

VÝROČNÁ SPRÁVA



o činnosti PD SBD III Košice a stave
družstva za rok 2016

O B S A H

•	Legislatívny rámec pre Výročnú správu	4
•	Základné údaje o družstve	5
•	Povinné informácie k účtovným výkazom	6
•	Ďalšie povinné informácie	13
•	Základné ukazovatele činnosti SBD III Košice v roku 2016	14
•	Náklady bytových domov na ústredné kúrenie, teplú a studenú vodu	15
•	Hospodárske výsledky a ekonomické ukazovatele	17
•	Fondy SBD III Košice	21
•	Čerpanie finančnej výpomoci a úverov bytových domov	23
•	Pohľadávky a záväzky k 31.12.2016	26
•	Návrh na rozdelenie zisku	29
•	Predstavenstvo SBD III Košice a jeho pomocné orgány	30
•	Skutočné výdavky bytových domov podľa účelu	35
•	Prognóza vývoja SBD III Košice	36
•	Prílohy :	
		Správa nezávislého audítora
	Účtovná závierka SBD III Košice k 31.12.2016 obsahujúca výkazy	
	Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky	

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 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 (skrátene 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 a zmlúv.**
- **IČO : 00222089.**
- **DIČ : 2020761424**
- **IČ DPH : SK2020761424, družstvo je mesačným platcom DPH.**
- **Webové sídlo : www.sbd3ke.sk .**
- **Zapísané základne 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.**
- **Aktuálne platná novela Stanov družstva : schválené Zhromaždením delegátov 10.12.2015 s účinnosťou od 1.1.2016.**

POVINNÉ INFORMÁCIE k účtovným výkazom

- **a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky**
- Družstvo bolo do Obchodného registra zapísané 26.4.1972 a pôsobí výhradne na tuzemskom trhu. Hlavnou činnosťou je správa bytových domov. Postavenie na trhu je stabilné. V období roku 2016 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, v roku 2017 sa očakáva príchod do správy jednej malej bytovky.
- 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

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2016	ROK 2015	Medziročný index
MAJETOK SPOLU	30 186 458	29 885 582	1,01
A. Neobežný majetok	1 130 308	3 511 253	0,32
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	279	220	1,27
A.II Dlhodobý hmotný majetok	1 014 256	3 427 880	0,30
A.III Dlhodobý finančný majetok	115 773	83 153	1,39
B. Obežný majetok	29 012 688	26 323 138	1,10
B.I Zásoby	69 049	56 985	1,21
B.II Dlhodobé pohľadávky	13 389 577	11 448 652	1,17
B.III Krátkodobé pohľadávky	7 535 059	7 090 619	1,06
B.IV Krátkodobý finančný majetok			
B.V Finančné účty	8 019 003	7 726 882	1,04
C.Časové rozlíšenie	43 462	51 191	0,85

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2016	ROK 2015	Medziročný index
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	30 186 458	29 885 582	1,01
A. Vlastné imanie	2 015 894	4 389 886	0,46
A. I Základné imanie	647 174	646 857	1,00
A. II Emisné ážio			
A. III Ostatné kapitálové fondy	634 104	3 013 981	0,21
A. IV. Zákonné rezervné fondy	426 895	426 895	1,00
A. V Ostatné fondy zo zisku	302 153	301 114	1,00
A. VI Oceňovacie rozdiely z precenenia			
A. VII Výsledok hospodárenia minulých rokov			
A. VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	5 568	1 039	5,36
B. Záväzky	27 342 181	24 650 664	1,11
B. I Dlhodobé záväzky	5 813 862	5 350 308	1,09
B. II Dlhodobé rezervy	10 208	6 505	1,57
B. III Dlhodobé bankové úvery	13 168 733	11 090 914	1,19
B. IV Krátkodobé záväzky	7 261 242	7 307 895	0,99
B. V Krátkodobé rezervy	58 956	48 881	1,21
B. VI Bežné bankové úvery	1 029 180	846 161	1,22
B. VII Krátkodobé finančné výpomoci			
C. Časové rozlíšenie	828 383	845 032	0,98

Komentár k Súvahe

AKTÍVA

- Pokles hodnoty Neobežného majetku v položke Dlhodobý hmotný majetok o 70% je daný (bezodplatným) prevodom družstevných bytov do vlastníctva ich nájomcov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v aktuálnom znení (zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje. Dlhodobý hmotný majetok je opotrebovaný na 72,48 % (pomer oprávok k obstarávacej cene majetku). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér.
- Pokles hodnoty v položke Dlhodobý finančný majetok o 39% je daný ukončeným stavebným sporením bytových domov vecne prevedeným do stavebných úverov. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Pokles hodnoty v položke Zásoby zodpovedá zámeru ponechať na sklade materiálu výhradne nevyhnutné pohotovostné dielce pre riešenie havarijných stavov a uvoľniť tak zbytočne viazané finančné prostriedky.
- Zásadný nárast Obežného majetku o 2,7 mil € je daný navýšením Dlhodobých a krátkodobých pohľadávok z neustále rastúcich úverov obnovovaných bytových domov. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.

