

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ZVOLEN

Nogradyho 1455/24, 961 50 Zvolen www.sbdzv.sk sbdzv@sbdzv.sk

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

ZA ROK 2013

Identifikácia spoločnosti:

Názov spoločnosti : Stavebné bytové družstvo Zvolen
Adresa: Nográdyho 1455/24 , 961 50 Zvolen
IČO: 00 222 054
Právna forma: družstvo
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Dr., vložka 127/6

Predmet činnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- výroba tepla
- rozvod tepla
- prenájom nehmuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- pridelovanie družstevných bytov členom družstva
- obstarávanie služieb spojených s bývaním v družstevných bytoch
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt

Štatutárny orgán – predstavenstvo

Ing. Drahomíra Košíková	- predseda predstavenstva
Jozef Libiak	- člen predstavenstva
Ing. Peter Marcinek	- podpredseda predstavenstva
Ing. Ľudmila Verčimáková	- podpredseda predstavenstva
Miroslava Kocmanová	- člen predstavenstva
Alena Klimová	- člen predstavenstva
Ing. Jana Trokšiarová	- člen predstavenstva
Ing. Oto Korytár	- člen predstavenstva
Ing. Lubor Balko	- člen predstavenstva
Anna Gazdčíková	- člen predstavenstva
Ing. Vojtech Demoč CSc.	- člen predstavenstva

Kontrolná komisia

JUDr. Zuzana Schottová
Ing. Miroslava Galád
Eva Dúbravská
Ing. Igor Šufliarsky
Ing. Eva Mičianová
Lubomír Obický
Ing. Anna Hnilicová

Konanie menom spoločnosti

V zmysle výpisu z obchodného registra : „Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva v poradí stanovenom predstavenstvom. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda /prípadne podpredseda/ a ďalší člen predstavenstva“.

História spoločnosti

Družstvo bolo založené na ustanovujúcej členskej schôdzi a 19.10.1963 bolo zapísané do obchodného registra pod názvom Okresné stavebné bytové družstvo Zvolen. V prvopočiatoch spoločnosti boli hlavným predmetom činnosti realizácia a zabezpečovanie výstavby bytov v bytových domoch, ako aj objektov s miestnosťami neslúžiacimi na bývanie do osobného užívania svojim členom a výkon prípadne zabezpečovanie údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie bytových a nebytových objektov podľa jednotlivých remeselných činností. Zápisom do obchodného registra 19.5.1993 došlo k zmene názvu spoločnosti na Stavebné bytové družstvo Zvolen. V priebehu ďalších období družstvo postupne redukovalo predmet svojich činností do dnešného rozsahu.

Zapisované základné imanie

Výška zapisovaného základného imania sa každoročne mení a schvaľuje na zhromaždení delegátov – najvyššom orgáne družstva. Jeho výška závisí od výšky základného členského vkladu a aktuálneho stavu členov družstva,

ktorí tento základný členský vklad zložili. Výška základného členského vkladu bola dňa 5.8.2009 v súvislosti s prechodom na menu euro zmenená a v súčasnosti je 16,60 €. Posledná zmena základného imania bola zapísaná do obchodného registra 23.7.2014 a jeho stav za zmenil zo sumy 176 626 € na 177 987 €.

Priemerný počet zamestnancov

Za účtovné obdobie roka 2013 zamestnávalo SBD Zvolen priemerne 32,25 zamestnancov. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky bol počet zamestnancov 32, z toho 31 administratívnych a 1 upratovačka.

Činnosť družstva

K 31.12.2013 spravovalo družstvo 9 002 bytov. Z celkového spravovaného počtu bytov je 7751 vo vlastníctve fyzických osôb (z toho 7360 bytov postavených v rámci družstevnej bytovej výstavby a 391 bytov prevzatých od iných správcoch resp. SVB), 645 bytov vo vlastníctve družstva a 606 bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Zvolen, ktoré družstvo spravuje na základe mandátnej zmluvy.

Družstvo vlastnilo pred prvým prevodom bytov do osobného vlastníctva celkom 8 886 bytov, pričom v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 182/1993 Z.z v znení neskorších predpisov previedlo do osobného vlastníctva 8 241 bytov, z toho v roku 2013 bolo prevedených 56 bytov.

