

Stavebné bytové družstvo Bytča, Nám. Slovenskej republiky 24, 014 01 Bytča

**Výročná správa o hospodárení SBD Bytča za rok 2018
schválenie ročnej účtovnej závierky k 31.12.2018
schválenie návrhu na zúčtovanie hospodárskeho výsledku SBD za rok 2018**

Predkladá: Predstavenstvo SBD Bytča

Správa o stave a hospodárení SBD Bytča za rok 2018

Predstavenstvo SBD Bytča predkladá Zhromaždeniu delegátov Správu o stave a hospodárení za rok 2018. Činnosť družstva sa riadila základnými dokumentmi družstva, smernicami, schváleným rozpočtom pre rok 2018. Zároveň reagovala na požiadavky vlastníkov a nájomníkov bytových domov a zabezpečovala všetky činnosti vyplývajúce zo Zmlúv o výkone správy.

▪ Vývoj bytovej a členskej základne

SBD Bytča eviduje k 31.12.2018 757 členov. V priebehu r. 2018 bolo doručených na SBD Bytča 27 žiadostí o zrušenie členstva formou podpísania Dohody o ukončení členstva. K 31.12.2018 bol všetkým žiadateľom vrátený členský vklad 17,00 € v celkovej výške 459,00 €.

Na základe rozhodnutia členskej schôdze „Zhromaždenia delegátov“ Uznesením č. 6/2018, zo dňa 26.4.2018 došlo k zlúčeniu členských samospráv s platnosťou od 26.4.2018. Členská schôdza „Zhromaždenie delegátov“, bola zastúpená 26 delegátmi z 24 členských samospráv. Po vykonaných voľbách v ČS č. 7 Geromettu 977 a v ČS č. 4 Thurzova 970, kde nezvolili predsedu, ani delegáta a náhradníka do najvyššieho orgánu ZD, sa stali tieto samosprávy nefunkčnými. V ČS Gaštanova 1008 bol zvolený iba jeden delegát z dvoch. Preto ZD schválilo návrh predstavenstva na zlúčenie ČS č. 7 Geromettu 977 s ČS č. 8 Geromettu 978 a ČS č. 4 Thurzova 970 s ČS č. 3 Thurzova 974. Zlúčená samospráva má možnosť účasti na ZD s jedným delegátom, pričom došlo k zmene počtu Členských samospráv z 24 s počtom delegátov 28 na 22 s počtom delegátov 26. Členovia, ktorí prináležali k zrušeným ČS boli o príslušnosti k novej ČS oboznámení písomne zo strany družstva.

Počet družstevných bytov k 31.12.2018 je 28, čo predstavuje 2,71 % z celkového počtu 1033 spravovaných bytov. Od 1.10.2018 na základe Zmluvy o výkone správy začalo SBD spravovať bytový dom Maršová – Rašov 358 s počtom 23 bytov, kde nevzniklo členstvo v SBD. Zároveň SBD naďalej spravuje 39 garáží v osobnom vlastníctve. SBD Bytča vlastní 2 byty bez nároku na prevod do osobného vlastníctva, ktoré sú dané do krátkodobého nájmu v zmysle stanov družstva a 1 garáž.

▪ Oblasť bytovej politiky

Prevody bytov do vlastníctva

Prevody bytov do osobného vlastníctva sa štandardne realizujú 2 krát do roka k 30.6. a k 31.12., kedy sú realizované splátky úverov poskytnutých na bytovú výstavbu. Zároveň môžu záujemcovia požiadať o prevod bytu individuálne. V roku 2018 podali žiadosť o prevod družstevného bytu 4. členovia – nájomníci družstevných bytov, vyplatili zostávajúci úver a všetky poplatky spojené s prevodom. 2 žiadosti o prevod podané v 7. mesiaci boli zrealizované do konca roka 2018 a vybavenie 2. žiadostí z decembra 2018 pre dlhšiu časovú náročnosť bude v riešení v r. 2019.

Prehľad súčasného stavu družstevných bytov k 31.12.2018 podľa jednotlivých bytových domoch:

Bytový dom:	Celkový počet bytov a NP v bytovom dome	Počet prevedených bytov a NP do osobného vlastníctva	Počet neprevedených bytov a NP
Lúčna 1014	64	63	1
Bottova 1149	160	134	24
Okružná 1102	48	45	3

▪ Činnosť orgánov družstva

V roku 2018 sa na základe uznesenia Predstavenstva dňa 26.4.2018 uskutočnilo riadne **Zhromaždenie delegátov** (ďalej ZD) s 52% účasťou. Predmetom rokovania riadneho zasadnutia ZD bola správa o činnosti Predstavenstva SBD za r. 2017, vyhodnotenie plnenia uznesení z rokovania ZD konaného 15.6.2017, správa Kontrolnej komisie SBD (ďalej KK), výročná správa o hospodárení družstva, schválenie ročnej účtovnej závierky za r. 2017, schválenie výsledku hospodárenia a jeho rozdelenie a zobrať na vedomie rozpočtu SBD na rok 2018.

