

VÝROČNÁ SPRÁVA



o činnosti PD SBD III Košice a stave
družstva za rok 2017

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 2017	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 31.12.2017	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 31.12.2017 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.**
- **SBD III Košice nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku.**
- **SBD III Košice 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, SBD III Košice 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**
- **SBD III Košice 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 2017 pribudla do správy jedna malá bytovka s deviatimi bytmi.**
- **SBD III Košice nemá žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná.**
- **SBD III Košice svojou činnosťou nijako nezaťažuje životné prostredie.**
- **SBD III Košice stabilne zamestnáva 37 pracovníkov, z toho dvoch pracovníkov so zdravotným postihnutím.**

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016	Medziročný index
MAJETOK SPOLU	29 314 845	30 186 458	0,97
A. Neobežný majetok	1 040 390	1 130 308	0,92
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	141	279	0,51
A.II Dlhodobý hmotný majetok	913 458	1 014 256	0,90
A.III Dlhodobý finančný majetok	126 791	115 773	1,01
B. Obežný majetok	28 233 135	29 012 688	0,97
B.I Zásoby	57 529	69 049	0,83
B.II Dlhodobé pohľadávky	12 740 800	13 389 577	0,95
B.III Krátkodobé pohľadávky	7 362 524	7 535 059	0,98
B.IV Krátkodobý finančný majetok			
B.V Finančné účty	8 072 282	8 019 003	1,01
C.Časové rozlíšenie	41 320	43 462	0,95

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2017	ROK 2016	Medziročný index
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	29 314 845	30 186 458	0,97
A. Vlastné imanie	2 011 061	2 015 894	1,00
A. I Základné imanie	647 141	647 174	1,00
A.II Emisné ážio			
A.III Ostatné kapitálové fondy	562 465	634 104	0,89
A.IV. Zákonné rezervné fondy	426 895	426 895	1,00
A.V Ostatné fondy zo zisku	307 720	302 153	1,02
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia			
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov			
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	66 840	5 568	12,00
B. Záväzky	26 469 228	27 342 181	0,97
B.I Dlhodobé záväzky	6 051 506	5 813 862	1,04
B.II Dlhodobé rezervy	11 615	10 208	1,14
B.III Dlhodobé bankové úvery	12 487 703	13 168 733	0,95
B.IV Krátkodobé záväzky	6 875 029	7 261 242	0,95
B.V Krátkodobé rezervy	40 453	58 956	0,69
B.VI Bežné bankové úvery	1 002 922	1 029 180	0,97
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci			
C. Časové rozlíšenie	834 556	828 383	1,01

Komentár k Súvahe

AKTÍVA

- Pokles hodnoty Neobežného majetku v položke Dlhodobý hmotný majetok o 10% 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 46,67 % (pomer oprávok k obstarávacej cene majetku). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér.
- Nárast hodnoty v položke Dlhodobý finančný majetok o takmer 10% je daný novo uzatvoreným stavebným sporením bytových domov a miernym nárastom vinkulácií k úverom bytových domov. 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.
- Pokles Obežného majetku o 0,8 mil. € je daný splácaním Dlhodobých a krátkodobých pohľadávok z úverov obnovovaných bytových domov. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.

