

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 2017

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2017
3. Činnosť Predstavenstva SBD Komárno v roku 2017
4. Činnosť a finančná situácia v roku 2017
 - 4.1. Úsek riaditeľa
 - 4.2. Úsek technický
 - 4.3. Úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2017
6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Prílohy:

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2017
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2017
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2017

1. Všeobecné informácie o Stavebnom bytovom družstve Komárno

Stavebné bytové družstvo Komárno /ďalej družstvo/ je zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Dr vložka číslo 103/N.

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 7. 6. 2017:

Ing. Michal Piterka – predseda,

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 predstavenstva od 8. 6. 2017:

Ing. Michal Piterka – predseda,

Ing. Peter Seemann – podpredseda

Ing. Richard Ledvinský – člen

Ing. Ľudovít Barci – člen

Mgr. Zuzana Bolyová – člen

p. Erika Szénásiová – člen

Členovia Kontrolnej komisie v roku 2017:

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 2017

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 požiadavky na odbornú spôsobilosť v roku 2016.

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. Činnosť Predstavenstva SBD Komárno v roku 2017

Predstavenstvo SBD zasadalo v roku 2017 desať krát, jedno hlasovanie prebehlo elektronicky.

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 2017,
2. schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva, zvýšenie tarifu v priemere o 4 %,
3. schválilo postup príprav na ZD 2017,
4. schválilo návrhy na udelenie medailí SZBD,
5. schválilo ocenenia členov P SBD,
6. schválilo hospodársky výsledok za rok 2016 a návrh na jeho rozdelenie na rokovaní ZD v roku 2017,
7. pridelo 3 byty po neplatičoch
8. dalo a zrušilo 1 výpoveď nájmu,
9. prijalo 1 člena,
10. vylúčilo 21 členov z družstva,
11. zrušilo dve rozhodnutia o vylúčení,
12. schválilo v decembri 2017 rozpočet SBD Komárno na rok 2018, odmeňovanie zamestnancov a cenník služieb na rok 2018,
13. schválilo finančnú výpomoc z FOB D štyrom bytovým domom v celkovej výške 24 000 €.

Informovanosť členov 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 (február a november) a vydalo dve čísla Informačného spravodaja (jún a november).

4. Činnosť a finančná situácia družstva v roku 2017

SBD Komárno pravidelne dáva overovať ročnú účtovnú závierku (ÚZ) a overenie súladu Výročnej správy SBD Komárno s účtovnou závierkou nezávislému účtovnému audítormi.

Overenie účtovnej závierky audítormi

Overenie ÚZ audítormi 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 audítormi.

V § 19 ods. 1 zákona o účtovníctve je ustanovené, že obchodné spoločnosti, ktoré povinne vytvárajú základné imanie a družstvo musia mať overenú účtovnú závierku audítormi, 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 audítormi:

- celková suma majetku k 31.12.2016 bola 13 377 770 €,
- priemerný prepočítaný počet zamestnancov k 31.12.2016 bol 35.

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. 2017.

Družstvo za roky 2011 – 2017 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 €
2017	99 238,13 €
z toho: predaj majetku	44 690,00 €
vlastná činnosť	54 548,13 €

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 vlastními bytov žiadané činnosti.

Počet zamestnancov SBD Komárno podľa úsekov v roku 2017:

Úsek	Počiatkový stav	Koncoročný stav
Riaditeľa	10	10
Technický	16 (8 údržbárov)	15 (8 údržbárov)
Ekonomický	9	9
Celkom	35	34

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 vlastními, 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. 2017 malo družstvo bývajúcich 4016 členov a 143 nebývajúcich členov. Družstvo spravovalo 6 026 bytov + 35 a nebytových priestorov v 278 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva bolo k 31. 12. 2017 ešte 162 bytov. Bolo uskutočnených 401 prepisov bytov (2016/373, 2015/359 prepisov bytov). V roku 2017 bolo prevedených do osobného vlastníctva 21 bytov. Do správy vstúpil 1 bytový dom (Stredná 2 Komárno), nevystúpil žiadny bytový dom.

Bolo podaných 50 žalôb (2016 /98, 2015/91), 22 exekučných návrhov (2016/62, 2015/44). Dražobné spoločnosti vykonali 3 dražby bytov v správe družstva (2016/4, 2015/14), z toho v dvoch prípadoch na návrh družstva. Bolo zapísaných 72 zákonných záložných práv (2016/65, 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 276 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 2017 bolo v správe ešte 17 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. 2017 29 bytových domov, oproti 31. 12. 2016, kedy ich bolo 25 to predstavuje neželateľný nárast o 4 domy.

