

VÝROČNÁ SPRÁVA



o činnosti PD SBD III Košice a stave
družstva za rok 2018

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 2018	14
•	Náklady bytových domov na ústredné kúrenie, teplú a studenú vodu	15
•	Hospodárske výsledky a ekonomické ukazovatele	17
•	Fondy SBD III Košice	20
•	Čerpanie finančnej výpomoci a úverov bytových domov	22
•	Pohľadávky a záväzky k 31.12.2018	25
•	Návrh na rozdelenie zisku	28
•	Predstavenstvo SBD III Košice a jeho pomocné orgány	29
•	Skutočné výdavky bytových domov podľa účelu	34
•	Prognóza vývoja SBD III Košice	35
•	Prílohy :	
		Správa nezávislého audítora
	Účtovná závierka SBD III Košice k 31.12.2018 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 6.12.2018 s účinnosťou od 1.1.2019.**

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 2018 nepribudol do správy ani neodišiel zo správy žiadny bytový dom.**
- **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 36 pracovníkov, z toho žiadny nemá zníženú pracovnú schopnosť.**

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2018	ROK 2017	Medziročný index
MAJETOK SPOLU	3 076 642	29 314 845	0,10
A. Neobežný majetok	834 163	1 040 390	0,80
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	4 006	141	28,41
A.II Dlhodobý hmotný majetok	830 157	913 458	0,91
A.III Dlhodobý finančný majetok		126 791	0,00
B. Obežný majetok	2 191 688	28 233 135	0,97
B.I Zásoby	54 392	57 529	0,95
B.II Dlhodobé pohľadávky	1 062	12 740 800	0,00
B.III Krátkodobé pohľadávky	654 728	7 362 524	0,09
B.IV Krátkodobý finančný majetok			
B.V Finančné účty	1 481 506	8 072 282	0,18
C.Časové rozlíšenie	50 791	41 320	1,23

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2018	ROK 2017	Medziročný index
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	3 076 642	29 314 845	0,10
A. Vlastné imanie	1 944 346	2 011 061	0,97
A. I Základné imanie	647 523	647 141	1,00
A.II Emisné ážio			
A.III Ostatné kapitálové fondy	496 798	562 465	0,88
A.IV. Zákonné rezervné fondy	426 895	426 895	1,00
A.V Ostatné fondy zo zisku	372 060	307 720	1,21
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia			
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov			
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	1 070	66 840	0,16
B. Záväzky	273 985	26 469 228	0,01
B.I Dlhodobé záväzky	44 309	6 051 506	0,01
B.II Dlhodobé rezervy	1 252	11 615	0,11
B.III Dlhodobé bankové úvery	2 161	12 487 703	0,00
B.IV Krátkodobé záväzky	194 585	6 875 029	0,03
B.V Krátkodobé rezervy	30 989	40 453	0,77
B.VI Bežné bankové úvery	689	1 002 922	0,00
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci			
C. Časové rozlíšenie	858 311	834 556	1,03

Komentár k Súvahe

Družstvo v roku 2018 aplikovalo usmernenie Ministerstva financií SR zo dňa 7.8.2017 v ktorom je uvedené, že "správca neúčtuje o majetku a záväzkoch vlastníkov bytov".

V porovnaní z bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím došlo k zásadnej zmene účtovných metód v tom zmysle, že **majetok a záväzky spravovaných bytových domov boli k 31.12.2018 zo Súvahy organizácie presunuté do Podsúvahy organizácie**. Táto zmena má mimoriadne veľký vplyv na hodnotu majetku a záväzkov organizácie, *nemá však nijaký vplyv na vlastné imanie a nemá nijaký vplyv na výsledok hospodárenia účtovnej jednotky*. Detailná informácia k prevodovému mostíku je uvedená v Článku V. ods. 3 Poznámok.

AKTÍVA

- Pokles hodnoty Neobežného majetku v položke Dlhodobý hmotný majetok o 12% 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 42,43 % (pomer oprávok k obstarávacej cene majetku). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér.
- Pokles hodnoty v položke Dlhodobý finančný majetok o 100% je daný prevodom do Podsúvahy – jedná sa o stavebné sporenie a vinkulované prostriedky spravovaných 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.