PASÍVA

- Zmeny základného imania (nezapisovaného) sú dané nevýznamnými pohybmi členskej základne družstva.
- Pokles Vlastného imania v položke Ostatné kapitálové fondy o 71,64 tis. € 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.
- Záväzky klesli o 0,87 mil. € v dôsledku znižovania 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 Záväzkami je daný záväzkami z úverov ŠFRB bytových domov.
- Samotné družstvo hospodáril počas roka 2017 s cieľom dosiahnuť hospodársky výsledok aspoň vo výške výnosu z odplatného prevodu členského podielu jedného bytu po zdanení plus 10.000,- €, čo sa vo výške 66.840,40 € podarilo.
- Krátkodobé rezervy boli tvorené najmä na odmeny štatutárnych orgánov a zamestnancov.
- V časovom 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 2017 1 299 477	ROK 2016 1 245 471	Medziročný index 1,04
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 492 860	3 693 371	0,40
I. Tržby z predaja tovaru			
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov			
III. Tržby z predaja služieb	1 299 477	1 245 471	1,04
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby			
V. Aktivácia			
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	73 731	2 366 880	0,03
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	119 652	81 020	1,48
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 421 880	3 691 851	0,39
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru			
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľných dodávok	172 756	135 720	1,27
C. Opravné položky k zásobám	531		
D. Služby	115 684	87 517	1,32
E. Osobné náklady	995 349	1 033 375	0,96
F. Dane a poplatky	12 721	16 621	0,77
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	31 013	36 012	0,86
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	73 669	2 366 825	0,03
I. Opravné položky k pohľadávkam	- 459	- 787	0,58
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	20 616	16 568	1,24
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	70 980	1 520	46,70

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách) ČISTÝ OBRAT	ROK 2017 1 299 477	ROK 2016 1 245 471	Medziročný index 1,04
Výnosy z finančnej činnosti spolu	6 011	9 485	0,63
Náklady na finančnú činnosť spolu	603	660	0,91
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	5 408	8 825	0,61
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	76 388	10 345	7,38
Daň z príjmov splatná	7 495	5 398	1,39
Daň z príjmov odložená	2 053	- 621	- 3,31
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	66 840	5 568	12,00

Komentár k Výkazu ziskov a strát

- Navýšenie čistého obratu o 4,3% dané položkou Tržby z predaja služieb je dôsledkom optimalizácie činnosti strediska Havarijnej služby a rozšírením spravovaných objektov a malú bytovku (9 bytov).
- Mimoriadny pokles položky Tržby z predaja investičného majetku a zásob o takmer 2,3 mil € je daný končiacim sa procesom (bezodplatných) prevodov 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 71.949,59 € (oproti výnosu vo výške 29.187,11 € v predchádzajúcom období).
- Navýšenie položky Služby o cca 28 tis. € je dané jednak prenosom výkonu Havarijnej služby na externú dodávateľskú firmu a jednak mimoriadnym nárastom subdodávky pre inštaláciu vodomerov v prípadoch nedostatku vlastných pracovných kapacít.
- Pokles položky Zostatková cena predaného materiálu a zásob o takmer 2,3 mil € zodpovedá poklesu položky Tržby z predaja investičného majetku a zásob. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Čiastkový výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti je oproti predchádzajúcemu obdobiu výrazne navýšený najmä v dôsledku prevodu členského podielu bytového priestoru s hrubým výsledkom hospodárenia transakcie vo výške 71.949,59 €.
- Pokles výnosov z finančnej činnosti o 36,6% vznikol najmä v dôsledku pokračujúceho výrazného znižovania úrokových sadzieb na strednodobých termínovaných vkladoch.
- Pokles nákladov na finančnú činnosť o 8,6% je daný optimalizáciou bankových poplatkov. Napriek tomu celkový výsledok hospodárenia z finančnej činnosti klesol medziročne o 38,7%.
- 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 medziročne narástla na svoju obvyklú úroveň, jej medziročné navýšenie ide na vrub zníženia predpokladanej budúcej dane z príjmu z 22% na 21% v predchádzajúcom období.
- SBD III Košice za rok 2017 dosiahlo hospodársky výsledok vo výške výnosu z odplatného prevodu členského podielu jedného bytu po zdanení plus 10.000,- €.

