



VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2013

Trenčín, máj 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hlinka'.

Ing. Jozef Hlinka
predseda predstavenstva

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martinek'.

Milan Martinek
člen predstavenstva

SPRÁVA O ČINNOSTI PREDSTAVENSTVA SBD TN ZA ROK 2013

Vážené delegátky, vážení delegáti, dámy a páni,

z poverenia členov predstavenstva SBD Trenčín, predkladám Vám správu o činnosti predstavenstva SBD Trenčín za rok 2013.

Predstavenstvo pracovalo v počte 7 členov do 31.05.2013. Dňom 01.06.2013 sa funkcie člena predstavenstva vzdala Ing. Renáta Gombošová z dôvodu, že išla pracovať do štátnej správy. Od tohto dátumu pracuje v predstavenstve 6 členov.

V roku 2013 predstavenstvo zasadalo celkom 16 krát, z čoho boli 3 zasadnutia mimoriadne. Zasadnutia boli vykonávané pravidelne mesačne, na ktorých boli prerokovávané bežné záležitosti týkajúce sa činnosti družstva, ako sledovanie a hodnotenie hospodárenia, informácie právneho oddelenia s návrhmi na prijatie uznesení k neplatičom, súdne pojednávania, exekúcie, dražby, a pod. Tiež predstavenstvo prerokovávalo rôzne žiadosti vlastníkov resp. nájomcov, ktorí mali dlh oproti predpisu za služby spojené s užívaním bytu o možnosť splátkového kalendára. Ďalej to boli materiály predložené oddelením členských vzťahov k dohodám o zániku členstva, o prevode členských práv a povinností k bytu v osobnom vlastníctve a prepisu bytu v osobnom vlastníctve.

Veľmi významnou činnosťou členov predstavenstva bol aktívny prístup k práci na vypracovaní rôznych potrebných dokumentov a Smerníc družstva ako Domový poriadok, Reklamačný poriadok, Pravidlá písomného hlasovania, Smernica o poskytovaní služieb súvisiacich s užívaním bytu a NP a spôsobe ich rozúčtovania, Smernice o prevádzke meracej techniky v bytoch a NP, Smernica na poskytovanie finančnej výpomoci pre bytové domy v správe SBD, Smernica o prevádzke a údržbe výťahov, Smernica o prenájme spoločných priestorov v bytových domoch, Smernica o pohotovostnej a havarijnej službe a Smernica o volebných obvodoch pre voľby delegátov na ZD SBD, ktorá bola vypracovaná v zmysle uznesenia č. 22/05/2013 ZD zo ZD SBD Trenčín z 28.05.2013.

V priebehu roka 2013 sa členovia predstavenstva vo veľkom rozsahu aktívne zúčastňovali schôdzí vlastníkov bytov a NP jednotlivých domových správ. Ďalej z iniciatívy predstavenstva bolo v priebehu roka uskutočnených niekoľko informačných stretnutí so zástupcami vlastníkov bytov a NP v priestore SBD Trenčín. Na týchto stretnutiach boli pracovníkmi technického, ekonomického, právneho oddelenia ako aj predsedom predstavenstva vo vzájomnej diskusii oboznamovaní rôznymi vyhláškami, zákonmi a nariadeniami z právnej, technickej a ekonomickej oblasti. Bolo to hlavne o zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a spôsobe odmeňovania ZV, zákone č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, zákone č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania a pod. Týchto stretnutí sa z cca 140 pozvaných zúčastnilo približne 100 zástupcov.

Za povšimnutie je taktiež zmena rozmiestnenia pracovísk družstva, najmä oddelenia členských vzťahov a nájomného, ktoré boli premiestnené do prízemja budovy. Tým sa docielilo lepšie sprístupnenie služieb týchto pracovísk, ktoré sú najviac navštevované, osobám starším prípadne s obmedzením pohybom.

SBD Trenčín v novembri 2013 zabezpečilo priestory pre pracovnú poradu členských družstiev západoslovenského regiónu SZBD. Na tomto stretnutí podpredseda SZBD informoval prítomných zástupcov o uzneseniach predstavenstva zväzu a prípravou volieb do orgánov zväzu na ZD ČD SZBD v máji 2014.

Predstavenstvo sa zaoberalo taktiež kontrolou uznesení zo ZD SBD Trenčín z 28.05.2013 a konštatovalo, že všetky platné uznesenia, ktoré ZD SBD Trenčín prijalo, boli splnené (viď v časti vyhodnotenie plnenia uznesení ZD SBD).

Personálne zmeny v SBD

K 31.03.2013 na vlastnú žiadosť bol ukončený pracovný pomer s riaditeľom správy SBD Trenčín p. Františkom Šturcelom. Predstavenstvo dňom 01.04.2013 v zmysle Stanov SBD Trenčín Hl. V., čl. 18, bod (6), poverilo predsedu predstavenstva SBD Trenčín Ing. Jozefa Hlinku, výkonom funkcie riaditeľa správy SBD Trenčín.

Vrátenie základného a ďalšieho členského vkladu nebývajúcim členom družstva

Táto úloha bola priebežne plnená tak, že nebývajúcí členovia boli písomne vyzývaní, aby sa dostavili na oddelenie členských vzťahov družstva, kde sa s nimi vybavila potrebné písomnosti pre zrušenie členstva a vrátenia vkladov na ich účty.

Hospodárenie družstva v roku 2013

Za rok 2013 družstvo dosiahlo po zdanení čistý zisk v sume 3 937,90 €. Príslušné tabuľky a výkazy sú súčasťou prílohy pozvánky na rokovanie Zhromaždenia delegátov.

Celkové zhodnotenie hospodárskych výsledkov družstva bude prezentované a vysvetlené v bode prerokovania a schválenia účtovnej závierky za rok 2013.

Vymáhanie pohľadávok

Tak ako i po minulé roky, tak aj v roku 2013 bolo dôkladne sledované uhrádzanie platieb podľa predpisu.

Dlžníkom boli zasielané výzvy na uhradenie nedoplatkov, podané exekúcie, nájomcom zrušenie členstva.

Dlh neplatičov k 31.12.2013 predstavoval sumu 156 429 €.

Účtovná závierka a návrh na rozdelenie zisku za rok 2013

Predstavenstvo SBD prerokovalo a schválilo svojim uznesením č. 127/03/2014 ročnú závierku za rok 2013 s tým, že ju predloží a odporučí na schválenie Zhromaždeniu delegátov. Dosiahnutý hospodársky výsledok – zisk za rok 2013 po zdanení je v sume 3 937,90 €.

K účtovnej závierke za rok 2013 bola daná správa nezávislého audítora (je súčasťou materiálu pozvánky k ZD SBD) vrátane stanoviska z 28. marca 2014.

Predstavenstvo SBD prerokovalo a schválilo svojim uznesením č. 157/04/2014 rozdeliť zisk v sume 3 937,90 € a tento návrh predložiť na schválenie Zhromaždeniu delegátov takto. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2013 je prílohou k správe o činnosti.

