

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 2015

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2015
3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2015
4. Správa o činnosti a finančnej situácii v roku 2015
 - 4.1. úsek riaditeľa
 - 4.2. úsek technický
 - 4.3. úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015
6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Prílohy :

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2015
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2015
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2015

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno

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

Právna forma organizácie: družstvo

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

Zapísané základné imanie: 89 640.– €

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

Členmi predstavenstva sú :

Ing. Peter Seemann – predseda, riaditeľ družstva

Ing. Oto Moravčík – podpredseda

Ing. Richard Ledvinský – člen

Ing. František Kabát - člen

Ing. Michal Piterka – člen

Ing. Ľudovít Barci – člen

Ing. Lajos Csonka – člen,

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

Vojtech Vrábek – predseda

Ing. Ladislav Čavojský – podpredseda

Ing. Erika Vörös – člen

Konať a podpisovať za družstvo sú oprávnení štatutári v zmysle Stanov družstva: Vždy dvaja – predseda resp. podpredseda 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 2015

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 – 2015 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 €
2015	59 510,78 €

3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2015

Predstavenstvo SBD malo v roku 2015 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 návrh investícií na rok 2015, ktorý upravilo po schválení rozdelenia hospodárskeho výsledku za rok 2014 Zhromaždením delegátov a pridelení dodatočných finančných prostriedkov do investícií,
2. schválilo postup pri obstarávaní tovarov a služieb,
3. schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva, zvýšenie tarifu v priemere o 3 %,
4. schválilo postup príprav na ZD 2015,
5. schválilo hospodársky výsledok za rok 2015 a návrh na jeho rozdelenie. Tieto materiály boli predložené na májové ZD v roku 2015 na schválenie a ZD ich aj schválilo,
6. schválilo 1 výpoveď z nájmu, zrušilo 5 výpovedí z nájmu, vylúčilo 6 členov z družstva,
7. schválilo v decembri rozpočet SBD Komárno na rok 2016 a cenník služieb na rok 2016,
8. schválilo 4 bytovým domom finančnú výpomoc z FOBD v celkovej výške 47 000 €.

Informovanosť užívateľov zabezpečuje družstvo konaním členských schôdzí a schôdzí vlastníkov v bytových domoch a účasťou zamestnancov na nich 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.

4. Správa o činnosti a finančnej situácii družstva v roku 2015

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 2015:

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

4.1 ÚSEK RIADITEĽA

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

Zabezpečuje bežnú činnosť družstva, 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. 2015 má družstvo bývajúcich 4817 členov a 145 nebývajúcich členov. Družstvo spravovalo 6 022 bytov a nebytových priestorov v 277 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva je ešte 210 bytov. Bolo uskutočnených 359 prepisov bytov. V roku 2015 bolo prevedených do osobného vlastníctva 38 bytov. Zo správy nevystúpil ani vstúpil žiadny bytový dom.

Bolo podaných 91 žalôb (vlani 105), 44 exekučných návrhov (vlani 51). Dražobné spoločnosti vykonali 14 dobrovoľných dražieb. Bolo zapísaných 95 zákonných záložných práv (vlani 102).

Stredisko 1200 – odborní pracovníci

Realizované boli odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v 40 domoch a odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov a tlakové skúšky v 81 domoch. Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2015 výšku 24 190,71 €.

Stredisko 1400 – Požiarna ochrana, BOZP a služby

Preventívne protipožiarné kontroly boli vykonané požiarnym technikom vo všetkých bytových domoch v správe SBD Komárno. Nedostatky boli odstránené pracovníkmi ÚS Komárno alebo svojpomocne. Dodávateľským spôsobom boli zabezpečené odborné prehliadky a skúšky tlakových nádob, kontrola a oprava prenosných hasiacich prístrojov, kontrola, čistenie komínov a dymovodov a 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 vlastníkmi k pripravovaným opravám a významnej obnove bytových domov. odbornú diagnostiku porúch zistených na bytových domoch pri technických prehliadkach, projektovú dokumentáciu na obnovu bytových domov,

Zabezpečuje prvotné ekonomické prepočty/odhady nákladov k pripravovaným opravám a významnej obnove bytových domov, prípravu obnovy bytových domov financovaných zo ŠFRB a bánk, v súlade s požiadavkami platnej legislatívy,

Zabezpečuje 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, 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, so ŠFRB v oblasti obnovy bytových domov financovanej z prostriedkov ŠFRB, ako i následné dlhodobé zmluvne ŠFRB požadované kontrolné a informačné povinnosti,

Zabezpečuje kontakt s dodávateľmi tepla, vody, elektrickej energie, plynu, zmluvy s dodávateľmi energie a vody, činnosti spojené s dodávkou energie vo forme elektrickej energie, plynu, tepla a dodávkou vody, cenovú kontrolu vlastných a dodávateľských faktúr,

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.