POVINNÉ INFORMÁCIE

- b) SBD III Košice neidentifikovalo žiadne významné udalosti po skončení účt. obdobia.
- c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky :
SBD III Košice očakáva drobný nárast tržieb, výhľad hospodárenia je stabilný.
- d) SBD III Košice nemá náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.
- e) SBD III Košice nenadobudlo vlastné akcie, dočasné listy ani obchodné podiely a akcie.
- f) Účtovný zisk družstva po zdanení za rok 2017 vo výške 66.840,40 € navrhuje Predstavenstvo družstva na schválenie Zhromaždeniu delegátov prideliť do Fondu finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy bytových domov vo výške 56.840,40 €, do Fondu na obnovu majetku vo výške 7.500 € a prídely do Sociálneho fondu vo výške 2.500,- €.
- g) Informácia o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov **nemá náplň.**
- h) SBD III Košice nemá organizačnú zložku v zahraničí.
- i) SBD III Košice 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) SBD III Košice 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.**
- k) na SBD III Košice sa **nevzťahuje povinnosť** vyhotoviť ročnú správu o platbách orgánom verejnej moci podľa § 20 ods. 2 zákona o účtovníctve.

SBD III Košice nie je vystavené nijakým významným rizikám. Budúci vývoj sa javí ako stabilný.

Počet spravovaných bytových domov sa navýšil o jednu malú bytovku (9 bytov). Pohľadávky za byty stúpili medziročne o 16,8% (z 144 tis. na 166 tis. €), čo však nepredstavuje významné riziko pre SBD III Košice, ale pre Fondy opráv dotknutých bytových domov.

Počet zamestnancov sa zastabilizoval na 37.

Základné ukazovatele činnosti SBD III v roku 2016

POČET SPRAVOVANÝCH OBJEKTOV

152 bytových domov k 31.12.2017

5 748 bytových jednotiek, 161 garáží

Počet bývajúcich členov..... 5 655

Počet nebývajúcich členov..... 2

TRHOVÁ HODNOTA SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Rok 2015..... 240 393 483,27 €

Rok 2016..... 240 393 483,27 €

Rok 2017..... 241.843.483,27 €

REALIZOVANÉ ROČNÉ FINANČNÉ OPERÁCIE

v roku 2015.... 10 011 918,19 €

v roku 2016 9 897 896,36 €

v roku 2017 9.656.897,72 €

POČET ČLENOV PREDSTAVENSTVA SBD III

11

POČET ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE

5

POČET DELEGÁTOV ZD

70

POČET ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

263

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV VO FYZICKÝCH OSOBÁCH

37

NÁKLADY BYTOVÝCH DOMOV

Ústredné kúrenie a teplá voda

ROK 2015 4 303 680,85 €

ROK 2016 4 980 273,42 €

ROK 2017 4 208 810,90 €

Studená a zrážková voda

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

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

ROK 2017 ... 704 263,26 € (zrážková voda 32 303 m³)

Elektrická energia

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

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

ROK 2017... 184 951,53 € (576 940 kWh)

Spotřeba tepla na ÚK bytových domov

Rok	2015	2016	2017
Objednávka	25 482 419 kWh	25 321 628 kWh	24 784 621 kWh
Spotřeba	20 139 572 kWh	20 894 333 kWh	20 524 152 kWh
<i>Spotřeba v EUR</i>	<i>2 156 599</i>	<i>2 209 164,99</i>	<i>2 150 398,93</i>
Spotřeba v kWh/m ²	48,75	48,68	48,37

HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY

Ekonomický Ukazovateľ	Rok 2014 [€]	Rok 2015 [€]	Rok 2016 [€]	Rok 2017 [€]
<i>Náklady vrátane daní z príjmov</i>	2.497.378,48	1 588 287,17	3 697288,31	1.432.030,66
<i>Výnosy</i>	2.544.013,17	1 589 326,39	3 702 855,82	1.498.871,06
<i>Hospodársky vý- sledok po zdanení daní z príjmov</i>	+ 46.634,69	+1 039,22	+5 567,51	+66.840,40

SBD III Košice dosahovalo počas roka 2017 kladný hospodársky výsledok, k 31.12.2017 sú zaúčtované nasledujúce významné účtovné prípady :