Schválenie plánu nákladov a výnosov na rok 2014

Tento plán je zostavený výlučne na správu SBD. Predstavenstvo SBD prerokovalo a schválilo svojim uznesením č. 128/03/2014 návrh plánu nákladov a výnosov na rok 2014 a odporúča ho schváliť Zhromaždením delegátov.

Výnosy predstavujú sumu 688 600,- €, náklady sumu 688 600,- € a nepredpokladá sa zisk ani strata.

SPRÁVA O ČINNOSTI KONTROLNEJ KOMISIE SBD TRENČÍN ZA ROK 2013

Správa o kontrolnej činnosti, vyjadrenie sa k riadnej individuálnej ročnej závierke za rok 2013 a návrh na rozdelenie zisku za rok 2013:

KK v roku 2013 pracovala pod vedením predsedu KK Ing. Juraja Omachela. Členovia Ing. Emília Blašková a Ing. Juraj Vojtaššák.

1. KK zasadala na svojich pravidelných zasadnutia spravidla raz mesačne. Spolu bolo vykonaných 14 zasadnutí KK a bolo napísaných 8 zápisníc.
2. V roku 2013 KK riešila sťažnosť z DS na ul. Soblahovská 1110. KK bola nápomocná a zúčastnila sa schôdze danej samosprávy zvolanej SBD Trenčín dňa 15.10.2013. Podľa názoru KK sťažnosť sťažovateľiek môže jednoznačne vyriešiť len súd, nakoľko SBD, ani KK nemôže prikázať spoluvlastníkom bytového domu, aby akceptovali názor druhého. Novú sťažnosť v roku 2013 KK neobdržala.
3. Na základe viacerých podnetov členov SBD a riaditeľa správy KK vykonala kontrolu zameranú na objasnenie okolností podpísania zmluvy s firmou Manager Systems, s.r.o. a nástupcom SWAN a.s. KK venovala kontrole šesť dní a na základe podkladov, ktoré mala k dispozícii predpokladá s veľkou pravdepodobnosťou, že DS boli niektoré menej niektoré viac informované o TKR (televíznom káblovom rozvode) zo strany SBD Trenčín. No s veľkou pravdepodobnosťou sa dá povedať, že nevedeli o akú čiastku im daná akcia zaťaží FO a v prevažnej väčšine v rokoch 2003 až 2005 o tom ani nerokovali na svojich schôdzach DS. Keď aj dali súhlas, tak nevedeli presne na akú čiastku a verili svojmu SBD. Niektoré DS boli do projektu nanútené i napriek svojmu nesúhlasu. Svoju situáciu chceli riešiť vlastnou anténou, no boli zahrnutí do dopredu rozbehnutej akcie z ktorej nemohli vyskočiť (Sihot').
4. Predseda KK, alebo poverený člen KK sa pravidelne zúčastňoval na zasadnutiach predstavenstva SBD Trenčín a kontroloval plnenie uznesení.
5. V roku 2013 P-SBD Trenčín vypracovalo 16 zápisníc zo svojich zasadnutí a spolu bolo prijatých 492 uznesení, ktoré sa priebežne plnili v roku 2013. V roku 2013 bolo splnených 489 uznesení. Do roku 2014 boli prenesené 3 uznesenia.
6. Zhromaždenie delegátov konané dňa 28.5.2013 navrhlo spolu 22 uznesení. Z celkového počtu bolo **platných - prijatých 17 uznesení a to uznesenia č. 01, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a 22/05/2013 ZD**. Neprijatých bolo 5 uznesení a to uznesenia č. 02, 06, 11, 14 a 15/05/2013 ZD. KK vykonáva kontrolu plnenia uznesení ZD dňa 18.9.2013. K dňu konania kontroly bolo splnených 14 uznesení z 17 prijatých.
7. Kontrolná komisia prehlasuje, že všetky prijaté uznesenia ZD z 28.5.2013 sú splnené.
8. KK vykonala kontrolu DF samospráv, kontrolou neboli zistené nedostatky v rozúčtovaní na jednotlivé DS. Ďalej bola vykonaná kontrola DF správy SBD od č. 1 po č. 498. Kontrolou neboli zistené nedostatky o neoprávnenej manipulácii so zverenými finančnými prostriedkami, či už zo strany samospráv, P-SBD, alebo SBD Trenčín
9. KK ďalej konštatuje, že inventarizácia majetku a záväzkov (fyzická a dokladová inventúra), pri ktorej sa zúčastňoval náhodne i člen KK, bola vykonaná k 31.12.2013 v súlade s príkazom č. 1/2013 riaditeľa správy SBD Trenčín a neboli zistené žiadne inventúrne rozdiely k 31.12.2013.
10. Kontrolná komisia konštatuje, že počas roku 2013 nemá poznatky o porušovaní stanov družstva a zákonov.
11. KK vykonala na základe kompletne predložených podkladov dôslednú kontrolu riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2013 a nezistila v rámci svojich zistení nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby a preto odporúča delegátom ZD konaného dňa 27.5.2014 jej schválenie.
12. KK na záver konštatuje, že SBD Trenčín v roku 2013 dosiahlo hospodársky výsledok po zdanení + 3 937,90 €.

Vyjadrenie sa k riadnej individuálnej ročnej závierke za rok 2013.

Kontrolná komisia týmto vyhlasuje, že riadna individuálna ročná závierka za rok 2013 bola vykonaná včas a v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Kontrolná komisia nezistila a v rámci svojej vykonanej kontrolnej činnosti nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Názor nezávislého audítora Ing. Márie Duvačovej z 28.3.2014 je nasledovný:

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Stavebného a bytového družstva Trenčín k 31.12.2013 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Na základe uvedených skutočností a vlastnej kontrolnej činnosti hospodárenia SBD Trenčín, KK doporučuje delegátom ZD, aby riadnu individuálnu ročnú závierku za rok 2013 na svojom zhromaždení konanom dňa 27.5.2014 schválilo.

Návrh na rozdelenie zisku za rok 2013.

Zisk po zdanení za rok 2013 je 3 937,90 €.

Kontrolná komisia súhlasí s návrhom P-SBD prijatom **Uznesením č. 157/04/2014 dňa 24.4.2014** v nasledovnom znení a odporúča delegátom ZD jeho schválenie:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. Do fondu obnovy SBD Trenčín | 3 500,00 € |
| 2. Prídel do sociálneho fondu | 437,90 € |

SPRÁVA O ČINNOSTI SBD TRENČÍN V ROKU 2013

ÚSEK RIADITEĽA SPRÁVY

Stavebné bytové družstvo Trenčín, ako správca, svoju činnosť vykonáva podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a Zmluvy o výkone správy s jednotlivými domovými správami vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Riaditeľ správy koordinuje činnosť jednotlivých stredísk, oddelení družstva. Pre potreby orgánov družstva v úseku riaditeľa správy sa pripravujú a sústreďujú informácie legislatívneho, ekonomického a technického charakteru dôležité pre ich činnosť a rokovanie. Organizačne zabezpečuje prípravu materiálov pre rokovanie Zhromaždenia delegátov SBD, predstavenstva SBD a ďalších orgánov. Pracovník spravujúci počítačovú a informačnú sieť zabezpečuje prevádzkyschopnosť príslušných programov (ekonomických, technických, personálnych, bytových, členstva a pod.) tak, aby všetci pracovníci družstva mohli tieto pri výkone svojej práce naplno využívať. Na tomto úseku je zabezpečovaný kontakt so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov formou konzultácií a poradenstva.