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

Stredisko 1200 – revízi technici

Realizované boli odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v 82 domoch, 9 bleskozvodov po obnove bytových domov.

Odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov v 111 domoch a tlakové skúšky rozvodov plynu v 10 bytových domoch.

Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2017 výšku 29 117,84 € (2016/27 782,65 €).

Stredisko 1400 – Požiarna ochrana, BOZP a služby

Preventívne protipožiarne 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 kontrola nástenných hydrantov, čistenie komínov a dymovodov a vyvložkovanie komínov.

Technikom BOZP a PO bolo zabezpečené periodické školenie zamestnancov SBD. Stredisko zabezpečuje prevádzkovanie tel. ústredne, strážnu službu, upratovanie administratívnej budovy a prevádzkovanie zabezpečovacieho systému na ochranu majetku SBD.

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

Kontroly a tlakové skúšky všetkých nástenných hydrantov: 1260.

Požiarno – bezpečnostná kontrola bola vykonaná vo všetkých bytových domoch)

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 financovaných 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 dlhodobé zmluvne ŠFRB požadované kontrolné a informačné povinnosti.

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

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 2017 výšku 21 728,51 € (r. 2016 výšku 23 003,14 €).

V roku 2017 bola dokončená obnova objektov rozpracovaných v r. 2016. V roku 2017 boli 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 v €
4290	Pražské nám. 38-39, Kolárovo	Obnova BD	85 546
4316	Gen. Klapku 26 – 30, Komárno	Zateplenie strechy	31 971
6019	Odborárov 52 - 60, Komárno	Obnova BD	331 889
4018	Záhradnícka 5, Komárno	Obnova BD	82 814
4015	Komenského 36 – 40, Komárno	Obnova BD	279 053
4120	Katla Nagya 30-32, Komárno	Zateplenie BD	15 263
4014	Komenského 26 -34, Komárno	Obnova BD	279 053
4157	Bratislavská 38, Zlatná na Ostrove	Obnova BD	41 895
4032	Kapitánova 33, Komárno	Zateplenie BD	12 722
4287	Vnútoraná okružná 63 – 67, Komárno	Obnova BD	264 556
4139	Damjanichova 9 – 11, Komárno	Zateplenie strechy	21 583
4216	Komenského 16, Nesvady	Zateplenie BD	10 800
4001	Košická 2 – 6, Komárno	Obnova BD	166 736
4144	Eötvösa 43, Komárno	Obnova BD	405 985

V roku 2017 boli stavebne rozpracované a prešli s dokončením do r. 2018 nasledovné objekty:

6026, Brnenské nám. 14, Kolárovo
4212, Eötvösa 50 – 52, Komárno

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

4279, Vodná 23 – 27, Komárno
4281, Lodná 8 – 12, Komárno

V roku 2017 bola začatá príprava obnovy nasledovných objektov:

4212, Eötvösa 38 – 42, Komárno, Obnova byt. domu, ŠFRB
4235, Bratislavská 125, Zlatná na Ostrove, Obnova byt. domu, PSS
4243, Družstevná 612, Bátorove Kosihy, Obnova byt. domu, PSS
6022, Malá Jarkova 48, Komárno, Obnova byt. domu PSS, ŠFRB
4043, Nám. M. R. Štefánika 2,3,4,5, KN, obnova bytového domu, ŠFRB
4288, B. Király 18,20,22,24 KN, obnova bytového domu, ŠFRB
4033, Kapitánova 33, Komárno, zateplenie fasády, FOB
4189, Dunajské nábr. 24 – 26, Komárno, výmena balkónov a náter fasády, PSS
4294, Pražské nám. 41, Kolárovo, zateplenie strechy, FOB
4110, Rábska 4 – 10, Kolárovo, oprava balkónov, PSS

DODÁVKA ENERGIE DO BYTOVÝCH DOMOV A OBJEKTŮ SBD KOMÁRNO

Elektrická energia

Dodávateľom elektrickej energie do objektov v správe SBD Komárno je ČEZ Slovensko, s.r.o., s výnimkou objektov, ktoré prevzalo SBD do správy po 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
2017	327 037	26 600	72 515	8 600	107 715

Podobne ako v predchádzajúcich rokoch, aj v roku 2017 bola práca energetikov okrem pravidelnej činnosti naďalej zameraná na úkony súvisiace s postupným preraďovaním bytových domov do kategórie domácností, tým aj znížením poplatkov za distribúciu elektrickej energie, prípravu tlačív na vyplnenie údajov v bytových domoch, spracovanie žiadostí a ich zaslanie dodávateľovi energie.