PASÍVA

- Zmeny základného imania (nezapisovaného) sú dané nevýznamnými pohybmi členskej základne družstva.
- Pokles Vlastného imania v položke Ostatné kapitálové fondy o 65,67 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.
- Samotné družstvo hospodáril počas roka 2018 s cieľom dosiahnuť kladný hospodársky výsledok, čo sa vo výške 1.069,41 € 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)	ROK 2018	ROK 2017	Medziročný index
ČISTÝ OBRAT	1 194 093	1 299 477	0,92
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 302 770	1 492 860	0,87
I. Tržby z predaja tovaru			
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov			
III. Tržby z predaja služieb	1 194 093	1 299 477	0,92
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby			
V. Aktivácia			
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	67 113	73 731	0,91
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	41 564	119 652	0,35
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 303 630	1 421 880	0,92
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru			
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľných dodávok	99 073	172 756	0,57
C. Opravné položky k zásobám	-33	531	-0,06
D. Služby	82 403	115 684	0,71
E. Osobné náklady	991 381	995 349	1,00
F. Dane a poplatky	14 147	12 721	1,11
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	22 579	31 013	0,73
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	71 140	73 669	0,97
I. Opravné položky k pohľadávkam		- 459	0,00
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	22 940	20 616	1,11
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 860	70 980	- 0,01

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách) PRIDANÁ HODNOTA	ROK 2018 1 012 650	ROK 2017 1 010 506	Medziročný index 1,00
Výnosy z finančnej činnosti spolu	4 608	6 011	0,77
Náklady na finančnú činnosť spolu	173	603	0,29
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	4 435	5 408	0,82
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	3 575	76 388	0,05
Daň z príjmov splatná	1 146	7 495	0,15
Daň z príjmov odložená	1 359	2 053	0,66
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	1 070	66 840	0,02

Komentár k Výkazu ziskov a strát

- Pokles čistého obratu o 8,1% vyplynul najmä z nižšieho objemu činností spojených s výmenou vodomeroch (v zákonných termínoch) a PRVN (po desiatich rokoch garancie) oproti predchádzajúcemu obdobiu..
- Mierny pokles položky Tržby z predaja investičného majetku a zásob o cca 6,6 tis. € zodpovedá končiacemu sa procesu (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.
- Výrazný pokles položky Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti je daný realizáciou odplatného prevodu členského podielu bytového priestoru s hrubým výsledkom hospodárenia transakcie vo výške 71.949,59 € v predchádzajúcom období, pričom v bežnom období sa takáto transakcia nekonala.
- Pokles v položke Služby o cca 105 tis. € je daný jednak nižším objemom činností spojených s výmenou vodomeroch a PRVN a jednak klesajúcim objemom objednávok na príležitostné údržbárske činnosti zo strany vlastníkov bytov a zo strany zástupcov vlastníkov v spravovaných bytových domoch.
- Mierny pokles položky Zostatková cena predaného materiálu a zásob o cca 2,5 tis. € 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 znížený najmä v dôsledku prevodu členského podielu bytového priestoru s hrubým výsledkom hospodárenia transakcie vo výške 71.949,59 € v predchádzajúcom období.
- Pokles výnosov z finančnej činnosti o 23,3% vznikol najmä v dôsledku pokračujúceho výrazného znižovania úrokových sadzieb na strednodobých termínovaných vkladoch.
- Pokles nákladov na finančnú činnosť o 71,5% je daný optimalizáciou bankových poplatkov. Napriek tomu celkový výsledok hospodárenia z finančnej činnosti klesol medziročne o 18 %.
- 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 poklesla v dôsledku postupného približovania sa účtovných a daňových zostatkových cien dlhodobého hmotného majetku.
- SBD III Košice za rok 2018 dosiahlo hospodársky výsledok vo výške 1.069,41 €.

POVINNÉ INFORMÁCIE

- b) SBD III Košice neidentifikovalo žiadne významné udalosti po skončení účtovného 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 2018 vo výške 1.069,41 € navrhuje Predstavenstvo družstva na schválenie Zhromaždeniu delegátov rozdeliť vo výške 25% do Sociálneho fondu a vo výške 75% do Fondu finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy bytových domov.
- 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 nezmenil. Pohľadávky za byty klesli medziročne o 11,4% (zo 166 tis. na 147 tis. €), čo však nepredstavuje významné riziko pre SBD III Košice, ale pre Fondy opráv dotknutých bytových domov.

Počet zamestnancov sa zastabilizoval na 36.