PRÁVNE ODDELENIE

Činnosť právneho oddelenia v roku 2013 bola orientovaná na:

- vymáhanie nedoplatkov mesačných preddavkov od vlastníkov bytov a nájomcov bytov.
- uzatváranie zmlúv na prenájom nebytových priestorov
- zabezpečovanie podkladov a prevod pozemkov pod obytnými domami, ako aj príľahlých pozemkov
- kontrolu dodávateľských zmlúv
- vybavovanie sťažností od nájomníkov a vlastníkov bytov
- poradenskú službu zástupcom vlastníkov

Niektorí dlžníci na výzvy a pokusy o zmier reagovali a dlh zaplatili, niektorí dlžníci si poštu neprevzali alebo nereagovali vôbec a sú aj tzv. chronickí dlžníci – to sú tí, čo dlh na výzvu zaplatia a znova neplatia. Ak dlžník dlh neuhradil, nepožiadali o splátkový kalendár, bolo potrebné pokračovať vo vymáhaní dlhu, či už podaním žaloby na zaplatenie nedoplatku, poplatkov z omeškania resp. úrokov z omeškania, následne exekúciou alebo podaním návrhu

na vykonanie dražby bytu, na základe rozhodnutia vlastníckmi bytov, / musíme konštatovať, že sa množia dražby podané inými právnymi subjektmi napr. bankami a pod. /.

Spôsob vymáhania pohľadávok družstva a bytových domov bolo nasledovné:

	rok 2011	rok 2012	rok 2013
Žaloby celkom	9	11	8
Z toho žaloby na:			
nedoplatky na nájomnom	2	5	6
neuhradené faktúry	2	-	-
žaloby cudzie	5	4	2
žaloby o vypratanie	-	2	-
Exekučné návrhy celkom:	4	3	5
Z toho na:			
vypratanie bytu:	1	-	1
vymáhanie nájomného:	1	1	4
vymáhanie faktúr:	1	1	-
iné:	1	1	-
Návrhy na dražby			
schválené na domoch	4	8	4
návrhy podané bankovým subjektom	3	5	4
Počet vytýčených			
Súdnych pojednávaní:	6	8	9
výpoveď z nájmu:	4	1	2
Žalovaná suma súdnych sporov:	5 306,16 €	8 904,06 €	12 037,21 €
Z toho			
nájomné:	1 448,51 €	8 904,06 €	12 037,21 €
fakturácia	3 277,65 €	-	-
iné	580,00 €	-	-
 Uhradené zo žalovaných návrhov	5 306,16 €	1 702,74 €	11 078,92 €

Zaslané výzvy v roku 2013 boli na sumu: 103 046,56 €

K 31.12.2013 nie sú ukončené spory o neplatnosť nájomnej zmluvy a o odstránenie väd diela.

TECHNICKÉ STREDISKO

ODDELENIE TECHNIKOV

Oddelenie investícií a dodávateľských prác

Za rok 2013 bolo technickým oddelením vybavených 113 žiadostí o povolenie vykonania stavebných úprav v bytoch týkajúcich sa prestavby bytových jadier, výmeny okien, zmeny dispozície, výmeny balkónových stien za murované a iné. Pre porovnanie bolo v rokoch 2012 – 125 žiadostí, rok 2011 – 129 žiadostí a rok 2010 – 236 vybavených žiadostí.

Rekonštrukcie a väčšie opravy striech boli zrealizované v celkovom počte 8 v hodnote **143 797,81 €**. Do tejto čiastky sú zahrnuté aj opravy menšieho rozsahu, nátery striech, lokálne opravy, výmeny klampiarskych prvkov. V roku 2012 bolo 9 striech v sume **200 338,47 €**

V roku 2011 bolo 10 striech v sume **74 723,39 €**

V roku 2010 bolo 22 striech v sume **291 473,00 €**

Obnova domov v roku 2013

Zateplenie fasády, rekonštrukcia balkónov a loggií, výmena sklenených výplní a výmena výťahov boli zrealizované na 5 domoch s nákladom v objeme

1 304 037,51€

z toho:

- 3 domy získali úver zo ŠFRB v hodnote **647 759,00 €**
- 1 dom získal úver zo ŠFRB - Jessica vo výške **196 360,00 €**
- 1 dom vykonal zatepl. fasády a montáž nových balkónov z úveru SLSP: **248 888,70 €**
- V roku 2012 bola obnova domov zrealizovaná na 5 domoch v hodnote **876 939,16 €**
- 3 domy získali úver zo ŠFRB v celkovej sume **440 049,00 €**
- V roku 2011 bola obnova domov na 4 domoch s nákladom v objeme **298 513,51 €**
- 1 dom získal úver zo ŠFRB v celkovej sume **52 704,38 €**
- 1 dom získal dotáciu z MVARR v sume **43 870,10 €**
- V roku 2010 bola obnova domov zrealizovaná na 10 domoch **1 746 004,00 €**
- 5 domov získalo dotácie na odstránenie sys. porúch z MVARR SR v sume **176 120,00 €**
- 7 domov získalo úver zo ŠFRB v sume **927 449,00 €**

Stavebné práce v roku 2013 pozostávali:

- opravy vstupov bytových domov, opravy chodníkov, terénne úpravy,
- rekonštrukcie a opravy balkónov a loggií,
- opravy panelových špár, náter fasád, zateplenie pivníc a pod.,

všetky tieto opravy boli zrealizované v celkovom objeme nákladov: **243 589,00 €.**

V roku 2012 boli vykonané stavebné práce v sume: **74 462,00 €**

V roku 2011 boli vykonané stavebné práce v sume: **242 665,24 €**

V roku 2010 boli vykonané stavebné práce v sume: **183 820,00 €**

Maliarske práce väčšieho rozsahu, schodísk a spoločných priestorov bytových domov v priebehu roka 2013 boli realizované v celkovom objeme:

15 768,00€

V roku 2012 boli vykonané maliarske práce v sume: **37 207,00 €**

V roku 2011 boli vykonané maliarske práce v sume: **174 878,12 €**

V roku 2010 boli vykonané maliarske práce v sume: **79 053,00 €**

Investičné a rekonštrukčné práce presklených otvorov, ako sú výmeny vchodových dverí, okien spoločných priestorov, rekonštrukcia zabezpečovacích a oznamovacích zariadení, dorozumievacích zariadení, zámočnícke práce ako výroba poštových schránok, výmena zábradlí, výplní, výroba mreží, montáž prístreškov a výmena elektroinštalácií, elektrických rozvodov a zariadení v roku 2013 boli zrealizované v celkovej sume:

249 476,00€

V roku 2012 boli menované práce vykonané v sume: **156 792,93 €**

V roku 2011 boli menované práce vykonané v sume: **342 735,83 €**

V roku 2010 boli menované práce vykonané v sume: **287 896,00 €**

Opravy a výmeny vodovodných potrubí, stúpačiek, rozvodov kanalizácií, plynu

a vyregulovanie rozvodov TÚV a ÚK v roku 2013 boli zrealizované v sume: **163 420,00€**

V roku 2012 boli práce vykonané v sume: **153 216,52 €**

V roku 2011 boli práce vykonané v sume: **416 185,00 €**

V roku 2010 boli práce vykonané v sume: **319 856,00 €**

Celkový objem stavebných prác v roku 2013 bol v sume : **2 120 088,32€**

V roku 2012 boli stavebné práce v sume: **1 058 066,88 €**

V roku 2011 boli stavebné práce v sume: **1 601 312,40 €**

V roku 2010 boli stavebné práce v sume: **3 103 119,00 €**

Pravidelné vykonávanie revízií hydrantov a hasiacich zariadení v bytových domoch SBD na základe vyhlášky MVSR 121/2002 Z.z. , v zmysle zákona č.314/2001 a príslušných noviel v lehotách 1x za rok.

Za rok 2013 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy v sume: **24 393,00€**

Za rok 2012 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy v sume: 24 143,44 €

Za rok 2011 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy v sume: 37 277,88 €

Za rok 2010 boli na protipožiarnych zar. vykonané revízie a opravy v sume: 13 623,00 €

Všetky investície, dodávateľské práce, rekonštrukcie a opravy na bytových domoch

v správe SBD TN v roku 2013 boli zrealizované v celkovej sume: **2 672 282,96€**

V roku 2012 boli investície v sume: 2 122 465,93 €

V roku 2011 boli investície v sume: 2 684 557,00 €

V roku 2010 boli investície v sume: 3 809 958,00 €.

ODDELENIE ENERGETIKY

Oddelenie energetiky pre bytové domy v správe vykonáva nasledovné činnosti:

- zabezpečuje a eviduje dodávky tepla na ústredné kúrenie (ďalej len UK) a ohrev teplej vody (TV), studenej vody (SV), elektrickej energie pre spoločné priestory v domoch,
- zabezpečuje prevádzku malých plynových tepelných zdrojov (malých domových kotolní), kde v zmysle vyhlášky vystupuje SBD v pozícii prevádzkovateľa.
- vykonáva nahlasovanie a likvidáciu poistných udalostí v zmysle poistnej zmluvy.
- Jednou z najdôležitejších úloh je zabezpečenie dodávok tepla na UK a ohrev TV.

Najväčším dodávateľom tepla pre domy v správe SBD Trenčín je spoločnosť Služby pre bývanie, s. r. o., Trenčín, ďalším dodávateľom je spoločnosť Mestský podnik služieb Nemšová, v Nemšovej. Niektoré domy majú dodávku tepla na UK a ohrev TV zabezpečenú vlastnými kotolňami, jedná sa o 21 malých domových kotolní.

Zálohy pre dodávateľov za dodané teplo na UK a ohrev TV sú fakturované mesačne zálohovými faktúrami na základe skutočne odobratého množstva tepla (variabilná zložka) a 1/12 (fixná zložka) v jednotlivých mesiacoch, v cene ktorú každoročne stanovuje Úrad pre reguláciu sieťových odvetví. Po ukončení kalendárneho roku a zaúčtovaní nutných nákladov na výrobu tepla, dodávateľia tieto rozpočítajú podľa skutočne odobratého množstva tepla a skutočné náklady vyfakturujú.

V nasledovnej tabuľke je uvedený prehľad nákladov na dodávku tepla na UK a ohrev TV za posledné tri roky :

	rok 2011		rok 2012		rok 2013	
teplo na ohrev UKvar	31 085 842,00	kWh	29 364 403,00	kWh	29 172 264,00	kWh
	1 873 548,22	€	1 800 179,57	€	1 776 540,00	€
teplo na ohrev UKfix	5 543,17	kW	4 887,54	kW	4 752,29	kW
	1 089 859,75	€	1 048 821,16	€	1 023 031,10	€
teplo na ohrev TVvar	12 455 828,25	kWh	11 981 759,78	kWh	11 977 283,85	kWh
	749 195,86	€	728 004,65	€	723 514,09	€
teplo na ohrev TVfix	2 516,66	kW	2 331,88	kW	2 312,62	kW
	495 894,04	€	499 914,15	€	497 109,41	€

Z uvedeného je zrejmé, že spotreba postupne klesá, čo je spôsobené zateplením domov, ale aj väčším šetrením jednotlivými užívateľmi v bytových domoch. Z dôvodu dosiahnutia lepšej kvality bývania a taktiež úspor, v roku 2013 bolo zateplených 12 bytových domov. Na zabezpečenie lepšieho komfortu v dodávkach tepla a teplej vody, bolo zrealizované

vyregulovanie sústavy UK, či TV v šietich domoch. Na základe platnej legislatívy bude potrebné, aby bytové domy, kde doposiaľ nebola vyregulovaná sústava TV bola regulácia zrealizovaná do konca roku 2015. Zároveň je nutné pripomenúť, že nie je postačujúce iba vyregulovanie systému, ale dôležité je aj zaizolovanie vedenia podľa platnej normy. V týchto dňoch bol schválený zákon, ktorý nariaďuje, aby vo všetkých bytových domoch boli na všetkých vykurovacích telesách nainštalované pomerové rozdeľovače tepla do 31. 12. 2016.

Prehľad spotrieb SV

rok	spotreba v m ³	suma v €	počet osôb	spotreba v m ³ na osobu	cena vodné a stočné za 1 m ³ (s DPH)
2011	337 898	730 016,00	13 908	24,30	2,20
2012	329 854	729 015,00	13 651	24,16	2,25
2013	325 931	726 037,00	13 421	24,29	2,26

Pri sledovaní vývoja spotrieb jednotlivých médií zameraná od roku 2011 ich mierny pokles. Počet odberných miest pre domy v našej správe evidujeme 230 (v roku 2012 to bolo 230 miest, v roku 2011 to bolo 228 odberných miest). Počet vodomeroch na studenú vodu v bytoch evidujeme v počte 7 420.

Dodávateľia SV pre domy v našej správe :

TVS, a. s., Trenčín, Služby pre bývanie, s. r. o., Trenčín, Bytos, s. r. o., Trenčín, SVB Beckovská 2317, Trenčín, Jozef Janiš – EKO-STAVSOL - Drietoma, RVSVV, s. r. o. - Nemšová

Prehľad spotrieb TV

rok	spotreba v m ³	počet osôb	spotreba v m ³ na osobu
2011	137 682	13 908	9,90
2012	133 454	13 651	9,78
2013	131 217	13 421	9,78

Počet vodomeroch na teplú vodu evidujeme v bytoch v počte 5 732.