Finančná situácia družstva

Družstvo na realizáciu činností súvisiacich so zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov nájomcami a vlastníckmi bytov zabezpečovalo finančné prostriedky na úhradu faktúr za tieto služby prostredníctvom zálohových platieb užívateľov bytov a nájomcov nebytových priestorov

Finančným zdrojom družstva bol poplatok za správu bytov, nájomné za nebytové priestory, zmluvné pokuty a poplatky z omeškania užívateľov bytov, ďalej úroky z bežných a termínovaných vkladov z finančných prostriedkov družstva a iné zdroje.

Družstvo v roku 2013 využívalo služby ôsmich bankových inštitúcií, pričom prostriedky vlastníkov bytov boli vedené na samostatných účtoch bytových domov, teda osobitne od finančných prostriedkov družstva.

Dvomi bytovými domami boli v priebehu roka 2013 z prostriedkov MDVa RR SR poskytnuté dotácie na odstránenie systémových porúch vo výške 130 230 €.

V zmysle zásad SBD Zvolen pre zabezpečenie úverov z finančnej inštitúcie vybavilo družstvo úvery pre 15 bytových domov v celkovej výške 689 667,18 € a to 3 bezúročné úvery z prostriedkov ŠFRB a 12 komerčných úverov.

Osem bytových domov v roku 2013 splácalo v zmysle uzatvorených zmlúv a splátkových kalendárov svoje investičné náklady z uplynulých období.

Hospodárenie družstva za rok 2013

SBD Zvolen účtuje v systéme podvojného účtovníctva. Riadnu individuálnu účtovnú závierku družstva za rok 2013 v rozsahu Súvaha k 31.12.2013, Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013 a Poznámky overila audítorská spoločnosť INTERAUDIT Zvolen, spol. s r.o., J. Kozačeka 5, 962 01 Zvolen, licencia SKAU č. 25. Názor nezávislého audítora: „Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Stavebného bytového družstva k 31.12.2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.“

Výsledok hospodárenia družstva pred zdanením bol vo výške 21.262,13 €, ktorý sa znížil o daň z príjmov právnických osôb 13.462,34 €. Odložená daň predstavuje 145,63 €.

Výsledok hospodárenia po zohľadnení daňových povinností predstavuje zisk 7.654,16 €.

O rozdelení hospodárskeho výsledku rozhodlo Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Zvolen ako najvyšší orgán družstva na svojom rokovaní dňa 12.6.2014 vo Zvolene na základe predloženého návrhu predstavenstva družstva a to uznesením B5. Hospodársky výsledok za rok 2013 – zisk bol rozdelený nasledovne:

1. suma 3 680,00 € rozdelená pomerným spôsobom prítomným delegátom, ktorí sa zúčastnili ZD SBD Zvolen dňa 12.6.2014. Prídela z zisku pripísaný na účty úhrady za užívanie bytov a plnenia poskytované z užívaním bytov – účty nájomného. Minimálna výška odmeny delegátovi ZD predstavuje sumu 20 eur brutto pri počte všetkých prítomných delegátov na ZD SBD
2. suma 1 100,00 € rozdelená členom Predstavenstva družstva

3. sumu 490,00 € rozdelená členom Kontrolnej komisie družstva
4. sumu 2.384,16 € rozdelená zamestnancom družstva

Prehľad nákladov SBD Zvolen za rok 2013 za všetky strediská

Účet	Názov	Náklad
501	Spotreba materiálu	11 373,87
502	Spotreba energie	44 833,69
511	Opravy a udržiavanie	134 420,97
512	Cestovné	1 017,65
513	Náklady na reprezentáciu	2 417,54
518	Služby	65 271,85
521	Mzdové náklady	477 559,52
523	Odmeny členom orgánov	12 503,01
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	153 661,38
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	3 482,38
527	Zákonné sociálne náklady	22 551,76
531	Cestná daň	544,00
532	Daň z nehnuteľnosti	10 572,45
538	Ostatné dane a poplatky	19 140,60
541	Zostatková cena DHM	400 433,88
546	Odpis pohľadávok	4 103,64
547	Tvorba opravných položiek k pohľad.	15 176,30
548	Ostatné náklady na hosp. činnosť	152 212,13
551	Odpisy	61 487,81
562	Úroky /anuita	5 654,19
568	Finančné náklady	3 293,60
591	Splatná daň	13 462,34
592	Odložená daň	145,63
599	Vnútropodnikové	604 115,99
	Náklady spolu	2 219 436,18