• rezervy na odmeny + poistné	16 865,69 €
• rezervy na odchodné a odstupné + poistné.....	2 894,08 €
• rezervy na overenie účtovnej uzávierky.....	1 800,00 €
• daň z príjmu za rok 2017 odložená pohľadávka.....	2 053,13 €
• daň z príjmu za rok 2017 splatná	7 494,69 €

SBD III Košice plnilo plán výnosov na 114,69 %, z toho významné položky :

•poplatky za služby a nájom NP	plán: 19.220,- €	skutočnosť: 20.243,13 €	105,32 %
•poplatky správy z prenajatých SP	1.600,- €	1.584,70 €	99,04 %
•ostatné výnosy z hosp. činnosti	17.745,- €	96.799,18 €	545,50 %
•tržby strediska Údržba	199.519,- €	221.934,28 €	111,23 %
•tržby – výmena PRVN	26.285,- €	51.679,58 €	196,61 %

SBD III Košice plnilo plán nákladov na 109,57%, z toho významné položky :

•služby	plán: 77.572,- €	skutočnosť: 87.365,99 €	112,63 %
•mzdy správcu	469.358,- €	452.170,89 €	96,34 %
•ostatné sociálne poistenie	4.836,- €	4.940,- €	102,15 %
•ostatné dane a poplatky	5.400,- €	3.300,75 €	61,13 %
•daň z príjmov splatná	675,- €	7.494,69 €	1.110,32 %
•daň z príjmov odložená pohľadávka	900,- €	2.053,13 €	228,13 %
•daň z nehnuteľnosti	9.440,-€	8.624,15 €	91,35 %

Zásoby

SBD III Košice drží v zásobách materiál 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. K dlhodobým bezobrátkovým zásobám vytvorilo družstvo opravnú položku vo výške 531,26 €.

Ekonomické ukazovatele

Pohotovú likvidita : 1,02

Odporúčané hodnoty tohto ukazovateľa sú v rozmedzí 0,8 – 1,0. Optimálna hodnota tohto ukazovateľa je 1,0. Hospodárenie bytových domov sa pre tento ukazovateľ nachádza nad odporúčanými hodnotami, veľmi blízko optimálnej hodnoty.

Bežná likvidita : 3,58

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

Celková likvidita: 3,58

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

ODVOD DPH a zrážková daň

- 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 2017 sme preto odviedli štátu
167.190,02 € 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 31.12.2017 bol 6.557.756,74 €.
 - 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 2017 sme odviedli do štátnej pokladnice **17.507,57 €.**

Fondy SBD III Košice

k 31.12. 2017

- **Nedeliteľný fond**

Rok 2015 426 894,53 €

Rok 2016 426 894,53 €

Rok 2017 426 894,53 €

- **Fond peňažných vkladov**

Rok 2015 1 582,89 €

Rok 2016 1 582,89 €

Rok 2017 1 582,89 €

- **Fond družstevnej výstavby**

Rok 2015 2 755 844,24 €

Rok 2016 454 130,95 €

Rok 2017 391 107,04 €

- **Fond členských podielov**

Rok 2015 227 011,30 €

Rok 2016 148.846,69 €

Rok 2017 140 232,01 €

- **Fond členských podielov exekúovaných bytov**

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

Rok 2017 29 543,01 €

• Sociálny fond

Stav k 31.12.2016 **4.312,80 €**

Tvorba	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
- v zmysle platnej legislatívy:	5.766,40 €	5 249,74 €	6 010,29 €	5.608,78 €
- z hospodárskeho výsledku	0,00 €	1 634,69 €	0,00 €	0,00 €
Čerpanie				
- stravné lístky	5.726,28 €	5 564,56 €	5 796,40 €	5.310,00 €
- životné jubileá				
- nesplatená sociálna výpomoc – pôžička	95,02 €			
- zdravotná starostlivosť				
- športové podujatia				
- rekondičné pobyty				
- kultúrne podujatia				
Stav k 31.12.2017.....				4.611,58 €

