

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 2014

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2014
3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2014
4. Správa o činnosti a finančnej situácii v roku 2014
 - 4.1. úsek riaditeľa
 - 4.2. úsek technický
 - 4.3. úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2014
6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Prílohy :

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2014
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2014
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2014

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 Vrábel – 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 2014

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 2009 – 2014 dosahovalo sústavne kladný hospodársky výsledok a to:

2009	86 188,61 €
2010	100 873,70 €
2011	87 331,26 €
2012	52 752,44 €
2013	49 708,12 €
2014	46 163,30 €.

3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2014

Predstavenstvo SBD malo v roku 2014 desať zasadnutí a dve mimoriadne zasadnutia. Najdôležitejším bodom každého zasadnutia bolo prerokovanie hospodárskeho výsledku družstva v predchádzajúcom mesiaci a stav platenia užívateľov za užívanie bytov.

Predstavenstvo SBD Komárno:

1. schválilo v januári návrh investícií na rok 2014, ktorý upravilo po schválení rozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2013 Zhromaždením delegátov a pridelení dodatočných finančných prostriedkov do investícií,
2. schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva, zvýšenie tarifu v priemere o 5 %,
3. schválilo postup príprav na ZD 2014,
4. schválilo v marci r. 2014 hospodársky výsledok za rok 2013 a návrh na jeho rozdelenie. Tieto materiály boli predložené na májové ZD v roku 2014 na schválenie a ZD ich aj schválilo,
5. schválilo 3 výpovede z nájmu, zrušilo 3 výpovede z nájmu, vylúčilo 32 členov z družstva,
6. schválilo zmeny v zásadách odmeňovania členov orgánov družstva a komisií družstva,
7. schválilo návrh zmien v zmluve o výkone správy,
8. schválilo smernicu o hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
9. schválilo postup pri obstarávaní tovarov a služieb,
10. schválilo v decembri rozpočet SBD Komárno na rok 2015 a cenník služieb na rok 2015,
11. schválilo 11 bytovým domom finančnú výpomoc z FOBV v celkovej výške 108 274 €.

Informovanosť užívateľov zabezpečuje družstvo konaním členských schôdzí a schôdzí vlastníkov v bytových domoch a spolupracou so zástupcami vlastníkov. Družstvo zabezpečilo 2 porady zástupcov vlastníkov bytov a vydalo jeden Informačný spravodaj pre všetkých užívateľov a jeden informačný list pre zástupcov vlastníkov. Zabezpečilo školenie pre zástupcov vlastníkov bytov a zamestnancov družstva o novele zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

4. Správa o činnosti a finančnej situácii družstva v roku 2014

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 2014:

Úsek	Počiatočný 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 Kontrolnej komisie družstva a Zhromaždenia delegátov. Vede písomnú agendu družstva 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. 2014 má družstvo bývajúcich 4 817 členov a 145 nebyvajúcich. Družstvo spravovalo 6 026 bytov a nebytových priestorov v 277 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva je ešte 248 bytov. Bolo uskutočnených 338 prepisov bytov. V roku 2014 bolo prevedených do osobného vlastníctva 23 bytov. Zo správy vystúpilo 20 bytov a 4 nebytové priestory v troch domoch a do správy vstúpili 4 byty v jednom dome.

Bolo podaných 105 žalôb (ako vlani), 51 exekučných návrhov (o 6 menej ako vlani). Dražobné spoločnosti vykonali 14 dobrovoľných dražieb. Bolo zapísaných 102 zákonných záložných práv.

Stredisko 1200 – odborní pracovníci

Realizované boli odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v 46 domoch a odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov a tlakové skúšky v 114 domoch. Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2014 výšku 31 362,80 €.

Stredisko 1400 – Požiarna ochrana, BOZP a služby

Preventívne protipožiarne 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 vyvložkovanie 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.

Zabezpečuje upratovacie služby pre bytové domy podľa ich požiadaviek.

