

Výroční správa
o stave a hospodárení SBD Bytča
za rok 2017

Predkladá: Predstavenstvo SBD Bytča

Správa o stave a hospodárení SBD Bytča za rok 2017

Predstavenstvo SBD Bytča predkladá Zhromaždeniu delegátov Správu o stave a hospodárení za rok 2017. Činnosť družstva sa riadila základnými dokumentmi družstva, smernicami, schváleným rozpočtom pre rok 2017. Zároveň reagovala na požiadavky vlastníkov a nájomníkov bytových domov a zabezpečovala všetky činnosti vyplývajúce zo Zmlúv o výkone správy.

▪ Vývoj bytovej a členskej základne

SBD Bytča eviduje k 31.12.2017 784 členov. V priebehu roka 2017 boli doručené dve žiadosti o prijatie za člena SBD. Žiadatelia splnili podmienky prijatia za člena, zaplatili zápisné a základný členský vklad a predstavenstvo na svojom zasadnutí dňa 30.05.2017, Uznesením č. 23/2017 žiadateľov prijalo. Dňa 26.7.2017, na základe uznesenia zhromaždenia delegátov č. 10/2017, zo dňa 15.6.2017 bolo vyzvaných 39 členov s duplicitne uhradeným členským vkladom o oznámenie platobných údajov za účelom vysporiadania členstva a základných členských vkladov. Ku dňu 31.8.2017 boli vyplatené duplicitne uhradené ZČV vo výške 663 € a vykonaná úprava v členskej evidencii. Na základe prijatého uznesenia č. 29/9/2017 z Predstavenstva družstva zo dňa 27.11.2017 bolo zaslané oznámenie všetkým nebývajúcim členom o priradení k členskej samospráve. Dohodu o ukončení členstva podpísalo 56 členov, ktorým bol vrátený členský vklad vo výške 17,00 €, celková výška vyplatených vkladov 952 €.

Počet družstevných bytov k 31.12.2017 je 30, čo predstavuje 2,9 % z celkového počtu 1010 spravovaných bytov. Od 1.2.2017 na základe Zmluvy o výkone správy začalo SBD spravovať bytový dom Maršová – Rašov 357 s počtom 22 bytov, kde nevzniklo členstvo v SBD. Zároveň SBD naďalej spravuje 39 garáží v osobnom vlastníctve. SBD Bytča vlastní 2 byty bez nároku na prevod do osobného vlastníctva, ktoré sú dané do krátkodobého nájmu v zmysle stanov družstva a 1 garáž.

▪ Oblasť bytovej politiky

Prevody bytov do vlastníctva

Prevody bytov do osobného vlastníctva sa štandardne realizujú 2 krát do roka k 30.6. a k 31.12., kedy sú realizované splátky úverov poskytnutých na bytovú výstavbu. Zároveň môžu záujemcovia požiadať o prevod bytu individuálne. Ku koncu roka 2017 podali žiadosť o prevod družstevného bytu 6. členovia – nájomníci družstevných bytov, následne bol vyplatený zostávajúci úver a všetky poplatky spojené s prevodom.

Prehľad súčasného stavu družstevných bytov k 31.12.2017 podľa jednotlivých bytových domoch:

Bytový dom:	Celkový počet bytov a NP v bytovom dome	Počet prevedených bytov a NP do osobného vlastníctva	Počet neprevedených bytov a NP
Lúčna 1014	64	63	1
Bottova 1149	160	134	26
Okružná 1102	48	45	3

▪ Činnosť orgánov družstva

V roku 2017 sa na základe uznesenia Predstavenstva dňa 15.6.2017 uskutočnilo riadne **Zhromaždenie delegátov** (ďalej ZD) s 67,90% účasťou. Predmetom rokovania riadneho zasadnutia ZD bola správa o činnosti Predstavenstva SBD za r. 2016, vyhodnotenie plnenia uznesení z rokovania ZD konaného 24.5.2016, správa Kontrolnej komisie SBD (ďalej KK), výročná správa o hospodárení družstva, schválenie ročnej účtovnej závierky za r. 2016, schválenie výsledku hospodárenia a jeho rozdelenie a zobrať na vedomie rozpočtu SBD na rok 2017.

Na Zhromaždení delegátov boli vykonané voľby členov orgánov družstva na funkčné obdobie r. 2017 – 2022. Zloženie orgánov pre toto obdobie je nasledovné: za Predstavenstvo SBD - Ing. Anna Palková – predseda, Ing. Vladimír Gajdošík – podpredseda, JUDr. Marcel Šmehýl – člen, Ing. Vladimír Kianica – člen, Ing. Anton Cudrák – člen, Ing. Ján Hulín – náhradník.

Za kontrolnú komisiu: Jozef Kamas – predseda, Ing. Daniela Fatárová – člen, Juraj Sako – člen, bez náhradníka.

Predstavenstvo SBD, ako výkonný orgán družstva, zasadalo v roku 2017 **7** – krát. Obsah jednotlivých rokovaní je rozobratý v Správe o činnosti predstavenstva. Predstavenstvo pracovalo podľa schváleného

plánu práce, pričom celá činnosť predstavenstva družstva bola v zmysle úloh prijatých najvyšším orgánom družstva smerovaná na podporu a skvalitňovanie práce družstva, najmä v oblasti výkonu správy bytového fondu, ktorá tvorí hlavnú časť činnosti nášho SBD. V priebehu roka sa na svojich zasadnutiach prijalo 62 uznesení, ktorých obsahom bolo stanovenie formy a termínu realizácie odporúčaných opatrení resp. uložený spôsob zabezpečenia schválených úloh. Na všetky zasadnutia predstavenstva bola prizývaná predsedníčka Kontrolnej komisie SBD, pričom priemerná účasť členov predstavenstva na jednotlivých zasadnutiach bola 85,71 %.

▪ **Spolupráca s členskou základňou a zástupcami vlastníkov domov**

V roku 2017 SBD zabezpečilo a uskutočnilo 30 schôdzí vlastníkov bytov a NP v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a 22 písomných hlasovaní.

