

VÝROČNÁ SPRÁVA



o činnosti PD SBD III Košice a stave
družstva za rok 2015

Predstavenstvo zvolalo v zmysle Stanov SBD III Košice, Čl.57 túto schôdzu zhromaždenia delegátov s cieľom informovať členskú základňu o stave našej organizácie, cieľoch a aktivitách na najbližšie obdobie v súlade s §20 zákona č.431/2002 Z.z. a zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení.

LEGISLATÍVNY RÁMEC PRE VÝROČNÚ SPRÁVU

- **STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE (skrátene SBD III Košice) má povinnosť auditu podľa § 19 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a preto má aj povinnosť vypracovať výročnú správu podľa § 20 zákona o účtovníctve.**
- **Táto výročná správa tiež podlieha overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Podľa § 23 ods. 2 a § 23b ods. 4 zákona o účtovníctve bude táto výročná správa elektronicky uložená do registra účtovných závierok a jeho cestou do obchodného registra.**
- **Účtovným obdobím družstva je kalendárny rok.**
- **Družstvo nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku.**
- **Družstvo nevlastní obchodný podiel v inej spoločnosti, ani nie je väčšinovo či podstatne vlastnené inou spoločnosťou.**

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

- **STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE (skrátené SBD III Košice)** so sídlom Furčianska 60/1013 040 14 Košice bolo zapísané do obchodného registra Okresného súdu Košice I, oddiel Dr, vložka číslo 914/V dňa 26.4. 1972.
- Právna forma : družstvo.
- Hlavná činnosť : správa nehnuteľností na základe poplatkov alebo zmlúv.
- IČO : 00222089.
- DIČ : 2020761424.
- IČ DPH : SK2020761424, družstvo je mesačným platcom DPH.
- Webové sídlo : www.sbd3ke.sk .
- Zapísané základné imanie : 33.193,92 € (pôvodne 1.000.000,- Sk).
- Nedeliteľný fond : 426.907,76 €.
- Najvyšší orgán družstva : Zhromaždenie delegátov.
- Štatutárny orgán družstva : Predstavenstvo.
- Písomnosti zakladajúce práva a povinnosti družstva podpisujú dvaja členovia Predstavenstva spoločne a to tak, že k názvu družstva pripoja svoje vlastnoručné podpisy.
- Platné Stanovy družstva : schválené Zhromaždením delegátov dňa 10.12.2015.

POVINNÉ INFORMÁCIE k účtovným výkazom

- **a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky**
- **Družstvo bolo založené v roku 1959 a pôsobí len na tuzemskom trhu. Hlavnou činnosťou je správa bytových domov, postavenie na trhu je stabilné. V období roku 2015 nepribudol do správy žiadny bytový dom ani žiadny neodišiel.**
- **Družstvo nemá žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná, črtá sa príchod do správy jednej malej bytovky a jedného bytového domu.**
- **Družstvo svojou činnosťou nijako nezaťažuje životné prostredie**
- **Družstvo stabilne zamestnáva okolo 40 pracovníkov, z toho dvoch pracovníkov so zdravotným postihnutím.**

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

AKTÍVA	Rok 2015	Rok 2014
MAJETOK SPOLU	29 885 582	27 952 117
A. Neobežný majetok	3 511 253	3 982 380
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	220	163
A.II Dlhodobý hmotný majetok	3 427 880	3 804 284
A.III Dlhodobý finančný majetok	83 153	177 933
B. Obežný majetok	26 323 138	23 915 109
B.I Zásoby	56 985	70 772
B.II Dlhodobé pohľadávky	11 448 652	9 048 771
B.III Krátkodobé pohľadávky	7 090 619	6 873 590
B.IV Krátkodobý finančný majetok	0	0
B.V Finančné účty	7 726 882	7 921 976
C. Časové rozlíšenie	51 191	54 628