Základné ukazovatele činnosti SBD III v roku 2018

POČET SPRAVOVANÝCH OBJEKTOV

152 bytových domov k 31.12.2018

5 748 bytových jednotiek, 161 garáží

Počet bývajúcich členov..... 5 496

Počet nebývajúcich členov..... 1

TRHOVÁ HODNOTA SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Rok 2016..... 240 393 483,27 €

Rok 2017..... 241 843 483,27 €

Rok 2018..... 241.843.483,27 €

REALIZOVANÉ ROČNÉ FINANČNÉ OPERÁCIE

v roku 2016 9 897 896,36 €

v roku 2017 9 656 897,72 €

v roku 2018 10.299.732,96 €

POČET ČLENOV PREDSTAVENSTVA SBD III

11

POČET ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE

5

POČET DELEGÁTOV ZD

72

POČET ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

269

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV VO FYZICKÝCH OSOBÁCH

36

NÁKLADY BYTOVÝCH DOMOV

Ústredné kúrenie a teplá voda

ROK 2016 4 980 273,42 €

ROK 20174 208 810,90 €

ROK 2018 4 183 448,10 €

Studená a zrážková voda

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

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

ROK 2018 ... 774 511,06 € (zrážková voda 31 682 m³)

Elektrická energia

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

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

ROK 2018 ... 181 759,76 € (576 056 kWh)

Spotřeba tepla na ÚK bytových domov

Rok	2016	2017	2018
Objednávka	25 321 628 kWh	24 784 621 kWh	23 456 428 kWh
Spotřeba	20 894 333 kWh	20 524 152 kWh	18 702 919 kWh
<i>Spotřeba v EUR</i>	<i>2 209 164,99</i>	<i>2 150 398,93</i>	<i>2 066 292</i>
Spotřeba v kWh/m ²	48,68	48,37	46,54

HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY

Ekonomický Ukazovateľ	Rok 2015 [€]	Rok 2016 [€]	Rok 2017 [€]	Rok 2018 [€]
<i>Náklady vrátane daní z príjmov</i>	1 588 287,17	3 697 288,31	1.432.030,66	1.306.308,13
<i>Výnosy</i>	1 589 326,39	3 702 855,82	1.498.871,06	1.307.377,54
<i>Hospodársky vý- sledok po zdanení daní z príjmov</i>	+1 039,22	+5 567,51	+66 840,40	+1.069,41

SBD III Košice dosahovalo počas roka 2018 kladný hospodársky výsledok, k 31.12.2018 sú zaúčtované nasledujúce významné účtovné prípady :

• rezervy na dovolenky + poistné	14 156,08 €
• rezervy na odmeny zamestnancov + poistné	5 643,25 €
• rezervy na odmeny členov PD a KK + poistné.....	8 693,36 €
• rezervy na overenie účtovnej uzávierky.....	1 800,00 €
• daň z príjmu za rok 2018 odložená pohľadávka.....	1 358,88 €
• daň z príjmu za rok 2018 zrážková	1 145,82 €

SBD III Košice plnilo plán výnosov na 108,82 %, z toho významné položky :

• poplatky za služby a nájom NP	plán: 18.840,- €	skutočnosť: 20.576,69 €	109,22 %
• poplatky správy z prenajatých SP	1.600,- €	1.596,20 €	99,76 %
• ostatné výnosy z hosp. činnosti	17.333,- €	20.598,65 €	118,84 %
• tržby strediska Údržba	206.137,- €	217.898,88 €	105,71 %
• tržby – výmena vodomeroch a PRVN	40.766,- €	58.131,11 €	142,60 %

SBD III Košice plnilo plán nákladov na 108,69%, z toho významné položky :

• služby	plán: 80.535,- €	skutočnosť: 70.994,91 €	88,15 %
• mzdy správcu	440.064,- €	440.064,11 €	100,00 %
• ostatné sociálne poistenie	4.368,- €	4.810,- €	110,12 %
• daň z nehnuteľnosti	9.409,-€	9.452,67 €	100,46 %
• daň z príjmov zrážková	430,- €	1.145,82 €	266,47 %
• daň z príjmov odložená pohľadávka	930,- €	1.358,88 €	150,99 %

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 498,05 €.

ODVOD DPH a zrážková daň

- Podľa zákona č.222/2004 Z.z. je SBD III Košice platcom DPH.
- Znamená to odvody do štátnej pokladnice vo výške 20 % zo zdaniteľných plnení. Za rok 2018 sme tak odvedli štátu

154.379,05 € 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 31.12.2018 bol 7.103.727,28 €.
- 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 2018 sme odvedli do štátnej pokladnice **17.610,98 €**.