PASÍVA

- Zmeny základného imania (nezapisovaného) sú dané nevýznamnými pohybmi členskej základne družstva.
- Zásadný pokles Vlastného imania v položke Ostatné kapitálové fondy o 2,3 mil € je daný ponížením Základného fondu družstevnej výstavby prevodom družstevných bytov do vlastníctva ich nájomcov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v aktuálnom znení. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Závazky narástli o 2,7 mil. € v dôsledku zvyšovania objemu dlhodobých úverov bytových domov pre ich obnovu – najmä zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Hospodársky výsledok družstva to neovplyvňuje. Výrazný rozdiel medzi Vlastným imaním a Závazkami je daný záväzkami z úverov ŠFRB bytových domov.
- Samotné družstvo hospodáril počas roka 2016 s cieľom dodržať vyrovnaný rozpočet, čo sa hospodárskym výsledkom po zdanení vo výške 5.567,51 € podarilo. Nárast voči roku 2015 (1.039,22 €) nie je významný.
- Krátkodobé rezervy boli tvorené najmä na odmeny štatutárnych orgánov a zamestnancov.
- V čas. rozlíšení Pasív sú úhrady za médiá a služby prijaté mesiac vopred podľa §10 ods.6 zák. č.182/1993.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách) ČISTÝ OBRAT	ROK 2016 1 245 471	ROK 2015 1 179 805	Medziročný index 1,06
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	3 693 371	1 571 089	2,35
I. Tržby z predaja tovaru			
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov			
III. Tržby z predaja služieb	1 245 471	1 179 805	1,06
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby			
V. Aktivácia		107	
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	2 366 880	346 608	6,82
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	81 020	44 569	1,82
Náklady na hospodársku činnosť spolu	3 691 851	1 575 086	2,34
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru			
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľných dodávok	135 720	132 552	1,02
C. Opravné položky k zásobám			
D. Služby	87 517	77 961	1,12
E. Osobné náklady	1 033 375	946 507	1,09
F. Dane a poplatky	16 621	15 805	1,05
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	36 012	38 572	0,93
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	2 366 825	346 554	6,83
I. Opravné položky k pohľadávkam	-787		
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16 568	17 135	0,97
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 520	- 3 997	

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách) ČISTÝ OBRAT	ROK 2016 1 245 471	ROK 2015 1 179 805	Medziročný index 1,06
Výnosy z finančnej činnosti spolu	9 485	18 237	0,52
Náklady na finančnú činnosť spolu	660	1 513	0,44
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	8 825	16 724	0,53
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	10 345	12 727	0,81
Daň z príjmov splatná	5 398	10 737	0,50
Daň z príjmov odložená	- 621	951	- 0,65
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	5 568	1 039	5,36

