prakticky od šesťdesiatych rokov minulého storočia aktívne zúčastňuje na plnení úloh štátnej bytovej politiky. V predchádzajúcom období zabezpečovalo pre svojich členov výstavbu družstevných bytov s účasťou štátu.

Následne po odovzdaní bytov do užívania svojich členov bytové družstevníctvo vykonávalo dlhodobo správu takýchto bytových domov **v režime nájomného bývania** a po roku 1992 **vykonáva správu na základe Zmlúv o výkone správy** pre vlastníkov bytov, ktorým boli družstevné byty prevedené do vlastníctva.

Dnes je možné konštatovať, že prevažná väčšina t. j. 92 % družstevných bytov bolo prevedených do vlastníctva ich užívateľov – členov bytového družstva.

Je realitou, že bytové družstvá v prevažnej miere vykonávajú správu bytových domov na základe Zmlúv o výkone správy bytového domu v podmienkach zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení zmien a doplnkov.

Tu chcem zdôrazniť, že bytové družstvá ako správcovia bytových domov plne využívajú svoje poznatky o technickom stave bytových domov, skúsenosti z ich údržby a opráv ako aj dlhodobé odborné skúsenosti zo spravovania bytových domov.

Podľa § 221 Obchodného zákonníka je družstvo spoločenstvom neuzatvoreného počtu osôb založeným za účelom podnikania alebo zabezpečovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov.

Bytové družstvá sú podľa odst. 1 založené za účelom poskytovania bývania a služieb spojených s bývaním.

Družstvo funguje na princípoch neziskovosti a verejno prospešnosti ale zároveň je právnickou osobou, ktorá vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá svojím majetkom.

SBD Revúca pôsobí ako samostatný právny subjekt od 14.3.1994 kedy bolo zapísané do obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica.

SBD v roku 2013 spravovalo 1861 bytov v 79 bytových domoch,

z toho v Revúcej	1648 bytov
<u> podkrovných</u>	<u> 30 bytov vedených v správe</u>
spolu Revúca	1678 bytov v 64 bytových domoch
v Jelšave	73 bytov
	8 bytov vedených v správe
	30 bytov spoločenstva

spolu Jelšava	111 bytov v 7 bytových domoch
v Lubeníku	18 bytov v 3 bytových domoch
v Hucíne	6 bytov v 1 bytovom dome
na Prednej Hore	12 bytov v 1 bytovom dome
	36 bytov spoločenstva v 3 bytových domoch

Práca predstavenstva SBD v roku 2013 bola uskutočňovaná v zmysle schváleného plánu práce, uznesenia zo ZD, požiadaviek členských samospráv, bytových domov v zmysle aktuálnych potrieb bytového družstva.

Od 01.01.2013 sa P-SBD v rámci plnenia úloh, ktoré mu vyplývajú zo Stanov SBD čl.87 a schváleného plánu práce na rok 2013 zišlo na svojich zasadnutiach **13 krát**, na ktorých prijalo **16 uznesení**. Účasť členov predstavenstva na zasadnutiach bola **95,60 %**.

V hodnotenom období sa konala **2 krát** porada s predsedami členských samospráv (19.02.2013, 10.09.2013).

V prvom polroku predseda informoval na porade predsedov členských samospráv o zvýšení cien energií v roku 2013, o zmenách vo výmeroch za užívanie bytov, o vyhodnotení merania spotreby tepla a vody, o plánovaných revíziách a kontrolách pre bytové domy.

V druhom polroku porada predsedov členských samospráv bola zameraná na objednávku tepla na rok 2014, stav nedoplatkov a ich vymáhanie a na zvolanie schôdzi členských samospráv.

Následne sa konali schôdze členských samospráv. Predsedovia ČS zvolali schôdze členských samospráv : **1-krát** .

V hodnotenom období sa konal aj aktív domovníkov - **1 krát** (dňa 10.12.2013).

Aktív domovníkov bol zameraný na odpisy spotreby energií, SV, TÚV za rok 2013, spôsob vykonania kontroly jednotlivých meračov a postup pri vykonaní odpisov (domovník - užívateľ bytu).

Domové schôdze sa konali v **75 bytových domoch**.