Prehľad spotrieb elektrickej energie

rok	spotreba v kWh	suma v €	poznámka
2011	530 630	207 391,00	
2012	520 545	195 324,00	
2013	497 318	181 382,00	

V oblasti dodávky elektrickej energie pre spoločné priestory v bytových domoch v správe nášho družstva zaznamenávame pokles. Postupné znižovanie spotreby a nákladov je spôsobené hlavne modernizáciou výťahov, rekonštrukciou osvetlenia spoločných priestorov za úsporné, napr. senzorové a ďalej odhlasovaním elektromerov s nízkou, či nulovou spotrebou – zrušia sa tým mesačné poplatky. Ďalší vplyv na úsporu má prehlásenie sadzby do výhodnejšej (ak je to možné, pokiaľ v bytovom dome nie sú podnikateľské subjekty). Je potrebné uviesť, že zazmluvnených máme celkovo 611 odberných miest. Z týchto miest je zazmluvnených v počte 477 ako „AdaptPowerSpecial“ a 134 odberných miest je zazmluvnených so sadzbou pre domácnosť (DD1 a DD2), ktorá je pre vlastníkov bytov výhodnejšia (cena za kWh je síce vyššia, ale podstatne nižšie sú stále poplatky). V spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov hľadáme možnosti na prehlásenie sadzby na výhodnejšiu, t. j. sadzba pre domácnosť.

Prehľad spotrieb plynu v domových kotolniciach

rok	spotreba v m ³	suma v €	poznámka
2011	530 365	311 058,84	
2012	521 683	339 997,36	
2013	516 263	336 858,27	

Vývoj spotreby plynu v domových kotolniciach má klesajúcu tendenciu v spotrebe, čo je spôsobené šetrením nákladov v domácnostiach (teplo, TV....). Vplyv na spotrebu má aj technológia v domových kotolniciach a určitý vplyv majú aj zmeny klimatických podmienok v našom pásme. Pre ďalšie znižovanie nákladov, v prípadoch starších zariadení domových kotolní, vlastníci bytov by mali uvažovať s výmenou za nové, ktoré majú lepšiu účinnosť a taktiež nižšiu spotrebu plynu. Z celkového počtu 21 malých domových kotolní sú štyri s nevymenenou technológiou a 10 kotolní má kotle vymenené pred desiatimi rokmi a sedem kotolní považujeme za nové, kde kotle boli vymenené v lehote päť rokov.

Prehľad poistných udalostí

rok	počet	poistné plnenie v €	Zamietnuté poistné plnenia
2011	23	8 332,36	1
2012	37	8 209,86	0
2013	41	29 412,90	0

Z uvedených údajov je zrejmé, že počet poistných udalostí narastá. V uplynulom roku sme zaznamenali dva požiare, pričom plnenie z týchto udalostí bolo vo výške 20 574,88 €, jednu udalosť spôsobenú víchricou s plnením vo výške 1 931,70 € a potom to boli udalosti menšieho rozsahu, ako vandalizmus, rozbitie skla, vytopenie ...

ÚDRŽBA A OPRAVY BYTOVÉHO FONDU

V priebehu roka 2013 údržba bytového fondu (ÚBF) SBD sa vykonávala strediskom údržby, ako aj dodávateľsky. Údržba SBD Trenčín zamestnáva 7 pracovníkov. Údržba je zameraná na opravu a údržbu výťahov, elektroinštalácie, vody, kúrenia, plynu, zámočnícke práce, drobné murárske práce a odstraňovanie závad na elektroinštalácii domov na spoločných priestoroch a bleskozvodov na základe revíznej správy.

V zmysle §25, odst.3, písm. b. zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike SBD vykonáva pravidelne 1 x za rok technickú prehliadku prevádzkovej časti sústavy tepelných zariadení za odberným miestom za účelom zistenia prevádzkyschopnosti týchto zariadení. Vykonáva sa aj prehliadka uzatváracích ventilov na rozvode SV a čistenie filtrov ústredného kúrenia.

V zmysle zákona č. 69/2002 Z.z. o meradlách a metrologickej kontrole vykonáva stredisko údržby na základe objednávok bytových domov výmenu vodomeroch TV po štyroch rokoch a vodomeroch SV po šiestich rokoch.

Pre údržbu a správu ÚBF majú, zamestnanci k dispozícii šesť osobných motorových vozidiel, ktoré sú označené logom SBD Trenčín.

Rok	Výkony	Materiál	Doprava	Celkové výkony	Porovnanie v % voči predchádzajúcemu roku
2011	88 601,15	56 828,83	4 333,79	149 763,77	-
2012	90 393,80	64 390,70	4 115,60	158 900,10	106,10
2013	102 037,40	46 133,20	4 689,70	152 860,30	96,20

VYHRADENÉ TECHNICKÉ ZARIADENIA

Do vyhradených technických zariadení (VTZ) patria osobné výťahy, kde servis a údržbu na výťahoch vykonávajú pracovníci údržby SBD Trenčín na celkovom počte 187 osobných výťahov.

Do konca roku 2013 SBD zabezpečilo montáž štyroch nových výťahov v bytových domoch M. Bela 2500/7,9 – 2 ks, Západná 2518 – 1 ks, T. Vansovej 2742 - 1 ks, v zmysle ich požiadaviek.

Okrem nových výťahov stredisko údržby zabezpečuje aj modernizáciou výťahov, ktorá spĺňa požiadavky najnovších noriem STN. Modernizáciu možno vykonať v určitom rozsahu podľa požiadavky obytného domu napr.(výmena riadenia výťahu, výmena alebo generálna oprava výťahového stroja, výmena kabínových a vonkajších ovládačov, závesných káblov, snímačov, modernizácia kabíny a iné). Týmto spôsobom je zmodernizovaných 78 ks výťahov.

Zároveň v súlade so zákonom č.508/2009 Z.z., vykonáva Technická inšpekcia opakované úradné skúšky na všetky výťahy.

Revízie el. inštalácií a bleskozvodov SBD vykoná dodávateľsky a to na všetkých blokoch v správe SBD Trenčín súlade so zákonom č.508/2009 Z.z. a to v 5-ročných intervaloch podľa harmonogramu revízie elektro a 4-ročných intervaloch podľa harmonogramu revízie bleskozvodov.

EKONOMICKÉ STREDISKO

EVIDENCIA ZÁLOHOVÝCH PLATIEB ZA UŽÍVANIE BYTU A VYMÁHANIE POHLADÁVOK

Nedoplatky na mesačných zálohových platbách sa kontrolujú priebežne. V prehľade po štvrtrokoch roku 2013 v porovnaní s rokom 2012 je vidieť, že stavy nedoplatkov sú pohyblivé. Zvýšenie nastáva väčšinou pred sviatkami, pred dovolenkovým obdobím, prípadne aj po celoplošnej úprave predpisov, kedy si vlastníci a nájomcovia bytov neskôr upravujú trvalé príkazy.