Predstavenstvo SBD, ako výkonný orgán družstva, zasadalo v roku 2018 8 – krát. Obsah jednotlivých rokovaní je rozobratý v Správe o činnosti predstavenstva. Predstavenstvo pracovalo podľa schváleného plánu práce, pričom celá činnosť predstavenstva družstva bola v zmysle úloh prijatých najvyšším orgánom družstva smerovaná na podporu a skvalitňovanie práce družstva, najmä v oblasti výkonu správy bytového fondu, ktorá tvorí hlavnú časť činnosti nášho SBD. V priebehu roka sa na svojich zasadnutiach prijalo 42

uznesení, ktorých obsahom bolo stanovenie formy a termínu realizácie odporúčaných opatrení resp. uložený spôsob zabezpečenia schválených úloh. Na všetky zasadnutia predstavenstva bola prizývaná predsedníčka Kontrolnej komisie SBD, pričom priemerná účasť členov predstavenstva na jednotlivých zasadnutiach bola 90 %.

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

SBD Bytča vykonáva správu pre 30 bytových domov. V roku 2018 SBD zabezpečilo a uskutočnilo 28 schôdzí vlastníkov bytov a NP v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a 18 písomných hlasovaní.

Na schôdzach vlastníkov bytov a NP správca predkladal vlastníkom správu o hospodárení bytového domu, plnenie prijatých úloh z predchádzajúcej schôdze, plnenie schváleného plánu opráv, podal správu o stave fondu prevádzky, údržby a opráv domu, o výške nedoplatkov a informoval o legislatívnych zmenách v oblasti správy bytov a NP. Na schôdzach boli schvaľované domové poriadky a prítomní vlastníci boli oboznamovaní o vykonaných kontrolách Inšpektorátu práce a HaZZ v bytových domoch. Do 25.5.2018 bolo zabezpečené informovanie v zmysle zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov a implementácia opatrení. Od 1.11.2018 bola schválená novela zákona č. 182/1993 Z.z. O najdôležitejších ustanoveniach boli vlastníci informovaní na schôdzach, formou webovej stránky a na výveskách SBD.

▪ **Zamestnanci a mzdy**

V roku 2018 malo SBD Bytča priemerný počet zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere 5. Na základe dohôd o pracovnej činnosti pracovali 2 stáli zamestnanci (správca počítačovej siete, upratovačka). V organizácii nebol v roku 2018 zaznamenaný žiadny pracovný úraz ani dlhodobá pracovná neschopnosť. Počet stálych zamestnancov k 31.12.2018 je 5.

▪ **Údržba a opravy bytového fondu**

V priebehu roku 2018 bolo nahlásených a zaevidovaných **200 požiadaviek na vykonanie opráv**, čo v porovnaní s predchádzajúcim rokom je viac o 26 požiadaviek. Z celkového počtu evidovaných žiadaní bolo zrealizovaných **193 práv**.

Štyri požiadavky boli vlastníkom bytu stornované.

Požiadavka č. 107/2018, Lúčna 1014/7 – výmena 15 ks rohovníkov postúpená fi. Vokumont s.r.o. Štiavnik.

Požiadavka č. 143/2018, Brezová 1013 – hrdza na balkónoch, reklamácia bola uplatnená vo fi Ekonomsevis s.r.o. Staškov.

Požiadavka č. 192/2018, Lúčna 1014/9 – oprava, alebo výmena uzáverov stúpačiek SV, TV a ÚK. Práce budú realizované pri výmene ležatých rozvodov v dome.

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

V roku 2018 bolo potrebné zo strany správcu riešiť havarijnú situáciu v týchto prípadoch:

1/ Thurzova 1347- zatečenie dažďovej vody do zadných vchodov domu – zanesená cestná vpusť

2/ Bottova 1149 – prečistenie ležatej kanalizácie v dome – dlhodobo pretrvávajúci stav

3/ Lúčna 1012 – zatečenie na schodisko vchodu cez výlez na strechu. Príčinou boli zanesené strešné vpuste lístím a nečistotou.

▪ **Plnenie plánu údržby a opráv**

Na základe prijatého plánu opráv a údržby pre rok 2018 a požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov a NP, boli po predložení cenových ponúk pre jednotlivé profesie uskutočnené výberové konania na výber najvhodnejšej ponuky a výber zhotoviteľov prác. Na základe tohto výberu boli so zhotoviteľmi uzatvorené zmluvy o dielo na jednotlivé druhy prác a pre jednotlivé bytové domy.

Z celkového počtu 74 plánovaných opráv a výmen zaradených do plánu opráv bolo zrealizovaných 69.

Z nezrealizovaných opráv boli po dohode so zástupcami vlastníkov a nájomníkov bytov a NP 2 požiadavky z dôvodu technického zabezpečenia presunuté do roku 2019 a 3 požiadaviek opráv bolo zahrnutých do schválenej komplexnej obnovy príslušného bytového domu.

