

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

VÝROČNÁ SPRÁVA

SBD Komárno za rok 2018

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2018
3. Činnosť Predstavenstva SBD Komárno v roku 2018
4. Činnosť a finančná situácia v roku 2018
 - 4.1. Úsek riaditeľa
 - 4.2. Úsek technický
 - 4.3. Úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2018
6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Prílohy:

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2018
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2018

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 v období 1. 1. až 31. 12. 2018:

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 období 1. 1. až 31. 12. 2018:

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

vodoinštalatérsťvo 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 2018

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.

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. Zápis SBD Komárno do zoznamu správcov bol vykonaný dňa 7. 3. 2017 pod číslom 91.

3. Činnosť Predstavenstva SBD Komárno v roku 2018

Predstavenstvo SBD zasadalo v roku 2018 desať krát.

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 2018,
2. schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva,
3. schválilo postup príprav na ZD 2018,
4. schválilo návrhy na udelenie medailí SZBD,

5. schválilo ocenenia členov P SBD,
6. schválilo hospodársky výsledok za rok 2017 a návrh na jeho rozdelenie na rokovaní ZD v roku 2018,
7. pridelo 1 byt po neplatičoch
8. dalo 3 a zrušilo 4 výpovede nájmu,
9. prijalo 3 členov,
10. vylúčilo 20 členov z družstva,
11. zrušilo dve rozhodnutia o vylúčení,
12. schválilo v novembri 2018 rozpočet SBD Komárno na rok 2019, odmeňovanie zamestnancov a cenník služieb na rok 2019,
13. schválilo finančnú výpomoc z FOBD trom bytovým domom v celkovej výške 34 521 €.

Informovanosť členov zabezpečuje družstvo konaním členských schôdzí a schôdzí vlastníkov v bytových domoch, účasťou zamestnancov na týchto schôdzach a spolupracou so zástupcami vlastníkov. Družstvo zorganizovalo 2 porady zástupcov vlastníkov bytov (február a december) a vydalo Informačný spravodaj (november). V novembri bola aktualizovaná Príručka zástupcu vlastníkov, ktorú zástupcovia dostali v decembri 2018 na pracovných poradách.

4. Činnosť a finančná situácia družstva v roku 2018

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

Overenie účtovnej závierky audítorm

Overenie ÚZ audítorm 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 audítorm.

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

- celková suma majetku k 31.12.2018 bola 13 573 373 €,
- priemerný prepočítaný počet zamestnancov k 31.12.2018 bol 32.

Družstvo ako účtovná jednotka ktorá má povinnosť overenia účtovnej závierky audítorm 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 audítorm do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Výročná správa je vyhotovená a predkladaná za účtovné obdobie od 1. 1. do 31. 12. 2018.

Družstvo za roky 2011 – 2018 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 €
2018	39 143,92 €

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

Počet zamestnancov SBD Komárno podľa úsekov v roku 2018:

Úsek	Počiatkový stav	Koncoročný stav
Riaditeľa	9	9
Technický	15 (8 údržbárov)	16 (8 údržbárov)
Ekonomický	9	8
Celkom	33	33

4. 1. ÚSEK RIADITEĽA

Stredisko 1000 – riaditeľ, členská a bytová evidencia a právne stredisko

Zabezpečuje bežnú činnosť družstva, prípravu porád zástupcov vlastníkov, Predstavenstva a Kontrolnej komisie družstva a Zhromaždenia delegátov. Vede písomnú agendu družstva a personálnu agendu družstva.

Zabezpečuje zastupovanie organizácie v právnych záležitostiach pred súdmi a exekútormi, posudzuje právnu čistotu zmlúv, nájmov a zabezpečuje ich ústrednú evidenciu, vypracováva družstevné predpisy. Zabezpečuje prevody bytov vo vlastníctve družstva do osobného vlastníctva, evidenciu prevedených bytov medzi vlastníkmi, pravidelné školenia zamestnancov v súlade so zákonom a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, školenia na zaistenie a udržiavanie odborných znalostí v oblasti správy bytových domov, atď.

K 31. 12. 2018 malo družstvo bývajúcich 3957 členov a 104 nebývajúcich členov. Družstvo spravovalo 6 098 bytov + 31 nebytových priestorov + 27 garáží a 1 spoločný priestor v 278 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva bolo k 31. 12. 2018 ešte 139 bytov (2017/162 bytov). Bolo uskutočnených 389 prepisov bytov (2017/401, 2016/373, 2015/359 prepisov bytov). V roku 2018 bolo prevedených do

osobného vlastníctva 24 bytov. Do správy vstúpil 1 bytový dom (Eötvösa 47 Komárno, 72 b. j.), nevystúpil žiadny bytový dom.

