

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

SBD Komárno za rok 2016

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2016
3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2016
4. Správa o činnosti a finančnej situácii v roku 2016
 - 4.1. Úsek riaditeľa
 - 4.2. Úsek technický
 - 4.3. Úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016
6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Prílohy:

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2016
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2016
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2016

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

Pridelené IČO: 00170984

Pridelené DIČ: 2021014677

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

Zapísané základné imanie: 89 640 €

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

Členovia predstavenstva do 31. 5. 2016:

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,

Členovia Kontrolnej komisie do 31. 5. 2016:

Vojtech Vrábel – predseda

Ing. Ladislav Čavojský – podpredseda

Ing. Erika Vörös – člen

Členovia predstavenstva od 1. 6. 2016, zvolení na zhromaždení delegátov 11. 5. 2016:

Ing. Michal Piterka – predseda, riaditeľ družstva

Ing. Peter Seemann – podpredseda

Ing. Richard Ledvinský – člen

Ing. Ľudovít Barci – člen

Ing. Ladislav Čavojský – člen

Mgr. Zuzana Bolyová – člen

p. Erika Szénásiová – člen

Členovia Kontrolnej komisie od 1. 6. 2016, zvolení na ZD 11. 5. 2016:

Ing. Erika Vörös – predseda

p. František Kántor – podpredseda

Ing. Zoltán Škuliba – člen

V súlade s ustanoveniami Čl. 46 ods. 10. Stanov SBD Komárno právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma podpisuje za družstvo predseda, prípadne podpredseda a ďalší člen predstavenstva, spravidla riaditeľ, pokiaľ je členom predstavenstva. V ostatných prípadoch riaditeľ.

Činnosť družstva sa riadi Stanovami družstva schválenými na Zhromaždení delegátov SBD Komárno dňa 19. 5. 2007, účinnými od 1. 7. 2007, v znení neskorších zmien, posledná zmena stanov schválená na zhromaždení delegátov dňa 11. 5. 2016, účinná od 1. 6. 2016.

Hlavné činnosti družstva podľa výpisu z Obchodného registra

nákup, predaj a sprostredkovanie nákupu, predaja nehnuteľností
prenájom nehnuteľností vrátane bytového hospodárstva
činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov
inžinierska činnosť
zámočníctvo
vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
montáž, údržba a rekonštrukcia plynových zariadení
odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení
opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení
montáž, rekonštrukcia a údržba elektrických zariadení
uskutočňovanie stavieb a ich zmien
penetračné nátery
zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov
kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti - veľkoobchod v rozsahu voľných živností
kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi - maloobchod v rozsahu voľných živností
podnikateľské poradenstvo
oprava vyhradených technických plynových zariadení
správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

V súlade s ustanoveniami Čl. 48 ods. 1. Stanov SBD Komárno bežnú činnosť družstva riadi riaditeľ, ktorý koná podľa všeobecne právnych predpisov a má postavenie vedúceho organizácie.

2. Vývoj činnosti družstva od založenia do konca roku 2016

Ustanovujúca schôdza družstva sa konala dňa 14. 4. 1964. Družstvo vzniklo súhlasom ÚRD Praha, 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 integrované 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 dohľadom družstva. Výkon správy podľa zákona 182/1993 Z. z. je možné vykonávať do 31. 12. 2017.

Od 1. januára 2016 je účinný zákon č. 246/2015 z 22. septembra 2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Tento zákon ustanovuje:

- podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy,
- štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov.

Správca musí byť zapísaný v zozname správcov a spĺňať viaceré zákonné podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona, o. i. odbornú spôsobilosť, ktorá sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu/ďalšie odborné vzdelávanie zamerané na:

- základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov,

- administratívne zabezpečenie výkonu správy,
- odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov,
- finančný manažment a hospodárenie.

Po personálnej stránke družstvo splnilo v roku 2016 požiadavky na odbornú spôsobilosť a bude tak možné jeho zapísanie do zoznamu správcov vedeného Ministerstvom dopravy a výstavby SR.

Žiadosť o zápis do zoznamu správcov zaslalo družstvo na Ministerstvo dopravy a výstavby SR dňa 2. marca 2017, zápis SBD Komárno do zoznamu správcov bol vykonaný dňa 7. 3. 2017 pod číslom 91.