Prehľad výnosov SBD Zvolen za rok 2013 za všetky strediská

Účet	Názov	Výnos
602	Tržby za vlastné výkony	997 486,13
641	Tržby z predaja dlhodob. majetku	407 553,88
645	Pokuty a penále	29 977,74
648	Ostatné výnosy/ dražby bytov	182 147,19
662	Pripísané úroky	5 809,41
699	Vnútropodnikové výnosy	604 115,99
	Výnosy spolu	2 227 090,34

Údaje o dlhodobom majetku - brutto

	1.1.2013	úbytok	prírastok	presuny	31.12.2013
DHIM - softvér	53 136	4 342			48 794
DHM - pozemky	11 106				11 106
stavby	7 722 884	407 534	61 468		7 376 818
hnut. vecí	179 658	14 868	12 312		177 102

Údaje o finančnom majetku

Druh	1.1.2013	31.12.2013
Pokladnica, ceniny	499	3 298
Bežné bankové účty	7 488 944	7 919 909
Termínované bankové účty	695 000	570 153
Peniaze na ceste	7 686	0

Tvorba rezerv

druh	1.1.2013	Tvorba	Použitie	31.12.2013
na dovolenky	6 023	5 442	6 023	5 442
na poistenie	2 376	2 231	2 376	2 231
na služby	1 120	1 004	1 120	1 004
na prémie	727	895	727	895
Na odmeny samospráv	1 687		1 687	0
Spolu	11 933	9 572	11 933	9 572

Bankové úvery

K 31.12.2013 evidovalo SBD Zvolen úvery vlastníkov bytov na opravy bytových domov s dobou splatnosti do jedného roka vo výške 1 560 504 € a nad jeden rok 5 436 332 €.

Na vlastnú činnosť družstvo úver v roku 2013 nečerpalo.

Štruktúra pohľadávok

Druh	31.12.2013
Dlhodobé	
Z obch. styku	7 530 196
Voči členom	5 056 421
z toho odložená daň	53
Krátkodobé	
Z obchodného styku	7 553 155
Voči členom	1 566 951
Iné	1 350

Najväčšiu položku pohľadávok predstavujú pohľadávky z dôvodu neplatenia úhrad za užívanie bytu a plnenia poskytované s užívaním bytov, ktorých výška k 31.12.2013 predstavuje sumu 275 tisíc € a to vrátane poplatkov z omeškania. V tejto súvislosti družstvo v roku 2013 zaslalo dlžníkom 1100 upomienok formou listových zásielok resp. sms správami, 180 predžalobných výziev, 3 výpovede z nájmu bytu a uzatvorilo 42 dohôd o splátkach. Prostredníctvom dražobnej spoločnosti boli podané návrhy na vymożenie nedoplatkov prostredníctvom výkonu dražby. Dve dražby boli v roku 2013 uskutočnené, traja dlžníci uhradili svoje dlhy pred konaním dražby a jedna dražba bola v konaní.

Poistenie majetku

Majetok družstva, ako aj majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov zverený do správy družstva bol v roku 2013 poistený v poisťovni Kooperatíva a.s. a poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov družstva zmluvne pokrývala poisťovňa Allianz SP. a.s. Poistná suma majetku bola v roku 2013.

Hnuteľné veci	živelné poistenie	115 657,11 €
Nebytové a bytové priestory	živelné poistenie	118 569 348,86 €
Peniaze, ceniny	odcudzenie	3 319,39 €
Nehnuteľnosti, sklo, veci	vandalizmus	46 471,49 €

V roku 2013 bolo zaevidovaných 23 poistných udalostí.

Predpokladaný budúci vývoj

Vývoj spoločnosti zohľadňuje tlak konkurenčných správcovských spoločností, napriek ktorému SBD Zvolen počíta so zachovaním doterajšieho počtu spravovaných jednotiek a teda aj poplatku za výkon správy ako aj rozsahu a výšky tržieb z predaja poskytovaných služieb, ako sú poplatky za prevody členských práv, za prevody bytov do osobného vlastníctva.

Aj v ďalšom období SBD plánuje s uplatňovaním sankcií voči neplatiacim vlastníkom bytov ale aj nájomcom, pričom zmluvné pokuty a poplatky z omeškania budú príjmom správcu.

Výnosy z dobrovoľných dražieb bytov vo vlastníctve družstva po neplatičoch – nájomcoch sa predpokladajú v plnej miere na zhodnotenie a rekonštrukciu nebytových priestorov.