Bolo podaných 35 žalôb (2017/50, 2016 /98, 2015/91), 12 exekučných návrhov (2017/22, 2016/62, 2015/44). Dražobné spoločnosti vykonali 5 dražieb bytov v správe družstva (2017/3, 2016/4, 2015/14), z toho v troch prípadoch na návrh družstva. Bolo zapísaných 24 zákonných záložných práv (2017/72, 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 278 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 2018 bolo v správe ešte 16 bytových domov bez novelizovanej zmluvy o výkone správy.

Táto skutočnosť má nepriaznivý dopad na výkon správy v týchto bytových domoch 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. 2018 42 bytových domov (31. 12. 2017/29 bytových domov, 31. 12. 2016/25).

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 73 domoch. bytových domov.

Odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov v 54 domoch a tlakové skúšky rozvodov plynu v 5 bytových domoch.

Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2018 výšku 32 415,20 € (2017/ 29 117,84 €, 2016/ 27 782,65 €).

Stredisko 1400 – Požiarna ochrana, BOZP a služby

Preventívne protipožiarné kontroly boli vykonané požiarnym technikom vo všetkých bytových domoch v správe SBD Komárno. Nedostatky boli odstránené pracovníkmi ÚS Komárno alebo svojpomocne. Dodávateľským spôsobom boli zabezpečené kontrola nástenných hydrantov, čistenie komínov a dymovodov a vyvločkovanie komínov.

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

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

Kontroly a tlakové skúšky všetkých nástenných hydrantov: 1 273 ks.

Kontroly a tlakové skúšky prenosných hasiacich prístrojov 879 ks a 197 ks vo výtahových strojovniach, spolu 1 076 ks.

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 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 2018 výšku 33 341,76 € (2017/21 728,51 €, 2016/23 003,14 €).

V roku 2018 bola dokončená obnova objektov rozpracovaných v r. 2017. V roku 2018 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 €
6026	Brnenské nám. 14, Kolárovo	Obnova BD	152537,17
4212	Eötvösa 50 – 52, Komárno	Obnova BD	188420,11
4279	Vodná 23 – 27, Komárno	Obnova BD	238164,73
4281	Lodná 8 – 12, Komárno	Obnova BD	430694,70
4235	Bratislavská 125, Zlatná na Ostrove	Zateplenie BD	100942,14
4119	Vozová 4,6, Komárno	Zateplenie strechy BD	24259,20
4189	Dunajské nábr. 24 – 26, Komárno	Výmena balkónov a náter fasády	115962,00
4294	Pražské nám. 41, Kolárovo	Zateplenie strechy BD	10506,00
4110	Rábska 4 – 10, Kolárovo	Oprava balkónov	21794,40
4031	Považská 3,5, Komárno	Hydroizolácia strechy	10885,80
4187	Fesztyho 12, Hurbanovo	Obnova BD	66181,02
6004	Komenského 2-8, Komárno	Výmena vchodových dverí	10521,02
6003	Komenského 42-46	Maľovanie	10772,40
4076	Jazerná 6,8, Komárno	Zateplenie strechy	21628,62
4086	Palatínova 18, Komárno	Výmena strešnej krytiny	18360,00
4128	K. Nagya 46, Komárno	Zateplenie BD	24553,70
4090	Rákocziho 17-23, Komárno	Zateplenie strechy BD	60323,81
4108	Komenského 28, Nesvady	Zateplenie BD	34721,52
4135	29. augusta 10,12, Komárno	Zateplenie štítových stien	10354,80

V roku 2018 boli podané a schválené aj žiadosti na financovanie obnovy z prostriedkov ŠFRB:

4058 Brnenské nám. 13, Kolárovo
4288 B. Királya 18,20,22,24 KN
4043 Nám, M. R. Štefánika 2,3,4,5, KN

V roku 2018 bola začatá príprava obnovy nasledovných objektov:

Vodná 1, 3, 5, 7 Komárno
Hrnčiarska 5,7 Komárno
Družstevná 612, Bátorove Kosihy
Aňala 1712, Nesvady
Novozámocká 9,11, Hurbanovo
Františkánov 27,29, Komárno

DODÁVKA ENERGIE DO BYTOVÝCH DOMOV A OBJEKTOV SBD KOMÁRNO

Elektrická energia

Dodávateľom elektrickej energie do objektov v správe SBD Komárno je ČEZ Slovensko, s.r.o., s výnimkou 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
2018	365302				109687

Podobne ako v predchádzajúcich rokoch, aj v roku 2018 bola práca energetikov okrem pravidelnej činnosti naďalej zameraná na úkony súvisiace s postupným preraďovaním bytových domov do kategórie domácnosť, tým aj znížením poplatkov za distribúciu elektrickej energie, prípravu tlačív na vyplnenie údajov v bytových domoch, spracovanie žiadostí a ich zaslanie dodávateľovi energie.