3. Správa o činnosti Predstavenstva SBD Komárno v roku 2016

Predstavenstvo SBD malo v roku 2016 jedenásť riadnych zasadnutí a dve mimoriadne zasadnutia. K najdôležitejším bodom každého zasadnutia patrili:

- prerokovanie hospodárskeho výsledku družstva v predchádzajúcom mesiaci,
- stav platenia užívateľov za užívanie bytov.

Predstavenstvo SBD Komárno:

1. schválilo návrh investícií na rok 2016,
2. schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva, zvýšenie tarify v priemere o 3 %,
3. schválilo postup príprav na ZD 2016,
4. schválilo volebný poriadok družstva,
5. schválilo návrhy na udelenie medailí SZBD,
6. schválilo ocenenia členov P SBD,
7. schválilo hospodársky výsledok za rok 2015 a návrh na jeho rozdelenie na rokovaní ZD v roku 2016,
8. schválilo zmenu predajnej ceny ÚS Hurbanovo,
9. schválilo návrh na zmenu stanov,
10. vykonalo voľbu riaditeľa,
11. na mimoriadnom zasadnutí po voľbách predstavenstva zvolilo predsedu a podpredsedu,
12. schválilo návrh na odkúpenie pozemku pod parkoviskom SBD,
13. schválilo rokovací poriadok predstavenstva,
14. schválilo zmenu rozpočtu,
15. schválilo odpredaj budovy US Hurbanovo na mimoriadnom zasadnutí,
16. zrušilo 1 výpoveď nájmu,
17. prijalo 1 člena,
18. vylúčilo 37 členov z družstva,
19. zrušilo dve rozhodnutia o vylúčení,
20. schválilo v novembri rozpočet SBD Komárno na rok 2017, odmeňovanie zamestnancov a cenník služieb na rok 2017,
21. schválilo piatim bytovým domom finančnú výpomoc z FOBD v celkovej výške 50 185 €.

Informovanosť užívateľov zabezpečuje družstvo konaním členských schôdzí a schôdzí vlastníkov v bytových domoch, účasťou zamestnancov na týchto schôdzach a spoluprácou so zástupcami vlastníkov. Družstvo zorganizovalo 2 porady zástupcov vlastníkov bytov a vydalo dve čísla Informačného spravodaja a pre zástupcov vlastníkov pripravilo manuál práce – Príručku zástupcu vlastníkov.

4. Správa o činnosti a finančnej situácii družstva v roku 2016

SBD Komárno pravidelne dáva overovať ročnú účtovnú závierku (ÚZ) a overenie súladu Výročnej správy SBD Komárno s účtovnou závierkou nezávislému účtovnému audítorovi a zároveň overovať riadne daňové priznanie k dani z príjmu právnických osôb nezávislému daňovému audítorovi.

Overenie účtovnej závierky audítorom

Overenie ÚZ audítorom ukladá ustanovenie § 19, zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, ktoré upravujú povinnosť účtovných jednotiek nechať si overiť individuálnu riadnu alebo mimoriadnu účtovnú závierku audítorom.

V § 19 ods. 1 zákona o účtovníctve je ustanovené, že obchodné spoločnosti, ktoré povinne vytvárajú základné imanie a družstvo musia mať overenú účtovnú závierku audítorom, ak ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie majú splnené aspoň dve z týchto podmienok

- a) celková suma majetku presiahla 1 000 000 eur, pričom sumou majetku sa rozumie suma majetku zistená zo súvahy v ocenení neupravenom o položky podľa § 26 ods. 3,
- b) čistý obrat presiahol 2 000 000 eur,
- c) priemerný prepočítaný počet zamestnancov v jednom účtovnom období presiahol 30.

SBD Komárno má splnené dve z uvedených podmienok na overenie účtovnej závierky audítorom:

- celková suma majetku k 31.12.2015 bola 1 868 175 €,
- priemerný prepočítaný počet zamestnancov k 31.12.2015 bol 36.