Na schôdzach vlastníkov bytov a NP správca predkladal vlastníkom správu o hospodárení bytového domu, plnenie prijatých úloh z predchádzajúcej schôdze, plnenie schváleného plánu opráv, podal správu o stave fondu prevádzky, údržby a opráv domu, o výške nedoplatkov a informoval o legislatívnych zmenách v oblasti správy bytov a NP. Na schôdzach boli schvaľované domové poriadky a prítomní vlastníci boli opätovne oboznamovaní o BOZP a PO v bytovom dome.

V bode rôzne sa najčastejšie prejednávali záležitosti týkajúce sa nedodržavania domového poriadku, medziľudské vzťahy, problémy s odpadmi, výrub stromov na sídlisku, nedostatky a reklamácie z realizovaných obnov bytových domov. Účasť na schôdzach vlastníkov vo väčšine prípadov bola menej ako prítomnosť 2/3 vlastníkov, čo malo za dôsledok, že vlastníci mohli rozhodovať až po hodine rokovania, a to nie o všetkých bodoch v zmysle doručenej pozvánky na schôdzu vlastníkov bytov a NP. Predmetom písomných hlasovaní bolo najčastejšie riešenie upratovania v bytových domoch.

V súčinnosti s funkcionármi členských samospráv boli vykonané členské schôdze a voľby do členských samospráv (voľba predsedu ČS, voľba delegáta (ov), náhradníkov) v 23 ČS. Právoplatne bolo zvolených 20 predsedov členských samospráv. Bez zvoleného predsedu sú samosprávy domov Thurzova 970, Geromettu 977, Javorova 999. Počet zvolených delegátov je 25, členská samospráva Gaštanova 1008 má zvoleného iba 1 delegáta z možnosti 2. Bez delegátov sú členské samosprávy Thurzova 970 a Geromettu 977. Príloha č. 1 tvorí zoznam zvolených delegátov najvyššieho orgánu družstva „Zhromaždenia delegátov“ pre r. 2017 – 2022.

V spolupráci so zástupcami vlastníkov, družstvo zabezpečilo odpočty bytových vodomeroch u tých bytových domov, kde nie sú inštalované vodomery s modulom na diaľkový odpočet spotrieb, doručovanie rôznych písomností ako i ročného vyúčtovania nákladov za užívanie bytov.

V oblasti činnosti dozorcov výťahov bolo uskutočnené pravidelné školenie o bezpečnosti ako i zaškolenie k prevádzke u nových výťahov. Na základe priebežných kontrol vykonávaných servisným výťahovým technikom, v spolupráci s technickým úsekom SBD, môžeme konštatovať, že sa nevyskytli závažné nedostatky u dozorcov výťahov pri plnení svojich povinností. Spolupráca so zástupcami vlastníkov bola na dobrej úrovni.

▪ **Zamestnanci a mzdy**

V roku 2017 malo SBD Bytča priemerný počet zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere 5. Na základe dohôd o pracovnej činnosti pracovali 2 stáli zamestnanci (správca počítačovej siete, upratovačka) a 2 na pokrytie nárazových prác a počas dlhodobej PN zamestnanca technického úseku 2 dohodári. V organizácii nebol v roku 2017 zaznamenaný žiadny pracovný úraz. Dlhodobá pracovná neschopnosť bola u 1 zamestnanca. Celková pracovná neschopnosť zamestnancov bola na úrovni 22,30 % celkovému fondu pracovnému času. Počet stálych zamestnancov k 31.12.2017 je 4.

▪ **Údržba a opravy bytového fondu**

V priebehu roku 2017 bolo nahlásených a zaevidovaných **174 požiadaviek na vykonanie opráv**, čo v porovnaní s predchádzajúcim rokom je menej o 102 požiadaviek. Z celkového počtu evidovaných žiadaniek bolo zrealizovaných **174 opráv**.

Požiadavka č. 46/2017 bola vlastníkom bytu stornovaná.

Požiadavka č. 72/2017 – nadkrytie vonkajších schodov bola zaradená do plánu opráv na rok 2018.

Požiadavka č. 132/2017 zo dňa 02.11.2017 – zatečenie na balkón, po vykonaní obhliadky vlastníkom bytu bude sledovať príčinu zatečenia a toto oznámi na SBD.

Požiadavka č. 139/2017 – odstránenie závad nad prístreškom schodov do domu je t.č. v realizácii.

Havárie a poruchy vzniknuté počas dní pracovného voľna a mimo pracovných hodín sú nahlasované priamo havarijnej službe zriadenej bytovým družstvom. Odstránenie porúch je zabezpečované dodávateľským spôsobom.

V roku 2017 bolo potrebné zo strany správcu riešiť havarijnú situáciu v týchto prípadoch:

– zásah bleskom do bytového domu Bottova 1149 dňa 16.6.2017, ktorý poškodil zariadenie výťahu a domácej dorozumievacej techniky vo vchodoch 10,8 a 6

- 23.06.2017 došlo k prasknutiu hlavného uzáveru vody a následnému vytopeniu spoločných priestorov domu Maršová – Rašov.

▪ **Plnenie plánu údržby a opráv**

Na základe prijatého plánu opráv a údržby pre rok 2017 a požiadaviek z ČS, resp. zástupcov vlastníkov bytov, boli po predložení cenových ponúk pre jednotlivé profesie uskutočnené výberové konania na výber najvhodnejšej ponuky a výber zhotoviteľov prác. Na základe tohto výberu boli so zhotoviteľmi uzatvorené zmluvy o dielo na jednotlivé druhy prác a pre jednotlivé bytové domy.

Z celkového počtu 64 plánovaných opráv zaradených do plánu opráv bolo zrealizovaných 54.

Z nezrealizovaných opráv boli po dohode so zástupcami vlastníkov a nájomníkov bytov a NP 2 požiadavky z dôvodu technického zabezpečenia presunuté do roku 2018 a 8 požiadaviek opráv bolo zahrnutých do schválenej komplexnej obnovy príslušného bytového domu.