Medzi práce schválené vlastníckmi a nájomníkmi bytov a NP pre rok 2018 bola dodávka a montáž určených meradiel - vodomeroch ISTAMETER SV a TV s diaľkovým odpočtom dát po dobe ich platnosti (SV každých 6 rokov, TV každé 4 roky). Výmenu realizovala na základe uzatvorených zmlúv firma ista Slovakia, s.r.o. Bratislava a prebiehala počas roka 2018 podľa harmonogramu pre bytové domy v správe SBD Bytča. Celkom bolo nainštalovaných 929 ks vodomeroch na TV a 174 ks na SV.

Na základe uzatvorenej zmluvy o dielo č.17059 bolo po výmene rozvodov vykonané ochranné uzemnenie rozvodov v 6 bytových domoch –nezrealizovaná časť diela prenesená na rok 2018. V hodnotenom období bola bežná údržba a obnova bytových domov zabezpečovaná dodávateľským spôsobom, pričom výber

zhotoviteľov prác väčšieho rozsahu bol po odsúhlasení so zástupcami vlastníkov schvaľovaný schôdzou vlastníkov v roku 2017.

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

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

V roku 2018 prebiehali práce na KOBD v bytových domoch Javorová 1000, Thurzova 1347 a Družstevná 1145. V prípade domu Thurzova 1347 boli práce ukončené a bolo vydané kolaudačné rozhodnutie. V bytovom dome Javorová 1000 bude podaná žiadosť na vydanie kolaudačného rozhodnutia v mesiaci január 2019. V apríli 2018 sa začali práce na KOBD Družstevná 1145, zatiaľ bez kolaudácie.

Všetky obnovy boli financované z prostriedkov ŠFRB, komerčného úveru a vlastných zdrojov. Na základe podaných žiadostí o úver zo ŠFRB boli v mesiaci november priznané podpory zo strany ŠFRB pre bytový dom Javorová 1003, Gaštanová 1017 – pre účely výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, tepla a vzduchotechniky v bytovom dome a iná modernizácia – termín začiatku realizácie prác marec 2019. Taktiež bola priznaná podpora z prostriedkov ŠFRB na komplexnú obnovu bytového domu pre bytový dom Okružná 1101 v Bytči – termín začiatku realizácie prác apríl 2019.

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

▪ **Vyhodnotenie hospodárenia SBD Bytča za rok 2018 a schválenie ročnej účtovnej závierky**

Predstavenstvo SBD Bytča predkladá na prerokovanie a schválenie Zhromaždeniu delegátov riadnu účtovnú závierku SBD za rok 2018, spracovanú podľa Zákona č. 431/2002 Zb. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov, zároveň s vyhodnotením rozpočtu SBD za rok 2018.

Zámery a smery hospodárenia v roku 2018 boli určené rozpočtom SBD Bytča, schváleným predstavenstvom družstva dňa 27.3.2018, číslo uznesenia 1/4/2018.

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

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

Stredisko správa sa v rámci svojej činnosti počas roka 2018 riadilo napĺňaním jednotlivých nákladových a výnosových položiek podľa schváleného rozpočtu pre rok 2018.

Tvorba celkového hospodárskeho výsledku roka 2018 bola ovplyvnená v časti výnosov:

- výškou príspevku na správu, ktorý zostal nezmenený od r. 1.1.2012 aj pre rok 2018 a je vo výške 7,50 €/byt a 1,17 €/garáž bez DPH,
- prenájom nebytového priestoru vo vlastníctve SBD (priestory ELEKTRO),
- použitím výnosov získaných zo sprostredkovania KDS,
- výnosmi z manipulačných poplatkov, poplatkov spojených s prevodom bytov do osobného vlastníctva,
- výnosmi z poplatkov týkajúcich sa zabezpečenia komplexnej obnovy bytových domov
- výnosmi z poplatkov za vedenie úverových účtov

A) Výnosy SBD

Výnosy družstva boli rozpočtované vo výške **121 335,00 Eur** a dosiahli úroveň **121 254,62 Eur**, čo predstavuje úroveň 99,93 %.

B) Náklady SBD

Celkové náklady SBD za sledované obdobie dosiahli úroveň **126 465,67 Eur**, čo je o **5 130,67 Eur** oproti plánovanému rozpočtu.

V rozpočte neboli zahrnuté mimoriadne náklady spojené so zákonom č. 18/2018 o ochrane osobných údajov a implementáciou GDPR (spracovanie dokumentácie, úprava a ochrana počítačov, školenia a pod.) vo výške 2 935,33 € o čom boli delegáti informovaní na predchádzajúcom zhromaždení, mimoriadna oprava kopírovacieho stroja 1176,00 €, nákup PC zostavy vrátane programového vybavenia vo výške 967,37 €, ročný členský poplatok SZBD 861,56 €.

▪ **Výsledok hospodárenia SBD za rok 2018**

Za účtovné obdobie roka 2018 dosiahlo SBD Bytča celkový hospodársky výsledok, a to **stratu** vo výške **5 211,05 Eur**.