Na základe prijatého uznesenia z XXI. ZD zo dňa 21.5.2013 v bode c/ ukladá , Vám predkladám

1/ZD/13 : Zaslať účtovnú závierku s prílohami do Zbierky listín Okresného súdu Banská Bystrica v zákonnej lehote, t.j. do 30 dní odo dňa schválenia účtovnej závierky Zhromaždením delegátov.
T: v texte Z: predseda, ekonómka

UZNESENIE SPLNENÉ. Účtovná závierka s prílohami do Zbierky listín Okresného súdu Banská Bystrica bola zaslaná dňa 10.06.2013 pod podacím číslom 365.

2/ZD/13: Po vyúčtovaní úhrad za byt a poskytované služby spojené s bývaním za rok 2012, upraviť výšku mesačného predpisu u všetkých užívateľov bytov na základe skutočnej spotreby studenej vody, TÚV, tepla a ostatných služieb spojených s bývaním za rok 2012.

T: do 30.07.2013

Z: predseda, ekonómka

UZNESENIE SPLNENÉ. Výmery boli upravené od 01.07.2013 podľa skutočnej spotreby služieb spojených s bývaním za rok 2012 a na základe dodávateľských cien platných pre rok 2013.

3/ZD/13: Prejednať obsah dnešných diskusných príspevkov na najbližšom zasadnutí P-SBD.

T: 31.5.2013

Z: predseda, zapisovateľka

Diskusné príspevky – žiadne.

VYÚČTOVANIE, NEDOPLATKY A SÚDNE VYMÁHANIA :

V týchto dňoch ste dostali vyúčtovanie za rok 2013

Nedoplatky z vyúčtovania roku 2013	30 710,16 € (925 174,- Sk)
Preplatky z vyúčtovania roku 2013	233 328,62 € (7029 258,- Sk)
Vyúčtovanie rok 2013 – preplatky	202 618,46 € (6 104 083,- Sk)
Nedoplatky z vyúčtovania roku 2012	25 204,88 € (759 322,- Sk)
Preplatky z vyúčtovania roku 2012	259 063,80 € (7 804 556,- Sk)
Vyúčtovanie rok 2012 – preplatky	233 858,92 € (7 045 234,- Sk)
Stav nedoplatkov z nájomného k 31.12.2013	9 972,82 € (300 441,- Sk)

Porovnanie nákladov na spotrebu tepla :

Rok 2012 :

Náklady na ÚK	množstvo	9 793 793 kWh
Náklady na TÚV	množstvo	3 634 422 kWh

Spolu 13 428 215 kWh
Dennostupne 3554

Rok 2013 :

Náklady na ÚK	množstvo	9 437 891 kWh
Náklady na TÚV	množstvo	3 564 881 kWh

Spolu 13 002 772 kWh
Dennostupne 3523

Bytové družstvo zaraďuje medzi jednu zo svojich hlavných činností aj vymáhanie nedoplatkov za služby spojené s užívaním, ktoré vymáha prostredníctvom okresného súdu, súdneho exekútora a dražobnej spoločnosti.

Užívatelia bytov, ktorí mali nedoplatok z vyúčtovania za rok 2012, mali možnosť prísť na SBD dohodnúť sa zaplatiť si nedoplatok v mesačných splátkach do konca roka 2013, tento nedoplatok z vyúčtovania nebol penalizovaný. SBD Revúca vychádzalo v ústrety svojim členom a nepožadovalo zaplatiť celý nedoplatok naraz.

Preplatky z vyúčtovania za rok 2012 boli vrátené jednorázovo v stanovenom termíne – v júli 2013.

V roku 2013 bolo na základe nezaplatených mesačných predpisov zaslaných 270 upomienok, predvolaní na SBD a oznámení o postúpení pohľadávky súdnemu exekútorovi alebo dražobnej spoločnosti.

Niektorí užívatelia si na základe písomného upozornenia uhradili celý nedoplatok alebo spísali dohodu o uznaní dlhu.

V prípade, že si vlastník alebo nájomca bytu po zaslaní upomienky neuhradil svoj nedoplatok a ani sa nedohodol na splácaní nedoplatku, SBD pristúpilo na vymáhanie pohľadávky cez platobné rozkazy a následným postúpením platobného rozkazu súdnemu exekútorovi alebo cez dražobnú spoločnosť.

V roku 2013 boli zaslané - výpovede z nájmu bytu v 2 prípadoch.