V zmysle uzatvorenej zmluvy o dielo 17059 bolo po výmene rozvodov zabezpečené uzemnenie rozvodov v 9 bytových domoch. V hodnotenom období bola bežná údržba a obnova bytových domov zabezpečovaná dodávateľským spôsobom, pričom výber zhotoviteľov bol po odsúhlasení so zástupcami vlastníkov schvaľovaný schôdzou vlastníkov.

Na schôdzach vlastníkov boli prítomní vlastníci upozorňovaní, že je veľmi dôležité, aby pri schvaľovaní plánu opráv dostatočne vyhodnotili svoje finančné možnosti, ale zároveň aj potrebu prác s ohľadom na zabezpečenie správcom a časovú náročnosť. Zástupca vlastníkov má v zmysle uzatvorenej Zmluvy o výkone správy kompetencie rozhodovať iba o nevyhnutných prácach s ohľadom na havarijný stav a v rozsahu schváleného limitu na byt o nákladoch týkajúcich sa bežnej údržby (nákup drobného spotrebného tovaru a materiálu).

▪ **Komplexná obnova bytových domov (ďalej KOBD)**

V roku 2017 prebiehali práce na KOBD v bytových domoch Gaštanova 1008, Lúčna 1011, Thurzova 965. V prípade domu Gaštanova 1008 boli práce ukončené a bolo vydané kolaudačné rozhodnutie. Obnova spoločných priestorov, výmena rozvodov ako aj výmena výtahov bola realizovaná v domoch Gaštanova 1007 a Thurzova 972. V mesiaci október 2017 sa začali práce na KOBD Javorova 1000. Všetky obnovy sú financované z prostriedkov ŠFRB, komerčného úveru a vlastných zdrojov. Žiadosť o úver zo ŠFRB v mesiaci október bola podaná pre bytový dom Družstevná 1145, pričom predpokladaný začiatok prác je máj 2018.

Práce na KOBD a obnovách zabezpečovalo SBD Bytča na základe splnomocnenia vlastníkov schváleného na schôdzach vlastníkov bytov a NP. Výkon týchto činností, najmä práce spojené s prípravami (rozhodnutie o obnove, schválenie formy financovania, vybavenie stavebného povolenia vrátane súhlasných stanovísk štátnych orgánov Životného prostredia, Hasičského a záchranného zboru, hygieny a Mestského úradu) boli mimoriadne časovo náročné a vyžiadali si od zamestnancov správcu maximálne úsilie na ich včasné zvládnutie.

▪ **Vyhodnotenie hospodárenia SBD Bytča za rok 2017 a schválenie ročnej účtovnej závierky**

Predstavenstvo SBD Bytča predkladá na prerokovanie a schválenie Zhromaždeniu delegátov riadnu účtovnú závierku SBD za rok 2017, spracovanú podľa Zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov, zároveň s vyhodnotením rozpočtu SBD za rok 2017

Zámery a smery hospodárenia v roku 2017 boli určené rozpočtom SBD Bytča, schváleným predstavenstvom družstva dňa 28.3.2017.

Súčasťou účtovnej závierky je hospodársky výsledok SBD Bytča za celok, ktorý sa ďalej člení na stredisko Správa (HS 52) a Prenájom a ostatná činnosť (HS 54).

V rámci podnikateľskej činnosti zabezpečuje SBD Bytča prenájom nebytových priestorov, striech a stien bytových domov na základe požiadaviek vlastníkov bytov, dodržiavanie zmluvných vzťahov, fakturáciu v prospech vlastníkov, sprostredkovanie KDS, zabezpečovanie komplexnej obnovy bytových domov.

Stredisko správa sa v rámci svojej činnosti počas roka 2017 riadilo naplňaním jednotlivých nákladových a výnosových položiek podľa schváleného rozpočtu pre rok 2017.

Tvorba celkového hospodárskeho výsledku roka 2017 bola ovplyvnená v časti výnosov:

- výškou príspevku na správu, ktorý zostal nezmenený od r. 1.1.2012 aj pre rok 2017 a je vo výške 7,50 €/byt a 1,17 €/garáž bez DPH,
- prenájomom nebytového priestoru vo vlastníctve SBD (priestory ELEKTRO),
- použitím výnosov získaných zo sprostredkovania KDS,
- výnosmi z manipulačných poplatkov, poplatkov spojených s prevodom bytov do osobného vlastníctva,
- výnosmi z poplatkov týkajúcich sa zabezpečenia komplexnej obnovy bytových domov
- výnosmi z poplatkov za vedenie úverových účtov

A) Výnosy SBD

Celkové výnosy družstva dosiahli úroveň **130 321,00 Eur.**

Výnosy strediska „Správa“ sú dosiahnuté nad úroveň plánovaného rozpočtu vo výške **115 417,41 Eur.** Plán (114 310,00 €) presiahli o 1 107,41 €. Výnosy neboli dosiahnuté pri úrokoch z vkladov. Výnosy strediska HS 54 predstavujú výšku **14 903,59 Eur.** Výnosy sú dosiahnuté z činností mimo správy bytového fondu, predovšetkým z poplatkov spojených so zabezpečovaním prenájmov, poplatkov spojených s KOB, sprostredkovanie poistenia prostredníctvom rámcovej zmluvy SZBD, poplatkov za správu úverových účtov, odpisom neuhradeného záväzku po lehote splatnosti, bez uplatnenia dodávateľa, zo sprostredkovania iných činností pre cudzie subjekty nad rámec výkonu správy.

B) Náklady SBD

Celkové náklady SBD po zdanení za sledované obdobie dosiahli úroveň **129 120,46 Eur.**

Náklady strediska „Správa“ predstavovali výšku **115 175,72 Eur** a boli na úrovni vyrovnaného hospodárenia, pričom presiahli výšku o 865,72 € oproti plánovanému rozpočtu (114 310,00 €). Výrazné prečerpanie bolo v nákladoch spotreba energie o 1 756,62 €, opravy a udržiavanie o 118,70 €, ostatné služby o 653,85 €, daň z nehnuteľnosti o 68,86 €, ostatné sociálne náklady o 86,27 €.