4.2. ÚSEK TECHNICKÝ

Stredisko 2000 – úsek technického námestníka

Zabezpečuje:

- vykonávanie technických prehliadok bytových domov,
- vyhotovovanie plánov opráv podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení,
- konzultácie so zástupcami vlastníkov a vlastníčkami k pripravovaným opravám a významnej obnove bytových domov,
- prvotné ekonomické prepočty/odhady nákladov k pripravovaným opravám a významnej obnove bytových domov,
- odbornú diagnostiku porúch zistených na bytových domoch pri technických prehliadkach,
- projektovú dokumentáciu na obnovu bytových domov, prípravu obnovy bytových domov financovanú zo ŠFRB a bánk, v súlade s požiadavkami platnej legislatívy,
- projekty na odstránenie systémových porúch bytových domov,
- zmluvy o dielo s dodávateľmi/zhotoviteľmi 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, SOI, SIEA, v oblasti energetiky kontakt pri obnove domov s mestskými a obecnými úradmi,
- zabezpečuje kontakt so ŠFRB v oblasti obnovy bytových domov financovanej z prostriedkov ŠFRB, ako i následné dlhodobé zmluvne ŠFRB požadované kontrolné a informačné povinnosti,
- 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,
- a udržiava hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém kúrenia v bytových domoch v súlade s ustanoveniami § 11 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti,
- a udržiava hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody v bytových domoch v súlade s ustanoveniami § 11 ods. 1 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti.
- vykonanie vyhodnotenia hospodárnosti spotreby tepla na vykurovanie v súlade s ustanoveniami § 25 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a vyhlášky URSO č. 328/2005 Z. z.,
- monitoring spotreby energie v súlade s požiadavkami § 11 ods. 2 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti,
- činnosti spojené so 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 v súlade s ustanoveniami zákona o metrologii a zákona o tepelnej energetike
- energetické certifikáty po realizácii významnej obnovy bytových domov v súlade s ustanoveniami zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov,
- podporné energetické služby v súlade s ustanoveniami § 16 ods. 2 zákona NR SR č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti v rozsahu a forme v súlade s ustanoveniami § 16 ods. 1, písm.:
 - a) poradenská a informačná činnosť o možnostiach úspor energie pre prijímateľa podpornej energetickej služby,
 - b) vzdelávanie a školenie zamestnancov prijímateľa podpornej energetickej služby o zlepšovaní energetickej efektívnosti,
 - c) optimalizácia prevádzky a nákladov zariadenia alebo budovy vo vlastníctve prijímateľa podpornej energetickej služby,
 - e) rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu, vykonávané pre spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo pre správcu.
- o zákonom NR SR č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti.

Investičná a inžinierska činnosť, obnova bytových domov

Príjmy z inžinierskej činnosti a z technických prehliadok bytových domov dosiahli za rok 2014 výšku 22 725 €.

Rekapitulácia finančne (práce nad 5 000 € s DPH) a technicky najnáročnejších akcií – opráv a obnovy bytových domov za rok 2014 je v tabuľke:

P.č.	Adresa	Práce	Cena s DPH
6005	ul. 29 augusta 2-4, Komárno	výmena zábradlí balkónov	5 916
4006	Rákocziho 25-29, Komárno	oprava balkónov	6 000
6007	Rákocziho 16-24, Komárno	výmena dverí	6 089
4014	Komenského 26-34, Komárno	výmena okien	6 394
4007	Rákocziho 1-7, Komárno	oprava schodov	6 992
4307	Nám. Slobody č.20, Marcelová	zateplenie strechy	8 151
4011	Jazerná 10-14, Komárno	zateplenie strechy	13 507
4135	ul. 29 august 10-12, Komárno	zateplenie strechy	14 800
4002	Gazdovská 20-26, Komárno	výmena okien	14 883
4085	Kapitánova 31, Komárno	GO strechy	16 248
4147	Kapitánova 21-23, Komárno	zateplenie strechy	17 908
4222	Hrnčiarska 1-3, Komárno	zateplenie strechy	18 628
4223	Hrnčiarska 5-7, Komárno	zateplenie strechy	18 628