Vývoj pohľadávok zálohových platieb užívateľov bytov (v €)

ku dňu	Vlastníci		Nájomcovia		Spolu	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
31.3.	153 768	158 447	27 032	31 936	180 800	190 383
30.6.	150 966	127 270	26 174	27 055	177 140	154 325
30.9.	153 225	141 998	29 551	32 115	182 776	174 113
31.12.	125 723	125 788	26 761	30 641	152 484	156 429

Dlžných vlastníkov a nájomcov bytov SBD upomína priebežne každý mesiac. Najskôr obyčajnou zásielkou "Sumárnou analýzou platieb", prípadne e-mailom. Ak sa dlh v priebehu mesiaca nevyrovná, dlžníkovi sa zasiela doporučená upomienka a po mesiaci doporučená výzva. Ak dlh pretrváva po všetkých upozorneniach, potom sa vymáha právnym oddelením.

**Prehľad jednotlivých postupov vymáhania pohľadávok zálohových platieb
(počet)**

štvrťrok	Sumárne analýzy platieb		Upomienky		Výzvy	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
I.	235	102	64	24	45	0
II.	184	202	67	48	0	0
III.	119	180	100	137	36	36
IV.	86	90	152	114	57	56
spolu	624	574	383	323	138	92

Z dlžnej sumy sú dlžníkovi (vlastníkovi bytu) vypočítané úroky z omeškania a dlžníkovi (nájomcovi) penále z omeškania. Až po úhrade všetkých úrokov z omeškania, penálov a poplatkov tieto sú odúčtované z konta dlžníka (vlastníka alebo nájomcu) a sú zaúčtované ako manipulačné poplatky správcu, úroky z omeškania do FPÚO príslušného bytového domu a penále z omeškania pre SBD.

Prehľad vymožených úhrad (€)

štvrťrok	Manipulačný poplatok SBD		Penále prislúchajúce SBD		Úroky od vlastníkov do FPÚO	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
I.	377	196	3 323	70	1 402	965
II.	548	602	3 423	2 761	2 962	3 607
III.	270	288	353	50	1 251	1 978
IV.	499	471	128	168	2 853	1 904
spolu	1 694	1 557	7 227	3 049	8 468	8 454

ČLENSKÉ VZŤAHY

Stavebné bytové družstvo Trenčín malo k 31.12.2013 v správe 6 203 bytov. Na základe zmlúv o výkone správy spravuje 6198 bytov z toho:

nájomných bytov 285

vlastníckych bytov 5 913

Päť družstevných bytov je v správe SVB v Trenčíne a v Nemšovej.

Od 01.01.2013 odišlo zo správy SBD 6 bytov v bytovom dome Dolná Súča.

Počet členov družstva s vkladom 10,- € bol vykazovaný k 01.01.2013 - 5 899 členov a k 31.12.2013 bol vykazovaný 5 665 členov. V priebehu roka sa znížil stav o 234 členov a to dohodou o zrušení členstva takých členov, ktorí odišli zo správy Stavebného bytového družstva v minulých rokoch alebo ich členstvo nebolo prevedené prevodom bytu alebo dedením.

ÚVERY NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

V roku 2013 sa realizovala obnova bytových domov prevažne z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania. Úvery s 1% úrokovou sadzbou boli poskytnuté bytovým domom M. Bela 2503, Súdna 304, Opatovská 675, Legionárska 655. Z prostriedkov ŠFRB – VPZ zatepluje bytový dom v Nemšovej J. Paľu 6,7,8 a buduje nové výtahy bytový dom Legionárska 655. Počas roku 2013 Stavebné bytové družstvo na základe splnomocnenia vybavilo 4 úvery v celkovej výške

415 000 € v Slovenskej sporiteľni a.s. na zateplenie bytových domov, kúpu pozemku, rekonštrukciu strechy, výmenu sklenených výplní. PSS poskytla úvery 2 bytovým domom, ktorým chýbali finančné prostriedky pri dokladovaní žiadosti k ŠFRB. Finančná výpomoc z vlastných zdrojov - z Fondu obnovy poskytlo družstvo 3 bytovým domom vo výške 21 000 €. Zostatok voľných prostriedkov na tomto účte ku dňu 31.12.2013 bol vo výške 18 179 €.

EKONOMICKÉ VÝSLEDKY ZA ROK 2013

ROČNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Na zasadnutie zhromaždenia delegátov je predložená ročná zostavená účtovná závierka za rok 2013. Je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi.

Ročná závierka bola overená audítorkou Ing. Máriou Duvačovou (číslo licencie SKAU 216) a jej správa bola vzatá na vedomie na zasadnutí predstavenstva družstva dňa 24.04.2014.

Spolu s daňovým priznaním dani z príjmov boli na daňový úrad zaslané aj výkazy:

Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky.

Vysvetlenie k jednotlivým súvahovým položkám

Aktíva družstva tvoria dlhodobý nehmotný a hmotný majetok, zásoby, finančný majetok, pohľadávky a účty časového rozlíšenia. Výška aktív netto za rok 2013 bola 22 515 030 €. Dlhodobý nehmotný majetok tvorí softvér a k nemu prislúchajúce oprávky.

Dlhodobým hmotným majetkom odpisovaným sú budovy stredísk správy, Nozdrkoviec a Opatovej, stroje, prístroje a zariadenia a k nim prislúchajúce oprávky. Dlhodobým hmotným majetkom neodpisovaným sú družstevné byty a pozemky.

Stav zásob materiálu na sklade družstva ku dňu účtovnej závierky je spolu s povinne vytvorenou opravnou položkou podľa postupov účtovníctva 17 282 €.

Finančný majetok vo výške 7 418 995 € pozostáva z hotovosti v pokladni, cenín, bankových účtov domov a účtov správcu.

Krátkodobé pohľadávky vo výške 12 415 896 € sú pohľadávky z obchodného styku a iné súvisiace s úvermi bytových domov.

Pohľadávky súvisiace s ročným vyúčtovaním zálohových platieb za užívanie bytu sa podieľajú vysokým percentuálnym podielom na všetkých pohľadávkach.

Časové rozlíšenie nákladov a príjmov budúcich období – jedná sa o náklady a príjmy, ktoré súvisia s nasledovným účtovným obdobím (náklady - predplatné časopisov, telefónov a príjmy – vyúčtovanie prenajatých spoločných priestorov v Nozdrkovciach a ročné vyúčtovanie s bývajúcimi v Opatovej).