Družstvo ako účtovná jednotka ktorá má povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom podľa § 19, je povinné podľa § 20 ods. 1 zákona o účtovníctve vyhotovovať výročnú správu. Podľa § 20 ods. 3 zákona o účtovníctve výročná správa musí poskytovať verný a pravdivý obraz a musí byť overená audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Výročná správa je vyhotovená a predkladaná za účtovné obdobie od 1. 1. do 31. 12. 2016.

Družstvo za roky 2011 – 2016 dosahuje kladný hospodársky výsledok po zdanení, a to:

| | |
|------|--------------------|
| 2011 | 87 331,26 € |
| 2012 | 52 752,44 € |
| 2013 | 49 708,12 € |
| 2014 | 46 163,30 € |
| 2015 | 59 510,78 € |
| 2016 | 51 734,46 € |

Družstvo vykonáva správu bytových domov na základe zmlúv o výkone správy, na základe ktorých zabezpečuje dodávku energie a médií, vykonáva údržbu a opravy bytových domov a bytov vlastnými kapacitami alebo dodávateľsky, odborné prehliadky vyhradených technických zariadení elektrických, plynových a zdvíhacích, právne, inžinierske, ekonomické a ďalšie, legislatívou alebo vlastníkami bytov žiadané činnosti.

Počet zamestnancov SBD Komárno podľa úsekov v roku 2016:

| Úsek | Počiatkový stav | Koncoročný stav |
|------------|------------------|------------------|
| Riaditeľa | 10 | 10 |
| Technický | 17 (8 údržbárov) | 16 (8 údržbárov) |
| Ekonomický | 10 | 9 |
| Celkom | 37 | 35 |

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 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, pravidelné školenia zamestnancov v súlade so zákonom a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, školenia na zaistenie a udržiavanie odborných znalostí v oblasti správy bytových domov, atď.

K 31. 12. 2016 malo družstvo bývajúcich 4187 členov a 143 nebývajúcich členov. Družstvo spravovalo 6 011 bytov a nebytových priestorov v 277 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva bolo k 31. 12. 2016 ešte 183 bytov. Bolo uskutočnených 373 prepisov bytov (rok 2015: 359 prepisov bytov). V roku 2016 bolo prevedených do osobného vlastníctva 27 bytov. Zo správy nevystúpil ani nevstúpil žiadny bytový dom.

Bolo podaných 98 žalôb (2015/91), 62 exekučných návrhov (2015/44). Dražobné spoločnosti vykonali 4 dražby (2015/14). Bolo zapísaných 65 zákonných záložných práv (2015/95, 2014/102) v prospech vlastníkov bytov.

Úsek riaditeľa zabezpečuje prípravu a aktualizáciu zmlúv o výkone správy. Z počtu spravovaných domov vyplýva skutočnosť, že správca má uzatvorených 277 zmlúv o výkone správy.

Na základe ustanovení novely zákona NR SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 205/2014 Z. z. došlo zo strany správcu k prepracovaniu textu pôvodnej zmluvy o výkone správy a jej predloženiu na schválenie na schôdzi vlastníkov a podpísaniu v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov. Ku koncu roka 2016 je v správe ešte 19 bytových domov ktoré neboli schopné, alebo nemali záujem schváliť nové znenie zmluvy o výkone správy.

Táto skutočnosť má nepriaznivý dopad na výkon správy v týchto bytových domov z dôvodov:

1. komplikovanejšie vymáhanie nárokov voči neplatičom súdnou cestou,
2. nemožnosť podať žiadosť o úver,
3. v súvislosti so zmenou prístupu súdov k neplatičom – vlastníkom bytov z krajín európskeho spoločenstva s trvalým pobytom v krajine európskej únie – riziko sťaženia vymáhania záväzkov voči

cudzincom na súdoch v SR. Čiže neaktualizovaná zmluva bude spôsobovať problém, na ktorý nedoplatí správca, ale vlastníci bytov v dotknutých bytových domoch

Ďalším problémom správcu sú bytové domy bez zástupcu vlastníkov, k 31. 12. 2016 ich bolo 25, od februára 2016 už je ich 26.

Celoslovenským, nielen komárňanským problémom, je nezáujem vlastníkov o správu vlastného majetku. Nízka, resp. vo viacerých prípadoch žiadna účasť na schôdzkach vlastníkov komplikuje až znemožňuje výkon správy v súlade so zákonom.