K 31.12.2017 bolo prevedených cca 130 bytových domov z kategórie malo odber do kategórie domácností.

Náklady na elektrickú energiu vlastných/prevádzkových budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2017 predstavovali sumu 3 061,89 € (o 82,19 € menej ako za rok 2016/3 144,08 €).

Odporúčania na rok 2018: naďalej pokračovať vo výmene ističov na bytových domoch s postupným preraďovaním bytových domov do kategórie domácností, pokiaľ bude zo strany bytov záujem poskytnúť potrebné podklady a spoluprácu.

Plyn

Dodávka plynu bola zabezpečovaná pre 2 (1) vlastné objekty vo vlastníctve SBD a 6 domových kotolní v bytových domoch v Hurbanove, Kravanoch a 4 x v Komárne.

Dodávateľom plynu je ČEZ Slovensko, s.r.o. Bratislava a SPP, a.s. Bratislava

Náklady na zemný plyn na vykurovanie budov SBD v Komárne a Hurbanove za rok 2017 predstavovali sumu 4 981,75 € (o 127,42 € menej, ako za rok 2016/5 109,17 €).

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: 6.

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TÚV za rok 2017 v bytových domoch (ceny spolu s DPH):

Dodávateľ	COM-therm	KolByt	Bytkomfort	Spolu
	Komárno	Kolárovo	Nové Zámky	SBD
vodné + stočné teplá voda (m ³)	91 133	9 450	2 765	103 348
vodné + stočné teplá voda (€)	194 702	21 980	5 558	222 240
teplo v teplej vode (kWh)	11 159 734	797 131	252 339	12 209 204
teplo na vykurovanie (kWh)	16 526 283	1 649 622	474 139	18 650 044
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	27 686 017	2 446 753	726 478	30 859 248
teplo v teplej vode (€)	1 233 919	58 565	23 074	1 315 558
teplo na vykurovanie (€)	1 823 691	121 198	43 355	1 988 244
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 057 610	179 763	66 429	3 303 802
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 252 312	201 743	71 987	3 526 042

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TÚV za rok 2016 v bytových domoch (ceny spolu s DPH):

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	1 414 984
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	3 937 745

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TÚV za rok 2015 v bytových domoch (ceny spolu s DPH):

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 2015 až 2017:

Dodávateľ	Spolu	Spolu	Spolu	Index
	SBD 2015	SBD 2016	SBD 2017	2017/2016
vodné + stočné teplá voda (m ³)	108 352	103 958	103 348	0,994
vodné + stočné teplá voda (€)	233 075	223 529	222 240	0,994
teplo v teplej vode (kWh)	12 185 507	12 371 441	12 209 204	0,987
teplo na vykurovanie (kWh)	19 850 100	20 225 689	18 650 044	0,922
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	32 035 607	32 597 130	30 859 248	0,947
teplo v teplej vode (€)	1 449 180	1 414 983	1 315 558	0,930
teplo na vykurovanie (€)	2 351 728	2 299 234	1 988 244	0,865
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 800 908	3 714 217	3 303 802	0,890
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	4 033 983	3 937 746	3 526 042	0,895

SBD počas r. 2017 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.

SBD Komárno má odbornú spôsobilosť ako registrovaná právnická osoba 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 2017 predstavovali čiastku 385,10 € (2016/558,15 €).

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 strojovniach 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 2017 boli vo výške 326 264 €. Najvyššie výkony z údržby boli dosiahnuté z prác a služieb pre bytové domy vo výške 175 793 €, hrazených z fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov. Nasledovali výkony údržby dosiahnuté v rámci subdodávok pri kompletnej obnove bytových domov vo výške 96 744 €. Ostatné výkony boli z prác pre užívateľov a cudzích.

Celkové príjmy údržby boli v roku 2017 vyššie o 23 555 € ako v roku 2016.