Na stredisku HS 54 – Podnikateľská činnosť, sú zúčtované náklady v celkovej výške **13 944,74 Eur.** V nákladoch je zahrnuté nájomné za umiestnenie KDS na streche BD Gaštanova 1017 vo výške 1 200,00 €, príspevok dobrovoľnej organizácii SZBD za rok 2017 vo výške 1 179,12 €, mzdové a sociálne náklady spojené so zabezpečovaním KOB zamestnancami, vyrad'ovaním spisov, odchodné – spolu vo výške 8 275,53 €, odpis nedobytné pohľadávky vo výške 50 %, t.j. 1 432,87 €, spracovanie štúdie opravy priestorov SBD 1 120,00 €, zabezpečenie činnosti technického úseku počas dlhodobej PN dodávateľsky 850,00 €, splatná daň z príjmov za rok 2017 vo výške 1 087,22 €.

▪ Výsledok hospodárenia SBD za rok 2017

Za účtovné obdobie roka 2017 dosiahlo SBD Bytča po zdanení celkový hospodársky výsledok + **zisk** vo výške **1 200,54 €**. Prerozdelený zisk za rok 2016 predstavoval 793 €.

Hospodársky výsledok podľa jednotlivých stredísk v Eur

Stredisko	Náklady v Eur	Výnosy v Eur	HV (zisk + strata–)
52 Správa	115 175,72	115 417,41	+ 241,69
54 Podnikateľská činnosť	13 944,74	14 903,59	+985,85
S P O L U:	129 120,46	130 321,00	1 200,54

Uhradená daň z príjmu za rok 2017:

1 087,22

Vyhodnotenie plnenia rozpočtu družstva stredisko „Správa“ za rok 2017

Náklady	Názov účtu	Plán 2017	Plnenie 1-12/2017	%	Plnenie 1-12/2016
číslo účtu	názov účtu	EUR	EUR		EUR
501	Spotreba materiálu	3 100	3 083	99	3 351
502	Spotreba energie	4 000	5 757	144	3 940
511	Opravy, udrž.,DHIM a budov	1 000	1 119	112	1 002
512	Cestovné	1 000	998	100	841
513	Občerstvenie	500	511	102	618
518	Ostatné služby	14 000	14 654	105	13 124
521	Mzdové náklady	54 790	54 086	99	54 520
523	Odmeny funkcionárom	4 660	4 605	99	4 600
524	Záväzky nem. zabezpečenia	21 000	20 112	96	21 014
527	Sociálne náklady	3 200	3 283	103	3 217
531	Cestná daň	70	64	91	64
532	Daň zo stavieb	460	469	102	462
545	Ostatné pokuty	0	17	0	0
548	Ostatné prevádzkové náklady	1 600	1 498	94	1 553
551	Odpisy HIM a NIM	3 080	3 080	100	3 080
568	Ostatné finančné náklady	1 850	1 839	99	1 836
	Náklady celkom (str.1+2+3+4) :	114 310	115 175	101	113 223

Výnosy	Názov účtu	Plán 2017	Plnenie 1-12/2017	Plnenie	Plnenie 1-12/2016
číslo účtu	názov účtu	EUR	EUR	%	EUR
602	Príspevky na správu, prenájom NP	110 950	110 372	99	109 301
648	Ostatné prevádzkové výnosy	3 200	5 033	157	4 490
662	Úroky z BÚ	160	12	7	90
	Výnosy celkom :	114 310	115 417	101	113 881

Rekapitulácia nákladov a výnosov	Plán 2017	Plnenie 1-12/2017	Plnenie	Plnenie 1-12/2016
Rozpočet	zaokr.v Euro	zaokr.v Euro	%	zaokr.v Euro
N á k l a d y	114 310	115 175	101	113 223
V ý n o s y	114 310	115 417	101	113 881
Hospodársky výsledok	0	242		658

Celkové hospodárenie SBD Bytča za r. 2017 s porovnaním s r. 2016

Náklady - číslo účtu	Názov účtu	Plnenie za rok 2017	Plnenie rok 2016
501	Spotreba materiálu	3 083	3 351
502	Spotreba energie	5 757	3 940
511	Opravy, udrž.,DHIM a budov	1 119	1 002
512	Cestovné	998	841
513	Občerstvenie	511	618
518	Ostatné služby	16 624	13 293
521	Mzdové náklady	60 415	59 376
523	Odmeny funkcionárom	4 605	4 600
524	Závazky nem. zabezpečenia	22 049	21 563
527	Sociálne náklady	3 294	3 217
531	Cestná daň	64	64
532	Daň zo stavieb	469	462
546	Odpis pohľadávky	1 433	0
545	Ostatné pokuty	17	0
548	Ostatné prevádzkové náklady	2 676	3 537
551	Odpisy HIM a NIM	3 080	3 080
568	Ostatné finančné náklady	1 839	1 836
591	Daň z príjmu	1 087	1 077
	Náklady celkom (str.1+2+3+4) :	129 120	121 857

Výnosy - číslo účtu	Názov účtu	Plnenie za rok 2017	Plnenie za rok 2016
602	Príspevky na správu, prenájom NP	110 372	110 501
648	Ostatné prevádzkové výnosy	19 937	12 059
662	Úroky z BÚ	12	90
	Výnosy celkom :	130 321	122 650

Rekapitulácia

Rekapitulácia nákladov a výnosov	Plnenie za rok 2017	Plnenie za rok 2016
N á k l a d y	129 120	121 857
V ý n o s y	130 321	122 650
Hospodársky výsledok	1 200,54	793

Riadna účtovná závierka za rok 2017 bola overená audítorm v súlade s predpismi a platnými právnymi normami. Správa nezávislého audítora bola odovzdaná dňa 24.03.2018 a tvorí prílohu tejto správy.

Stav majetku SBD Bytča bol overený riadnou inventarizáciou majetku k 31.12.2017. Inventarizačná komisia vo svojej zápisnici konštatovala súlad medzi účtovným stavom majetku a jeho fyzickou podobou.