Stredisko 1200 – revíziní technici

Realizované boli odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v 47 domoch, 2 bleskozvody po obnove bytových domov.

Odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov v 110 domoch a tlakové skúšky rozvodov plynu v 11 bytových domoch.

Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2016 výšku 27 782,65 €.

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 vyvločkovanie 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 upratovaciu službu pre bytové domy podľa požiadaviek ich vlastníkov bytov.

Bola vykonaná jedna kontrola zo strany Okresného riaditeľstva HaZZ SR, drobné nedostatky zistené kontrolou boli postupne odstránené.

Kontroly tlakových nádob (ÚK, TV, vodárne): 103

Kontroly a tlakové skúšky všetkých nástenných hydrantov: 1237

Revízia prenosných hasiacich prístrojov: 879

Požiarno–bezpečnostná kontrola: 277 (všetky bytové domy)

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, 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 financovanú zo ŠFRB a bánk, v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.

Zabezpečuje objednávky a prípravu zmlúv 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 dlhodobu 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.

Zabezpečuje udržiavanie hydraulického vyregulovania vykurovacieho systému v bytových domoch v súlade s ustanoveniami § 11 zákona NR SR 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., 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 metrológii 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.:

- 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 2016 výšku 23 003,14 €.

V roku 2016 bola dokončená obnova objektov rozpracovaných v r. 2015 a v r. 2016 začaté a dokončené nasledovné objekty – Rekapitulácia finančne (práce nad 10 000 € s DPH) a technicky najnáročnejších akcií obnovy:

| P. č. | Adresa | Práce | Cena s DPH |
|-------|----------------------------------|----------------------------|------------|
| 4208 | Školská 206, Zlatná n/Ostrove | Obnova bytového domu | 22 835 |
| 4309 | Gen. Klapku 46,48, Komárno | Zateplenie strechy | 22 834 |
| 4213 | Ružová 377,378, Zlatná n/Ostrove | Obnova bytového domu | 32 226 |
| 4273 | Nejedlého 33, Hurbanovo | Zateplenie strechy | 9 754 |
| 4092 | Gazdovská 28-34, Komárno | Oprava vstup. schodov | 5 316 |
| 4283 | Vnútoraná okružná 59,61, Komárno | Výmena výplní schodísk | 5 660 |
| 4003 | Damjanichova 14-20, Komárno | Obnova bytového domu | 244 836 |
| 4332 | Konkolyho 18-22, Hurbanovo | Obnova bytového domu | 59 910 |
| 6003 | Komenského 42-46, Komárno | Zateplenie strechy a sokla | 35509 |
| 4012 | Komenského 12-18, Komárno | Výmena okien a dverí | 15523 |
| 4199 | Meštianska 6,8, Komárno | Obnova bytového domu | 164 477 |
| 4256 | Špitálska 6,8, Komárno | Obnova bytového domu | 200 817 |
| 4262 | Biskupa Király 27,29, Komárno | Obnova bytového domu | 137 572 |
| 4229 | Stavbárov 6,8, Komárno | Obnova bytového domu | 232 181 |
| 4227 | Palatínova 55-59, Komárno | Obnova bytového domu | 247 602 |
| 4198 | Meštianska 2,4, Komárno | Zateplenie strechy | 12 790 |
| 4027 | Mederčská 36, Komárno | Zateplenie strechy | 14 377 |
| 4258 | Biskupa Király 35,37, Komárno | Obnova bytového domu | 218 534 |
| 4320 | Gen. Klapku 16-22, Komárno | Obnova bytového domu | 250 575 |
| 6011 | Hradná 5, Komárno | Obnova bytového domu | 145 952 |
| 4192 | Svätojánska 7,9, Komárno | Obnova bytového domu | 34 346 |
| 4062 | Karla Nagya 50,52, Komárno | Zateplenie strechy | 13 108 |
| 4283 | Vnútoraná Okružná 59,61, Komárno | Zateplenie strechy | 17 553 |
| 4076 | Jazerná 6,8, Komárno | Zateplenie | 11 500 |