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

PASÍVA	Rok 2015	Rok 2014
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	29 885 582	27 952 117
A. Vlastné imanie	4 389 886	4 734 064
A.I Základné imanie	646 857	645 878
A.II Emisné ážio	0	0
A.III Ostatné kapitálové fondy	3 013 981	3 358 543
A.IV Zákonné rezervné fondy	426 895	426 895
A.V Ostatné fondy zo zisku	301 114	256 113
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0
A.VIII Výsledok hosp. bežného roku po zdanení	1 039	46 635
B. Záväzky	24 650 664	22 384 014
B.I Dlhodobé záväzky	5 350 308	5 776 995
B.II Dlhodobé rezervy	6 505	8 967
B.III Dlhodobé bankové úvery	11 090 914	8 601 565
B.IV Krátkodobé záväzky	7 307 895	7 326 255
B.V Krátkodobé rezervy	48 881	6 533
B.VI Bežné bankové úvery	846 161	663 699
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
C. Časové rozlíšenie	845 032	834 039

KOMENTÁR K SÚVAHE

- **AKTÍVA**

- Družstvo hospodári s vlastným, teda nie prenajatým, dlhodobým hmotným majetkom. Dlhodobý hmotný majetok je opotrebovaný na 30,68 % (pomer oprávok k obstarávacej cene majetku). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér.
- Vývoj stavu zásob je priaznivý, došlo k ich výraznému poklesu o 19,5 %.
- Krátkodobé pohľadávky vzrástli o 3,15 %, čo nie je výrazný nárast. Družstvo za rok 2015 netvorilo opravné položky k pohľadávkam.
- Časové rozlíšenie aktív predstavujú najmä príjmy budúcich období – časové rozlíšenie úrokov z termínovaných vkladov a vyúčtovanie médií od nájomcov nebytových priestorov.

- **PASÍVA**

- Základné imanie družstva je 646.857,- €, Nedeliteľný fond je 426.908,- €.
- Výrazný nepomer medzi vlastným imaním a Záväzkami predstavujú záväzky z úverov ŠFRB a komerčných úverov spravovaných bytových domov.
- Krátkodobé rezervy boli tvorené najmä na odmeny štatutárnych orgánov a zamestnancov družstva a na overenie účtovnej závierky audítorom.
- V časovom rozlíšení pasív sú úhrady za médiá a služby prijaté mesiac vopred podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

	Rok 2015	Rok 2014
ČISTÝ OBRAT	1 179 805	1 340 730
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 571 089	2 526 912
I. Tržby z predaja tovaru	0	0
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0
III. Tržby z predaja služieb	1 179 805	1 180 015
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby	0	0
V. Aktivácia	107	722
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	346 608	1 185 460
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	44 569	160 715
Náklady na hospodársku činnosť	1 575 086	2 484 906
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	0	0
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľných dodávok	132 552	127 791
D. Služby	77 961	104 446
E. Osobné náklady	946 507	988 695
F. Dane a poplatky	15 805	19 700
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	38 572	37 293
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	346 554	1 182 055
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	17 135	24 926
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-3 997	42 006

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

	Rok 2015	Rok 2014
Výnosy z finančnej činnosti	18 237	17 101
Náklady na finančnú činnosť	1 513	2 328
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	16 724	14 773
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	12 727	56 779
Daň z príjmov splatná	10 737	7 528
Daň z príjmov odložená	951	2 616
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	1 039	46 635

- **Komentár k výkazu ziskov a strát**
- Tržby z predaja služieb sú stabilné. Tržby z predaja majetku predstavujú prevody bytov do vlastníctva ich nájomcov podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti zásadne ovplyvňuje prípadný odplatný prevod členského podielu družstevného bytu.
- Takmer vo všetkých nákladových položkách zaznamenalo družstvo v roku 2015 úsporu. Na náraste sociálnych nákladov sa podieľali náhrady zamestnávateľa pri PN zamestnancov a odchodné / odstupné 4 zrušených pracovných miest.

POVINNÉ INFORMÁCIE

- b) Družstvo neidentifikovalo žiadne významné udalosti po skončení účt. obdobia.
- c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky :
Družstvo očakáva drobný nárast tržieb, výhľad hospodárenia je stabilný.
- d) Družstvo nemá náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.
- e) Družstvo nenadobudlo vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely a akcie.
- f) Účtovný zisk družstva po zdanení za rok 2015 vo výške 1.039,22 € navrhuje
Predstavenstvo družstva na schválenie Zhromaždeniu delegátov prideliť do Fondu finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy v bytových domoch.
- g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – bez náplne.
- h) Družstvo nemá organizačnú zložku v zahraničí.
- i) Družstvo nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové sumy, deriváty) podľa zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov a preto
nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o metódach riadenia rizík.
- j) Družstvo neemitovalo cenné (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, preto **nemá povinnosť uviesť** štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve - **napríklad vyhlásenie o správe a riadení.**