▪ **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku**

V súlade s vnútrodružstevnými smernicami o použití hospodárskeho výsledku Predstavenstvo SBD Bytča navrhuje Zhromaždeniu delegátov použiť zisk roka 2017 vo výške 1 200,54 Eur nasledovne:

- prídel do fondu spoločenského ocenenia 500,00 Eur
- odmeny zamestnancom 700,54 Eur

Výpis z účtovnej závierky – časť Súvaha k 31.12.2017 s porovnaním s predchádzajúcim obdobím

		Rok 2017		Rok 2016	
Účet	Názov	Aktíva v Eur	Pasíva v Eur	Aktíva v Eur	Pasíva v Eur
013	Softwér	5 664		8 493	
021	Stavby	187 272		215 493	
022	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	0		0	
041	Obstaranie DHM	0		0	
112	Materiál na sklade	0		0	
211,213	Peniaze, ceniny	1 194		2 317	
221, 222	Bankové účty	1 570 260		1 552 222	
311,314,315, 335,355	Krátkodobé pohľadávky	33 532		48 514	
317	Dlhodobé pohľadávky - úvery	6 419 728		5 625 679	
381	Náklady budúcich období	413		505	
385	Príjmy budúcich období				
411	Základné imanie		13 411		15 162
413	Kapitálové fondy		164 959		187 737
422,427	Fondy tvorené zo zisku		100 229		99 105
323	Krátkodobé rezervy		6 393		3 962
472	Závazky zo sociálneho fondu		3 031		3 335
479	Dlhodobé prijaté preddavky		823 941		769 606
321,324	Závazky voči dodávateľom		405 091		630 731
331	Závazky voči zamestnancom		403		483
336	Závazky voči soc. zabezpečeniu		9 046		9 080
341,342,343	Daňové záväzky		10 939		11 580
379	Iné záväzky		254 665		246 657
384	Výnosy budúcich období		0		0
326	Nevyfakturované dodávky		0		0
461	Bankové úvery		6 424 754		5 474 992
710	Hospodársky výsledok bežného roka		1 201		793
429	Neuhradená strata minulých rokov				
	S P O L U :	8 218 063	8 218 063	7 453 223	7 453 223

Rozčlenenie súvahy podľa rozdelenia subjektov k 31.12.2017

Účet	Názov	Aktíva v Eur		
		SBD Bytča (PO)	Byty, NP v správe (Dr+VI)	SPOLU
013	Softwér	5 664	0	5 664
021	Stavby	7 875	179 397	187 272
022	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0
042	Obstaranie DHM	0	0	0
112	Materiál na sklade	0	0	0
211,213	Peniaze, ceniny	1 194	0	1 194
221, 222	Bankové účty	100 668	1 469 592	1 570 260
311,314,315,335, 355	Krátkodobé pohľadávky	33 532	0	33 532
317	Dlhodobé pohľadávky - úvery	0	6 419 728	6 419 728
381	Náklady budúcich období	413	0	413
385	Prijmy budúcich období	0	0	0
SPOLU		149 346	8 068 717	8 218 063

Účet	Názov	Pasíva v Eur		
		SBD Bytča	Byty, NP v správe	SPOLU
411	Základné imanie	13 411	0	13 411
413	Kapitálové fondy	0	164 959	164 959
422,427	Fondy tvorené zo zisku	100 229	0	100 229
323	Krátkodobé rezervy	6 393	0	6 393
472	Závazky zo sociálneho fondu	3 031	0	3 031
479	Dlhodobé prijaté preddavky	0	823 941	823 941
321,324	Závazky voči dodávateľom	4 693	400 398	405 091
331	Závazky voči zamestnancom	403	0	403
336	Závazky voči soc. zabezpečeniu	9 046	0	9 046
341,342,343	Daňové záväzky	10 939	0	10 939
379	Iné záväzky	0	254 665	254 665
384	Výnosy budúcich období	0	0	0
326	Nevyfakturované dodávky	0	0	0
461	Bankové úvery	0	6 424 754	6 424 754
429	Neuhradená strata minulých období	0	0	0
710	Hospodársky výsledok bežného roka	1 201	0	1 201
SPOLU:		149 346	8 068 717	8 218 063

Oblasť aktív:

Aktíva v rozhodujúcej miere tvoria peňažné prostriedky uložené na bankových účtoch (19,11 %). Z celkového objemu **1 570 260 Eur** predstavujú cudzie zdroje, t.j. peňažné prostriedky bytových domov výšku **1 469 592 Eur**. Peňažné prostriedky bytových domov sú prevažne vedené v ČSOB a.s., pobočka Bytča, v SLSP a.s., Bytča a v OTP Banka Slovensko, a.s., pobočka Žilina. V roku 2017 spravovalo SBD Bytča 72 účtov (bežné účty domov 36, úverové účty domov 32 a 4 účty SBD Bytča. V súvislosti s obnovou bytových domov majú domy vedených 2 – 4 účty. V prípade, že správca vykonáva administratívne úkony pre bytový dom, kde sú vedené viac ako 1 účet, tieto práce sú spoplatňované v zmysle Smernice o poplatkoch.

Dalšou významnou položkou aktív sú dlhodobé pohľadávky, kde sú vedené pohľadávky ku poskytnutým úverom. Stav dlhodobých pohľadávok k 31.12.2017 predstavuje 78,12 % z celkového objemu aktív a sú vo výške 6 419 728 Eur, čo predstavuje nárast oproti r. 2016 vo výške 949 762,00 Eur. Domy s najvyššími dlhodobými pohľadávkami sú BD Gaštanova 1008 vo výške 1 046 638,69 Eur a BD Bottova 1149 vo výške 577 355,61 Eur.

Krátkodobé pohľadávky predstavujú sumu 33 532 Eur. Ide predovšetkým o pohľadávky z obchodného styku, uhradené zálohy bytových domov na el. energiu nezúčtované v účtovnom období r. 2017 a pohľadávky z neuhradených faktúr z prenájmov priestorov bytových domov, pohľadávky zo sprostredkovania KDS, Internet pre subjekty mimo správu SBD.

Na účte nákladov budúcich období sú zúčtované náklady na zákonné a havarijné poistenie motorového vozidla pre r. 2018 v celkovej výške 413,00 Eur.

Z dôvodu prevodov bytov do osobného vlastníctva došlo k zníženiu majetku na účte stavby o 28 221 Eur oproti minulému obdobiu.