V roku 2016 boli stavebne rozpracované a prešli s dokončením do r. 2017 nasledovné objekty:

6019, Odborárov 52,54,56,58,60, KN, PSS, ŠFRB/2016, zateplenie

4015, Komenského 36,38,40, KN, zateplenie strechy, oprava balkónov, FOBD a ŠFRB

4018, Záhradnícka 5, KN, PSS, zateplenie

4001, Košická 2,4,6, KN, PSS, zateplenie dvoch stien a výmena okien v schodištiach

V roku 2016 boli podané a schválené aj tri žiadosti na financovanie z prostriedkov ŠFRB v roku 2017:

4144, Eötvösa 43 Komárno
4287, Vnútoraná okružná 63, 65, 67 Komárno
4014, Komenského 26, 28, 30, 32, 34 Komárno

V roku 2016 bola začatá príprava obnovy nasledovných objektov:

4290, Pražské námestie 38,39, Kolárovo, obnova bytového domu, PSS
6026, Brnenské námestie č. 14, Kolárovo, PSS, ŠFRB
4070, Komárňanská 214, Tôň, obnova bytového domu, FOBD
4212, Eötvösa 50,52, KN, obnova bytového domu, ŠFRB
4013, Zimná 1, KN, obnova bytového domu, ŠFRB
4043, Nám. M. R. Štefánika 2,3,4,5, KN, obnova bytového domu, ŠFRB
4281, Lodná 8,10,12, KN, obnova bytového domu, ŠFRB
6007, Rákocziho 16,18,20,22,24, KN, obnova bytového domu, ŠFRB
4288, B. Királya 18,20,22,24 KN, obnova bytového domu, 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 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:

| 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 | 122 731 |
| 2009 | 503 292 | 74 798 | 151 403 | 17 252 | 243 453 |
| 2010 | 504 621 | 48 034 | 144 487 | 13 987 | 206 379 |
| 2011 | 495 101 | 44 112 | 138 720 | 13 069 | 195 901 |
| 2012 | 405 630 | 37 004 | 120 919 | 10 728 | 168 651 |
| 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 |
| 2016 | 354 174 | 28 934 | 86 125 | 8 676 | 123 735 |

Podobne ako v roku 2015, aj v roku 2016 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 a 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, v roku 2016 to je 125 bytových domov, čo predstavuje 57,60 % spravovaných domov.

Náklady na elektrickú energiu vlastných/prevádzkových budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2016 predstavovali sumu 3 144,08 €, (o 237,41 € menej, ako za rok 2015).

Odporúčania na rok 2017: pokračovať vo výmene ističov na bytových domoch s postupným preraďovaním bytových domov do kategórie domácnosť, pokiaľ bude zo strany bytov záujem poskytnúť potrebné podklady a spoluprácu.

Plyn

Dodávka plynu je zabezpečovaná pre 2 vlastné objekty vo vlastníctve SBD a 5 domových kotolní v bytových domoch v Hurbanove, Kravanoch a 3 x v Komárne.

Dodávateľom plynu je ČEZ Slovensko, a.s. Bratislava.

Náklady na zemný plyn na vykurovanie budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2016 predstavovali sumu 5 109,17 €, v roku 2015 predstavovali sumu 4 218,86 €. (o 890,31 € viac, ako za rok 2015). Nárast 21,10%.

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
- vlastné kotolne bytových domov: 5.

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TUV za rok 2016 v bytových domoch:

| Dodávateľ | COM-therm | KolByt | Bytkomfort | Spolu |
|---|------------|-----------|------------|------------|
| | Komárno | Kolárovo | Nové Zámky | SBD |
| vodné + stočné teplá voda (m ³) | 91 568 | 9 591 | 2 799 | 103 958 |
| vodné + stočné teplá voda (€) | 195 643 | 22 259 | 5 627 | 223 529 |
| teplo v teplej vode (kWh) | 11 330 976 | 787 896 | 252 569 | 12 371 441 |
| teplo na vykurovanie (kWh) | 18 146 535 | 1 600 293 | 478 861 | 20 225 689 |
| teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh) | 29 477 511 | 2 388 189 | 731 430 | 32 597 130 |
| teplo v teplej vode (€) | 1 330 637 | 61 452 | 22 895 | 1 414 983 |
| teplo na vykurovanie (€) | 2 131 012 | 124 814 | 43 408 | 2 299 234 |
| teplo na vykurovanie + v teplej vode (€) | 3 461 648 | 186 266 | 66 303 | 3 714 217 |
| voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€) | 3 657 292 | 208 524 | 71 929 | 3 937 746 |