Vyhodnotenie plnenia rozpočtu družstva za rok 2018 s porovnaním s r. 2017

Náklady	Názov účtu	Plán 2018	Plnenie 1-12/2018	%	Plnenie 1-12/2017
číslo účtu	názov účtu	EUR	EUR		EUR
501	Spotreba materiálu	2 500	2 873	115	3 083
502	Spotreba energie	4 000	4 389	110	5 757
511	Opravy, udrž.,DHIM a budov	300	1 470	490	1 119
512	Cestovné	1 000	554	55	998
513	Občerstvenie	500	556	111	511
518	Ostatné služby	14 000	15 555	111	16 624
521	Mzdové náklady	59 680	59 881	100	60 415
523	Odmeny funkcionárom	5 075	4 810	95	4 605
524	Závazky nem. zabezpečenia	21 000	23 790	113	22 049
527	Sociálne náklady	3 200	3 017	94	3 294
528	Ostatné sociálne náklady	0	262	0	0
531	Cestná daň	70	68	97	64
532	Daň zo stavieb	460	469	102	469
545	Ostatné pokuty	0	0	0	17
546	Odpis pohľadávky	1 433	1 433	100	1 433
548	Ostatné prevádzkové náklady	1 500	2 415	161	2 676
551	Odpisy HIM a NIM	3 680	3 080	84	3 080
568	Ostatné finančné náklady	1 850	1 844	100	1 839
591	Splatná daň z príjmov z bež.činn.	1 087	0	0	1 087
	Náklady celkom:	121 335	126 466	104	129 120

Výnosy	Názov účtu	Plán 2018	Plnenie 1-12/2018	Plnenie	Plnenie 1-12/2017
číslo účtu	názov účtu	EUR	EUR	%	EUR
602	Príspevky na správu, prenájom NP	110 125	109 329	99	110 372
648	Ostatné prevádzkové výnosy	11 050	11 922	108	19 937
662	Úroky z BÚ	160	3	2	12
	Výnosy celkom :	121 335	121 255	100	130 321

Rekapitulácia nákladov a výnosov	Plán 2018	Plnenie 1-12/2018	Plnenie	Plnenie 1-12/2017
Rozpočet	zaokr.v Euro	zaokr.v Euro	%	zaokr.v Euro
N á k l a d y	121 335	126 466	104	129 120
V ý n o s y	121 335	121 255	100	130 321
Hospodársky výsledok	0	- 5 211		1 200

Stav majetku SBD Bytča bol overený riadnou inventarizáciou majetku k 31.12.2018. Inventarizačná komisia vo svojej zápisnici konštatovala súlad medzi účtovným stavom majetku a jeho fyzickou podobou.

Hospodárenie a účtovná závierka bola prerokovaná P-SBD na zasadnutí dňa 15.3.2019 a bolo prijaté uznesenie:

Uznesenie č. 1/7/2019 P-SBD schvaľuje účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2018, výsledok hospodárenia strata vo výške 5 211,05 €, predloženie závierky na schválenie Zhromaždeniu delegátov s návrhom zúčtovať vzniknutú stratu dočasne na účet 429.001 nezúčtovaná strata minulých období.

Účtovná závierka tvorí prílohu správy o hospodárení.

Rozčlenenie časti účtovnej závierky podľa rozdelenia subjektov SBD Bytča a správa k 31.12.2018

Účet	Názov	Aktíva v Eur		
		SBD Bytča (PO)	Byty, NP v správe (Dr+VI)	SPOLU
013	Softvér	2 834	0	2 834
021	Stavby	7 625	169 226	176 851
022	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0
042	Obstaranie DHM	0	0	0
112	Materiál na sklade	0	0	0
211,213	Peniaze, ceniny	882	0	882
221, 222	Bankové účty	138 991	1 494 607	1 633 598
311,314,315,335, 355	Krátkodobé pohľadávky	13 327	0	13 327
317	Dlhodobé pohľadávky - úvery	0	6 304 889	6 304 889
381	Náklady budúcich období	773	0	773
385	Príjmy budúcich období	0	0	0
SPOLU		164 432	7 968 722	8 133 154
Účet	Názov	Pasíva v Eur		
		SBD Bytča	Byty, NP v správe	SPOLU
411	Základné imanie	12 952	0	12 952
413	Kapitálové fondy	0	157 782	157 782
422,427	Fondy tvorené zo zisku	102 832	0	102 832
323	Krátkodobé rezervy	5 190	0	5 190
472	Závazky zo sociálneho fondu	3 079	0	3 079
479	Dlhodobé prijaté preddavky	0	838 551	838 551
321,324	Závazky voči dodávateľom	23 468	383 599	407 067
331	Závazky voči zamestnancom	2	0	2
336	Závazky voči soc. zabezpečeniu	11 592	0	11 592
341,342,343	Daňové záväzky	10 528	0	10 528
379	Iné záväzky	0	280 329	280 329
384	Výnosy budúcich období	0	0	0
326	Nevyfakturované dodávky	0	0	0
461	Bankové úvery	0	6 308 461	6 308 461
429	Neuhradená strata minulých období	0	0	0
710	Hospodársky výsledok bežného roka	-5 211	0	-5 211
SPOLU:		164 432	7 968 722	8 133 154

Oblasť aktív:

Aktíva v rozhodujúcej miere tvoria peňažné prostriedky uložené na bankových účtoch (20,09 %). Z celkového objemu 1 633 598 Eur predstavujú cudzie zdroje, t.j. peňažné prostriedky bytových domov výšku 1 494 607 Eur. Peňažné prostriedky bytových domov sú prevažne vedené v ČSOB a.s., pobočka