V každom prípade, kde bola zaslaná výpoveď z nájmu bytu si nájomcovia uhradili celý svoj nedoplatok vo výpovednej lehote, alebo po zaplatení istiny sa dohodli na splácaní poplatkov z omeškania. SBD Revúca nemuselo pristúpiť ani v jednom prípade k podaniu návrhu na vypratanie z bytu.

Ukončené výpovede z nájmu bytu na základe uhradenia celej dlžnej sumy boli v **5 prípadoch** z toho aj také prípady, ktoré boli zaslané v roku 2012, ale výpovedná lehota končila v roku 2013.

Výpoveď z nájmu nebytových priestorov bola zaslaná v 4 prípadoch.

Nebytové priestory boli vypratane vo výpovednej lehote a SBD nemuselo postúpiť prípady na okresný súd.

Na Okresný súd v Revúcej sme podali návrhy na vydanie platobných rozkazov v 33 prípadoch.

Na základe našich návrhov na vydanie platobných rozkazov okresný súd vydal platobné rozkazy v prospech SBD. Nikto zo žalovaných sa neodvolal voči vydanému platobnému rozkazu na Krajský súd v Banskej Bystrici. Po právoplatnosti platobného rozkazu boli uhradené celé dlžné sumy, a tak bolo ukončené konanie v **8 prípadoch**.

Dražby bytu v roku 2013

Prostredníctvom dražobnej spoločnosti:

Podali sme **1** návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, dražba sa uskutočnila úspešne v prvom kole za cenu vyššiu ako bolo najnižšie podanie.

Dražba bytu cez súdneho exekútora: - nepodali sme žiadny návrh na vykonanie dražby, V roku 2012 bola prerušená jedna dražba z dôvodu podania žalôb o vylúčenie veci z exekúcie, určovacie žaloby a dovolania sa na Najvyšší súd. Okresný súd ani v roku 2013 nerozhodol vo všetkých žalobách a preto súdny exekútor nemohol vydať novú vyhlášku o dražbe bytu a vykonať dražbu bytu.

Súdnemu exekútorovi sme postúpili **12** prípadov na výkon exekúcie. Exekučné konanie bolo ukončené v **3** prípadoch po uhradení celej pohľadávky.

Skôr, ako sme postúpili pohľadávku na vymáhanie exekútorovi alebo dražobnej spoločnosti, predvolali sme si neplatiča na SBD a upozornili ho, aké značné náklady mu vzniknú vymáhaním pohľadávky prostredníctvom súdneho exekútora alebo dražobnej spoločnosti.

Vo väčšine prípadov došlo k uhradeniu dlžnej pohľadávky, alebo k dohode o splácaní pohľadávky.

K vymáhaniu prostredníctvom exekútora alebo dražobnej spoločnosti sme pristúpili len v prípadoch, kedy sa vlastníci a nájomníci bytov neprišli dohodnúť na SBD alebo sa dohodli a dohodu porušili.

SBD Revúca pozitívne hodnotí prístup užívateľov bytov, ktorí mali pohľadávku na predpise mesačných úhrad a prišli v roku 2013 so správcom SBD Revúca uzavrieť dohody o splácaní nedoplatkov - dohody aj dodržali, a tým sa vyhli ďalším nákladom spojeným so súdnym a exekučným konaním.

S každým užívateľom, ktorý mal finančné problémy a prišiel sa na SBD Revúca dohodnúť o splácaní nedoplatkov bola spísaná dohoda o splácaní nedoplatku v rámci finančných možností užívateľa.

OPRAVA A ÚDRŽBA BYTOVÉHO FONDU :

Opravy, údržba a prevádzka spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov sa vykonávali za hodnotené obdobie (od 1.1.2013 do 31.12.2013) priebežne správcom (SBD Revúca) podľa zmluvy o výkone správy a na základe požiadaviek na opravy od domovníkov.

Práce v zmysle zmluvy o výkone správy sa prevádzali na základe podpísaných zmlúv so zmluvnými dodávateľmi. Ostatné práce súvisiace s prevádzkou, údržbou a investíciami na bytových domoch sa vykonávali v zmysle § 8b ods.3 NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – kde správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pri výbere dodávateľa.