Oblasť pasív:

Pasíva v rozhodujúcej miere tvoria dlhodobé záväzky (FPÚO) s 10,3 %-ným podielom na celkových pasívach, ďalej bankové úvery s 78,18 %-ným podielom, kapitálové fondy s 2,01 % podielom a záväzky voči dodávateľom so 4,93 %-ným podielom.

V úverovej oblasti celkovo došlo k nárastu oproti minulému obdobiu o 949 762 Eur. Zostatok úverového zaťaženia k 31.12.2016 je vo výške 6 424 754,00 Eur. Z celkovej úverovej zaťaženosti pripadá na dlhodobé investičné úvery na družstevnú bytovú výstavbu 14 438,13 Eur (neprevedené družstevné byty v BD Bottova 1149) .

Pokles stavu pasív oproti minulému obdobiu sme zaznamenali na účte Základného imania z dôvodu zrušenia členstva, vysporiadania duplicitne uhradeného ZČV. Zníženie základného imania o 1 751 €. Pokles na účte kapitálové fondy o 22 778 Eur oproti minulému obdobiu je spôsobený prevodom bytov do osobného vlastníctva a vyradením družstevných bytov z obstarávacích nákladov z majetku.

Na účte Iné záväzky sú preúčtované vybraté preddavky od vlastníkov bytov a NP na platbu za obdobie január 2018 a predstavuje výšku 254 665,00 €.

Z pôžičkového fondu SBD Bytča bol v r. poskytnutý krátkodobý preklenovací úver BD Javorova 999 vo výške 6 900,00 Eur, zostatok úveru k 31.12.2016 predstavoval 3 114,47 €, splátky r. 2017 boli vo výške 2 102,32 Eur, zostatok k 31.12.2017 je vo výške 1 012,15 Eur.

▪ Stavy jednotlivých fondov k 31.12.2017:

Č. účtu	Názov	Suma v Eur
411	Základné imanie:	13 411
	z toho zapísané	9 400
413	Kapitálové fondy (fondy družst. výstavby, splat.úver, odpisy ČP ,TV, fond čl. podielov a ZČV)	164 959
422	Nedeliteľný fond	6 325
427	Ostatné fondy	93 904
z toho :	– základný fond	56 652
	– fond spoločenského ocenenia	2 175
	– výpomocný fond	34 279
	Fond na opravy KDS	798
472	Sociálny fond	3 031
479	Dlhodobé záväzky – FPÚO vlastníkov bytov a NP	823 941

▪ Stav a kontrola družstevného majetku a cudzieho majetku v správe SBD

K 31.12.2017 naša organizácia vyradila zo svojho majetku 6 bytov z dôvodu prevodu do osobného vlastníctva. Ročný odpis garáže predstavuje 250,00 Eur.

Pohyb majetku SBD – časť budovy

Majetok	stav k 1.1.2017	nárast	úbytok	stav k 31.12.2017
021 01 Budovy	207 368,16	13 860,88	41 831,44	179 397,60
021 02 Budovy-garáže	8 125,00	0,00	250,00	7 875,00
Budovy celkom	215 493,16	13 860,88	42 081,44	187 272,60
751 01+02 Cudzí majetok v správe	4 352 308,59	41 831,44	13 860,88	4 380 279,15

Hodnota cudzieho majetku v správe sa eviduje v podsúvahovej evidencii a zodpovedá pôvodnej hodnote družstevných bytov (zdroje krytia – kapitálové fondy, úver na investičnú výstavbu), ktoré sa prevádzali postupne do osobného vlastníctva a vyradňovali sa z majetku SBD.

K 31.12.2017 sú družstevné byty v hodnote 179 397,60 €, pričom hodnota neprevedených bytov na Okružnej 1102 predstavuje výšku 21 035,63 Eur, hodnota neprevedených bytov na Bottovej 1149 predstavuje výšku 151 512,97 Eur, hodnota bytu – Lúčna 1011 predstavuje výšku 6 849,00 Eur.

V podsúvahovej evidencii k 31.12.2017 SBD Bytča so zostatkovou hodnotou 0 eviduje majetok:

- prevádzková budova SBD, Nám. Slovenskej republiky, zapísaná na LV 3566 ako nebytový priestor s veľkosťou spoluvlastníckeho priestoru 303/1368
- zariadenie KDS umiestnené na bytovom dome Gaštanova 1017
- zariadenie KDS umiestnené na bytovom dome Bottova 1149

Samostatne hnuteľné veci (SHV)

Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí v celkovej hodnote 11 812,00 Eur. Oprávky predstavujú výšku 11 812 Eur. Zostatková hodnota 0,00 Eur. SHV sú odpísané v celosti, v r. 2017 sú súčasťou účtovnej závierky.

Stav Samostatných hnuteľných vecí a súborov hnuteľných vecí k 31.12.2017

Názov	Rok nado- budnutia	Obstaráv. cena	Oprávky	Zostatková cena
Počítače a Notebook	2011	2 820,00	2 820,00	0,00
MV Škoda Fábria	2012	8 992,50	8 992,50	0,00
SPOLU:		11 812,50	11 812,50	0,00

Správa o činnosti úseku nájomného za rok 2017

Na úseku nájomného boli počas roka 2017 zabezpečované činnosti spojené s vymáhaním pohľadávok súvisiacich s nájmom družstevných bytov a výkonom správy bytových domov v správe SBD Bytča v zmysle uzatvorených zmlúv o výkone správy. Išlo predovšetkým o nasledovné úkony:

- vypracovávanie kompletnej analýzy pohľadávok v periodicite mesačne
- vystavovanie upomienok - zasielanie upomienok prostredníctvom SMS správy
- komplexné vedenie evidencie dlžníka a aktuálneho stavu vymáhaných pohľadávok.