Komentár k Výkazu ziskov a strát

- Navýšenie čistého obratu o 6% dané položkou Tržby z predaja služieb je dôsledkom otvorenia nového strediska Havarijnej služby, ktorého činnosť významne rozšírila portfólio správcom poskytovaných služieb.
- Mimoriadny nárast položky Tržby z predaja investičného majetku a zásob o 2 mil € je daný (bezodplatným) prevodom družstevných bytov do vlastníctva ich nájomcov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v aktuálnom znení (zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Navýšenie položky Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti je dané realizáciou odplatného prevodu členského podielu bytového priestoru s hrubým výsledkom hospodárenia transakcie vo výške 29.187,11 €.
- Navýšenie položky Služby o 12% je dané u samotného družstva sumou cca 1 tis. €, pre bytové domy potom asi o 3 tis. € za subdodávky pre inštaláciu vodomeroch v prípade nedostatku vlastných kapacít.
- Navýšenie položky Zostatková cena predaného materiálu a zásob o 2 mil € zodpovedá navýšeniu položky Tržby z predaja investičného majetku a zásob. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- **Čiastkový výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti sa podarilo oproti predchádzajúcemu obdobiu preklopiť zo záporného výsledku na kladný.**
- Pokles výnosov z finančnej činnosti o 48% vznikol v dôsledku pokračujúceho dramatického znižovania úrokových sadzieb na strednodobých termínovaných vkladoch.
- Pokles nákladov na finančnú činnosť o 56% je daný najmä výrazným znížením bankových poplatkov v dôsledku zrušenia prevádzkových bankových účtov družstva v dvoch bankových domoch. Napriek tomu však celkový výsledok hospodárenia z finančnej činnosti spadol medziročne takmer na polovicu.
- Výška Dane z príjmov splatná podlieha každoročným mnohým zmenám Zákona o dani z príjmu v časti tzv. pripočítateľných a odpočítateľných položiek a preto jej zrovnávanie s minulým obdobím nedáva nijaký uchopiteľný zdroj manažérskych informácií. Daň z príjmu odložená – pohľadávka je vykázaná v zápornej sume, pretože sa v zmysle príslušných pravidiel tvorí a zúčtováva aj pomerne k predpokladanej zrážkovej dane z dlhodobých termínovaných vkladov podľa časového rozlíšenia trvania vkladu v aktuálnom roku.
- **SBD III Košice za rok 2016 dodržalo vyrovnaný rozpočet.**

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 2016 vo výške 5.567,51 € navrhuje
Predstavenstvo družstva na schválenie Zhromaždeniu delegátov prideliť do Fondu finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy bytových domov.
- g) Informácia o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov **nemá náplň.**
- 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 papiere (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 2016

POČET SPRAVOVANÝCH OBJEKTOV

151 bytových domov k 31.12.2016

5 739 bytových jednotiek, 161 garáží

Počet bývajúcich členov..... 5 655

Počet nebývajúcich členov..... 3

TRHOVÁ HODNOTA SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Rok 2014..... 240.393.483,27 €

Rok 2015..... 240 393 483,27 €

Rok 2016..... 240 393 483,27 €

REALIZOVANÉ ROČNÉ FINANČNÉ OPERÁCIE

v roku 2014.... 9.911.779,07 €

v roku 2015.... 10 011 918,19 €

v roku 2016 9 897 896,36 €

POČET ČLENOV PREDSTAVENSTVA SBD III

11

POČET ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE

5

POČET DELEGÁTOV ZD

72

POČET ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

232

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV VO FYZICKÝCH OSOBÁCH

40

NÁKLADY BYTOVÝCH DOMOV

Ústředné kúrenie a teplá úžitková voda

ROK 20134 529 346,62 €

ROK 20144 144 751,50 €

ROK 2015 4 303 680,85 €

ROK 2016 4 980 273,42 €

Studená a zrážková voda

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)

ROK 2016 ... 706 449,43 € (zrážková voda 30 892 m³)

Elektrická energia

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

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

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

ROK 2016 ... 200 350,65 € (624 003 kWh)

Spotřeba tepla na ÚK bytových domov

Rok	2014	2015	2016
Objednávka	26 454 917 kWh	25 482 419 kWh	25 321 628 kWh
Spotřeba	18 638 339 kWh	20 139 572 kWh	20 894 333 kWh
<i>Spotřeba v EUR</i>	<i>2 072 375</i>	<i>2 156 599</i>	<i>2 209 164,99</i>
Spotřeba v kWh/m ²	48,28	48,75	48,68

HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY

Ekonomický Ukazovateľ	Rok 2013 [€]	Rok 2014 [€]	Rok 2015 [€]	Rok 2016 [€]
<i>Náklady vrátane daní z príjmov</i>	1 770 000,64	2.497.378,48	1 588 287,17	3 697288,31
<i>Výnosy</i>	1 775 234,77	2.544.013,17	1 589 326,39	3 702 855,82
<i>Hospodársky vý- sledok po zdanení daní z príjmov</i>	+ 5 234,13	+ 46.634,69	+1 039,22	+5 567,51

Družstvo dosahovalo počas roka 2016 kladný hospodársky výsledok, k 31.12.2016 sú zaúčtované nasledujúce významné účtovné prípady :

• rezervy na odmeny + poistné	39 447,98 €
• rezervy na odchodné a odstupné + poistné	4 781,20 €
• rezervy na overenie účtovnej uzávierky audítorom.....	1 800,00 €
• daň z príjmu za rok 2016 odložená pohľadávka	98,10€
• daň z príjmu za rok 2016 splatná daňová licencia	2 880,00 €