Fondy SBD III Košice

k 31.12. 2018

- **Nedeliteľný fond**

Rok 2016 426 894,53 €

Rok 2017 426 894,53 €

Rok 2018 426 894,53 €

- **Fond peňažných vkladov**

Rok 2016 1 582,89 €

Rok 2017 1 582,89 €

Rok 2018 1 582,89 €

- **Fond družstevnej výstavby**

Rok 2016 454 130,95 €

Rok 2017 ... 391 107,04 €

Rok 2018 335 364,93 €

- **Fond členských podielov**

Rok 2016 148.846,69 €

Rok 2017 140 232,01 €

Rok 2018 130 307,26 €

- **Fond členských podielov exekuvovaných bytov**

Rok 2016 29 543,01 € Rok 2017 29 543,01 €

Rok 2018 29 543,01 €

• Sociálny fond

Stav k 31.12.2017 **4.611,58 €**

Tvorba	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
- v zmysle platnej legislatívy:	5 249,74 €	6 010,29 €	5.608,78 €	5.677,01 €
- z hospodárskeho výsledku	1 634,69 €	0,00 €	0,00 €	2.500,00 €
Čerpanie				
- stravné lístky	5 564,56 €	5 796,40 €	5.310,00 €	5.727,84 €
- životné jubileá				
- nesplatená sociálna výpomoc – pôžička				
- zdravotná starostlivosť				
- športové podujatia				
- rekondičné pobyty				
- kultúrne podujatia				
Stav k 31.12.2018.....				7.060,75 €

• Ostatné fondy

- Fond finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy tvorený z hosp. výsledkov predchádzajúcich rokov 372 060,65 €
- Finančná výpomoc vytvorená z rezervy 74 749,98 €

ČERPANIE FINANČNEJ VÝPOMOCI NA STREDNÉ A VEĽKÉ OPRAVY

*Disponibilný stav finančnej
výpomoci na účte k 31.12.2018*

bol 184.265,76 €

v obehu je 262.544,87 €

• Obnova bytového domu	101.938,19 €
• Systémové poruchy loggií	46.874,85 €
• PRVN	62.265,96 €
• Výmena stúpačiek	24.068,12 €
• Oprava strechy	18.289,75 €
• Výťahy	9.108,00 €

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.	Kurská 10, 12	177.050 €
2.	Kurská 18, 20	102.630 €
3.	Kurská 31	145.220 €
4.	Tokajicka 6, 8	343.500 €
5.	Benádova 17, 19	176.640 €
6.	Jaltská 29, 31	65.610 €
7.	Ovručská 17, 19	92.640 €
8.	Fábryho 16, 18	218.590 €
SPOLU		1 321.880 €

Počet požadovaných dotácií z MDVaRR..... 5
Počet získaných dotácií z MDVaRR 5

<u>P.č.</u>	<u>Bytový dom</u>	Výška dotácie
1.	Jegorovovo námestie 2	43.160 €
2.	Zupkova 13, 15	62.440 €
3.	Zupkova 21, 23	61.330 €
4.	Ovručská 17, 19	44.230 €
5.	Fábryho 36, 38	44.230 €
SPOLU		255.390€

Pohľadávky a záväzky k 31.12.2018

	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
• POHLĀDĀVKY				
- dlhodobé	11 448 652 €	13 389 577 €	12 740 800 €	1 062 €
- KRĀTKODOBĒ	7 099 226 €	7 542 171 €	7 362 524 €	654 728 €
• ZĀVĀZKY				
- dlhodobé	5 350 308 €	5 813 862 €	6 051 506 €	44 309 €
- KRĀTKODOBĒ	7 307 895 €	7 261 242 €	6 875 029 €	194 585 €

Úvery bytových domov za rok 2018 z komerčných bánk	289.469 €
Úvery bytových domov za rok 2018 zo ŠFRB	1.321.880 €
Dotácie na odstránenie systémových porúch	255.390 €

SBD III Košice za rok 2018 nevzalo žiadny úver.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHLĀDÁVOK 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 37.248,26 €
- sociálny fond – účet 472 7.060,75 €
- mzdy za december 2018 – účet 331 93.653,37 €
- DPH za december 2018 – účet 343 13.305,27 €
- daň preddavková z miezd za december 2018 – účet 342 20.189,98 €
- preplatok na dani z príjmu splatnej k 31.12.2018 – účet 341-10 9.669,93 €
- **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 1.181,95 €
 - faktúry pre cudzích 1.126,44 €
 - faktúry za SP 36.493,49 €
 - zálohový predpis SP 8.835,65 €
 - pohľadávky z nájomného bytu 147.000,54 €
-
- **SBD III Košice má k 31.12.2018 vytvorené k pohľadávkam opravné položky v celkovej výške 6.652,11 €. 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 2018