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

| Dodávateľ | COM-therm | KolByt | Bytkomfort | Spolu |
|---|------------|-----------|------------|------------|
| | Komárno | Kolárovo | Nové Zámky | SBD |
| vodné + stočné teplá voda (m ³) | 95 928 | 9 608 | 2 815 | 108 352 |
| vodné + stočné teplá voda (€) | 205 118 | 2 2298 | 5 659 | 233 075 |
| teplo v teplej vode (kWh) | 11 149 021 | 787 959 | 248 527 | 12 185 507 |
| teplo na vykurovanie (kWh) | 17 878 473 | 1 508 988 | 462 639 | 19 850 100 |
| teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh) | 29 027 495 | 2 296 947 | 711 166 | 32 035 607 |
| teplo v teplej vode (€) | 1 355 720 | 69 654 | 23 806 | 1 449 180 |
| teplo na vykurovanie (€) | 2 174 020 | 133 392 | 44 316 | 2 351 728 |
| teplo na vykurovanie + v teplej vode (€) | 3 529 740 | 203 046 | 68 123 | 3 800 908 |
| voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€) | 3 734 858 | 225 344 | 73 782 | 4 033 983 |

Rekapitulácia rokov 2014 až 2016:

| Dodávateľ | Spolu | Spolu | Spolu | Index |
|---|------------|------------|------------|-----------|
| | SBD 2014 | SBD 2015 | SBD 2016 | 2016/2015 |
| vodné + stočné teplá voda (m ³) | 114 534 | 108 352 | 103 958 | 0,959 |
| vodné + stočné teplá voda (€) | 245 779 | 233 075 | 223 529 | 0,959 |
| teplo v teplej vode (kWh) | 12 416 213 | 12 185 507 | 12 371 441 | 1,015 |
| teplo na vykurovanie (kWh) | 18 430 337 | 19 850 100 | 20 225 689 | 1,019 |
| teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh) | 30 846 551 | 32 035 607 | 32 597 130 | 1,018 |
| teplo v teplej vode (€) | 1 501 998 | 1 449 180 | 1 414 983 | 0,986 |
| teplo na vykurovanie (€) | 2 223 868 | 2 351 728 | 2 299 234 | 0,978 |
| teplo na vykurovanie + v teplej vode (€) | 3 725 866 | 3 800 908 | 3 714 217 | 0,977 |
| voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€) | 3 971 645 | 4 033 983 | 3 937 746 | 0,976 |

SBD počas r. 2016 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.

V júni 2016 došlo k splneniu podmienok pokračovania registrácie odbornej spôsobilosti na montáž určených meradiel/bytových vodomeroch teplej a studenej vody v súlade s ustanoveniami zákona 142/2000 Z. z. o metrológii v platnom znení.

Voda

Dodávateľmi vody do bytových domov v správe SBD Komárno sú:

KOMVaK, a.s., Komárno,

MsVaK, s.r.o. Hurbanovo,

ZsVS, a.s., Nitra

Bytové domy sú v prevažnej väčšine vybavené určenými meradlami/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 2016 predstavovali čiastku 558,15 € (o 111,40 € menej, ako za rok 2015).

Stredisko 2400 – údržba Komárno

Údržbárske stredisko Komárno zabezpečovalo najmä:

- výkon havarijnej údržby,
- hydraulické vyregulovanie vykurovacích sústav domov po významnej obnove,
- montáže a výmeny určených meradiel – vodomeroch studenej vody a teplej vody,
- výmeny stúpačkových uzáverov TÚV a SV,
- výmeny ležatých rozvodov SV a TÚV + uzávery,
- montáže guľových uzáverov TÚV a SV v strojniciach na vstupe do objektov,
- výmeny plynových potrubí a tlakové skúšky plynových rozvodov,
- reflexné nátery striech, opravy vchodov a zasklievanie,
- montáž bleskozvodov,
- odstraňovanie porúch vyhradených technických zariadení zistených pri revíziách/odborných prehliadkach.