Vykonáva 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., a monitoring spotreby energie v súlade s požiadavkami § 11 ods. 2 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti,

Zabezpečuje činnosti spojené s technickými zariadeniami budov a vyhradenými technickými zariadeniami, montáž a výmenu určených meradiel v bytoch v súlade s ustanoveniami zákona o metrologii a zákona o tepelnej energetike,

Zabezpečuje 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,
- d) rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu, vykonávané pre spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo pre správcu.

Oblasť obnovy a opráv bytových domov, investičná a inžinierska činnosť

Príjmy z inžinierskej činnosti a z technických prehliadok bytových domov dosiahli za rok 2015 výšku 12 499,79 €.

Rekapitulácia finančne (práce nad 10 000 € s DPH) a technicky najnáročnejších akcií obnovy bytových domov za rok 2015 je v tabuľke:

P.č.	Adresa	Práce	Cena s DPH
4121	Bočná 4 Kolárovo	zateplenie strechy	12221
4054	Kapitánova 16 Komárno	zateplenie štít. stien	12431
4280	Vodná 1, 3, 5, 7 Komárno	výmena schodiskových okien.	14048
4217	Komenského 18 Nesvady	zateplenie bytového domu	19228
4270	Vodná 20, 22, 24 Komárno	zateplenie strešného plášt'a	19600
4111	Kolárovska 14 Zemianska Olča	zateplenie domu	20251
4127	Kapitánova 17-19 Komárno	zateplenie strechy	24812
6006	ul. 29.augusta 6, 8 Komárno	zateplenie bytového domu	25951
4073	Hviezdoslavova 1, 3, 5 Komárno	zateplenie strechy	31068
4211	Eötvösa 54, 56 Komárno	zateplenie bytového domu	187063
4248	Madácha 8, 12 Komárno	zateplenie bytového domu	187184
4228	Stavbárov 2, 4 Komárno	obnova bytového domu	212416

Prac. pozn.: uvedené iba dokončené/odúčtované objekty obnovy

V roku 2016 je plán obnovy bytových domov a dokončenie z roku 2015:

1. P. č. 4258, Királya 35 – 37, KN: ŠFRB/2015, zostáva výmena rozvodov .
2. P. č. 4199, Meštianska 6 – 8, KN: ŠFRB/2015, zostáva výmena rozvodov.
3. P. č. 4256, Špitálska 6 – 8, KN: ŠFRB/2015, zostáva výmena rozvodov.
4. P. č. 4229, Stavbárov 6 – 8, KN: ŠFRB/2015, zostáva výmena rozvodov.
5. P. č. 4320, Klapku 16 – 18 – 22 – 24 KN: ŠFRB/2015, zateplenie.
6. P. č. 4227, Palatínova 55 – 59, KN, PSS, zateplenie, rozvody.
7. P. č. 4288, B. Királya 16 – 18 – 20 – 22, KN, zateplenie.
8. P. č. 4003, Damjanichova 14 – 16 – 18 – 20 KN, ŠFRB/2016, zateplenie.
9. P. č. 4018, Záhradnícka 5, KN, PSS, zateplenie.
10. P. č. 4192, Svättojánska 7, 9, KN, FOBD, zateplenie
11. P. č. 6019, Odborárov 55, KN, PSS, ŠFRB/2016, zateplenie.
12. P. č. 4015, Komenského 42 – 46, KN, zateplenie strechy, oprava balkónov, FOBD a ŠFRB.

DODÁVKA ENERGIE DO BYTOVÝCH DOMOV A OBJEKTOV SBD KOMÁRNO

Elektrická energia

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

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

- rušenie a zlučovanie odberných miest, výmeny ističov,
- výmeny pohonov výtahov 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 2015 došlo aj k miernemu zníženiu cien silovej elektriny.

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
2015	361 128	29 369	92 959	8 872	131 200

V roku 2015 bola práca energetikov okrem pravidelnej činnosti naďalej zameraná na úkony súvisiace s postupným preraďovaním 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 bolo prevedených 115 bytových domov z kategórie malo odber do kategórie domácnosť, v roku 2015 sa tento počet zvýšili na 122 bytových domov.