Družstvo plnilo plán výnosov na 99,73 %, z toho významné položky :

• poplatky za služby z NP	plán : 20.070,- €	skutočnosť : 20.546,60 €	102,37%
• poplatky správy z prenajatých SP	1.600,- €	1.581,25 €	98,83%
• ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	17.090,- €	51.013,88 €	298,50%
• tržby strediska Údržba	243.156,- €	240.922,11 €	99,08%
• tržby – vodomery	89.655,- €	81.608,33 €	91,02%

Družstvo plnilo plán nákladov na 99,31%, z toho významné položky :

• služby	plán : 69.870,- €	skutočnosť : 69.733,96 €	99,81%
• mzdy správcu	469.358,- €	469.357,52 €	100,00%
• ostatné sociálne poistenie	4.992,- €	4.628,- €	92,71%
• ostatné dane a poplatky	7.400,- €	6.467,85 €	87,40%
• daň z príjmov splatná	3.400,- €	5.398,24 €	158,77%
• daň z príjmov odložená pohľadávka	3.000,- €	- 620,89 €	-20,70%
• daň z nehnuteľnosti	9.440,-€	9.408,91 €	99,67%

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

Pohotovú likvidita : 0,97

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

Bežná likvidita : 3,49

Odporúčané hodnoty tohto ukazovateľa sú v rozmedzí 1,0 – 2,0. Hospodárenie organizácie sa pre tento ukazovateľ nachádza mimo rozsahu odporúčaných hodnôt a svedčí o vysokej závislosti bytových domov na disciplíne vlastníkov bytov pri splácaní úverov.

Celková likvidita: 3,5

Odporúčané hodnoty tohto ukazovateľa sú v rozmedzí 1,5 – 4,0. Optimálna hodnota tohto ukazovateľa je 2,5. Hospodárenie organizácie je v rozsahu odporúčaných hodnôt.

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 2016 sme preto odviedli štátu
160 006,68 € 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 31.12.2016 bol **6 713 924,23 €**.
 - 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 2016 sme odviedli do štátnej pokladnice **16 928,83 €**.

Fondy SBD III Košice

k 31.12. 2016

- **Nedeliteľný fond**

Rok 2014 426.894,53 € Rok 2015 426 894,53 €
Rok 2016 426 894,53 €

- **Fond peňažných vkladov**

Rok 2014 1 582,89 € Rok 2015 1 582,89 €
Rok 2016 1 582,89 €

- **Fond družstevnej výstavby**

Rok 2014 3.083.123,01 € Rok 2015 2 755 844,24 €
Rok 2016 454 130,95 €

- **Fond členských podielov**

Rok 2014 244.294,12 € Rok 2015 227 011,30 €
Rok 2016 148.846,69 €

- **Fond členských podielov exekuvovaných bytov**

Rok 2014 29.543,01 € Rok 2015 29 543,01 €
Rok 2016 29 543,01 €

• Sociálny fond

Stav k 31.12.2015 4 098,91 €

Tvorba	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
- v zmysle platnej legislatívy:	3 827,44 €	5.766,40 €	5 249,74 €	6 010,29 €
- z hospodárskeho výsledku	4 971,77 €	0,00 €	1 634,69 €	0,00 €
Čerpanie				
- stravné lístky	7 879,19 €	5.726,28 €	5 564,56 €	5 796,40 €
- životné jubileá				
- nesplatená sociálna výpomoc – pôžička		95,02 €		
- zdravotná starostlivosť				
- športové podujatia				
- rekondičné pobyty				
- kultúrne podujatia				

Stav k 31.12.2016..... 4 312,80 €

• Ostatné fondy

- Fond finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy
tvorený z hosp. výsledkov predchádzajúcich rokov 302 152,74 €
- Finančná výpomoc vytvorená z rezervy 74 749,98 €

ČERPANIE FINANČNEJ VÝPOMOCI NA STREDNÉ A VEĽKÉ OPRAVY

*Disponibilný stav finančnej
výpomoci na účte k 31.12.2016*

bol 30 172,76 €

v obehu je 346 729,96 €

• Obnova bytových domov	178 067,61 €
• Systémové poruchy loggií	38 215,04 €
• PRVN	66 025,56 €
• Výmena stúpačiek	21 603,60 €
• Opravy striech	18 554,15 €
• Výťahy	9 504,00 €
• Zateplenie	14 760,00 €

ZÍSKANÉ PROSTRIEDKY Z PODPORNÝCH PROGRAMOV ŠTÁTU NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Počet požadovaných úverov zo ŠFRB..... 18