Základné ukazovatele činnosti SBD III v roku 2015

POČET SPRAVOVANÝCH OBJEKTOV

151 bytových domov k 31.12.2015

5 740 bytových jednotiek, 161 garáží

Počet bývajúcich členov..... 5 655

Počet nebývajúcich členov..... 3

TRHOVÁ HODNOTA SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Rok 2013..... 240 346 777,20 €

Rok 2014..... 240.393.483,27 €

Rok 2015..... 240 393 483,27 €

REALIZOVANÉ ROČNÉ FINANČNÉ OPERÁCIE

v roku 2013.... 9 885 651,84€

v roku 2014.... 9.911.779,07 €

v roku 2015.... 10 011 918,19 €

POČET ČLENOV PREDSTAVENSTVA SBD III

11

POČET ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE

5

POČET DELEGÁTOV ZD

74

POČET ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

236

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV VO FYZICKÝCH OSOBÁCH

40

Náklady

Ústredné kúrenie a teplá úžitková voda

ROK 2012 4 074 489,68 €

ROK 20134 529 346,62 €

ROK 20144 144 751,50 €

ROK 2015 4 303 680,85 €

Studená a zrážková voda

ROK 2012 ... 735 930,30 € (zrážková voda 33 826 m³)

ROK 2013 ... 758 434,27 € (zrážková voda 33 780 m³)

ROK 2014 ... 710 820,88 € (zrážková voda 34 996 m³)

ROK 2015 ... 711 864,67 € (zrážková voda 38 363 m³)

Elektrická energia

ROK 2012 ... 150 823,82 € (624 003 kWh)

ROK 2013 ... 195 556,02€ (615 387 kWh)

ROK 2014... 242 231,19 € (610 038 kWh)

ROK 2015 ... 234 510,99 € (582 735 kWh)

Spotreba tepla na ÚK

Rok	2013	2014	2015
Objednávka	27 365 982 kWh	26 454 917 kWh	25 482 419 kWh
Spotreba	24 701 236 kWh	18 638 339 kWh	20 139 572 kWh
<i>Spotreba v EUR</i>	2 412 503	2 072 375	2 156 599 €
Spotreba v kWh/m ²	56,20	48,28	48,75

HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY

Ekonomický Ukazovateľ	Rok 2012 [€]	Rok 2013 [€]	Rok 2014 [€]	Rok 2015 [€]
<i>Náklady vrátane daní z príjmov</i>	1 800 119,49	1 770 000,64	2.497.378,48	1 588 287,17
<i>Výnosy</i>	1 816 091,26	1 775 234,77	2.544.013,17	1 589 326,39
<i>Hospodársky výs- ledok po zdanení daní z príjmov</i>	+15 971,77	+ 5 234,13	+ 46.634,69	+1 039,22

Družstvo dosiahlo za rok 2015 kladný hospodársky výsledok, k 31.12.2015 sú zaúčtované nasledujúce významné účtovné prípady :

• rezervy na odmeny, odchodné a odstupné + poistné	47 513,96 €
• rezervy na overenie účtovnej uzávierky audítorom.....	1 800,00 €
• rozdiel z pomerného odpočítania koeficientom DPH za rok 2015	367,30 €
• daň z príjmu za rok 2015 odložená	950,98 €
• daň z príjmu za rok 2015 splatná	6 518,74 €

Družstvo plnilo plán výnosov na 123,47 %, z toho významné položky :

• správne a režijné poplatky	100,11 %
• poplatky podľa Cenníka SBD III Košice	79,50 %
• Tržby PRVN	115,30 %
• tržby – regulácie	11 282,55 €
• Tržby – paušál HS	11 191,14 €

Družstvo plnilo plán nákladov na 123,39%, z toho významné položky :

• služby	103,74 %
• mzdy – zamestnanci	89,57 %
• ostatné sociálne poistenie	153,69 %
• odpisy	114,80 %
• daň z príjmov splatná	357,89 %
• daň z príjmov odložená	31,70 %
• daň z nehnuteľnosti	104,90 %

Zásoby

Družstvo drží v zásobách materiálov nevyhnutný pre vykonávanie údržby a opráv starších montážnych a technologických prvkov, ktorý už nie je možné aktuálne obstaráť. Ostatné položky družstvo postupne znižuje na minimum a obstaráva materiál podľa priamej potreby.