Za hodnotené obdobie roka 2017 bolo v spolupráci s právnym zástupcom JUDr. Šmehýlom Marcelom z dôvodu vzniknutej dlžoby na úhradách spojených s nájmom bytu u nájomníkov družstevných bytov a z titulu neplatenia úhrad vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy u vlastníkov bytov vykonaných viacero opatrení na zníženie nedoplatkov na nájmomnom, a to: 187 zaslaných upomienok, 7 žalôb o zaplatenie dlhu, 19 predžalobných výziev, 1 späťvzatie žalobného návrhu. V 11/2017 prebehlo 1 písomné hlasovanie k udeleniu súhlasu správcovi na výkon záložného práva a súhlas s vykonaním dobrovoľnej dražby podľa § 8 b, ods. 2, písm. i. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP.

Stav pohľadávok k 31.12.2017 týkajúci sa platieb preddavkov na správu a za poskytované služby

K 31.12.2017 predstavoval nekompenzovaný stav nedoplatkov celkovú výšku **27 459,71 Eur**. V porovnaní so stavom nedoplatkov k 31.12.2016 došlo k zníženiu nedoplatkov o **1 763,10 Eur**.

Z celkového dlhu prináleží nájomným bytom vo vlastníctve družstva nedoplatok vo výške 2 634,34 Eur, t. j. 9,59 % z celkového dlhu.

V decembri 2017 SBD Bytča zaslalo vlastníkom a nájomníkom bytov k odsúhlaseniu rozpis platieb nájomného za rok 2017. V prípade požiadavky zo strany zástupcov vlastníkov a nájomníkov jednotlivých domov, boli podávané podrobné informácie o stave nedoplatkov v príslušnom dome, informácie o výške nedoplatkov, ako i podniknutých krokoch zo strany SBD v jednotlivých prípadoch neplatičov. V zmysle novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP Správca zverejnil v jednotlivých domoch dlžníkov, ktorých dlh presahoval 500,-- Eur k dátumu 30.9.2017, taktiež oboznámil vlastníkov na schôdzach vlastníkov bytov a NP, ktoré prebiehali v mesiacoch 10-12/2017, so zoznamom neplatičov, ktorí mali úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 Eur ku dňu konania schôdze.

Energetické a vodné hospodárstvo

Tepelná Energetika

Rozhodnutím Regulačného úradu pre sieťové odvetvia č. 0060/2017/T bola s platnosťou od 1.1.2017 do 31.12.2017 stanovená maximálna cena tepla pre regulovaný subjekt - výrobcovi a dodávateľovi tepla TEZAR s.r.o., Thurzova 968/17, Bytča.

Prehľad skutočnej ceny tepla za regulačné obdobie r. 2016 - 2017 po vykonanom zúčtovaní ceny tepla dodávateľom tepla

Rok	variabilná zložka Eur/kWh (s DPH)	Skutočná cena variabilnej zložky tepla po ročnom zúčtovaní nákladov	porovnanie (stanovené max. cena - skutočná cena)	fix. zložka Eur/kWh (s DPH)	Skutočná cena fixnej zložky tepla po ročnom zúčtovaní nákladov	porovnanie (stanovené max. cena - skutočná cena)
rok 2016	0,06804	0,06204	-0,0012	225,45200	225,45200	0,00000
rok 2017	0,05880	0,05880	0,0000	225,45984	202,51056	-22,94928

V zmysle uzatvorenej Zmluvy č. 001/2013 o dodávke tepla, čl. VII, bod 3 a 4 dodávateľ tepla vykonal zúčtovanie skutočných nákladov na výrobu tepla spôsobom prerozdelenia objemu fixných nákladov na dodávku tepla s primeraným ziskom, schváleným cenovým úradom, medzi jednotlivé odberné miesta podľa skutočne odobratého množstva tepla za kalendárny rok.

Za sledované obdobie sa v dodávkach tepla na vykurovanie nezaznamenali žiadne vážne poruchy. Zo strany vlastníkov a nájomníkov bytov sme neobdržali žiadnu písomnú sťažnosť týkajúcu sa kvality dodávok tepla na vykurovanie a na výrobu TUV. Telefonické nahlásenia krátkodobého výpadku v dodávke TUV sa riešili ihneď po oznámení.

V bytových domoch v ktorých prebiehala komplexná obnova bytového domu bolo následne vykonané hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy ÚK, TUV a v spolupráci s dodávateľom tepla boli zmenené parametre prietoku vykurovacieho média na vstupe do bytového domu.

Na základe spracovaných energetických auditov, ktoré zhodnotili stav rozvodov vykurovania a prípravy teplej vody a odporučili realizáciu opatrení na zabezpečenie požadovaných izolácií rozvodov v zmysle Vyhlášky 14/2016 bolo v bytových domoch zrealizované zaizolovanie ležatých rozvodov ÚK a TUV.

Vodné hospodárstvo

V roku 2017 bola pre regulovaný subjekt dodávateľ Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., Žilina, zmenená stanovená maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom a za odvádzanie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou Rozhodnutím regulačného úradu pre sieťové odvetvia č. 0163/2017/V. V mesiaci jún 2017 bolo vydané Rozhodnutie ÚRSO č. 0260/2017/V so zmenou ceny za odvádzanie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou (stočné) s platnosťou od 3.7.2017 do 31.12.2021.

Prehľad cien vodného a stočného za rok 2017

Druh služby	Cena v EUR/m3 od 1.1.2017	Cena v EUR/m3 od 3.7.2017	rozdiel v cene v EUR/m3
výroba a dodávka pitnej vody verejným vodovodom	1,0951	1,0951	0,0000
odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou	1,1756	1,2580	+0,0824

Zmena ceny stočného bude premietnutá vo vyúčtovaní nákladov za rok 2017 – dve zúčtovacie obdobia spotreby studenej vody ako aj studenej vody do ohrevu (TV). I. obdobie bude vyúčtované k termínu 2.7.2017 v domoch v ktorých sú nainštalované vodomery s dial'kovým odpočtom vody. V domoch kde bol vykonaný odpočet zástupcom vlastníkov bude za I. obdobie ceny vody zúčtovaný stav k 30.6.2017.

Z dôvodu transparentnejšieho vyúčtovanie nákladov za studenú vodu bolo v 11/2017 rekonštrukciou prípojky SEVaK, a.s. Žilina zriadené samostatné odberné miesto pre bytový dom E.Geromettu 978 v Bytči.