Skladové zásoby ku koncu r. 2017 predstavovali hodnotu 17 329,37 €. Prijatý materiál bol vo výške 83 616,09 €, vydaný materiál bol vo výške 84 807,31 €. Stav skladových zásob klesol o 1 191,22 € oproti roku 2016.

Stredisko 2500 – budova údržbárskeho strediska Hurbanovo

Zhromaždenie delegátov konané dňa 18. mája 2005 uložilo uznesením č. 10/2005 bod č. 1. predstavenstvu družstva v prípade neúspešného prenajímania odpredať budovu. V zmysle toho istého uznesenia bod č. 2 bolo Zhromaždenie delegátov každoročne informované o stave údržbárskeho strediska. 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, kúpna cena bola dohodnutá vo výške 65 000 €, k protokolárnemu odovzdaniu objektu došlo dňa 16. 2. 2017, zápis v KN Komárno vykonaný 13. 3. 2017. V nákladoch SBD sa za obdobie do odpredaja budovy objavujú náklady na plyn, elektrickú energiu, odpisy, DzN, poistenie, energetický certifikát.

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 2017 je:

pred zdanením vo výške	126 365,87 € (2016/66 275,97 €)
po zdanení vo výške	99 238,13 € (2016/51 734,46 €, 2015/59 510,78 €)

Čistý hospodársky výsledok 99 238,13 € za rok 2017 je ovplyvnený predajom budovy ÚS Hurbanovo, je vyšší o 47 503,67 € ako v roku 2016. Ak odpočítame výnos z predaja budovy ÚS Hurbanovo, hospodársky výsledok za rok 2017 je 54 548,13 a je vyšší o 2 813,67 € ako v roku 2016.

Celkové náklady družstva za rok 2017 boli vo výške 864 628,54 € (oproti plánu vyššie o 74 628,54 €) a výnosy vo výške 963 866,37 € (oproti plánu vyššie o 173 866,37 €). Daňová povinnosť družstva za rok 2017 bola vo výške 23 097,73 €. Preddavkovo bola uhradená daň vo výške 11 106,- €, výsledkom je daňový nedoplatok 11 991,73 €.

Družstvo sa stáva mesačným platiteľom preddavkov dane z príjmu.

Za rok 2017 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 poskytnutý na bytovú výstavbu.

Stav tohto záväzku k 31. 12. 2017 je 122 598,41 € (2016/143 527,78 €).

Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2017 nemalo.

V roku 2017 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 1 027 230 €, z toho:

- ŠFRB: 4 úvery v hodnote 743 730 €, (2016/7 úverov v hodnote 1 377 910 €)
- Prvá stavebná sporiteľňa: 5 úverov v hodnote 283 500 € a 3 úvery boli refinancované aj s navýšením úveru (2016/12 úverov a refinancovanie v hodnote 1 228 500 €)

Fondy družstva	Stav k 31. 12. 2016	Stav k 31. 12. 2017
základné imanie:	93 192,01 €	92 461,61 €
z toho zapísané základné imanie	89 640,00 €	89 640,00 €
nedeliteľný fond	239 490,64 €	198 421,76 €
štatutárny fond	110 986,17 €	131 202,64 €
z toho fond obnovy bytových domov (FOBD)	87 526,93 €	107 745,19 €
ostatné rezervy	69 480,04 €	69 480,04 €
z toho rizikový fond	55 210,74 €	55 210,74 €

S jednotlivými fondmi družstva bolo hospodárené v zmysle Stanov družstva a vnútorných predpisov. Z rizikového fondu nebolo čerpané. Na základe opatrení UIK z roku 2017 a uznesenia predstavenstva družstva bolo realizované účtovné vyradenie neodpisovaného majetku na ťarchu nedeliteľného fondu.

Z fondu FOBD bolo čerpanie na obnovu bytových domov vo výške 20 000€ a na individuálne žiadosti vo výške 6 036 €.