K 31.12.2018 bolo prevedených cca 138 bytových domov z kategórie malý podnik do kategórie domácnosť.

Náklady na elektrickú energiu vlastnej administratívnej budovy SBD v Komárne za rok 2018 predstavovali sumu 3 044,20 € (2017/3 061,89 €, 2016/3 144,08 €).

Odporúčania na rok 2019: naďalej pokračovať vo výmene ističov na bytových domoch s postupným preraďovaním bytových domov do kategórie domácnosť, pokiaľ bude zo strany bytov záujem poskytnúť potrebné podklady a spoluprácu.

Plyn

Dodávka plynu bola zabezpečovaná pre vlastný objekt 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 budovy SBD v Komárne za rok 2018 predstavovali sumu 4 020,52 €, (2017/4 981,75 €, 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 2018 v bytových domoch (ceny spolu s DPH):

Dodávateľ	COM-therm	KolByt	Bytkomfort	Spolu
	Komárno	Kolárovo	Nové Zámky	SBD
vodné + stočné teplá voda (m ³)	89 581	9 085	2 716	101 382
vodné + stočné teplá voda (€)	191 392	21 500	5 459	218 351
teplo v teplej vode (kWh)	11 548 357	809 448	253 369	12 611 174
teplo na vykurovanie (kWh)	16 051 753	1 390 889	415 861	17 858 503
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	27 600 110	2 200 337	669 230	30 469 677
teplo v teplej vode (€)	1 234 848	66 747	24 357	1 325 952
teplo na vykurovanie (€)	1 848 820	114 692	39 977	2 003 489
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 083 668	181 439	64 334	3 329 441
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 275 060	202 939	69 793	3 547 792

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

Rekapitulácia rokov 2016 až 2018:

	Spolu	Spolu	Spolu	Index
	SBD 2016	SBD 2017	SBD 2018	2018/2017
vodné + stočné teplá voda (m ³)	103 958	103 348	101 382	98,09%
vodné + stočné teplá voda (€)	223 529	222 240	218 351	98,25%
teplo v teplej vode (kWh)	12 371 441	12 209 204	12 611 174	103,29%
teplo na vykurovanie (kWh)	20 225 689	18 650 044	17 858 503	95,76%
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	32 597 130	30 859 248	30 469 677	98,74%
teplo v teplej vode (€)	1 414 983	1 315 558	1 325 952	100,79%
teplo na vykurovanie (€)	2 299 234	1 988 244	2 003 489	100,77%
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 714 217	3 303 802	3 329 441	100,78%
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 937 746	3 526 042	3 547 792	100,61%

SBD počas r. 2018 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 157/2018 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 v administratívnej budove SBD Komárno za rok 2018 predstavovali čiastku 440,21 € (2017/385,10 €, 2016/558,15 €), z toho odvádzanie dažďových vôd 124,45 €.

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 – vodomerov 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 2018 boli vo výške 329 024€ (2017/326 264 €). Najvyššie výkony z údržby boli dosiahnuté z prác a služieb pre bytové domy vo výške 188 384€, hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov. Nasledovali výkony údržby dosiahnuté v rámci subdodávok pri kompletnej obnove bytových domov vo výške 116 054 €. Ostatné výkony boli z prác pre užívateľov a cudzích.

Celkové príjmy údržby boli v roku 2018 vyššie o 2760 € ako v roku 2017.

Skladové zásoby ku koncu r. 2018 predstavovali hodnotu 19 249,87 € (2017/17 329,37 €).

Prijatý materiál bol vo výške 122 732,75 € (2017/83 616,09 €), vydaný materiál bol vo výške 120 812,25 € (2017/84 807,31 €).

Stav skladových zásob vzrástol oproti roku 2017 o 1 920,50 €.

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 2018 je:

pred zdanením vo výške	49 771,30 €
po zdanení vo výške	39 143,92 €

Čistý hospodársky výsledok za rok 2018 je nižší o 15 404 € ako v roku 2017.

Hospodársky výsledok je negatívne ovplyvnený:

- zvýšenými nákladmi správcu na zabezpečenie plnenia zákonných povinností správcu z titulu zavedenia GDPR/zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov (zodpovedná osoba SOMI),
- zvýšenými nákladmi na hardvér, softvér a antivírový softvér v súvislosti s ochranou osobných údajov,
- zvýšenými nákladmi správcu na implementáciu informačných systémov DOMUS a FINUS, ako i nákladmi na preškolenie zamestnancov
- zvýšenými nákladmi správcu na splnenie povinností vyplývajúcich z novely zákona o vlastníctve bytov, zákon NR SR č. 283/2018 Z. z. o vlastníctve bytov
- znížením výnosov zo stavebného sporenia v dôsledku poklesu úrokových sadziieb z 3% na 1%,
- zvýšenými nákladmi na údržbu a povinné prehliadky motorových vozidiel,
- súbehom miezd odchádzajúcich a novoprijímaných zamestnancov,
- členskými poplatkami SZBD.