Výkony údržby za rok 2016 boli vo výške 302 709 €. Najvyššie výkony z údržby boli dosiahnuté z prác a služieb pre bytové domy vo výške 164 567 €, hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov. Nasledovali výkony údržby dosiahnuté v rámci subdodávok pri kompletnej obnove bytových domov vo výške 115 146 €. Ostatné výkony boli z prác pre užívateľov a cudzích.

Celkové príjmy údržby boli v roku 2016 nižšie o 5 409 € ako v roku 2015 z dôvodu rozpracovanosti – nedokončenia prác z titulu počasia.

Skladové zásoby ku koncu r. 2016 predstavovali hodnotu 18 520,59 €. Prijatý materiál bol vo výške 94 726,45 €, vydaný materiál bol vo výške 96 566,31 €. Stav zásob klesol o 1 840 € oproti roku 2015.

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). Zhromaždenie delegátov konané dňa 18. mája 2005 uložilo uznesením č. 10/2005 bod č. 1. predstavenstvu družstva v prípade neúspešného prenájmania odpredať budovu. V zmysle toho istého uznesenia bod č. 2 bolo Zhromaždenie delegátov každoročne informované o stave údržbárskeho strediska. Rokovania o prenájme boli neúspešné najmä z dôvodu chýbajúcej pitnej vody. Viaceré rokovania o predaji boli tiež neúspešné najmä z dôvodu chýbajúcej pitnej vody. Ponuky ktoré sme dostali na odkúpenie budovy, boli až do novembra 2016 neakceptovateľné. V decembri sa na základe zadania sprostredkovania predaja budovy novej realitnej kancelárii objavili dvaja noví záujemcovia. Jeden po prehliadke objektu svoj záujem stiahol, druhý pokračoval v jednaní. Na základe súhlasu Predstavenstva s predajom a kúpnu cenou došlo dňa 22. 12. 2016 k podpisu zmluvy o budúcej zmluve a zaplateniu zálohy na kúpu objektu so záujemcom. Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 6.2. 2017, k protokolárnemu odovzdaniu objektu došlo dňa 16. 2. 2017, zápis v KN Komárno vykonaný 13. 3. 2017.

4.3. ÚSEK EKONOMICKÝ

Ekonomický úsek pripravuje rozpočet družstva, mesačne sleduje náklady a výnosy, vykonáva uzávierky predpisu a platieb a predkladá správy predstavenstvu. Sleduje pohľadávky a záväzky dodávateľov a pohľadávky užívateľov od neplatenia za mesačné úhrady až po súdne, exekučné a iné pohľadávky. Ročne vykonáva finančnú a majetkovú inventarizáciu družstva.

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.

Hospodársky výsledok SBD Komárno za rok 2016 je:

| | |
|------------------------|--|
| pred zdanením vo výške | 66 275,97 € (v roku 2015 76 220,33 €) |
| po zdanení vo výške | 51 734,46 € (v roku 2015 59 510,78 €) |

Čistý hospodársky výsledok za rok 2016 je nižší o 7 776,32 € ako za rok 2015.

Celkové náklady družstva za rok 2016 boli vo výške 772 859 € (oproti plánu vyššie o 36 859 €) a výnosy vo výške 839 135 € (oproti plánu vyššie o 103 135 €).

Daňová povinnosť družstva za rok 2016 bola vo výške 11 634,95 €.

Preddavkovo bola uhradená daň vo výške 13 521,16 €, výsledkom je daňový preplatok 1 886,21 €.

Družstvo zostáva štvrtročným platiteľom preddavkov dane z príjmu.

Za rok 2016 bola vykonaná inventarizácia majetku družstva, skladu družstva, inventarizácia pohľadávok a záväzkov a pokladne. Inventúry nezistili žiadne rozdiely. Výsledky inventarizácie vyhodnocuje ústredná inventarizačná komisia (ÚIK), ktorá zhodnotí inventúry a prijíma prípadné opatrenia.

Dlhodobý záväzok družstva je bankový úver, ktorý bol poskytnutý na bytovú výstavbu.