Ekonomické ukazovatele hospodárenia spravovaných bytových domov mimo hospodárenia družstva

Pohotovú likvidita : 0,95

Odporúčané hodnoty tohto ukazovateľa sú v rozmedzí 0,8 – 1,0. Optimálna hodnota tohto ukazovateľa je 1,0. Hospodárenie bytových domov sa pre tento ukazovateľ nachádza v rozsahu odporúčaných hodnôt, blízko optimálnej hodnoty.

Bežná likvidita : 3,22

Odporúčané hodnoty tohto ukazovateľa sú v rozmedzí 1,0 – 2,0. Hospodárenie bytových domov sa pre tento ukazovateľ nachádza mimo rozsahu odporúčaných hodnôt a svedčí o pomerne nízkom stave zostatkov na bankových účtoch bytových domov.

Celková likvidita: 3,23

Odporúčané hodnoty tohto ukazovateľa sú v rozmedzí 1,5 – 4,0. Optimálna hodnota tohto ukazovateľa je 2,5. Hospodárenie bytových domov sa v tomto ukazovateli blíži optimu.

ZMENY V METODIKE ÚČTOVNÍCTVA

- Podľa zákona č.222/2004 Z.z. je každá ekonomická činnosť považovaná za zdaniteľné plnenie. Podľa § 9 uvedeného zákona sa naše služby stali zdaniteľnými, čo pre nás znamená odvody do štátnej pokladnice vo výške 20 % zo zdaniteľných plnení. Za rok 2015 sme preto odviedli štátu
151 813,05 € DPH.
- **Novela zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 367/2004 Z.z. priniesla veľké zmeny v hospodárení družstva:**
 - Pre vlastníkov bytov sú v bankových domoch otvorené účty FPÚaO (bežné a sporiace účty), ktorých zostatky prechádzajú z jedného roka na druhý. Zostatok k 31.12.2015 bol **6 074 781,75 €.**
 - Úroky z uvedených účtov sú príjmami FPÚaO.
 - Od 1.1.2005 sú príjmy z prenájmu spoločných priestorov príjmami FPÚaO.
 - Príjmy z prenájmu spoločných priestorov podľa §43 odst. 3 pís. g.) zákona č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov podliehajú **zrážkovej dani** z príjmov vo výške 19 %. Za rok 2015 sme odviedli do štátnej pokladnice **16 036,73 €.**

Fondy SBD III Košice

k 31.12. 2015

- **Nedeliteľný fond**

Rok 2013	426 907,76 €	Rok 2014	426.907,76 €
Rok 2015	426 907,76 €		

- **Fond peňažných vkladov**

Rok 2013	1 582,89 €	Rok 2014	1 582,89 €
Rok 2015	1 582,89 €		

- **Fond družstevnej výstavby**

Rok 2013	4 170 877,81 €	Rok 2014	3.083.123,01 €
Rok 2015	2 755 844,24 €		

- **Fond členských podielov**

Rok 2013	330 479,24 €	Rok 2014	244.294,12 €
Rok 2015	227 011,30 €		

- **Fond členských podielov exekúovaných bytov**

Rok 2013	29 543,01 €	Rok 2014	29.543,01 €
Rok 2015	29 543,01 €		

• Sociálny fond

Stav k 31.12.2014 2 779,04 €

Tvorba	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
- v zmysle platnej legislatívy:	3 147,32 €	3 827,44 €	5.766,40 €	5 249,74 €
- z hospodárskeho výsledku	3 000,00 €	4 971,77 €	0,00 €	1 634,69 €

Čerpanie

- stravné lístky	996,07 €	7 879,19 €	5.726,28 €	5 564,56 €
- životné jubileá	998 €			
- nesplatená sociálna výpomoc – pôžička			95,02 €	
- zdravotná starostlivosť				
- športové podujatia				
- rekondičné pobyty				
- kultúrne podujatia				

Stav k 31.12.2015..... 4 098,91€

• Ostatné fondy

- Fond finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy
tvorený z hosp. výsledkov predchádzajúcich rokov 301 113,52 €
- Finančná výpomoc vytvorená z rezervy 74 749,98 €