SBD i naďalej pristupovalo k vyhodnocovaniu ponúk od dodávateľov a snažilo sa poskytovať odborné technické, ekonomické a právne rady vlastníkom bytov pri výbere dodávateľa služieb napr. pri realizácii nového prekrytia stiech, pri výmene vchodových dverí, pri výmene schodišťových okien, pri maľovaní spoločných priestorov, pri výrobe a montáži striešok nad vchody, pri montáži senzorového osvetlenia spoločných priestorov, pri stavebných prácach atď.

Odborné prehliadky a skúšky (revízie), boli vykonávané pravidelne v zmysle vopred určeného harmonogramu, kde sa jednalo o odborné prehliadky a skúšky elektrozariadení a bleskozvodov, plynových zariadení, výťahov a revízie komínov.

V sledovanom období sa odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení vykonali v **3-och** bytových domoch v Lubeníku, v **1-nom** bytovom dome v Hucíne a **4-och** kotolniach na Prednej Hore.

Odborné prehliadky a skúšky vykonal revízny technik Ing. Marian Výboh.

Odborné prehliadky a skúšky elektrozariadení a bleskozvodov sa vykonali v **20 - tich** bytových domoch v Revúcej a **3 - och** bytových domoch na Prednej Hore (spoločenstva BAT20), firmou Ing. Ľubomíra Knoppa.

Dozor nad vykonávaním požiarnej ochrany bol vykonávaný požiarnym technikom Ing. Jánom Jankovičom a dozor nad vykonávaním servisu výťahov, odborných prehliadok a skúšok ako aj porevíznych opráv vykonával výťahový technik Ing. Jaroslav Mikloško.

Servis výťahov vykonávala firma RADO-LIFT Brezno. Opakované úradné skúšky vyhradených technických zariadení – výťahov vykonávala firma TÜV SÜD Slovakia – Bratislava.

Odborné prehliadky a skúšky komínov na tuhé a plynné palivo v Lubeníku, Hucíne, Jelšave a na ulici Štúrovej v Revúcej boli vykonané 2 x do roka a to v mesiacoch február a október, firmou p. Ducka z Rožňavy. Porevízne opravy boli následne v danom termíne uvedenou firmou odstránené.

V **20-ich** bytových domoch v Revúcej bola vykonaná výmena vodomerov na teplú úžitkovú vodu podľa harmonogramu. Vodometry sme montovali nové, typu ER-AM s predprípravou na rádiový odpočet. Objednané boli od firmy ENBRA Slovakia – Banská Bystrica.

Na **2 - och** bytových domoch (**H2, B3 nová**) sa vykonalo nové prekrytie striech firmou Izolstav – Liptovský Mikuláš. Niekoľko striech bolo čiastočne opravených a natretých antireflexným náterom.

V **6 - ich** bytových domoch (**693, Javorina, Kriváň, Vepor, A10, B2**) boli vymenené nové plastové okná v pivniciach a schodištiach. V bytovom dome **E1** sa vymenili pivničné okná, **13 ks** dverí k bytom na spoločnej chodbe, výmena schodišťových okien a balkónových dverí.

V sledovanom období pokračovala výmena kovových vchodových dverí za hliníkové. Bolo vymenených **8 ks dverí v 5 – ich** bytových domoch (**A2 – NP, G1, Orava, Smrek, 693**).

Kvôli modernizácií a úspore elektrickej energie sa pokračovalo s montážou senzorových svetiel v **3 - och** bytových domoch (**C5, 698 – Štúrova v Revúcej a 335 – Júl v Jelšave**). V bytových domoch (**Jelšava 300, Jelšava 337 – September, A9 a Solisko**) bola dodávka a montáž nových bytových telefónov a tabiel.

V **3 - och** bytových domoch boli vymalované schodištia a spoločné priestory (**Vepor, E1, F1**). Urobili sa nátery vonkajších fasád a bokov balkónov v bytových domoch **Jedľa, A12, B1, A10**.

V bytovom dome **F1** bola kompletná výmena gumolitov za dlažbu na schodištiach. V bytovom dome **A11** sa vykonalo polozenie dlažby na medziposchodiach.