Zo zisku z roku 2016 a iných zdrojov boli investované tieto prostriedky do obnovy SBD Komárno v roku 2017:

Názov	Plán €	Čerpanie €
Zostatok z roku 2016	11 044,90	
Prídel z HV za rok 2016	5 346,89	
Príjem za rok 2016 spolu	16 391,79	
počítače, tlačiarne	2 500,00	1 623,33
úprava rôznych programov vyplývajúcich zo zmien zákonov	2 000,00	
úprava vstupného chodníka do budovy SBD	1 800,00	
výmena nábytku a úprava miestnosti R	2 600,00	2 718,65
výmena servera	2 000,00	1 467,50
Rekonštrukcia kotolne v AB Komárno	5 491,79	
Spolu :	16 391,79	5 809,48
Zostatok	0,00	10 582,31

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

Vo výročnej správe za rok 2016 sme boli nútení konštatovať, že čoraz väčším negatívom je zvyšovanie nedoplatkov za bývanie a napriek všetkým zákonným prostriedkom, ktoré uplatňuje družstvo na neplatičov, sa situácia nezlepšuje tak, ako by sme si predstavovali. Dôrazná zmena v prístupe k neplatičom na začiatku roku 2017 a jej dôsledné uplatňovanie priniesli svoje ovocie a správcovi sa postupne darí znižovať nedoplatky, viď tabuľka – porovnanie roka 2017 voči rokom 2016 a 2015.

Stav nedoplatkov k 31.12. 2017	320 038 €	Zníženie oproti roku 2016	63 025 €
Stav nedoplatkov k 31.12. 2016	383 063 €	Zníženie oproti roku 2015	23 758 €
Stav nedoplatkov k 31.12. 2015	406 821 €		406 821 €

Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2017	160 941 €
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 31.12.2017 je vo výške 113 808 € (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 zaplatenia dlžníkmi hrazené z FPÚO bytových domov:

súdne poplatky	13 335,68 €
náklady na overovanie súdnych rozhodnutí	671,68 €
trovy právneho zastupovania	39 483,57 €
dražobné náklady	120,00 €
exekútorské poplatky	1 897,47 €
Spolu	55 508,40 €

Priemerná mzda

Priemerná mesačná mzda zamestnancov družstva v roku 2017 dosiahla úroveň 925,42 € (2016/857,64 €, 2015/834,67 €).

Priemerná mesačná nominálna mzda zamestnanca hospodárstva SR podľa štatistického úradu za rok 2017 dosiahla 954 € (2016/912 €, 2015/883 €).

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.

Pred rozdelením zisku za rok 2017 je z neho potrebné odpočítať finančné prostriedky získané predajom budovy ÚS Hurbanovo v objeme 44 690 €.

Zisk SBD Komárno sa rozdeľuje v pomere 30% členom družstva, 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 dlhodobu 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 zatepľovaní fasád a striech, výmeny okien a dverí, v obnove strešných izolácií, balkónov, výmene rozvodov, sústavnej technickej kontrole a vykonávaní kvalitných odborných prehliadok V TZ a ich údržby.

V blízkej budúcnosti nás očakáva dôležitá činnosť a to rekonštrukcie, resp. výmeny výťahov a elektrických rozvodov v spoločných priestoroch.

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.

Družstvo písomne informuje 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.

Bytové družstvo prešlo od 1.1.2018 na nový informačný systém Domus od firmy Anasoft Bratislava. Informačný systém pokryje celú agendu družstva týkajúcu sa správy bytov ako aj účtovníctva.

V blízkej budúcnosti nás čaká pokračovanie personálnych zmien, najmä z dôvodu odchodu do dôchodku (7 zamestnancov je, resp. dosiahne v roku 2018 dôchodkový vek).

Vo výročnej správe za rok 2017 sme boli nútení konštatovať, že čoraz väčším negatívom je zvyšovanie nedoplatkov za bývanie a napriek všetkým zákonným prostriedkom, ktoré uplatňuje družstvo na neplatičov, sa situácia nezlepšuje tak, ako by sme si predstavovali.

Dôrazná zmena v prístupe k neplatičom na začiatku roku 2017 a jej dôsledné uplatňovanie priniesli svoje ovocie a správcovi sa postupne darí znižovať nedoplatky. Hlavný dôvod neplatenia, ktorým bola v minulosti vysoká nezamestnanosť už v súčasnosti neobstojí. Pozorujeme vznik tzv. špekulatívneho neplatenia, bez akéhokoľvek racionálneho dôvodu, neplatenie za neobývané byty, neplatenie v prípadoch neusporiadaných vlastníckych vzťahov, spory o dedičstvo a množstvo záložných práv na byty v prospech rôznych bankových a nebankových inštitúcií.

Komárno, 24. 4. 2018

Ing. Michal Piterka
Predseda predstavenstva SBD