4092	Gazdovská 28-34, Komárno	montáž zábradlí	19 416
4271	Partizánska 9-11, Kolárovo	zateplenie strechy	20 989
4279	Vodná 23-27, Komárno	zateplenie strechy	21 253
4307	Nám. Slobody 20, Marcelová	zateplenie byt. domu	21 401
6005	ul. 29 augusta 2-4, Komárno	zateplenie byt. domu	25 481
6006	ul. 29 augusta 6-8, Komárno	zateplenie byt. domu	25 951
6017	E.B.Lukáča 27-33, Komárno	zateplenie byt. domu	98 500
4200	Eötvösa 44 - 46, Komárno	zateplenie byt. domu	111 941
4231	Česká 6-8 Komárno	zateplenie byt. domu	167 307
4254	Špitálska 2,4, Komárno	zateplenie byt. domu	178 910
4248	Madácha 8 – 10 – 12 Komárno	zateplenie byt. domu	187 184
4006	Rákocziho 25-29, Komárno	zateplenie byt. domu	191 337
4122	Pávia 17-19, Komárno	zateplenie byt. domu	215 905
4010	Jazerná 17-21, Komárno	zateplenie byt. domu	217 317
4274	Vodná 14,16,18 Komárno	zateplenie byt. domu	248 418

Zateplené boli bytové domy na základe rozhodnutia vlastníkov bytov:

Eötvösa 44 – 46 Komárno – úver ŠFRB + FOBD SBD Komárno
Pávia 17 – 19 Komárno – úver Prvá stavebná sporiteľňa
Vodná 14 – 16 – 18 Komárno – úver ŠFRB
Jazerná 17 – 19 – 21 Komárno – úver ŠFRB
Česká 6 – 8 Komárno – úver ŠFRB
ul. 29 augusta 6 – 8, Komárno – FOBD SBD Komárno
ul. 29 augusta 2 – 4, Komárno – FOBD SBD Komárno
Madácha 8 – 10 – 12 Komárno – úver ŠFRB
Rákocziho 25 – 27 – 29 Komárno – úver ŠFRB
Nám. slobody 20 Marcelová – FOBD SBD Komárno
E. B. Lukáča 27 – 33, Komárno – úver Prvá stavebná sporiteľňa
Špitálska 2 – 4, Komárno – úver Prvá stavebná sporiteľňa

Plánované obnovy (zateplenia) bytových domov v roku 2015

Eötvösa 54 – 56 Komárno – úver ŠFRB + FOBD SBD Komárno; schválený úver ešte v r. 2014
Stavbárov 2 – 4 Komárno – úver ŠFRB + FOBD SBD Komárno; schválený úver ešte v r. 2014
Vnútoraná okružná 54 – 56 Komárno – úver ŠFRB + FOBD SBD Komárno
Selyeho 23 – 25 Komárno – úver ŠFRB + FOBD SBD Komárno
Ul. Biskupa Királya 27 – 29 Komárno – úver ŠFRB
Ul. Biskupa Királya 35 – 37 Komárno – úver ŠFRB
Meštianska 6 – 8 Komárno – úver ŠFRB
Špitálska 6 – 8 Komárno – úver ŠFRB
Stavbárov 6 – 8 Komárno – úver ŠFRB
Gen. Klapku 16 – 18 – 20 – 22 Komárno – úver ŠFRB
Odborárov 50 – 52 – 54 – 56 – 58 Komárno – úver Prvá stavebná sporiteľňa

ENERGIE

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 distribučních 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 objektívnosť pohľadu na výsledky v tabuľke je potrebné uviesť aj skutočnosť, že v roku 2013 došlo aj k miernemu zníženiu cien silovej elektriny a distribučních 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	413 620	34 727	101 948	9 270	145 945

V roku 2014 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 31.12.2014 je prevedených 115 bytových domov z kategórie malo odber do kategórie domácnosť

Náklady na elektrickú energiu budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2014 predstavujú sumu 3 516 €.

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 2014 predstavujú sumu 3 304 €. Budova v Hurbanove sa iba temperuje a v administratívnej budove Komárno je optimalizovaná prevádzka vykurovania.

Teplo a teplá voda – bytové domy

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 2014 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 ³)	102175,33	9449,77	2909,40	114534,50

vodné + stočné teplá voda (€)	218307,81	21623,81	5847,90	245779,52
teplo v teplej vode (kWh)	11365169,10	792386,76	258657,54	12416213,40
teplo na vykurovanie (kWh)	16642204,22	1382883,33	405250,00	18430337,55
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	28007373,32	2175270,09	663907,54	30846550,95
teplo v teplej vode (€)	1397664,687	77284,48	27048,86	1501998,03
teplo na vykurovanie (€)	2046611,32	134877,92	42378,71	2223867,95
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3444276,01	212162,40	69427,57	3725865,98
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3662583,82	233786,21	75275,47	3971645,50

Pre porovnanie – celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TÚV za rok 2013 v bytových domoch podľa jednotlivých dodávateľov:

Dodávateľ	COM-therm Komárno	KolByt Kolárovo	Bytkomfort Nové Zámky	Spolu SBD
vodné + stočné teplá voda (m³)	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. 2014 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, MsVaK, 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 2014 predstavujú čiastku 533 €.