Pasíva družstva sú zdrojom krytia všetkých foriem majetku družstva. Tvoria ho vlastné imanie a záväzky. Vlastným imaním je základné imanie, kapitálové fondy, fondy zo zisku, hospodársky výsledok minulých rokov a aktuálny hospodársky výsledok po zdanení. Ich hodnota v súvahe je 2 492 632 €. Záväzky družstva tvoria rezervy, dlhodobé záväzky, krátkodobé záväzky, bankové úvery bytových domov a účty časového rozlíšenia. Ostatnými záväzkami sú prijaté zálohy súvisiace s ročným vyúčtovaním za užívanie bytu. Ich výška je 6 940 253 €. Veľmi podstatnou časťou z celkových záväzkov sú nesplatené úvery bytových domov v komerčných bankách,

úvery ŠFRB a nesplatená anuita družstevných bytov. Medzi časové rozlíšenie výdavkov a výnosov budúcich období patria výdavky a výnosy, ktoré súvisia s nasledujúcim účtovným obdobím, v ktoré pojednávajú o výdavky z vyúčtovania prenajatých spoločných priestorov v Nozdrkovciach a vyúčtovanie s bývajúcimi v Opatovej.

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve bola vykonaná inventarizácia majetku a záväzkov v súlade s príkazom predsedu družstva k dátumu 31.12.2013 a k dátumu 31.10.2013. Neboli zistené inventarizačné rozdiely.

V porovnaní s rokom 2012 sa hodnota majetku družstva a jeho zdroje krytia (aktíva aj pasíva) zvýšili o 1 131 662 €. Najväčšou položkou zvýšenia hodnoty majetku (aktív) boli prírastky na bankových účtoch vo výške 779 917 €, nárast ostatných pohľadávok o 40 060 € - týkajú sa ročného vyúčtovania zálohových platieb za rok 2013.

Významnou položkou zvýšenia hodnoty zdrojov krytia (pasív) boli nesplatené úvery bytových domov zo ŠFRB, SLSP, PSS. Zvýšili sa zostatky na fondoch prevádzky, údržby a opráv bytových domov o 511 441 €, ako aj prijaté preddavky týkajúce sa vyúčtovania služieb spojených s bývaním za rok 2013 o 148 500 €. Je zaznamenaný nárast o 280 188 € neuhradených dodávateľských faktúr týkajúcich sa vyúčtovania za rok 2013, ktoré však boli uhradené v roku 2014.

Zníženie ostatných kapitálových fondov o 173 414 € súviselo s prevodom bytov do osobného vlastníctva.

Vysvetlenie k výnosovým a nákladovým položkám

Výnosy za rok 2013 bola výška výnosov 700 662 €. Základ výnosov družstva za rok 2013 tvorí poplatok za výkon správy vo výške 417 553 €. Dodatkom č. 2 k Zmluve o výkone správy bol poplatok od 01.01.2013 znížený z pôvodných 6,15 €/byt/mesiac bez DPH na 5,60 €/byt/mesiac bez DPH. Ostatné výnosy tvoria výkony údržbárskeho strediska pre spravované bytové domy ako aj spoločenstvá vlastníkov bytov vo výške 148 658 €, výnosy z prenajatých spoločných priestorov v Nozdrkovciach vo výške 62 009 € a v Opatovej vo výške 4 405 €. Zbytok výnosov sú poplatky pri prevodoch a prepisoch bytov, poplatky z omeškania za oneskorené úhrady platieb, ostatné prevádzkové výnosy z poistného a iné.

Náklady za rok 2013 boli vo výške 696 724 €. Materiálové náklady boli zúčtované vo výške 112 879 €, z toho spotreba materiálu na opravy pre bytové domy boli vo výške 61 242 €. Medzi ostatné náklady patrí spotreba pohonných hmôt, drobného majetku, kancelárskych potrieb, elektrickej energie, tepla na kúrenie a studenej vody. Náklady na opravy vykonávané dodávateľsky a vlastnou údržbou boli vo výške 3 537 € (opravy kotla v Opatovej, opravy osobných automobilov). Služby boli zúčtované vo výške 37 059 €. Sem patria najmä: náklady na softvérové služby, bezpečnostné služby, telefónne poplatky, poštovné, školenia zamestnancov a audítorské služby.

Osobné náklady vo výške 464 389 € pozostávajú zo mzdových nákladov zamestnancov, odmien členom štatutárnych orgánov a zákonných sociálnych nákladov. Dane a poplatky boli zúčtované vo výške 9 598 € (súdne, exekučné poplatky, daň z motorových vozidiel a daň z nehnuteľností). Ostatné prevádzkové náklady boli vo výške 31 754 €. Tvoria ich splátky úverov (anuity) družstevných bytov a poistenie majetku družstva. Odpisy hmotného a nehmotného majetku boli zúčtované vo výške 29 134 €. Finančné náklady tvoria úroky zo splátok úverov družstevných bytov a bankové poplatky na účtoch správy družstva vo výške 3 445 €.

Porovnanie skutočných nákladov a výnosov so schváleným plánom roku 2013

Družstvo na rok 2013 neplánovalo zisk ani stratu. V skutočnosti za rok 2013 dosiahlo zisk po zdanení vo výške 3 938 €. Uvedený hospodársky výsledok bol dosiahnutý tým, že náklady boli nižšie oproti plánu o 10 275 € čo je 1,98 % a taktiež výnosy boli nižšie oproti plánu o 6 337 € čo je 0,9%.

Prekročenými výnosmi o 8 009 € oproti plánu boli výnosy z prenájmu spoločných priestorov v Nozdrkovciach. Výnos z aktivácie materiálu a služieb bol vyšší oproti plánovanému o 716 €. Ostatné prevádzkové výnosy boli vyššie oproti plánu o 6 562 €, na čom sa podieľali vrátené súdne poplatky, zúčtované členské vklady členov opakovane nereagujúcich na zaslané výzvy vrátenia členských vkladov a výnosy z poistného.

Na úspore nákladov sa v najväčšej miere podieľali náklady na opravy a udržovanie, spotreba materiálu na opravu družstevných domov, osobné náklady, ostatné prevádzkové náklady.

SPRÁVA NEZÁVISLEHO AUDÍTORA

SPRÁVA NEZÁVISLEHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu **Stavebného bytového družstva Trenčín**

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky **Stavebného bytového družstva Trenčín**, ktorá obsahuje Súvahu k **31. decembru 2013** výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť stanovisko k tejto účtovnej závierke na základe môjho auditu. Audit som vykonala v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné na zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa vyhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód ako aj primeranosti účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre moje audítorské stanovisko.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie **Stavebného bytového družstva Trenčín k 31. decembru 2013** a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Ing. Mária Duvačová
číslo licencie SKAU 216

podpis audítora
dátum správy audítora: 28. marca 2014
adresa audítora: kpt. Nálepku 1770/14
018 41 Dubnica n/Váhom



VYBRANÉ POLOŽKY SÚVAHY K 31.12.2013 /€/

(Vrátane záväzkov a pohľadávok spravovaných bytových domov)