• Ostatné fondy

- Fond finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy
tvorený z hosp. výsledkov predchádzajúcich rokov 307 720,25 €
- Finančná výpomoc vytvorená z rezervy 74 749,98 €

ČERPANIE FINANČNEJ VÝPOMOCI NA STREDNÉ A VEĽKÉ OPRAVY

*Disponibilný stav finančnej
výpomoci na účte k 31.12.2017*

bol 111.353,05 €

v obehu je 271.117,18 €

• Obnova bytového domu	106.616,98 €
• Systémové poruchy loggií	49.026,32 €
• PRVN	65.123,86 €
• Výmena stúpačiek	25.172,80 €
• Oprava strechy	19.129,22 €
• Výťahy	6.048,00 €

ZÍSKANÉ PROSTRIEDKY Z PODPORNÝCH PROGRAMOV ŠTÁTU NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Počet požadovaných úverov zo ŠFRB..... 8

Počet získaných úverov zo ŠFRB 8

P.č.	Bytový dom	Výška úveru v €
1.	Zupkova 17, 19	86.050
2.	Charkovská 10, 12	69.630
3.	Zupkova 8	40.000
4.	Fábryho 16, 18	218.590
5.	Kurská 10, 12	177.050
6.	Benádova 17, 19	176.640
7.	Ovručská 17, 19	92.640
8.	Jaltská 29, 31	65.610
SPOLU		926.210

Počet požadovaných dotácií z MDVaRR..... 4
Počet získaných dotácií z MDVaRR 4

<u>P.č.</u>	<u>Bytový dom</u>	Výška dotácie
1.	Maurerova 1, 2	62.320
2.	Maurerova 9, 10	62.320
3.	Kurská 29	42.880
4.	Clementisova 4, 5, 6	78.890
SPOLU		246.410€

Pohľadávky a záväzky k 31.12.2017

	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
• POHLÁDÁVKY				
- dlhodobé	9 048 771 €	11 448 652 €	13 389 577 €	12.740.800 €
- KRÁTKODOBÉ	6 873 590 €	7 099 226 €	7 542 171 €	7.362.524 €
• ZÁVÄZKY				
- dlhodobé	5 776 995 €	5 350 308 €	5 813 862 €	6.051.506 €
- KRÁTKODOBÉ	7 326 255 €	7 307 895 €	7 261 242 €	6.875.029 €

Úvery bytových domov za rok 2017 z komerčných bánk 146.168 €
 Úvery bytových domov za rok 2017 zo ŠFRB 926.210 €
 Dotácie na odstránenie systémových porúch 246.410 €

SBD III Košice za rok 2017 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 31.5.2018 ročným vyúčtovaním a nemajú nijaký vplyv na stav a vývoj hospodárenia družstva; prípadné preplatky z ročného vyúčtovania budú pokryté z finančných prostriedkov uložených na bankových účtoch bytových domov do 30.6.2018.
- **Významné položky dlhodobých a krátkodobých záväzkov samotného družstva :**
- daň z príjmu odložená – účet 481 35.889,38 €
- sociálny fond – účet 472 4.611,58 €
- mzdy za december 2017 – účet 331 89.673,47 €
- DPH za december 2017 – účet 343 11.905,51 €
- daň preddavková z miezd za december 2017 – účet 342 19.517,37 €
- doplatok dane z príjmu splatnej za rok 2017 – účet 341-10 5.234,33 €
- **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 1.160,57 €
 - faktúry pre cudzích 5.713,07 €
 - faktúry za SP 31.191,56 €
 - zálohový predpis SP 8.762,95 €
 - pohľadávky z nájomného bytu 153.503,14 €
-
- **SBD III Košice má k 31.12.2017 vytvorené k pohľadávkam opravné položky v celkovej výške 7.183,37 €. 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 2017