Bytča, v SLSP a.s., Bytča a v OTP Banka Slovensko, a.s., pobočka Žilina. V roku 2018 spravovalo SBD Bytča 74 účtov (bežné účty domov 32, úverové účty domov 38 a 4 účty SBD Bytča. V súvislosti s obnovou bytových domov majú domy vedených 2 – 4 účty. V prípade, že správca vykonáva administratívne úkony pre bytový dom, kde sú vedené viac ako 1 účet, tieto práce sú spoplatňované v zmysle Smernice o poplatkov. Ďalšou významnou položkou aktív sú dlhodobé pohľadávky, kde sú vedené pohľadávky ku poskytnutým úverom. Stav dlhodobých pohľadávok k 31.12.2018 predstavuje 77,52 % z celkového objemu aktív a sú vo výške 6 304 461 Eur. Krátkodobé pohľadávky predstavujú sumu 13 327 Eur. Ide predovšetkým o pohľadávky z obchodného styku, pohľadávky z neuhradených faktúr zo sprostredkovania KDS, Internet pre subjekty mimo správu SBD. Na účte nákladov budúcich období sú zúčtované náklady na zákonné a havarijné poistenie motorového vozidla pre r. 2019 v celkovej výške 773,00 Eur. Z dôvodu prevodov bytov do osobného vlastníctva došlo k zníženiu majetku na účte stavby o 10 421 Eur oproti minulému obdobiu.

Oblasť pasív:

Pasíva v rozhodujúcej miere tvoria dlhodobé záväzky (FPÚO) s 10,31 % ným podielom na celkových pasívach, ďalej bankové úvery s 77,56 % -ným podielom, kapitálové fondy s 1,94 % podielom a záväzky voči dodávateľom so 5,01 %-ným podielom.

V úverovej oblasti celkovo došlo k zníženiu oproti minulému obdobiu o 116 293 Eur. Zostatok úverového zaťaženia k 31.12.2018 je vo výške 6 308 461,00 Eur. Z celkovej úverovej zaťaženosti pripadá na dlhodobé investičné úvery na družstevnú bytovú výstavbu 11 457,99 Eur (neprevedené družstevné byty v BD Bottova 1149) .

Pokles stavu pasív oproti minulému obdobiu sme zaznamenali na účte Základného imania z dôvodu zrušenia členstva, vysporiadania duplicitne uhradeného ZČV. Zníženie základného imania o 459 €. Pokles na účte kapitálové fondy o 7 177 Eur oproti minulému obdobiu je spôsobený prevodom bytov do osobného vlastníctva a vyradením družstevných bytov z obstarávacích nákladov z majetku.

Z pôžičkového fondu SBD Bytča bol v r.2016 poskytnutý krátkodobý preklenovací úver BD Javorova 999 vo výške 6 900,00 Eur, úver k 31.12.2018 bol splatený.

▪ Stavy jednotlivých fondov k 31.12.2018:

Č. účtu	Názov	Suma v Eur
411	Základné imanie:	12 952
	z toho zapísané	9 400
413	Kapitálové fondy (fondy družst. výstavby, splat.úver, odpisy ČP ,TV, fond čl. podielov a ZČV)	157 782
422	Nedeliteľný fond	6 325
427	Ostatné fondy	96 507
z toho :	– základný fond	56 665
	– fond spoločenského ocenenia	3 375
	– výpomocný fond	35 668
	Fond na opravy KDS	798
472	Sociálny fond	3 079
479	Dlhodobé záväzky – FPÚO vlastníkov bytov a NP	838 551

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

K 31.12.2018 naša organizácia vyradila zo svojho majetku 2 byty z dôvodu prevodu do osobného vlastníctva. Ročný odpis garáže predstavuje 250,00 Eur.

Pohyb majetku SBD – časť budovy

Majetok	stav k 1.1.2018	nárast	úbytok	stav k 31.12.2018
021 01 Budovy	179 397,60	0,00	10 171,37	169 226,23
021 02 Budovy-garáže	7 875,00	0,00	250,00	7 625,00
Budovy celkom	187 272,60	0,00	10 421,37	176851,23
751 01+02 Cudzí majetok v správe	4 380 279,15	10 171,37	0,00	4 390 450,52

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

K 31.12.2018 sú družstevné byty v hodnote 169 226,23 €, pričom hodnota neprevedených bytov na Okružnej 1102 predstavuje výšku 21 035,63 Eur, hodnota neprevedených bytov na Bottovej 1149 predstavuje výšku 141 341,60 Eur, hodnota bytu – Lúčna 1014 predstavuje výšku 6 849,00 Eur.

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

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

Samostatné hnuťel'né veci (SHV)

Samostatné hnuťel'né veci a súbory hnuťel'ných vecí v celkovej hodnote 11 812,00 Eur. Oprávky predstavujú výšku 11 812 Eur. Zostatková hodnota 0,00 Eur. SHV sú odpísané v celosti, v r. 2018 sú súčasťou účtovnej závierky.