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,
- montáž hromozvodov,
- odstraňovanie porúch vyhradených technických zariadení zistených pri odborných prehliadkach odbornými technickými pracovníkmi.

Výkony údržby	Výkony	Materiál	Ostatné	Spolu
spravované domy a byty	137 172	80 501	10 276	227 949
budovy družstva	673			673
Spolu	137 845	80 501	10 276	228 622

Celkové príjmy údržby boli v roku 2014 vyššie o 27 839 € ako v roku 2013. Vyššie príjmy údržby boli v dôsledku zapojenie zamestnancov údržby do prác pri obnove a rekonštrukcií bytových domov

Skladové zásoby ku koncu r. 2014 predstavovali hodnotu 15 798 €.

Stredisko 2500 – budova údržbárskeho strediska Hurbanovo

Priestory údržbárskeho strediska v Hurbanove neboli prenajaté. Od tej doby je stredisko prázdne. Hospodárenie strediska skončilo so stratou (nákladmi sú najmä odpisy, ďalej poistenie, daň z nehnuteľností, fixné platby za plyn a elektrickú energiu, nutné udržiavacie opravy). ZD splnomocnilo predstavenstvo družstva možnosťou predaja budovy. Rokovania o predaji boli neúspešné, ponuky ktoré sme dostali boli neakceptovateľné.

4.3 ÚSEK EKONOMICKÝ

Všeobecná účtáreň zabezpečuje účtovanie družstva a osobitne 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. Každý bytový dom má svoj vlastný účtovný „archív“, v ktorom sú osobitne uložené a archivované všetky doklady týkajúce sa domu.

Finančná účtáreň vykonáva evidenciu a úhradu faktúr, daňovú agendu, vybavuje pôžičky a úvery, zabezpečuje pokladňu a finančné bezhotovostné a hotovostné operácie s bankami. Jednotlivé úvery sú osobitne uložené v spisoch.

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 za rok 2014 je :

pred zdanením vo výške	57 345,84 €
po zdanení vo výške	46 163,30 € (v roku 2013 bol 49 708,12 €)

Čistý hospodársky výsledok za rok 2014 je nižší 3 544,82 € ako za rok 2013.

Celkové náklady správy družstva za rok 2014 boli vo výške 701 109,19 € (oproti plánu nižšie o 13 890,81 €) a výnosy vo výške 758 455,03 € (oproti plánu vyššie o 43 455,03 €). Výnosy boli splnené na 106,07 % a plnenie nákladov bolo 98,05 %.

Daňová povinnosť družstva za rok 2014 bola vo výške 7 399,49 €. Preddavkovo bola uhradená daň vo výške 8 432,60 €, výsledkom je daňový preplatok 1 033,11 €. Družstvo zostáva štvrťročným platiteľom preddavkov dane z príjmu. Daň z príjmov právnických osôb za rok 2014 je vo výške 22 %.

Za rok 2014 bola vykonaná inventarizácia majetku družstva, skladu družstva, inventarizácia pohľadávok a záväzkov a pokladne. Inventúry nezistili žiadne rozdiely. Výsledky inventarizácie prejednáva ústredná inventarizačná komisia (ÚIK), ktorá zhodnotí inventúry a prijíma prípadne opatrenia.

Dlhodobý záväzok družstva je bankový úver, ktorý bol poskytnutý na bytovú výstavbu. Stav tohto záväzku k 31. 12. 2014 je 195 978 €, čo je o 27 902,24 € menej oproti roku 2013. Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2014 nemalo.

V roku 2014 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 1 135 570 €, z toho zo Štátneho fondu rozvoja bývania 885 570 € a z Prvej stavebnej sporiteľne 250 000 €.