Náklady na elektrickú energiu vlastných/prevádzkových budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2015 predstavovali sumu 3 381,49 €. (o 135 € menej, ako za rok 2014).

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 2015 predstavovali sumu 4 218,86 €. (o 914,86 € viac, ako za rok 2014).

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 Kolbyť, s.r.o. Kolárovo, 11 objektov
- Hurbanovo, výrobca tepla Bytkomfort, s.r.o. Nové Zámky, 2 objekty
- vlastné kotolne bytových domov: 5.

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TÚV za rok 2015 v bytových domoch

Dodávateľ	COM-therm Komárno	KolByt Kolárovo	Bytkomfort Nové Zámky	Spolu SBD
vodné + stočné teplá voda (m ³)	95928	9608	2815	108352
vodné + stočné teplá voda (€)	205118	22298	5659	233075
teplo v teplej vode (kWh)	11149021	787959	248527	12185507
teplo na vykurovanie (kWh)	17878473	1508988	462639	19850100
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	29027495	2296947	711166	32035607
teplo v teplej vode (€)	1355720	69654	23806	1449180
teplo na vykurovanie (€)	2174020	133392	44316	2351728
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3529740	203046	68123	3800908
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3734858	225344	73782	4033983

Rekapitulácia rokov 2013 až 2015

Dodávateľ	Spolu SBD 2013	Spolu SBD 2014	Spolu SBD 2015	Index 2015/2014
vodné + stočné teplá voda (m ³)	120264	114534	108352	0,9460
vodné + stočné teplá voda (€)	258312	245779	233075	0,9483
teplo v teplej vode (kWh)	13204660	12416213	12185507	0,9814
teplo na vykurovanie (kWh)	21952440	18430337	19850100	1,0770
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	35157101	30846551	32035607	1,0385
teplo v teplej vode (€)	1521965	1501998	1449180	0,9648
teplo na vykurovanie (€)	2522023	2223868	2351728	1,0575
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	4043989	3725866	3800908	1,0201
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	4302300	3971645	4033983	1,0157

SBD počas r. 2015 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 2015 predstavovali čiastku 669,55 € (o 134,55 € viac, ako za rok 2014).

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 revíziách /odborných prehliadkach.

Výkony údržby / €	Výkony	Materiál	Dopravné	Spolu
Bytové domy a byty	189 836	110 810	7 971	308 617
Budova SBD a US Hurbanovo	602			602
Spolu	190 438	110 810	7 971	309 219

Celkové príjmy údržby boli v roku 2015 vyššie o 80 597 € ako v roku 2014. Vyššie príjmy údržby boli dosiahnuté hlavne v dôsledku zapojenie družstva a zamestnancov údržby do prác pri obnove a rekonštrukcií bytových domov.

Skladové zásoby ku koncu r. 2015 predstavovali hodnotu 20 360,45 €.

Stredisko 2500 – budova údržbárskeho strediska Hurbanovo

Priestory údržbárskeho strediska v Hurbanove neboli prenajaté. 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 na odkúpenie budovy, 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. Každý úver je osobitne uložený v samostatnom spise.

Účtáreň predpisu a platieb vydáva zálohové mesačné predpisy úhrad, účtuje platby od užívateľov, eviduje a počíta sankcie za neplatenie, zasiela upomienky. 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 2015 je:

pred zdanením vo výške	76 220,33 €
po zdanení vo výške	59 510,78 € (v roku 2014 bol 46 163,30€)

Čistý hospodársky výsledok za rok 2015 je vyšší o 13 347,48 € ako za rok 2014.

Celkové náklady správy družstva za rok 2015 boli vo výške 740 024 € (oproti plánu vyššie o 25 023 €) a výnosy vo výške 816 244 € (oproti plánu vyššie o 101 244 €).

Daňová povinnosť družstva za rok 2015 bola vo výške 13 521 €. Preddavkovo bola uhradená daň vo výške 7 657 €, výsledkom je daňový nedoplatok 5 864 €. Družstvo zostáva štvrtročným platiteľom preddavkov dane z príjmu.

Za rok 2015 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. 2015 je 167 559 €, čo je o 28 418 € menej oproti roku 2014. Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2015 nemalo.

V roku 2015 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 1 962 440 €, z toho zo ŠFRB 8 úverov v hodnote 1 234 440 €, z Prvej stavebnej 8 úverov a refinancovania v hodnote 665 000 € a zo SLSP 2 úvery v hodnote 63 000 €.