Stav Samostatných hnuťel'ných vecí a súborov hnuťel'ných vecí k 31.12.2017

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

Správa o činnosti úseku nájomného za rok 2018

Na úseku nájomného boli počas roka 2018 zabezpečované činnosti spojené s vymáhaním pohľadávok súvisiacich s nájomom družstevných bytov a výkonom správy bytových domov v správe SBD Bytča v zmysle uzatvorených zmlúv o výkone správy. Išlo predovšetkým o nasledovné úkony:

- vypracovávanie kompletnej analýzy pohľadávok v periodicite mesačne
- komplexné vedenie evidencie dlžníka a aktuálneho stavu vymáhaných pohľadávok.

Za hodnotené obdobie roka 2018 bolo v spolupráci s právnym zástupcom JUDr. Šmehýlom Marcelom z dôvodu vzniknutej dlžby na úhradách spojených s nájomom bytu u nájomníkov družstevných bytov a z titulu neplatenia úhrad vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy u vlastníkov bytov vykonaných viacero opatrení na zníženie nedoplatkov na nájomnom, a to: 114 upomienok zaslaných SMS, 2 žaloby o zaplatenie dlhu, 19 predžalobných výziev, 2 čiastočné späťvzatie žalobného návrhu, 4 dohody o splátkach dlhu. V 4/2018 prebehlo 1 písomné hlasovanie k udeleniu súhlasu správcovi na výkon záložného práva a súhlas s vykonaním dobrovoľnej dražby podľa § 8 b, ods. 2, písm. i. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP.

Stav pohľadávok k 31.12.2018 týkajúci sa platieb preddavkov na správu a za poskytované služby

K 31.12.2018 predstavoval nekompenzovaný stav nedoplatkov celkovú výšku **18 970,17 Eur**. V porovnaní so stavom nedoplatkov k 31.12.2017 došlo k zníženiu nedoplatkov o **8 489,54 Eur**.

Z celkového dlhu prináleží nájomným bytom vo vlastníctve družstva nedoplatok vo výške 1 647,95 Eur, t. j. 2,23% z celkového dlhu.

V decembri 2018 SBD Bytča zaslalo vlastníkom a nájomníkom bytov, ktorí uviedli v dotazníku mailovú adresu, k odsúhlaseniu rozpis platieb nájomného za rok 2018. V prípade požiadavky zo strany zástupcov vlastníkov a nájomníkov jednotlivých domov, boli podávané podrobné informácie o stave nedoplatkov v príslušnom dome, informácie o výške nedoplatkov, ako i podniknutých krokoch zo strany SBD v jednotlivých prípadoch neplatičov. V zmysle novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP Správca zverejnil v jednotlivých domoch dlžníkov, ktorých dlh presahoval 500,-- Eur k dátumu 31.3.2018 a k 30.10.2018, taktiež oboznámil vlastníkov na schôdzach vlastníkov bytov a NP, ktoré prebiehali v mesiacoch 10-12/2018, so zoznamom neplatičov, ktorí mali úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 Eur ku dňu konania schôdze.

Energetické a vodné hospodárstvo **Tepelná Energetika**

Rozhodnutím Regulačného úradu pre sieťové odvetvia č. 0060/2017/T bola s platnosťou od 1.1.2017 do 31.12.2017 stanovená maximálna cena tepla pre regulovaný subjekt - výrobcovi a dodávateľovi tepla TEZAR s.r.o., Thurzova 968/17, Bytča. Schválený cenový výmer je platný pre regulačné obdobie rokov 2017-2021.

maximálna cena tepla s DPH:

variabilná zložka 0,05880 Eur/kWh

Fixná zložka 225,45984 Eur/kWh

V zmysle uzatvorenej Zmluvy č. 001/2013 o dodávke tepla, čl. VII, bod 3 a 4 dodávateľ tepla vykonal zúčtovanie skutočných nákladov na výrobu tepla spôsobom prerozdelenia objemu fixných nákladov na dodávku tepla s primeraným ziskom, schváleným cenovým úradom, medzi jednotlivé odberné miesta podľa skutočne odobratého množstva tepla za kalendárny rok. Za sledované obdobie sa v dodávkach tepla na vykurovanie nezaznamenali žiadne vážne poruchy. Zo strany vlastníkov a nájomníkov bytov nebola doručená žiadna písomná sťažnosť týkajúca sa kvality dodávok tepla na vykurovanie a na výrobu TÚV. Telefonické nahlásenia krátkodobého výpadku v dodávke TÚV sa riešili ihneď po oznámení.

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

Vodné hospodárstvo

V roku 2018 bola pre regulovaný subjekt dodávateľ Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., Žilina, zmenená stanovená maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom a za odvádzanie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou Rozhodnutím regulačného úradu pre sieťové odvetvia č. 0260/2017/V. V mesiaci jún 2018 bolo vydané Rozhodnutie ÚRSO č. 0007/2018/V so zmenou ceny za vodného a stočného s platnosťou od 2.7.2018 do 31.12.2021.