Ďalej boli v uvedených bytových domoch vykonané nasledovné práce:

- v **C32** – náter podláh HYDROBANOM
- **H4** – čiastočná výmena podlahovej krytiny
- **A10** – uloženie mrazuvzdornej protišmykovej dlažby
- **Aa10, C2** – oprava a úprava vchodu marmolitom
- **A9** – montáž elektronických kľúčov
- **Solisko** – výmena odkvapových žľabov + zakrytie komínov
- **A1** – dodávka a montáž žaluzií na špajzové okná
- **B4** – výroba stojanov na bicykle
- **B4** – utesnenie otvorov strechy
- **B4** – výmena 2 ks okien na strojovni výtahu
- **G1** – výmena dverí do spoločných priestorov

Na základe prevedených odborných prehliadok a skúšok sa vykonávala výmena plynových ventilov v bytoch.

Ukončilo sa zastrešenie bytového domu **F1 na ulici Daxnerovej v Revúcej**.

Firmou STRECHY 92 – Trenčín, sa začalo zastrešenie bytových domov : **Aa13, Magura, Poľana**.

STAV FONDOV OPRÁV k 31.12. 2013 :

Stav fondu opráv bytových domov k 31.12.2013 - účtovný stav 791.221,99 €.

Čerpanie fondu opráv v roku 2013 bolo v celkovej výške 336.675,14 € ,čerpanie meracej a regulačnej techniky 29 169,81 € .

V ý r o č n á s p r á v a

V zmysle Obchodného zákonníka čl. 253, Stanov družstva a zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve predkladám zvolanému zhromaždeniu delegátov nasledovnú Výročnú správu :

Hospodárenie v roku 2013

Na základe stanoviska Ministerstva financií SR č. 524/2002 zo dňa 14.3.2002 sa považuje založenie SBD na účely zabezpečovania potrieb svojich členov spojených s bývaním a nie na účely podnikania.

Predmetom dane takéhoto subjektu sú len príjmy z činností, ktorými sa dosahuje zisk alebo ktorými sa dá zisk dosiahnuť, ako predaj majetku, príjem z prenájmu nebytových priestorov, kreditné úroky z účtov v bankových inštitúciách, príspevky vlastníkov bytov, úroky a poplatky z omeškania, zmluvné pokuty.

Napriek tomu, že dosiahnutie zisku nie je hlavným cieľom SBD, pretože bytové družstvo má mať vyrovnaný rozpočet, družstvo sa stalo prosperujúcou ekonomickou jednotkou schopnou plniť svoje záväzky.

Uvediem hospodárske výsledky za posledných 12 rokov:

Tabuľka č.1 : Zisk v Sk

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zisk v tis. Sk	184	383	646	357	923	1449	2320

Tabuľka č.2 : Zisk v Eur

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Zisk v Eur	34 532	24 749	21 764	35 534	28 092

Uvedený zisk v roku 2013 je čistý disponibilný zisk po zdanení.

Mimo neho mali bytové domy príjem z prenájmu nebytových priestorov :

Tabuľka č.2. : Príjem z prenájmu nebytových priestorov bytových domov v Eur

	Brutto výnos	Daň 19 %	Čistý výnos pridelený do FO
Nájomníci	1 866	355	1 511
Vlastníci	18 083	3 435	14 648
Spolu	19 949	3 790	16 159

Uvedený **brutto príjem vo výške 19 949 €** je definovaný ako **príjem za prenájom** nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je príjmom fondu opráv podľa § 16 odst. 8 zákona č.182/93 Z.Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podľa Stanov SBD čl. 115 ods. 1 .

Tento príjem – čistý zisk vo výške 16 159 € bol pridelený k 31.12.2013 do FO tých bytových domov, ktoré nebytové priestory poskytujú do prenájmu. Sadzba dane z prenájmu vo výške 19 % podľa §43 ods 3 písm. g zákona č. 595/2003 o daniach z príjmov, bola odvedená do 15.1.2014 .

Brutto zisk: z hospodárskej činnosti je 22 333 €, z finančnej činnosti 9 698 € a z mimoriadnej činnosti 2 956 € Celkový **hospodársky výsledok účtovný pred zdanením je 34 987 €**. Po jeho úprave pripočítateľnými a odpočítateľnými položkami bol vyčíslený daňový základ 21 290 €, z toho daňová povinnosť dane z príjmu právnických osôb 4 896 €.

Na základe uvedených údajov bola odvedená SBD daňovému úradu celkove daň z príjmu vo výške 6 895 € a DPH vo výške 25 684 €.