Celkové náklady družstva za rok 2018 sú vo výške 873 250,57 € (oproti plánu vyššie o 46 250,57 €)

Celkové výnosy družstva za rok 2018 sú vo výške 923 121,87 € (oproti plánu vyššie o 96 121,87 €).

Daňová povinnosť družstva za rok 2018 bola vo výške 10 627,38 €.

Preddavkovo bola uhradená daň vo výške 23 097,72 €, výsledkom je daňový preplatok 15 137,60 €.

Družstvo sa stáva štvrťročným platiteľom preddavkov dane z príjmu.

Za rok 2018 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. 2018 je 95 993,80 € (2017/122 598,41 € 2016/143 527,78 €).

Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2018 nemalo.

V roku 2018 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 1 128 310 €, z toho:

- ŠFRB: 4 úvery v hodnote 898 310 € (2017/4 úvery/743 730 €, 2016/7 úverov/1 377 910 €)
- Prvá stavebná sporiteľňa: 3 úvery v objeme 230 000 €, jeden úver na refinancovanie a jeden úver na vykrytie vlastných zdrojov k úveru zo ŠFRB (rok 2017/5 úverov/283 500 € a 3 úvery refinancované aj s navýšením úveru, 2016/12 úverov a refinancovanie v hodnote 1 228 500 €)

Fondy družstva	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2018
základné imanie:	92 461,61 €	90 785,01 €
z toho zapísané základné imanie	89 640,00 €	89 640,00 €
nedeliteľný fond	198 421,76 €	198 421,76 €
štátutárny fond	131 202,64 €	191 784,06 €
z toho fond obnovy bytových domov (FOBD)	107 745,19 €	167 695,48 €
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.

Z fondu FOBD bolo čerpanie na obnovu bytových domov vo výške 34 521,46 € a na individuálne žiadosti vo výške 4 642,00 €.

Zo zisku z roku 2017 a iných zdrojov boli investované tieto prostriedky do obnovy SBD Komárno v roku 2018:

Názov	Plán €	Skutočnosť €
Zostatok z roku 2017	10 582,31	10 582,31
Prídel z HV za rok 2017	5 000,00	5 409,63
Príjem za rok 2018 spolu	15 582,31	15 991,94
Čerpanie		
Počítače, tlačiarne	2 000,00	2 750,15
Klientske centrum - projekt	3 000,00	
Úprava vstupného chodníka do budovy SBD	1 800,00	
Rekonštrukcia kotolne v AB Komárno	5 000,00	
Náradie		1 579,89
Čerpanie spolu	11 800,00	4330,04
Zostatok	3 782,31	11 661,90

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 2018 voči rokom 2017, 2016 a 2015, aj keď v decembri 2018 došlo k miernemu zvýšeniu nedoplatkov, ktoré narušilo celoročný trend znižovania nedoplatkov počas roka.

Stav nedoplatkov k 31.12. 2018	324 617 €	Zvýšenie oproti roku 2017	4579 €
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 €		

Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2018	132 064 €
Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2017	160 941 €
Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2016	222 641 €

Najväčším problémom sú naďalej 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. 2018 je vo výške 119 763 € (31.12.2017/113 808 €, 31.12.2016 /121 525 €).

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

súdne poplatky	12 138,76 €
náklady na overovanie súdnych rozhodnutí	606,59 €
trovy právneho zastupovania	37 164,01 €
dražobné náklady	120,00 €
exekútorské poplatky	1670,37 €
Spolu	51 699,73 €

Priemerná mzda

Priemerná mesačná mzda zamestnancov družstva v roku 2018 dosiahla úroveň 996,23 € (2017/925,42 €, 2016/857,64 €, 2015/834,67 €).

Priemerná mesačná nominálna mzda zamestnanca hospodárstva SR podľa štatistického úradu za rok 2018 dosiahla 1 013 € (2017/954 €, 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. 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 VTZ 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 informačné systémy Domus a Finus od firmy Anasoft Bratislava. Informačný systém pokrýva celú agendu družstva týkajúcu sa správy bytov ako aj účtovníctva.

V blízkej budúcnosti nás čaká pokračovanie personálnych zmien, najmä z dôvodu odchodu do dôchodku (5 zamestnancov je, resp. dosiahne v roku 2019 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, 29. 3. 2019

Ing. Michal Piterka
Predseda predstavenstva SBD