Počet získaných úverov zo ŠFRB 18

P.č.	Bytový dom	Výška úveru v €
1.	Bielocerkevská 17, 19	106 150
2.	Bielocerkevská 25, 27	75 600
3.	Buzulucká 9, 11	106 080
4.	Buzulucká 21, 23	274 830
5.	Clementisova 1, 2, 3	421 890
6.	Exnárova 6	218 960
7.	Fábryho 3	39 470
8.	Charkovska 6, 8	67 090
9.	Charkovska 22, 24	74 300
10.	Jaltska 21, 23	63 000
11.	Jeg. nám. 3	42 210
12.	Kurska 9, 11	277 200
13.	Kurska 13,15	275 180
14.	Lidické nám. 2, 4	314 290
15.	Maurerova 7, 8	63 000
16.	PČL 34, 36	74 980
17.	Zupkova 9, 11	277 710
18.	Zupkova 33, 35	313 580
SPOLU		3 085 520

Počet požadovaných dotácií z MDVaRR..... 10
Počet získaných dotácií z MDVaRR 8

<u>P.č.</u>	<u>Bytový dom</u>	Výška dotácie
1.	Adlerova 5, 7	61 730
2.	Clementisova 7, 8, 9	78 890
3.	Exnárova 9, 11	44 230
4.	Fábryho 32, 34	44 230
5.	Jaltska 9, 11	62 590
6.	Jeg. nám. 1	43 160
7.	Krosnianska 73	43 190
8.	Kurska 27	42 880
SPOLU		420 900 €

Pohľadávky a záväzky k 31.12.2016

	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
• POHLĀDĀVKY				
- dlhodobé	7 537 097 €	9 048 771 €	11 448 652 €	13 389 577 €
- krátkodobé	6 305 813 €	6 873 590 €	7 099 226 €	7 542 171 €
• ZĀVĀZKY				
- dlhodobé	5 061 514 €	5 776 995 €	5 350 308 €	5 813 862 €
- krátkodobé	6 992 972 €	7 326 255 €	7 307 895 €	7 261 242 €

Úvery bytových domov za rok 2016 z komerčných bánk	98 000 €
Úvery bytových domov za rok 2016 zo ŠFRB	3 085 520 €
Dotácie na odstránenie systémových porúch	420 900 €

SBD III Košice za rok 2016 nevzalo žiadny úver.

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

- úvery bytových domov kryté tvorbou Fondov prevádzky, údržby a opráv domov a vchodov, neznamenujú nijaké úverové zaťaženie samotného družstva,
- služby a dodávky poskytnuté bytovým domom kryté tvorbou Fondov prevádzky, údržby a opráv domov a vchodov, neznamenujú 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 31.5.2017 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 do 30.6.2017.
- **Významné položky dlhodobých a krátkodobých záväzkov samotného družstva :**
- daň z príjmu odložená – účet 481 33 836,25 €
- sociálny fond – účet 472 4 312,80 €
- mzdy za december 2016 – účet 331 90 340,36 €
- DPH za december 2016 – účet 343 13 260,34 €
- daň preddavková z miezd za december 2016 – účet 342 19 550,17 €
- daň z príjmu splatná za rok 2016 – daňová licencia – obrat Dal účtu 341-10 2 880,00 €
- **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 792,01 €
- faktúry pre cudzích 4 057,47 €
- faktúry za SaNP 44 596,15 €
- zálohový predpis SP 8 377,74 €
- pohľadávky z nájomného bytu 166 385,37 €

- **Družstvo má k 31.12.2016 vytvorené k pohľadávkam opravné položky v celkovej výške 7 111,58 €. 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 2016

5 567,51 €

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

5 567,51 €

- Do sociálneho fondu

0,00 €

- Naša činnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- Po skončení účtovného obdobia roku 2016 nenastali v našej organizácii žiadne udalosti osobitného významu.
- Naša organizácia plní ustanovenia zákona č. 122/2013 Z.z. v zmysle zmien a doplnkov o ochrane osobných údajov.
- SBD III Košice nemá svoju organizačnú jednotku v zahraničí.
- SBD III Košice nevynaložilo žiadne náklady na vedu a výskum.
- SBD III Košice nenadobudlo a nevlastní žiadne vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely.
- SBD III Košice nie je súčasťou konsolidovaného celku.

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. Iveta G l a d i š o v á. CSc.