Suma 73,45 € zodpovedajúca 1,5 % zaplatenej dane bda na základe žiadostí a schválenia Predstavenstvom poukázaná Poľovníckemu združeniu Kohút v Revúcej.

K zníženiu **úveru na družstevnú bytovú výstavbu** v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke Bratislava, došlo plánovanými polročnými splátkami a mimoriadnymi splátkami anuity, pričom stav úveru klesol z 47 574 € na 42 703 € j. o 4 871 €. Celkove bolo od roku 1993 do 31.12.2013 prevedených do osobného vlastníctva členov 1 616 bytov, čo je 92 % z celkového počtu družstevných bytov. Ani v jednom prípade nedošlo k premeškaniu splátky úveru, všetky splátky boli uskutočnené v určených termínoch.

Čo sa týka **finančnej oblasti**, hospodárenie bytových domov je vyrovnané a ich prevádzka a opravy prebiehajú podľa aktuálneho stavu fondu opráv z ktorého sú čerpané prostriedky v zmysle Zákona NR č.182/1993 Zb., Stanov a Zásad hospodárenia SBD.

Správa SBD sa riadila rozpočtom schváleným P-SBD vo februári 2013 a ZD v máji roku 2013, jeho čerpanie a kontrola s plánovaným rozpočtom bola prevedená a schválená štvrtročne na zasadnutiach predstavenstva. Skutočný hospodársky výsledok správy bol o 13 066 € vyšší ako plánovaný (zisk 4 912 €) a to z dôvodu ušetrenia nákladov na správu SBD.

Hospodárenie SBD a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1. 7. 2004:

Novela tohto zákona dostáva do rozporu družstevné hospodárenie SBD v zmysle § 221 Obch. zákonníka, jeho založenie za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov na neziskovom základe a smeruje SBD k zmene na správčovskú spoločnosť.

Nakoľko SBD Revúca má k 31. 12. 2013 prevedených 92 % družstevných bytov do osobného vlastníctva členov, zabezpečuje potreby svojim členom v prevažnej miere ako správca.

SBD vedie účtovne **analyticky evidenciu** mesačných predpisov, úhrad, nákladov a výdavkov pre každý bytový dom osobitne.

Bytové domy, ktoré splácajú úver alebo medziúver na rekonštrukciu strechy majú na základe požiadavky veriteľa otvorený osobitný úverový účet (medziúverový účet) a osobitný bežný účet bytového domu, na ktorom sú uložené finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, poprípade zálohy za služby spojené s bývaním .

I napriek tomu, po zosúladení činnosti SBD Revúca so zmenami novely tohto zákona do 31. 12. 2004 v zmysle § 8 ods. 3, má SBD otvorené bankové účty, ktoré oddeľujú majetok správcu od majetku vlastníkov bytov. To znamená, že naďalej sú otvorené dva zberné účty, na ktoré posielaajú užívatelia bytov svoje mesačné úhrady a sú vedené ako účty záloh, preddavkov za služby spojené s bývaním.

Je otvorený účet správy, na ktorom sú peňažné prostriedky zákonného fondu, rezervného fondu a neinvestičného fondu správy, t. j. vlastné imanie SBD ako organizačnej jednotky.

Ďalej je otvorený účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov.

Na základe tohto zákona, tejto koncepcie je **tok peňažných prostriedkov pre bytové domy za rok 2013 nasledovný:**

- brutto príjem z príslušenstva dlhu (zmluvných pokút, úrokov z omeškania a poplatkov z omeškania) je 11 934 €, po zdanení 23 % daňou z príjmov právnických osôb čiastka 9 189 € je príjmom fondu opráv bytových domov.
- kreditné úroky z bankového účtu fondu opráv a zberných účtov sú 5 712 €, po odpočítaní bankových poplatkov 638 € a po zdanení 19 % zrážkovou daňou sú takisto príjmom fondu opráv vo výške 4 136 €.