Stav tohto záväzku k 31. 12. 2016 je 143 527,78 €, čo je o 24 031,28 € menej oproti roku 2015.

Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2016 nemalo.

V roku 2016 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 2 606 410 €, z toho:

- ŠFRB: 7 úverov v hodnote 1 377 910 €,
- Prvá stavebná sporiteľňa: 12 úverov a refinancovanie v hodnote 1 228 500 €.

| Fondy družstva | Stav k 31. 12. 2016 |
|--|---------------------|
| základné imanie: | 93 192,01 € |
| z toho zapísané základné imanie | 89 640,00 € |
| nedeliteľný fond | 239 490,64 € |
| štátutárny fond | 110 986,17 € |
| z toho fond obnovy bytových domov (FOBD) | 87 526,93 € |
| ostatné rezervy | 69 480,04 € |
| z toho rizikový fond | 55 210,74 € |

S jednotlivými fondmi družstva 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 2015 a iných zdrojov boli investované tieto prostriedky do obnovy SBD Komárno v roku 2016:

| Názov | Plán v € | Čerpanie v € |
|---|------------------|---------------------|
| Zostatok z roku 2015 | 5 741,52 | |
| Prídel z HV za rok 2015 | 6 602,15 | |
| | | |
| Príjem za rok 2016 spolu | 12 343,67 | |
| počítače, tlačiarne, záznamový teplomer na TÚ | 2 500,00 | 1 298,77 |
| úprava rôznych programov vyplývajúcich zo zmien zákonov | 2 000,00 | |
| úprava vstupného chodníka do budovy SBD | 800,00 | |
| výmena nábytku a úprava miestnosti R | 1 000,00 | |
| Rezerva na stavebné úpravy na prízemí AB SBD | 6 043,67 | |
| Spolu : | 12 343,67 | 1 298,77 |
| Zostatok | 0,00 | 11 044,90 |

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

| | |
|---|-----------|
| Stav nedoplatkov k 31.12. 2015 | 406 821 € |
| Stav nedoplatkov k 31.12. 2016 | 383 063 € |
| Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2016 | 222 641 € |

Najväčším problémom v neplatení sú dlžoby tzv. odsťahovaných užívateľov, u ktorých bola vykonaná exekúcia alebo dražba a z výťažku neboli uspokojené nároky veriteľov - spoluvlastníkov bytov a NP. Dlžoba tzv. odsťahovaných k 31.12.2016 je vo výške 121 525 €.

Okrem chýbajúcich finančných prostriedkov na účtoch bytových domov z titulu neplatenia, vznikajú ďalšie náklady, ktoré nižšie uvádzame a sú až do zaplattenia dlžníkmi hradené z FPÚO bytových domov:

| | |
|--|--------------------|
| súdne poplatky | 15 168,56 € |
| náklady na overovanie súdnych rozhodnutí | 748,19 € |
| trovy právneho zastupovania | 40 437,61 € |
| dražobné náklady | 120,00 € |
| exekútorské poplatky | 2 210,97 € |
| Spolu | 58 685,33 € |

Priemerná mzda

Priemerná mesačná mzda zamestnancov družstva v roku 2016: 857,64 €, v roku 2015: 834,67 €.

Priemerná mesačná nominálna mzda zamestnanca hospodárstva SR podľa štatistického úradu za rok 2016 dosiahla 912 € (za rok 2015 dosiahla 883 €).

5. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku

Zisk po zdanení 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. Zisk rozdeľuje SBD Komárno 30% členom družstva a 70 % do fondov 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 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. 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. 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.

SBD Komárno je finančne stabilné. Účtovné stavy Fondov družstva sú kryté v plnej miere finančnými prostriedkami uloženými v bankách.

V blízkej budúcnosti nás čakajú personálne zmeny zamestnancov družstva, najmä z dôvodu odchodu do dôchodku.

Čoraz väčším negatívom je zvyšovanie nedoplatkov za bývanie. Napriek všetkým zákonným prostriedkom, ktoré uplatňuje družstvo na neplatičov, sa situácia nezlepšuje tak, ako by sme si predstavovali. 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. Michal Piterka
Predseda predstavenstva SBD