Prehľad cien vodného a stočného za rok 2018

Druh služby	Cena v EUR/m3 od 1.1.2018	Cena v EUR/m3 od 2.7.2018	rozdiel v cene v EUR/m3
výroba a dodávka pitnej vody verejným vodovodom	1,0951	1,1718	+0,0767
odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou	1,2580	1,2803	+0,0223

Zmena ceny stočného bude premietnutá vo vyúčtovaní nákladov za rok 2018 – dve zúčtovacie obdobia spotreby studenej vody ako aj studenej vody do ohrevu (TV). I. obdobie bude vyúčtované k termínu 1.7.2018 v domoch v ktorých sú nainštalované vodomery s diaľkovým odpočtom vody. V domoch kde bol vykonaný odpočet zástupcom vlastníkov bude za I. obdobie ceny vody zúčtovaný stav k 30.6.2018.

Dodávateľ pitnej vody SEVaK Žilina, vyzval vlastníkov nehnuteľností na urýchlené pripojenie sa na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu vybudovanú v rámci stavby „Zásobovanie vodou, odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd v okrese Bytča“, spolufinancovanej z Kohézneho fondu Európskej únie. Vo svojej výzve upozornil vlastníkov nehnuteľností, ktoré sa nepripojili na verejnú kanalizáciu, na porušovanie zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch. Na základe podnetu zo strany SEVAK a.s. Žilina môže byť uložená vlastníkom nehnuteľností pokuta Okresným úradom – odborom starostlivosti o životné prostredie.

V zmysle znenia výzvy na pripojenie, boli oslovení vlastníci bytov a NP bytového domu Družstevná 1078 v Bytči. Pre bytový dom bola vypracovaná projektová dokumentácia na rekonštrukciu vnútornej kanalizácie v dome a napojenie bytového domu na verejnú kanalizáciu. Vlastníci na schôdzi vlastníkov neodsúhlasili financovanie investičného zámeru.

▪ **Oblasť revíziej činnosti**

V uvedenej oblasti boli podľa prijatého plánu pre rok 2018 vykonané tieto odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení:

Odborné prehliadky a odborné skúšky elektroinštalácie a rozvodov v spol. priestoroch domu –

Bottova 1149, Lúčna 1012 – odborné prehliadky v intervale každých 5 rokov

Lúčna 1012, 1014, Družstevná 1145, Thurzova 1347, Javorová 1003, 999, Brezová 1013, Gaštanová 1017 – vykonané odborné prehliadky po zrealizovaní uzemnenia stúpacích rozvodov

Odborné prehliadky bleskozvodov –

Javorová 1003, Brezová 1016, Družstevná 1080 – interval OP každých 5 rokov

Javorová 1000 a Thurzova 1347 – vykonané odborné prehliadky po komplexnej obnove bytového domu

Odborné prehliadky plynových rozvodov a zariadení u domov:

Okružná 1101, 1102, Družstevná 1078, 10890, 10914, 1145, Javorová 1003, Gaštanová 1008, 1018, Lúčna 1014, Brezová 1016, Maršová – Rašov 357, Bottva 1149

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

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

Zdvíhacie zariadenia – výťahy:

Okružná 1101, Gaštanová 1017a Brezová 1016 – vykonané odborné prehliadky 3-ročné (revízny technik), Javorová 1000, Thurzova 1347 (2ks) – vykonané odborné prehliadky Technickou inšpekciou (po výmene výťahov),

Brezová 1016, Gaštanová 1017 – vykonané odborné prehliadky Technickou inšpekciou (každých 6 rokov)

Odborné prehliadky a medzirevizie boli u 40 výťahov v správe družstva zabezpečované a vykonávané v stanovených termínoch v zmysle platných predpisov a STN. Závady zistené pri odborných prehliadkach vyššie uvedených vyhradených technických zariadení boli následne odstraňované v predpísaných termínoch.

Odborné prehliadky komínov – Maršová-Rašov 357

Odborná prehliadka núdzového osvetlenia – Maršová-Rašov 357

▪ **Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci**

Výkon činnosti bezpečnostného technika počas hodnoteného obdobia bol zabezpečovaný od 1.1.2018 prostredníctvom firmy Slovfir s.r.o., Považská Bystrica. SBD počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo v zmysle platných predpisov pracovnú zdravotnú službu prostredníctvom firmy Pro-Benefit, s.r.o. so sídlom v Púchove. V sledovanom období bolo na SBD v oblasti BOZP vykonávaná a zabezpečovaná:

Kontrolná činnosť

Podľa prijatého plánu boli vykonané fyzické kontroly spoločných priestorov bytových domov, prevádzkovej budovy SBD a domovej kotolne. Pri kontrolách boli zistené závady a nedostatky a to: zatarasené prístupy k el. rozvodniam, zatarasené únikové cesty, neoznačené rozvodové elektrické skrine. Zároveň bola vykonaná kontrola zabezpečenia odborných prehliadok VTZ. Pri kontrole domovej kotolne v dome Hliník 8 neboli zistené závažné nedostatky, ktoré by ohrozovali bezpečnú prevádzku zariadenia alebo bezpečnosť obsluhy a bývajúcich v dome.