Úverové účty majú otvorené v SLSP:

1. bytový dom B-3s , s.č. 1164 s čerpaním úveru 20 000 € na stavbu sedlovej strechy, stav úveru k 31.12.2013 je 10 692 €,
2. bytový dom Aa-13, s.č. 1108 s čerpaním úveru 27 000 € na stavbu sedlovej strechy, stav úveru k 31.12.2013 je 26 400 €,
3. bytový dom Poľana, s.č. 24 s úverom 20 000 € na stavbu sedlovej strechy – čerpanie úveru v roku 2014
4. bytový dom Magura, s.č. 55 s úverom 11 000 € na stavbu sedlovej strechy – čerpanie úveru v roku 2014
5. bytový dom A-2, s.č. 1210 s úverom 26 000 € na stavbu sedlovej strechy – čerpanie úveru v roku 2014
6. v Prvej stavebnej sporiteľni a.s. bytový dom F-1, s. č. 1185 s čerpaním medziúveru 42 000 € na stavbu sedlovej strechy, stav medziúveru k 31.12.2013 je 40 523 €.

V Prvej stavebnej Sporiteľni si otvoril **sporiaci účet** :

- bytový dom CH-3, s. č. 1188 - stav sporiaceho účtu 9 465 €
- bytový dom F-1, s. č. 1185 - stav sporiacich účtov 8 515 €

§ 8b ods. 4 citovaného zákona obmedzuje zodpovednosť správcu za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy len do výšky splatených úhrad zo strany vlastníkov , a naopak za takéto záväzky, ktoré nie sú kryté úhradami , nastupuje povinnosť vlastníkov v dome.

Tu ale predstavenstvo SBD rozhodlo o tom, že **družstevný princíp zostáva zachovaný**. SBD Revúca sa i naďalej snaží vykryť nedoplatky užívateľov bytov a zabezpečiť finančné prostriedky na úhradu záväzkov užívateľov bytov za služby spojené s bývaním z fondov družstva . Zvýšenou činnosťou SBD právne vymáha tieto nedoplatky od neplatičov, čím zabezpečí úhrady dodávateľom služieb a následne zabráni nedodaniu týchto služieb v dôsledku nedostatočných finančných prostriedkov zo strany neplatičov.

Povinnosťou SBD je **vyčíslit' skutočný stav fondov opráv** k 31.12.2013. Po odpočítaní nedoplatkov 9 972 € sa účtovný stav 791 221 € znižuje na 781 249 €.

Predpoklad hospodárskeho výsledku na rok 2014

Predpokladaný hospodársky výsledok správy podľa Návrhu rozpočtu na rok 2014 je **zisk vo výške 1 223 €**, pred úpravou na daňový základ. Výnosy sú tvorené tržbami za predaj služieb a príspevkami užívateľov bytov vo výške 168 597 €. Náklady správy na bežnú činnosť a na úhradu záväzkov voči štátnym orgánom sú vo výške 167 374 €.

Predpokladaný príjem z prenájmu nebytových priestorov v roku 2014 by sa mal pohybovať podobne ako v roku 2013 okolo 17 700 € ročne.

Predpokladané výnosové úroky z vkladov v bankových inštitúciách by mali byť podobné ako v roku 2013, v súčasnosti je sadzba úrokov na bežnom účte 0,01 % a na termínovaných vkladoch od 0,3- 2,7 % ročne.

SBD Revúca bude i naďalej zúročovať peňažné prostriedky bytových domov a správy na dealingových a termínovaných účtoch s vyšším úrokom. Minimálna suma na vyššie zúročenie u právnickej osoby je 33 190 € (1. milión Sk).

Uznesením č. 85/14 zo dňa 25. 2. 2014 P – SBD schválilo rozpočet na rok 2014 s hospodárskym výsledkom zisk 1 223 € a týmto ho doporučuje schváliť aj Zhromaždeniu delegátov .

Čo sa týka **dlhodobého investičného úveru** splácaného Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, splatné anuity a úroky budú i naďalej odvádzané do banky pravidelne podľa protokolu. Taktiež budú realizované k 31.12.2014 mimoriadne splátky anuity pri prevode bytu do osobného vlastníctva členov.

DODÁVATELIA A ODBERATELIA

SBD je založené za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov, zabezpečuje prevádzku a údržbu bytového fondu. Na základe toho vykonáva správu a je sprostredkovateľom medzi dodávateľmi a odberateľmi – konečnými spotrebiteľmi.