Fondy družstva	Stav k 31. 12. 2015:
základné imanie:	93 573,81 €
z toho zapísané základné imanie	89 640,00 €
nedeliteľný fond	239 490,64 €
štatutárny fond :	87 054,57 €
z toho fond obnovy bytových domov (FOBD)	66 953,94 €
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.

Zo zisku z roku 2014 a iných zdrojov boli investované tieto prostriedky do obnovy SBD Komárno v roku 2015:

Položka	Plán v €	Čerpanie v €
Zostatok z roku 2014	430,59	
Preúčtovanie z účtu správa na investície	4 770,00	
Prídel z HV za rok 2014	5 332,65	
Príjem za rok 2014 spolu	10 533,24	
Výmena elektrického rozvážača SBD.	2 000,00	
Nákup tlačiarň 3 - 4 ks .	2 000,00	614,90
Obnova serveru SBD, záložný server	1 800,00	2 433,57
Výmena počítačov, monitorov	1 900,00	875,75
Úprava programov	1 500,00	
Rezerva – náradie, nábytok	1 333,24	857,50
Spolu :	10 533,24	4 781,72
Zostatok	0,00	5 751,52

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

Stav nedoplatkov k : 31.12. 2014..... 396 570 €
 Stav nedoplatkov k : 31.12. 2015..... 406 821 €.

V tabuľke uvádzame priemerné hodnoty predpisu a nedoplatkov za roky 2011 až 2015:

Roky	2011	2012	2013	2014	2015
Počet bytov a NP k 31.12.2015 celkom:	6 039	6 046	6 046	6026	6026
Vlastníci:	5 671	5 805	5 775	5778	5816
SBD:	357	317	271	248	210
Ø mesačný predpis	691 118	717 902	735 683	746 511	744 849
Ø mesačný predpis byt/mesiac.	114,38	117,27	121,68	123,88	123,60
Ø mesačný nedoplatok na byt	51,55	56,19	62,91	64,30	67,52
% stav Ø nedoplatku/k Ø predpisu	45,07	47,92	51,70	51,91	54,63

Priemerná mzda

Priemerný mesačný zárobok na družstve za rok 2015 bol vo výške 834,67 €. Priemerná mesačná nominálna mzda zamestnanca hospodárstva SR podľa štatistického úradu za rok 2015 dosiahla 883 €.

5. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku

Čistý zisk SBD sa rozdeľuje v zmysle uznesenia Zhromaždenia delegátov č.7/2012 zo dňa 16.5.2012 - Dodatok č. 2 k Zásadám odmeňovania členov orgánov, komisií družstva a zamestnancov družstva.

6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Činnosť družstva je zameraná hlavne na spravovanie bytových domov, bytov a nebytových priestorov, na pravidelnú prevádzku údržbu a opravu bytových domov a bytov. Hlavná činnosť družstva bude aj 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 dlhodobu stabilnej ekonomiky má predpoklady ďalšieho úspešného rozvoja. Družstvo má snahu zvyšovať počet spravovaných domov a bytov. Zákon o správcoch bytových domov dáva možnosť zvýšiť počet spravovaných domov najmä Spoločenstiev bytových domov.

Zvyšujúci sa vek spravovaných bytových domov, ich energetická náročnosť, vyžaduje rozvíjať a skvalitňovať už úspešne nastúpenú cestu obnovy bytových domov spočívajúcu hlavne v zatepľovaní fasád a striech, výmeny okien a dverí, v obnove strešných izolácií, balkónov, výmene rozvodov, sústavnej technickej kontrole a vykonávaní kvalitných odborných prehliadok VTZ a ich údržby. V blízkej budúcnosti nás očakáva dôležitá činnosť a to rekonštrukcie, resp výmeny výťahov. 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.

Bytové domy majú samostatné účty domov a majú možnosť internetového prístupu k dennému prezeraniu si stavu finančných prostriedkov na účtoch. Dosiahla sa tým absolútna transparentnosť pri spravovaní finančných prostriedkov našich užívateľov. Pisomne 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.

V blízkej budúcnosti nás čaká aj personálna výmena zamestnancov družstva, z dôvodu odchodu do dôchodku, možná organizačná zmena družstva a nákup nových zariadení (techniky) ktoré umožnia zvýšiť produktivitu práce.

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 okrese Komárno. Ďalej sú to neobývané byty, neusporiadané 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