	Názov	ROK 2013	ROK 2012
AKTÍVA	Spolu majetok (netto)	22515030	21383368
	Dlhodobý nehmotný majetok	2286	885
	Dlhodobý hmotný majetok	2653607	2897292
	z toho: Stavby	2545609	2781563
	Obežný majetok	19854156	18481780
	z toho: Zásoby	17282	21019
	Pohľadávky z obchodného styku	5615731	5571348
	Iné pohľadávky	6798586	6236132
	Finančné účty	7422557	6646646
	z toho Účty v bankách	7418995	6639078
	Časové rozlíšenie	4981	3411
PASÍVA	Spolu záväzky a vlastné imanie	22515030	21383368
	Vlastné imanie	2492632	2685598
	z toho: Základné imanie	132820	135130
	Kapitálové fondy	1975877	2149294
	Fondy zo zisku	225594	244852
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	3938	1919
	Záväzky	20019383	18695458
	z toho: Dlhodobé záväzky	4560186	4047289
	Krátkodobé záväzky	8367526	8067502
	Bankové úvery	7084600	6568679
	Časové rozlíšenie	3015	2312

VYBRANÉ POLOŽKY SÚVAHY SPRÁVY K 31.12.2013 /€/

(Bez záväzkov a pohľadávok spravovaných bytových domov)

	Názov	ROK 2013	ROK 2012
AKTÍVA	Spolu majetok (netto)	2930257	3170647
	Dlhodobý nehmotný majetok	2286	885
	Dlhodobý hmotný majetok	2653607	2897292
	Stavby	2545609	2781563
	Obežný majetok	269383	269059
	z toho: Zásoby	17282	21019
	Pohľadávky z obchodného styku	74925	81290
	Iné pohľadávky	4535	9254
	Finančné účty	170658	153862
	z toho Účty v bankách	170658	151506
	Časové rozlíšenie	4981	3411
PASÍVA	Spolu záväzky a vlastné imanie	2930257	3170647
	Vlastné imanie	2492632	2685598
	z toho: Základné imanie	132820	135130
	Kapitálové fondy	1975877	2149294
	Fondy zo zisku	222594	244852
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	3938	1919
	Záväzky	434610	482737
	z toho: Dlhodobé záväzky	32525	31069
	Krátkodobé záväzky	110576	118289
	Bankové úvery	291509	333379
	Časové rozlíšenie	3015	2312

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

		2012	2013	2013
	číslo riadku	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	plán	bežné účtovné obdobie
Výroba (r. 05+r.07)	04	720 211	696400	680 498
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	05	716 852	693500	676 882
Aktivácia	07	3 359	2900	3 616
Výrobná spotreba (r. 09+r.10)	08	161 319	160000	154 698
Spotreba materiálu, energie	09	114 867	114000	112 879
Služby	10	46 452	46000	41 819
Pridaná hodnota (r.04-r.08)	11	558 892	536400	525 800
Osobné náklady (r.13 až 16)	12	501 625	466000	464 390
Mzdové náklady	13	351 295	321000	318 916
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	14	12 000	12000	11 918
Náklady na sociálne poistenie	15	119 226	113000	112 476
Sociálne náklady	16	19 104	20000	21 080
Dane a poplatky	17	12 196	12300	9 598
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	18	31 464	31400	29 133
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	19	4 948	500	351
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	22	24 408	10000	19 654
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	23	34 051	33700	31 755
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (r. 11-r.12-r.17-r.18+r.19+r.22-r.23)	26	8 912	3500	10 929
Výnosové úroky	38	98	100	159
Nákladové úroky	39	3 916	3450	3 300
Ostatné náklady na finančnú činnosť	43	153	150	144
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (r.38-r.39-r.43)	46	-3 971	-3500	-3 285
Výsledok hospodárenia z veľkej činnosti pred zdanením (r.26+r.46)	47	4 941	0	7 644
Daň z príjmov bežnej činnosti (r.49+r.50)	48	3 022	0	3 706
splatná	49	732	0	1 446
odložená	50	2 290	0	2 260
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení (r. 47-r.48)	51	1 919	0	3 938
Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	58	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (r.47)	59	4 941	0	7 644
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (r. 51+r.58)	61	1 919	0	3 938

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU 2013

Zisk za rok 2013 vo výške 3 937,90 € P- SBD navrhuje rozdeliť nasledovne:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. Do fondu obnovy | 3 500,00 € |
| 2. Prídel do sociálneho fondu | 437,90 € |

PLÁN NÁKLADOV A VÝNOSOV SBD TRENČÍN NA ROK 2014

Účet	Názov účtu	skutočnosť 2013	plán 2014
501	Spotreba materiálu	81264	81250
502	Spotreba energie	28927	29000
505	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	2688	x
50	Spotrebované nákupy	112879	110250
511	Opravy a udržovanie	3537	3500
512	Cestovné	137	200
513	Náklady na reprezentáciu	1085	1100
518	Ostatné služby	37060	37000
51	Služby	41819	41800
521	Mzdové náklady	318916	319000
523	Odmeny členom orgánov družstva	11918	12000
524	Zákonné sociálne poistenie	112476	112500
527	Zákonné sociálne náklady	21080	20600
52	Osobné náklady	464390	464100
531	Daň z motorových vozidiel	809	800
532	Daň z nehnuteľností	7123	7100
538	Ostatné dane a poplatky	1666	1600
53	Dane a poplatky	9598	9500
548	Ostatné prevádzkové náklady	31755	31000
54	Iné prevádzkové náklady	31755	31000
551	Odpisy DNM a DHM	29133	29000
55	Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	29133	29000
562	Úroky	3300	2800
568	Bankové poplatky	144	150
56	Finančné náklady	3444	2950
591	Splatná daň z príjmov bežnej činnosti	1446	x
592	Odložená daň z príjmov bežnej činnosti	2260	x
	<i>medzisúčet</i>	696724	688600
599	Vnútropodnikové náklady	431405	
59	Prevodové účty	431405	
	Náklady spolu	1128129	
602	Výnosy zo správy bytov	417553	414100
602	Výnosy údržby	148658	150000
602	Výnosy z dopravy	4713	4800
602	Výnosy z nájomného Nozdrkovce	62009	62000
602	Výnosy z nájomného Opatová	4405	4400
602	Výnosy z poplatkov	9906	10000
602	Výnosy z nájomného - zálohy na služby spojené s bývaním	29145	26000
602	Výnosy z poplatkov za správu z prenájmu spol. priestorov	493	500
60	Tržby za vlastné výkony a tovar	676882	671800
62	Aktivácia materiálu a služieb	3616	5000
62	Aktivácia materiálu	3616	5000
641	Výnosy z predaja majetku	351	x
644	Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	3092	x
648	Ostatné prevádzkové výnosy	16562	11640
64	Iné výnosy z hospodárskej činnosti	20005	11640
662	Úroky	159	160
66	Finančné výnosy	159	160
	<i>medzisúčet</i>	700662	688600
699	Vnútropodnikové výnosy	431405	
69	Prevodové účty	431405	
	Výnosy spolu	1132067	
	Hospodársky výsledok	3 938	0