ČERPANIE FINANČNEJ VÝPOMOCI NA STREDNÉ A VEĽKÉ OPRAVY

*Disponibilný stav finančnej
výpomoci na účte k 31.12.2015*

bol 98 596,39 €

v obehu je 277 267,11€

• Obnova bytového domu	184 486,14 €
• Systémové poruchy loggií	30 745,92 €
• PRVN	48 931,05 €
• Výmena stúpačiek	13 104,00 €

ZÍSKANÉ PROSTRIEDKY Z PODPORNÝCH PROGRAMOV ŠTÁTU NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Počet požadovaných úverov zo ŠFRB..... 13

Počet získaných úverov zo ŠFRB 13

P.č.	Bytový dom	Výška úveru
1.	Maurerova 16, 16	227 680 €
2.	Bašťovanského 9, 10	137 990 €
3.	PČL 26, 28	235 550 €
4.	Maurerova 5, 6	220 070 €
5.	Bašťovanského 5, 6	134 600 €
6.	Zupkova 1, 3	254 750 €
7.	Jaltska 13, 15	225 650 €
8.	Kurska 9, 11	277 200 €
9.	Zupkova 9, 11	277 710 €
10.	Kurska 13, 15	275 180 €
11.	Buzulucka 21, 23	274 830 €
12.	Zupkova 33, 35	313 580 €
13.	Fábryho 5	114 750 €
SPOLU		2 969 540 €

Počet požadovaných dotácií z MDVaRR..... 2
Počet získaných dotácií z MDVaRR 2

<u>P.č.</u>	<u>Bytový dom</u>	Výška dotácie
1.	Exnárova 9, 11	44 230 €
2.	Fábryho 40, 42	44 230 €
SPOLU		88 460 €

Pohľadávky a záväzky k 31.12.2015

	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
• POHLADÁVKY				
- dlhodobé	5 799 226 €	7 537 097 €	9 048 771 €	11 448 652 €
- krátkodobé	6 341 974 €	6 305 813 €	6 873 590 €	7 099 226 €
• ZÁVÄZKY				
- dlhodobé	4 238 687 €	5 061 514 €	5 776 995 €	5 350 308 €
- krátkodobé	7 042 664 €	6 992 972 €	7 326 255 €	7 307 895 €

Úvery bytových domov za rok 2015 z komerčných bánk	524 000 €
Úvery bytových domov za rok 2015 zo ŠFRB	2 969 540 €
Dotácie na odstránenie systémových porúch	88 460 €

SBD III Košice za rok 2015 nevzalo žiadny úver.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHLÁDÁVOK A ZÁVÄZKOV, O KTORÝCH DRUŽSTVO ÚČTUJE :

- úvery bytových domov kryté tvorbou Fondov prevádzky, údržby a opráv domov a vchodov, neznamenajú nijaké úverové zaťaženie samotného družstva,
- služby a dodávky poskytnuté bytovým domom kryté tvorbou Fondov prevádzky, údržby a opráv domov a vchodov, neznamenajú zaťaženie samotného družstva,
- náklady na dodávku médií (teplo, studená a teplá voda) kryté zálohovými platbami vlastníkov a nájomníkov bytov a spoločných a nebytových priestorov v správe družstva, budú zúčtované najneskôr k 31.5.2016 ročným vyúčtovaním a nemajú nijaký vplyv na stav a vývoj hospodárenia družstva; prípadné preplatky z ročného vyúčtovania budú pokryté z finančných prostriedkov uložených na termínovaný vklad po 24.6.2016.
- **Významné položky dlhodobých a krátkodobých záväzkov samotného družstva :**
- daň z príjmu odložená – účet 481 34 457,14 €
- sociálny fond – účet 472 4 098,91 €
- mzdy za december 2015 – účet 331 86 884,82 €
- DPH za december 2015 – účet 343 11 861,36 €
- daň preddavková z miezd za december 2015 – účet 342 18 483,30 €
- doplatok dane z príjmu splatnej za rok 2015 – účet 341- 10 1 584,22 €
- **Bežné prevádzkové náklady samotného družstva sú hradené na základe fakturácie dodávateľov priebežne, vždy v splatnosti.**

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHLÁDÁVOK SAMOTNÉHO DRUŽSTVA :