Odborné prehliadky a odborné skúšky VTZ plánované na rok 2018 boli vykonané v plnom rozsahu. V súlade s platnou legislatívou bola vykonaná aktualizácia dokumentácie BOZP.

Opatrenia z vykonaných kontrol:

Z každej vykonanej kontroly technikom BP bola vypracovaná správa a následne vydaný príkaz predsedu SBD na odstránenie závad. **Zástupcovia dotknutých domov boli písomne vyzvaní k zabezpečeniu odstránenia uvedených závad.**

V sledovanom roku 2018 nedošlo k závažným porušeniam predpisov BOZP, hygienických predpisov, nedošlo k havárii ani poruche.

V mesiaci november 2018 prebehlo školenie dozorcov výťahov na ktorom boli dozorcovia výťahov vykonávajúci svoju činnosť v 16-tich bytových domoch zaškolení revíznym technikom Ing. Ryszardom Kuleszom v odbornej časti technickej obsluhy výťahov ako aj v oblasti BOZP, ktorú zabezpečila firma Slovfir, s.r.o. Považská Bystrica.

Vykonaná kontrola inšpekčného orgánu:

V dňoch 1.8.2018 a 14.8.2018 vykonal Inšpektorát práce Žilina , oddelenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci inšpekciu, za obdobie od 1.1.2018 do 14.8.2018, zameranú na dodržiavanie BOZP na pracovisku, ako aj pri prevádzke VTZ zdvíhacích – výťahov, kontrolu PPV v rozsahu kontroly pracovných zmlúv a na kontrolu dodržiavania ustanovení zákona č. 82/2005 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Pri vykonaní kontroly na dodržiavanie ustanovení zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a vyhlášky č.508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie BOZP s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými boli zistené nasledovné nedostatky:

- neaktualizovaný zoznam vyhradených technických zariadení (VTZ) zdvíhacích, výťahov
- nebol predložený prevádzkový predpis na prevádzku vyhradených technických zariadení skupiny „A“ výťahov v súlade s vyhláškou
- v niektorých prípadoch chýbajúce záznamy týždenných prehliadok výťahu
- chýbajúci záznam z vykonaného mazania výťahov v knihe výťahov
- chýbajúci rebrík v priehlbni šachty výťahu. Nedostatky boli odstránené v termíne podľa vyhotoveného zápisu. Následnou kontrolou pracovníkmi IP Žilina bolo preverené ich odstránenie.

▪ **Oblasť požiarnej ochrany**

Výkon kontroly požiarnej činnosti je zabezpečený od 1.1.2018 na základe zmluvy firmou Slovfire, s.r.o., Považská Bystrica. V roku 2018 sa nevyskytol žiaden požiar v bytových domoch v správe a vlastníctve SBD. V mesiaci február 2018 boli vykonané preventívne protipožiarne prehliadky vo všetkých bytových domoch v správe SBD Bytča, prevádzkových priestoroch družstva a domovej kotolne v Hliníku. Prehliadkou boli zistené opakujúce sa drobné závady, a to chýbajúce štítiky, piktogramy na požiarnej vybavenosti, zatarasenie prístupov k hydrantom, el. rozvádzačom, ako i k únikovým východom skladovaním rôznych predmetov a vecí v týchto priestoroch samotnými vlastníkmi.

V zmysle povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. bola v roku vykonaná **odborná prehliadka požiarnych uzáverov** (požiarne dvere) v objektoch – Okružná 1102 a Maršová-Rašov 357. V bytovom dome Družstevná 1145 boli novonainštalované požiarne uzávery (požiarne dvierka do inštaláčnych jadier)

Kontrola hasiacich prístrojov – bola vykonaná v súlade s prijatým plánom v domoch Okružná 1101, 1102, Thurzova 965, 1347, 972, Gaštanová 1007, 1008, 1018, 1017, Javorová 1003, 999, 1000, Brezová 1016, Bottova 1149, Kotolňa Hliník, Maršová-Rašov 357 a 358, prevádzková budova SBD a garáž SBD

Kontrola požiarnych hydrantov:

Počas hodnoteného obdobia bola vykonaná každoročná kontrola požiarnych hydrantov vo všetkých domoch v správe SBD v celkovom počte 186 ks. Pri kontrole sa vyskytli drobné závady (neprístupné kľúče uzamknutých) hydrantov a čiastočne chýbajúca protipožiarne vybavenosť.

V mesiaci november firma Slovfire s.r.o. vykonala odstránenie zistených závad a uzamknutie hydrantov v bytových domoch.

Vykonaná kontrola OR HZZ Žilina:

Dňa 3.8.2018 bola vykonaná Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru v Žiline komplexná kontrola podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v bytových domoch Bottova 1149, Thurzova 972, Okružná 1101 a 1102.

So zistenými nedostatkami ako aj s termínmi na ich odstránenie boli vlastníci bytov a NP oboznámení písomnou formou na výveske domu (vchodu) a na schôdzach vlastníkov bytov a NP.

Postihy za nedodržanie predpisov PO neboli uplatnené.

Bytča, máj 2019

Predkladá: Predstavenstvo SBD