Fondy družstva	Stav k 31. 12. 2014:
základné imanie:	93 192,01 €
z toho zapísané základné imanie	89 640,00 €
nedeliteľný fond	239 490,64 €
štatutárny fond :	68 351,21 €
z toho fond obnovy bytových domov (FOBD)	45 147,84 €
ostatné rezervy:	69 480,04 €
z toho rizikový fond	55 210,74 €

S fondmi 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. 2013..... 349 450 €
 Stav nedoplatkov k : 31.12. 2014..... 396 570 €

V tabuľke uvádzame priemerné hodnoty predpisu a nedoplatkov za roky 2010 až 2014:

Roky	2010	2011	2012	2013	2014
Počet bytov a NP k 31.12..... celkom	5 995	6 039	6 046	6 046	6026
majiteľ:	5 598	5 671	5 805	5 775	5778
SBD:	397	357	317	271	248
Ø mesačný predpis	673 002	691 118	717 902	735 683	746 511
Ø mesačný predpis byt/mesiac.	112,26	114,38	117,27	121,68	123,88
Ø mesačný nedoplatok na byt	50,20	51,55	56,19	62,91	64,30
% stav Ø nedoplatku/k Ø predpisu	44,71	45,07	47,92	51,70	51,91

Zo zisku z roku 2013 boli investované prostriedky do obnovy SBD pre rok 2014 nasledovne:

Položka	Plán v €	Čerpanie v €	Zostatok €
Zostatok z roku 2013	3 756,70		
Prídel z HV za rok 2013	6 041,62		
Príjem za rok 2014 spolu	9 798,32		
Počítače, tlačiarne, programy	2 000,00		2 000,00

Dokončenie výmeny garážových brán v počte 3 ks.	2 500,00	2 187,00	313,00
Dokončenie klimatizácie, energetika, BP, OPS,US	3 000,00	4 658,90	-1 658,90
Výmena okien v sklade v počte 5 ks	1 100,00	1 000,00	100,00
Rezerva – náradie, nábytok	1 198,32	1 521,83	-323,51
Spolu :	9 798,32	9 367,73	
Zostatok	0,00	0,00	433,59

Priemerná mzda

Priemerný mesačný zárobok na družstve za rok 2014 bol vo výške 856,32 €. Priemerná mesačná mzda zamestnanca v hospodárstve SR podľa štatistického úradu za rok 2014 bola vo výške 858 €.

5. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku

Čistý zisk SBD sa rozdelí podľa schválených „Zásad odmeňovania členov, orgánov, komisií družstva, 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 bytových domov, bytov a nebytových priestorov, na pravidelnú prevádzku údržbu a opravu bytových domov a bytov. Hlavná činnosť družstva bude naďalej zameraná na obnovu, rekonštrukciu a modernizáciu bytových domov. 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 snahu zvyšovať počet spravovaných domov a bytov.

Zvyšujúci sa vek spravovaných bytových domov, ich energetická náročnosť, vyžaduje rozvíjať a skvalitňovať už úspešne nastúpenú cestu obnovy bytových domov spočívajúcu hlavne v zateplovaní 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 bytové domy a byty.

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 schôdzach vlastníkov bytov a osobným kontaktom.

Novela zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 205/2014 priniesla dôležité zmeny pre správcu, aj pre vlastníkov. V roku 2015 bude dôležité schváliť nové zmluvy o výkone správy, opravy, údržbu a obnovu bytových domov, úpravu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a schválenie úverov. Na schválenie týchto dôležitých rozhodnutí je po novele zákona potrebná účasť 2/3 vlastníkov a rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov na schôdzach.

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.

Dosiahla sa tým absolútna transparentnosť pri spravovaní finančných prostriedkov našich užívateľov. Písomne informujeme každého užívateľa bytu 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. Účtovné stavy Fondov družstva sú kryté v plnej miere finančnými prostriedkami uloženými v bankách.

Čoraz väčším negatívom je zvyšovanie nedoplatkov za bývanie. Napriek všetkým zákonným prostriedkom, ktoré uplatňuje družstvo na neplatičov, situácia sa nezlepšuje. Hlavným dôvodom neplatenia je vysoká nezamestnanosť, resp. nízka platobná schopnosť obyvateľstva v Komárne, Kolárove, Hurbanove a ďalších 21 dedinách. Ďalej sú to neobývané byty, nevysporiadané vlastnícke vzťahy, spory o dedičstvo a množstvo záložných práv na byty v prospech rôznych bankových a nebankových inštitúcií.

Ing. Peter Seemann v.r.
Predseda predstavenstva SBD