1.069,41 €

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

0,00 €

- Do sociálneho fondu

1.069,41 €

- Naša činnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- Po skončení účtovného obdobia roku 2018 nenastali v našej organizácii žiadne udalosti osobitného významu.
- Naša organizácia plní ustanovenia zákona č. 18/2018 Z.z. v zmysle zmien a doplnkov o ochrane osobných údajov.
- SBD III Košice nemá svoju organizačnú jednotku v zahraničí.
- SBD III Košice nevyňalo 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 2018 podľa vopred schváleného harmonogramu a to 11 krát v riadnom termíne. Plán práce PD a harmonogram zasadnutí na r. 2018 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:
 - ... 2x so 100 % účasťou,
 - ... 4x s 90,9% účasťou,
 -2x s 81,8 % účasťou,
 -2x s 72,7 % účasťou,
 -1x s 63,6 % účasťou.
- Prijalo 33 ukkladacích uznesení.
- Schválilo:
 - 9 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 č.1 k platnej kolektívnej zmluve,
 - „Ciele kvality pre rok 2018“.

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, aktív zástupcov vlastníkov a funkcionárov).

Na schôdzach PD sa zúčastňovali aj poverení členovia KK.

POMOCNÉ ORGÁNY PD V SLEDOVANOM OBDOBÍ TVORILI:

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

1. K 31.12.2018 je pomer nájomných a vlastníckych bytov nasledovný:

5 649	☞	b.j. vo vlastníctve,
98	☞	b.j. v nájme,
160	☞	garáží vo vlastníctve,
1	☞	garáž v nájme.

2. V osvedčenej správcovskej činnosti fungujú všetky naše domy (vchody).

3. **V ý v o j nedoplatkov na nájomnom (bez príslušenstva) :**

- k 31.12.2016.....	166 386,37 €
- k 31.12.2017.....	153 503,14 €
- k 31.12.2018.....	147.000,54 €

4. **Prostriedky vymáhania :**

- dohoda o uznaní dlhu a uzavretie dohody o odklade splatnosti dlhu. V roku 2018 ich bolo uzatvorených 8 v celkovej sume 3 411,35 €,
- vypovedanie nájmu z družstevných bytov prostredníctvom PD bolo v počte 0,
- oznámenia o začatí výkonu záložného práva (u vlastníkov bytov) 10,
- návrhy na vykonanie dražby – predajom bytu – dražobnej spoločnosti v počte 3,
- návrhy na exekučné vypratanie družstevných bytov0,
- návrhy na exekúciu vymožením pohľadávky 15.

POČET NEUKONČENÝCH SÚDNÝCH SPOROV

aktívnych 10

pasívnych 3

POČET ŽALOBNÝCH NÁVRHOV ZA ROK 2017

15

na vypratanie bytu 0

na zaplatenie istiny 15

na vypratanie spoločných priestorov 0

POČET VYHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

5

POČET PREHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

0

POČET ODPREDANÝCH BYTOV

v roku 2016 25

v roku 2017 19

v roku 2018 15

CELKOVÝ POČET AKTÍVNYCH ZMLÚV

(NÁJOM SPOLOČNÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV)

k 31.12.2018..... 128

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

v roku 2015 5,60 mil. €

v roku 2016 5,66 mil. €

v roku 2017 4,99 mil. €

v roku 2018 4,03 mil. €

	2016	2017	2018
	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>
• VLASTNÁ ÚDRŽBA	139,72	150,03	135,07
• VÝŤAHY	544,60	989,53	588,92
• VÝMENA (ciach) VODOMEROV	97,96	78,14	48,05
• STREŠNÁ IZOLÁCIA	401,12	391,24	187,32
• ZATEPLENIE	2 699,21	1 923,00	1 767,84
• ZÁMOČNÍCKE PRÁCE	18,14	37,70	9,08
• ODBORNÉ SKÚŠKY ELEKTRO A OPRAVY	35,53	84,16	116,99
• OPRAVA LOGGIÍ	1 112,52	1 039,36	659,21
• ODBORNÉ SKÚŠKY PLYNU A OPRAVY	24,34	29,21	33,56
• VÝMENA BRÁN A OKIEN	31,12	36,94	53,52
• STUPAČKOVÉ ROZVODY	75,98	106,04	230,98
• OSTATNÉ PRÁCE	23,61	101,74	172,24
• HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE	457,22	22,82	33,98

Prognóza vývoja SBD III Košice

- PD SBD III Košice bude hospodáriť s vyrovnaným hospodárskym výsledkom v roku 2019.
- V roku 2019 uvažujeme s počtom 36 zamestnancov.
- V roku 2019 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 predstavenstva SBD III Košice

Ing. Vladimír DRAVECKÝ

Člen predstavenstva SBD III Košice

Zostavená dňa : 15.4.2019

Schválená dňa : 6.6.2019