Ing. Marek K a n d r á č

Jozef K l e š č

Ján M a c í k

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 2016 podľa vopred schváleného harmonogramu a to 12 krát v riadnom termíne. Plán práce PD a harmonogram zasadnutí na r.2016 bol spracovaný 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:
 - ... 4x so 100 % účasťou,
 - ... 8x s 90,9% účasťou.
- Prijalo 33 ukladacích uznesení.
- Schválilo:
 - 20 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“,
 - dodatok k platnej kolektívnej zmluve,
 - „Ciele kvality pre rok 2016“.
- Neschválilo:
 - 1 bezúročnú finančnú výpomoc na opravu, rekonštrukciu a skrášlenie spoločných priestorov a na obnovu bytového domu Kurská 2, 4 pre veľký počet neplatičov.

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).

Na schôdzach PD sa zúčastňovali aj poverení členovia KK.

POMOCNÉ ORGÁNY PD V SLEDOVANOM OBDOBÍ TVORILI:

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

1. K 31.12.2016 je pomer nájomných a vlastníckych bytov nasledovný:

5 607 ➡ **b.j. vo vlastníctve,**
132 ➡ **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 31.12.2013..... **120 897,42 €**
- k 31.12.2014..... **121 055,05 €**
- k 31.12.2015..... **142 444,29 €**
- k 31.12.2016..... **166 386,37 €**

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 2016 ich bolo uzatvorených **25** v celkovej sume **8 066,99 €**,
- vypovedanie nájmu z družstevných bytov prostredníctvom PD bolo v počte **0**,
- oznámenia o začatí výkonu záložného práva (u vlastníkov bytov) **9**,
- návrhy na vykonanie dražby – predajom bytu – dražobnej spoločnosti v počte **0**,
- návrhy na exekučné vypratanie družstevných bytov**3**,
- návrhy na exekúciu vymožením pohľadávky **10**.

POČET NEUKONČENÝCH SÚDNYCH SPOROV

aktívnych 14

pasívnych 4

POČET ŽALOBNÝCH NÁVRHOV ZA ROK 2016

22

na vypratanie bytu 1

na zaplatenie istiny 21

na vypratanie spoločných priestorov 0

POČET VYHRANÝCH SÚDNYCH SPOROV

8

POČET PREHRANÝCH SÚDNYCH SPOROV

0

POČET ODPREDANÝCH BYTOV

v roku 2014 139

v roku 2015 19

v roku 2016 25

CELKOVÝ POČET AKTÍVNYCH ZMLÚV

(NÁJOM SPOLOČNÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV)

k 31.12.2016..... 136

POČET UPOZORNENÍ A VÝZIEV NA DODRŽIAVANIE DOMOVÉHO PORIADKU VČÍTANE OSOBNÝCH POHOVOROV

k 31.12.2016 6

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

v roku 2013 4,47 mil. €

v roku 2014 3,51 mil. €

v roku 2015 5,60 mil. €

v roku 2016 **5,66 mil. €**

	2014	2015	2016
	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>
• VLASTNÁ ÚDRŽBA	67,70	98,66	139,72
• VÝŤAHY	145,06	186,85	544,60
• VÝMENA (ciach) VODOMEROV	27,61	30,78	97,96
• STREŠNÁ IZOLÁCIA	306,68	530,12	401,12
• ZATEPLENIE	1 451,29	2 754,16	2 699,21
• ZÁMOČNÍCKE PRÁCE	20,81	19,15	18,14
• ODBORNÉ SKÚŠKY ELEKTRO A OPRAVY	102,95	124,29	35,53
• OPRAVA LOGGIÍ	714,70	1 261,04	1 112,52
• ODBORNÉ SKÚŠKY PLYNU A OPRAVY	22,79	19,83	24,34
• VÝMENA BRÁN A OKIEN	114,47	44,64	31,12
• STUPAČKOVÉ ROZVODY	127,05	152,99	75,98
• OSTATNÉ PRÁCE	408,89	213,52	23,61
• HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE		168,32	457,22

Prognóza vývoja SBD III Košice

- PD SBD III Košice bude hospodáriť s vyrovnaným hospodárskym výsledkom v roku 2017.
- V roku 2017 uvažujeme s počtom 39-tich zamestnancov.
- V roku 2017 bude podpísaná Kolektívna zmluva na ďalšie obdobie.
- 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 : **27.4.2017**

Schválená dňa : **8.6.2017**

Povinné prílohy výročnej správy :

- Účtovná závierka SBD III Košice za rok 2016 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát, Poznámky)
- Správa audítora z overenia účtovnej závierky za rok 2016