- faktúry za opravy bytov 462,05 €
- faktúry pre cudzích 2 107,84 €
- faktúry za SaNP 44 353,31 €
- zálohový predpis SP 8 083,41 €
- pohľadávky z nájomného bytu 142 444,29 €

- **Družstvo má k 31.12.2015 vytvorené k pohľadávkam opravné položky v celkovej výške 8.606,74 €. Táto suma plne pokrýva všetky pohľadávky, u ktorých je riziko, že ich dlžník čiastočne alebo úplne nezaplatí. Všetky pohľadávky sú pravidelne upomienkované, resp. odstupované právnomu úseku na súdne, prípadne exekučné konanie.**

Návrh na rozdelenie zisku

Zisk za rok 2015

1 039,22 €

- do fondu na poskytnutie finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy v bytových domoch

1 039,22 €

- do sociálneho fondu

0,00 €

Predstavenstvo SBD III Košice

Predseda *Ing. Vladimír ZVIRINSKÝ, PhD.*

Podpredseda *Prof. Ing. Roman C I M B A L A, PhD.*

Členovia

Prof. RNDr. Jaroslav B r i a n č i n, CSc.

Ing. Vladimír D r a v e c k ý

Ing. Miloš J a k a b

Ing. Marek K a n d r á č

Jozef K l e š č

Milan Prokop

Mária S m e r e k o v á

Ing. Dušana S o b o d o v á

Ing. Jozef U l i č n ý



Predstavenstvo SBD III

- Zasadalo v roku 2015 podľa vopred schváleného harmonogramu a to 11 krát v riadnom termíne. Plán práce PD a harmonogram zasadnutí na r.2015 bol spracovaný k vecne a účelne. Na riadnych schôdzach aj keď v časovej náročnosti boli prijaté a riešené záležitosti družstva v požadovaných termínoch.
- Každé zvolané zasadnutie PD bolo uznášaniaschopné:
 - ... 3x so 100 % účasťou,
 - ... 4x s 90,9% účasťou,
 - ... 4x s 81,8% účasťou.

Prijalo 30 ukladacích uznesení

- Schválilo:
 - 13 bezúročných finančných výpomocí na opravu, rekonštrukciu a skrášlenie spoločných priestorov a na obnovu bytových domov,
 - doplnenie „Cenníka prác a služieb nad rámec Zmluvy o výkone správy“,
 - dodatky k platnej kolektívnej zmluve,
 - „Ciele kvality pre rok 2015“.

Na schôdzach PD sa zúčastňovali aj poverení členovia KK.

- Pri svojej činnosti sa orientovalo najmä na:
 - posudzovanie a riešenie požiadaviek členov SBD III Košice,
 - riešenie neplatičov,
 - výber dodávateľov obnovy v spravovaných bytových domoch,
 - hodnotenie práce, nákladov a výnosov stredísk SBD III Košice,
 - tvorbu nových vnútrodružstevných metodík,
 - vylepšenie obsahovej náplne informačného systému (webová stránka družstva, videotext, aktív zástupcov vlastníkov a funkcionárov).

POMOCNÉ ORGÁNY PD V SLEDOVANOM OBDOBÍ TVORILI:

- *technická komisia,*
- *ekonomická komisia,*
- *výberová komisia,*
- *komisia bytová, právna a pre styk s delegátmi.*

1. K 31.12.2015 je pomer nájomných a vlastníckych bytov nasledovný:

5583 ➡ **b.j. vo vlastníctve,**
157 ➡ **b.j. v nájme,**
2 ➡ **garáže v nájme.**

2. V osvedčenej správcovskej činnosti fungujú všetky naše domy (vchody).

3. **V ý v o j nedoplatkov na nájomnom (bez príslušenstva) :**

- k 31.12.2012..... **96 265,86 €**
- k 31.12.2013..... **120 897,42 €**
- k 31.12.2014..... **121 055,05 €**
- k 31.12.2015..... **142 444,29 €**

Svetová finančná kríza nemala výrazný vplyv na platenie záloh na poskytované služby.