Najvýznamnejší dodávatelia s ktorými SBD spolupracovalo v hodnotenom období :

- dodávateľ tepelnej energie – STEFE THS s.r.o., Okružná 42/9, 050 01 Revúca
- dodávateľ vody – Východoslovenská Vodárenská spol., Košice
- dodávateľ elektrickej energie – Východoslovenská energetika, Štítnická 26, 048 01 Rožňava
- dodávateľ plynu – SPP, Kežmarská 3524/9, 058 01 Poprad
- oprava a údržba plyn, kúrenie, vodoinštalačné práce – A je to ! – Štefan Házy
- výmena vodomerov - Bytové hospodárstvo Revúca
- elektro opravy – firma Pablo Miranda, firma - Ľubomír Knopp
- elektro revízie – RETZ - Ondřík, Ing. Ľubomír Knopp
- servis výťahov – firma RADO-LIFT, Brezno
- rozúčtovanie tepla , dodanie antimagnetických vodomerov, elektronických pomerových rozdeľovačov tepla – ENBRA Slovakia s.r.o., B. Bystrica
- dodávka hliníkových vchodových dverí a plastových okien – ANMAR SLOVAKIA – Miriam Drausová, IZOALL – Július Lojkovič,
- špárovanie bytových domov – Ľudovít Štítnický
- stavba sedlovej strechy – STRECHY 92, Trenčín

Odberatelia : koneční spotrebiteľia – užívatelia bytov, podnikatelia ako nájomníci nebytových priestorov

INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE

Neexistuje podnik voči ktorému má družstvo neuhradené finančné záväzky alebo podnik voči ktorému družstvo neuhradilo svoje záväzky do doby splatnosti.

PREHLAD ZÁKLADNÝCH EKONOMICKÝCH UKAZOVATEĽOV A FINANČNEJ SITUÁCII SBD K 31.12.2013:

- dlhodobý majetok	804 952 €
- obežný majetok	1 841 401 €
z toho finančný majetok	1 801 153 €
- základné imanie	28 519 €
- kapitálové fondy	766 613 €
- fondy zo zisku (povinný fond, neinvestičný fond , rezervný fond) vo výške	147 271 €
- dlhodobé záväzky (FO, PSS)	689 007 €
- bankový dlhodobý investičný úver	132 219 €
- výsledok hospodárenia po zdanení	28 092 €

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Dosiahnutý hospodársky výsledok SBD Revúca za rok 2013:

1. výsledok hospodárenia pred zdanením :	34 987,12 €
výška dane z príjmov PO	6 894,92 €
2. čistý zisk SBD za rok 2013 :	28 092,20 €

Predstavenstvo navrhuje zhromaždeniu delegátov schváliť rozdelenie zisku, dosiahnutého za rok 2013 nasledovne:

- <u>čistý zisk stredisko bytové domy</u>	<u>13 325,76 €</u>
z toho :	
bankové úroky	4 136,47 €
penále	9 189,29 €
odmeny domovníkom (zástupcom b. domov)	- 4 000,00 €
prídela do fondov opráv bytových domov	9 325,76 €
- <u>čistý zisk stredisko správa SBD</u>	<u>14 766,44 €</u>
z toho:	
do štatutárneho fondu SBD správa	5 969,44 €
do fondu hmotnej stimulácie(P-SBD,P-ČS,KK+zamest. SBD)	8 297,00 €
do sociálneho fondu	500,00 €

Zákonný sociálny fond je tvorený 1 % zo základu vyplatených miezd v roku 2014 podľa ustanovenia §4 odst.1- Zákona o sociálnom fonde .

Účtovné výkazy ročnej závierky a daňové priznanie boli predložené Finančnej správe a Slovenskej záručnej a rozvojovej banke 31.3.2014.

Dosiahnuté hospodárske výsledky boli overované Predstavenstvom SBD a kontrolnou komisiou , ktorým boli postúpené účtovné výkazy, daňové priznanie a Výročná správa. V priebehu roka boli štvrtročne na rokovanie P-SBD predkladané správy o čerpaní rozpočtu. Návrh rozpočtu na rok 2014 bol prejednaný a schválený P-SBD na 59. zasadnutí dňa 25.2.2014.

V závere môjho hodnotenia a dosiahnutých výsledkov za rok 2013 by som chcel poďakovať zamestnancom, orgánom družstva, domovníkom i našim hlavným dodávateľom služieb za odvedenú prácu, za každodenné operatívne riešenie vzniknutých problémov pri správe a údržbe bytového fondu.

Ďakujem za pozornosť!

V Revúcej, dňa 14.5.2014