V rámci projektu „Zásobovanie vodou, odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd v okrese Bytča“ spolufinancovaného z prostriedkov EU, SR SR a SEVaK Žilina, bola vybudovaná verejná kanalizácia aj na ulici Družstevná v Bytči.

V júni 2017 boli na verejnú kanalizáciu pripojené vybudovaním kanalizačnej prípojky bytové domy Družstevná 1091 a 1145 v Bytči a v septembri 2017 bytový dom Družstevná 1080 v Bytči.

▪ **Oblasť revíznej činnosti**

V uvedenej oblasti boli podľa prijatého plánu pre rok 2017 vykonané tieto odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení:

Kontrola požiarneho hydrantu:

Počas hodnoteného obdobia bola vykonaná každoročná kontrola požiarneho hydrantu vo všetkých domoch v správe SBD v celkovom počte 186 ks. Pri kontrole sa vyskytli drobné závady ako uzamknuté hydranty a chýbajúca čiastočná protipožiarne vybavenosť.

Odborné prehliadky a odborné skúšky elektroinštalácie a rozvodov v spol. priestoroch domu – Thurzova 970, Družstevná 1078, Javorová 1000, Thurzova 1347

Odborné prehliadky bleskozvodov –

Okružná 1101, Thurzova 970, 1347, 972, Družstevná 1078, 1091, Lúčna 1011, Gaštanová 1017

Odborné prehliadky plynových rozvodov a zariadení u domov:

Brezová 1013, Javorová 999, 1000

Kotolňa Hliník – - skúška kotolne a kotlov, ohrievač vody ležatý, vonkajšia prehliadka, prehliadka komína, prehliadka plynových rozvodov a zariadení, lekárska prehliadka kuričov

Kontrola hasiacich prístrojov – bola vykonaná v súlade s prijatým plánom v domoch Okružná 1101, 1102, Thurzova 965, 1347, 972, Gaštanová 1007, 1008, 1018, 1017, Javorová 1003, 999, 1000, Brezová 1016, Bottova 1149, Kotolňa Hliník, Maršová-Rašov, prevádzková budova SBD a garáž SBD

Kontrola tepelných zariadení v dome a v bytoch – vo všetkých bytových domoch v správe SBD Bytča

Zdvíhacie zariadenia – výťahy:

Gaštanová 1007, 1008, Javorová 999, Thurzova 972, Bottova 1149

Odborné prehliadky a medzirevizie boli u 39 výťahov v správe družstva zabezpečované a vykonávané v stanovených termínoch v zmysle platných predpisov a STN. Závady zistené pri odborných prehliadkach vyššie uvedených vyhradených technických zariadení boli následne odstraňované v predpísaných termínoch.

▪ **Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci**

v sledovanom období bolo na SBD v oblasti BOZP vykonávaná a zabezpečovaná:

Kontrolná činnosť

Podľa prijatého plánu boli vykonané fyzické kontroly spoločných priestorov bytových domov, prevádzkovej budovy SBD a domovej kotolne. Pri kontrolách boli zistené závady a nedostatky a to zatarasené prístupy k el. rozvodiakom, zatarasené únikové cesty, neoznačené rozvodové elektrické skrine, poškodené podlahoviny pred výťahmi a v priestoroch pivničných kobiek ako i zlý technický stav stavebných častí balkónov a vonkajších schodísk. Zároveň bola vykonaná kontrola zabezpečenia odborných prehliadok VTZ.

Odborné prehliadky a odborné skúšky VTZ plánované na rok 2017 boli vykonané v plnom rozsahu.

Taktiež v súlade s platnou legislatívou bola vykonaná aktualizácia dokumentácie BOZP.

Opatrenia z vykonaných kontrol:

Z každej vykonanej kontroly technikom BP bola vypracovaná správa a následne vydaný príkaz predsedu SBD na odstránenie závad.

Postihy za nedodržanie predpisov BOZP – neboli uplatnené, nakoľko nedošlo k závažnému porušeniu predpisov BOZP.

Celkový stav BOZP v SBD Bytča:

Pri kontrole domovej kotolne v dome Hliník 8 neboli zistené nedostatky, ktoré by ohrozovali bezpečnú prevádzku zariadenia alebo bezpečnosť obsluhy a bývajúcich v dome.

V sledovanom roku 2017 nedošlo k porušeniu predpisov BOZP, hygienických predpisov, nedošlo k havárii ani poruche. Výkon činnosti bezpečnostného technika počas hodnoteného obdobia bol zabezpečovaný prostredníctvom firmy Livonec, s.r.o. Žilina. SBD počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo v zmysle platných predpisov pracovnú zdravotnú službu prostredníctvom firmy Pro - Benefit, s.r.o. so sídlom v Púchove.

▪ **Oblasť požiarnej ochrany**

V roku 2017 sa nevyskytol žiaden požiar v bytových domoch v správe a vlastníctve SBD. V mesiaci máj 2017 boli vykonané preventívne protipožiarne prehliadky vo všetkých bytových domoch vo vlastníctve a správe SBD, prevádzkových priestoroch družstva a domovej kotolne v Hliníku. Prehliadkou boli zistené opakujúce sa drobné závady a to chýbajúce štítky, piktogramy na požiarnej vybavenosti, zatarasenie prístupov k hydrantom, el. rozvádzačom, ako i únikovým východom skladovaním rôznych predmetov a vecí v týchto priestoroch samotnými vlastníkmi. Zástupcovia dotknutých domov boli písomne vyzvaní k zabezpečeniu odstránenia uvedených závad. Výkon kontroly požiarnej činnosti je zabezpečený na základe zmluvy firmou Livonec, s.r.o. Žilina.

Bytča, apríl 2018

Predkladá: Predstavenstvo SBD

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku

Predstavenstvo SBD Bytča predkladá návrh Zhromaždeniu delegátov na schválenie rozdelenia zisku vo výške 1 200,54 Eur nasledovne:

- | | |
|---|------------|
| • prídely do fondu spoločenského ocenenia | 500,00 Eur |
| • odmeny zamestnancom | 700,54 Eur |