66.840,40 €

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

56.840,40 €

- Do fondu na obnovu majetku

7.500,00 €

- Do sociálneho fondu

2.500,00 €

- Naša činnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- Po skončení účtovného obdobia roku 2017 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 nevyňaložilo 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 2017 podľa vopred schváleného harmonogramu a to 11 krát v riadnom termíne a 1 krát v mimoriadnom termíne. Plán práce PD a harmonogram zasadnutí na r.2017 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,
 - ... 5x s 90,9% účasťou,
 -1x s 81,8 % účasťou,
 -1x s 72,7 % účasťou,
 -1x s 63,6 % účasťou.
- Prijalo 31 ukladacích uznesení.
- Schválilo:
 - 7 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 2017“,
 - zodpovedného zástupcu SBD III Košice v súlade so zákonom 246/2015 Z.z.
 - zápis do zoznamu správcov bytových domov na MH SR.

Pri svojej činnosti sa orientovalo najmä na:

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

POMOCNÉ ORGÁNY PD V SLEDOVANOM OBDOBÍ TVORILI:

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

1. K 31.12.2017 je pomer nájomných a vlastníckych bytov nasledovný:

5 635 ➡ **b.j. vo vlastníctve,**
113 ➡ **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 31.12.2015..... **142 444,29 €**

- k 31.12.2016..... **166 386,37 €**

- **k 31.12.2017..... 153.503,14 €**

4. **Prostriedky vymáhania :**

- dohoda o uznaní dlhu a uzavretie dohody o odklade splatnosti dlhu. V roku 2017 ich bolo uzatvorených **26** v celkovej sume **7 674,49€**,
- vypovedanie nájmu z družstevných bytov prostredníctvom PD bolo v počte **0**,
- oznámenia o začatí výkonu záložného práva (u vlastníkov bytov) **31**,
- návrhy na vykonanie dražby – predajom bytu – dražobnej spoločnosti v počte **15**,
- návrhy na exekučné vypratanie družstevných bytov**1**,
- návrhy na exekúciu vymožením pohľadávky **10**.

POČET NEUKONČENÝCH SÚDNÝCH SPOROV

aktívnych 5

pasívnych 3

POČET ŽALOBNÝCH NÁVRHOV ZA ROK 2017

9

na vypratanie bytu 1

na zaplatenie istiny 7

na vypratanie spoločných priestorov 1

POČET VYHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

4

POČET PREHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

0

POČET ODPREDANÝCH BYTOV

v roku 2015 19

v roku 2016 25

v roku 2017 19

CELKOVÝ POČET AKTÍVNYCH ZMLÚV

(NÁJOM SPOLOČNÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV)

k 31.12.2017..... 143

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

v roku 2014 3,51 mil. €

v roku 2015 5,60 mil. €

v roku 2016 5,66 mil. €

v roku 2017 4,99 mil. €

	2015	2016	2017
	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>
• VLASTNÁ ÚDRŽBA	98,66	139,72	150,03
• VÝŤAHY	186,85	544,60	989,53
• VÝMENA (ciach) VODOMEROV	30,78	97,96	78,14
• STREŠNÁ IZOLÁCIA	530,12	401,12	391,24
• ZATEPLENIE	2 754,16	2 699,21	1 923,00
• ZÁMOČNÍCKE PRÁCE	19,15	18,14	37,70
• ODBORNÉ SKÚŠKY ELEKTRO A OPRAVY	124,29	35,53	84,16
• OPRAVA LOGGIÍ	1 261,04	1 112,52	1 039,36
• ODBORNÉ SKÚŠKY PLYNU A OPRAVY	19,83	24,34	29,21
• VÝMENA BRÁN A OKIEN	44,64	31,12	36,94
• STUPAČKOVÉ ROZVODY	152,99	75,98	106,04
• OSTATNÉ PRÁCE	213,52	23,61	101,74
• HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE	168,32	457,22	22,82

Prognóza vývoja SBD III Košice

- PD SBD III Košice bude hospodáriť s vyrovnaným hospodárskym výsledkom v roku 2018.
- V roku 2018 uvažujeme s počtom 37 zamestnancov.
- V roku 2018 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 : **26.4.2018**

Schválená dňa : **7.6.2018**