4. Prostriedky vymáhania :

- dohoda o uznaní dlhu a uzavretie dohody o odklade splatnosti dlhu. V roku 2015 ich bolo uzatvorených **35** v celkovej sume **11 714,73€**,
- vypovedanie nájmu z družstevných bytov prostredníctvom PD bolo v počte ... **9**,
- oznámenia o začatí výkonu záložného práva (u vlastníkov bytov) **6**,
- návrhy na vykonanie dražby – predajom bytu – dražobnej spoločnosti v počte **0**,
- návrhy na exekučné vypratanie družstevných bytov **0**,
- návrhy na exekúciu vymožením pohľadávky **12**.

POČET NEUKONČENÝCH SÚDNÝCH SPOROV

aktívnych 13

pasívnych 4

POČET ŽALOBNÝCH NÁVRHOV ZA ROK 2015

47

na vypratanie bytu 1

na zaplatenie istiny 45

na vypratanie spoločných priestorov 1

POČET VYHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

47

POČET PREHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

0

POČET ODPREDANÝCH BYTOV

v roku 2013 93

v roku 2014 139

v roku 2015 19

CELKOVÝ POČET AKTÍVNYCH ZMLÚV

(NÁJOM SPOLOČNÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV)

k 31.12.2015..... 147

POČET UPOZORNENÍ A VÝZIEV NA DODRŽIAVANIE DOMOVÉHO PORIADKU VČÍTANE OSOBNÝCH POHOVOROV

k 31.12.2015 1

Skutočné výdavky na opravy a údržbu spravovaných bytových domov podľa jednotlivých vybraných profesií

v roku 2012 4,42 mil. €

v roku 2013 4,47 mil. €

v roku 2014 3,51 mil. €

v roku 2015 **5,60** mil. €

	2013	2014	2015
	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>
• VLASTNÁ ÚDRŽBA	66,56	67,70	98,66
• VÝŤAHY	131,42	145,06	186,85
• VÝMENA (ciach) VODOMEROV	102,80	27,61	30,78
• STREŠNÁ IZOLÁCIA	349,43	306,68	530,12
• ZATEPLENIE	2 762,87	1 451,29	2 754,16
• ZÁMOČNÍCKE PRÁCE	14,56	20,81	19,15
• ODBORNÉ SKÚŠKY ELEKTRO A OPRAVY	53,68	102,95	124,29
• OPRAVA LOGGIÍ	439,51	714,70	1 261,04
• ODBORNÉ SKÚŠKY PLYNU A OPRAVY	23,55	22,79	19,83
• VÝMENA BRÁN A OKIEN	75,91	114,47	44,64
• STUPAČKOVÉ ROZVODY	179,54	127,05	152,99
• HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE			168,32
• Ostatné práce	273,50	408,89	213,52

Prognóza vývoja SBD III Košice

- PD SBD III Košice bude hospodáriť s vyrovnaným hospodárskym výsledkom v roku 2016.
- V roku 2016 uvažujeme s počtom 40-tich zamestnancov.
- V roku 2016 bude podpísaná Kolektívna zmluva na obdobie ďalších dvoch rokov.
- SBD III Košice bude vo svojej činnosti aj naďalej realizovať systém riadenia kvality podľa normy ISO 9001. Certifikát získalo družstvo v roku 2000.

Výročná správa

Predkladá : *Ing. Vladimír ZVIRINSKÝ, PhD.*

Predseda SBD III Košice

Zostavená dňa : **28.4.2016**

Schválená dňa : **9.6.2016**

Povinné prílohy výročnej správy :

- Účtovná závierka SBD III Košice za rok 2015 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát, Poznámky)
- Správa audítora z overenia účtovnej závierky za rok 2015

O B S A H

• Legislatívny rámec pre výročnú správu	3
• Základné údaje o družstve	4
• Povinné informácie k účtovným výkazom	5
• Ďalšie povinné informácie	11
• Základné ukazovatele činnosti SBD III Košice v roku 2015	12
• Ústredné kúrenie a teplá úžitková voda bytových domov	13
• Hospodárske výsledky a ekonomické ukazovatele	15
• Fondy SBD III Košice	19
• Čerpanie finančnej výpomoci a úverov bytových domov	21
• Pohľadávky a záväzky k 31.12.2015	24
• Návrh na rozdelenie zisku	27
• Predstavenstvo SBD III Košice a jeho pomocné orgány	31
• Prognóza vývoja SBD III Košice	35
• Prílohy :	Správa nezávislého audítora
	Účtovná závierka SBD III Košice k 31.12.2015 obsahujúca
	výkazy Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky