

VÝROČNÁ SPRÁVA



o činnosti PD SBD III Košice a stave
družstva za rok 2019

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 2019	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 31.12.2019	25
•	Návrh na rozdelenie zisku	28
•	Predstavenstvo SBD III Košice a jeho pomocné orgány	29
•	Informácie k spravovaným bytovým domom	32
•	Skutočné výdavky bytových domov podľa účelu	34
•	Prognóza vývoja SBD III Košice	35

•	Prílohy :	Správa nezávislého audítora
		Účtovná závierka SBD III Košice k 31.12.2019 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 6.6.2019 s účinnosťou od 7.6.2019.**

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 2019 odišiel zo správy bytový dom Benadova 13, 15 v Košiciach.**
- **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 33 pracovníkov, z toho žiadny nemá zníženú pracovnú schopnosť.**

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2019	ROK 2018	Medziročný index
MAJETOK SPOLU	2 461 779	3 076 642	0,80
A. Neobežný majetok	765 393	834 163	0,92
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	2638	4 006	0,66
A.II Dlhodobý hmotný majetok	762 755	830 157	0,92
A.III Dlhodobý finančný majetok			
B. Obežný majetok	1 686 695	2 191 688	0,77
B.I Zásoby	44 935	54 392	0,83
B.II Dlhodobé pohľadávky	1 062	1 062	1,00
B.III Krátkodobé pohľadávky	193 772	654 728	0,30
B.IV Krátkodobý finančný majetok			
B.V Finančné účty	1 446 926	1 481 506	0,98
C. Časové rozlíšenie	9 691	50 791	0,19

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2019	ROK 2018	Medziročný index
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 461 779	3 076 642	0,80
A. Vlastné imanie	1 887 489	1 944 346	0,97
A. I Základné imanie	88 777	647 523	0,14
A.II Emisné ážio			
A.III Ostatné kapitálové fondy	331 197	496 798	0,67
A.IV. Zákonné rezervné fondy	426 908	426 895	1,00
A.V Ostatné fondy zo zisku	372 863	372 060	1,00
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia			
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	667 645		
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	99	1 070	0,09
B. Záväzky	574 290	273 985	2,10
B.I Dlhodobé záväzky	44 254	44 309	1,00
B.II Dlhodobé rezervy	2 311	1 252	1,85
B.III Dlhodobé bankové úvery	1 039	2 161	0,48
B.IV Krátkodobé záväzky	494 807	194 585	2,54
B.V Krátkodobé rezervy	31 375	30 989	1,01
B.VI Bežné bankové úvery	504	689	0,73
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci			
C. Časové rozlíšenie		858 311	0,00

Komentár k Súvahe

Družstvo v roku 2019 aplikovalo usmernenie Ministerstva financií SR zo dňa 7.8.2017 v ktorom je uvedené, že "správca neúčtuje o majetku a záväzkoch vlastníkov bytov".

Družstvo tak pokračovalo účtovnými metódami zavedenými v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období, teda že **majetok a záväzky spravovaných bytových domov boli k 31.12.2019 zo Súvahy organizácie presunuté do Podsúvahy organizácie**. Táto zmena nemá mimoriadny vplyv na hodnotu majetku a záväzkov organizácie a nemá 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 8 % 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 45,00 % (pomer oprávok k obstarávacej cene majetku). Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje najmä softvér.
- Nulová hodnota v položke Dlhodobý finančný majetok je daná 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

- Významná zmena základného imania je daná vykonaním procesu zosúladenia základného imania so zoznamom členov k 31.12.2019 a nevýznamnými pohybmi členskej základne družstva.
- Pokles Vlastného imania v položke Ostatné kapitálové fondy o 165,6 tis. € je daný znížením 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.
- Družstvo hospodáril počas roka 2019 s cieľom dosiahnuť kladný hospodársky výsledok, čo sa vo výške 99,10 € podarilo.
- Krátkodobé rezervy boli tvorené najmä na odmeny štatutárnych orgánov a zamestnancov.
- V časovom rozlíšení Pasív sú uvedené 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 2019	ROK 2018	Medziročný index
ČISTÝ OBRAT	1 234 549	1 194 093	1,03
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 294 676	1 302 770	0,99
I. Tržby z predaja tovaru			
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov			
III. Tržby z predaja služieb	1 234 549	1 194 093	1,03
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby			
V. Aktivácia			
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	56	67 113	0,00
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	60 071	41 564	1,45
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 294 409	1 303 630	0,99
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru			
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľných dodávok	152 878	99 073	1,54
C. Opravné položky k zásobám	512	-33	-15,52
D. Služby	85 989	82 403	1,04
E. Osobné náklady	1 003 011	991 381	1,01
F. Dane a poplatky	12 160	14 147	1,11
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	22 598	22 579	0,86
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	498	71 140	0,00
I. Opravné položky k pohľadávkam			
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16 763	22 940	0,73
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	267	- 860	- 0,31

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách) PRIDANÁ HODNOTA	ROK 2019 995 170	ROK 2018 1 012 650	Medziročný index 0,98
Výnosy z finančnej činnosti spolu	3 629	4 608	0,79
Náklady na finančnú činnosť spolu	254	173	1,47
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	3 375	4 435	0,76
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	3 642	3 575	1,02
Daň z príjmov splatná	682	1 146	0,60
Daň z príjmov odložená	2 861	1 359	2,11
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	99	1 070	0,09

Komentár k Výkazu ziskov a strát

- Nárast čistého obratu o 3,4% vyplynul najmä z vyššieho objemu činností spojených s výmenou vodomerov (v zákonných termínoch) a najmä PRVN (po desiatich rokoch garancie funkčnosti batérie) oproti predchádzajúcemu obdobiu.
- Zásadný pokles položky Tržby z predaja investičného majetku a zásob zodpovedá zrušeniu účtovania (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) do výnosov a nákladov družstva. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Nárast položky Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti je daný najmä prijatím finančného daru od Slovenského zväzu bytových družstiev vo výške 9.003,- €.
- Položka Tržby z predaja služieb vykazuje medziročne mierny nárast cca o 3%, čo je dané najmä vyšším objemom činností spojených s výmenou vodomerov a PRVN oslabeným postupne klesajúcim objemom objednávok na príležitostné údržbárske činnosti zo strany vlastníkov bytov a zo strany zástupcov vlastníkov v spravovaných bytových domoch.
- Zásadný pokles položky Zostatková cena predaného materiálu a zásob zodpovedá zrušeniu účtovania (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) do výnosov a nákladov družstva. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Čiastkový výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti sa oproti predchádzajúcemu obdobiu, kedy bol nevýznamne záporný, podarilo preklopiť do nepatrne kladného výsledku.
- Pokles výnosov z finančnej činnosti o 21,2% vznikol najmä v dôsledku pokračujúceho výrazného znižovania úrokových sadzieb na strednodobých termínovaných vkladoch.
- Nárast nákladov na finančnú činnosť o cca 80,- € ročne je výsledkom postupného nárastu bankových poplatkov. Celkový výsledok hospodárenia z finančnej činnosti tak klesol medziročne o 23,9 %.
- 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 medziročne narástla v dôsledku narastajúceho rozdielu účtovných a daňových zostatkových cien dlhodobého hmotného majetku.
- SBD III Košice za rok 2019 dosiahlo hospodársky výsledok vo výške 99,10 €.

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 2019 vo výške 99,10 € 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 zmenil nevýznamne. Pohľadávky za byty klesli medziročne o 13,2% (zo 147 tis. € na 127,55 tis. €), čo však nepredstavuje významné riziko pre SBD III Košice, ale pre Fondy opráv dotknutých bytových domov.

Počet zamestnancov sa zastabilizoval na 33.

Základné ukazovatele činnosti SBD III v roku 2019

POČET SPRAVOVANÝCH OBJEKTOV

151 bytových domov k 31.12.2019

5 716 bytových jednotiek, 161 garáží

Počet bývajúcich členov..... 5 398

Počet nebývajúcich členov..... 1

TRHOVÁ HODNOTA SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Rok 2017..... 241 843 483,27 €

Rok 2018..... 241 843 483,27 €

Rok 2019..... 240 516 276,70 €

REALIZOVANÉ ROČNÉ FINANČNÉ OPERÁCIE

v roku 2017 9 656 897,72 €

v roku 2018 10 299 732,96 €

v roku 2019 9.932.775,52 €

POČET ČLENOV PREDSTAVENSTVA SBD III

11

POČET ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE

5

POČET DELEGÁTOV ZD

69

POČET ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

257

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV VO FYZICKÝCH OSOBÁCH

33

NÁKLADY BYTOVÝCH DOMOV

Ústredné kúrenie a teplá voda

ROK 20174 208 810,90 €

ROK 2018 4 183 448,10 €

ROK 2019 3 825 534,34 €

Studená a zrážková voda

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

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

ROK 2019 ... 732 028,61 € (zrážková voda 28 957 m³)

Elektrická energia

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

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

ROK 2019 ... 188 144,82 € (582 093 kWh)

Spotřeba tepla na ÚK bytových domov

Rok	2017	2018	2019
Objednávka	24 784 621 kWh	23 456 428 kWh	23 148 256kWh
Spotřeba	20 524 152 kWh	18 702 919 kWh	16 804 579kWh
<i>Spotřeba v EUR</i>	<i>2 150 398,93</i>	<i>2 066 292</i>	<i>2 041 648</i>
Spotřeba v kWh/m ²	48,37	46,54	46,01

HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY

Ekonomický Ukazovateľ	Rok 2016 [€]	Rok 2017 [€]	Rok 2018 [€]	Rok 2019 [€]
<i>Náklady vrátane daní z príjmov</i>	3 697 288,31	1.432.030,66	1.306.308,13	1.298.205,95
<i>Výnosy</i>	3 702 855,82	1.498.871,06	1.307.377,54	1.298.305,05
<i>Hospodársky vý- sledok po zdanení daní z príjmov</i>	+5 567,51	+66 840,40	+1 069,41	+99,10

SBD III Košice dosahovalo počas roka 2019 kladný hospodársky výsledok, k 31.12.2019 sú zaúčtované nasledujúce významné účtovné prípady :

• rezervy na dovolenky + poistné	17 876,21 €
• rezervy na odmeny zamestnancov + poistné	9 694,35 €
• rezervy na odmeny členov PD a KK + poistné.....	185,57 €
• rezervy na overenie účtovnej uzávierky.....	1 200,00 €
• daň z príjmu za rok 2019 odložená pohľadávka.....	2 853,90 €
• daň z príjmu za rok 2019 zrážková	682,31 €

SBD III Košice plnilo plán výnosov na 108,80 %, z toho významné položky :

• poplatky za služby a nájom NP	plán: 19.580,- €	skutočnosť: 21.063,44 €	107,57 %
• poplatky správy z prenajatých SP	1.580,- €	1.631,85 €	103,28 %
• ostatné výnosy z hosp. činnosti	17.814,- €	30.604,86 €	171,80 %
• tržby strediska Údržba	200.474,- €	184.355,18 €	91,96 %
• tržby – výmena vodomero a PRVN	54.317,- €	135.479,63 €	249,42 %

SBD III Košice plnilo plán nákladov na 108,79%, z toho významné položky :

• služby	plán: 74.605,- €	skutočnosť: 72.738,14 €	97,50 %
• mzdy správcu	445.468,- €	445.468,- €	100,00 %
• ostatné sociálne poistenie	4.836,- €	4.303,- €	88,98 %
• daň z nehnuteľnosti	8.624,- €	9.436,68 €	109,42 %
• daň z príjmov zrážková	618,- €	682,31 €	110,41 %
• daň z príjmov odložená	2.340,- €	2.861,12 €	122,27 %

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 1.009,73 €.

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 2019 sme tak odvedli štátu

155.764,77 € DPH.

- **Zákon 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 Fondu prevádzky, údržby a opráv. Ich zostatok k 31.12.2019 bol **7.228.035,52 €**.
 - 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 2019 sme odvedli do štátnej pokladnice **18.281,94 €**.

Fondy SBD III Košice

k 31.12. 2019

- **Nedeliteľný fond**

Rok 2017 426 894,53 €

Rok 2018 426 894,53 €

Rok 2019 426 907,76 €

- **Fond družstevnej výstavby**

Rok 2017 391 107,04 €

Rok 2018 335 364,93 €

Rok 2019 290 180,94 €

- **Fond členských podielov**

Rok 2017 140 232,01 €

Rok 2018 130 307,26 €

Rok 2019 41 016,14 €

- **Fond finančnej výpomoci**

Rok 2017 307 720,25 €

Rok 2018 372 060,65 €

Rok 2019 372 862,71 €

• Sociálny fond

Stav k 31.12.2018 **7.060,75 €**

Tvorba	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
- v zmysle platnej legislatívy:	6 010,29 €	5 608,78 €	5 677,01 €	5 551,57 €
- z hospodárskeho výsledku	0,00 €	0,00 €	2 500,00 €	267,35 €

Čerpanie

- stravné lístky	5 796,40 €	5 310,00 €	5.727,84 €	8.734,70 €
- životné jubileá				
- nesplatená sociálna výpomoc – pôžička				
- zdravotná starostlivosť				
- športové podujatia				
- rekondičné pobyty				
- kultúrne podujatia				

Stav k 31.12.2019 **4.144,97 €**

• Ostatné fondy

- Fond finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy
tvorený z hosp. výsledkov predchádzajúcich rokov 372 862,71 €
- Finančná výpomoc vytvorená z rezervy 74 749,98 €

ČERPANIE FINANČNEJ VÝPOMOCI NA STREDNÉ A VEĽKÉ OPRAVY

*Disponibilný stav finančnej
výpomoci na účte k 31.12.2019*

bol 589,87 €

v obehu je 447.022,82 €

• Obnova bytového domu	115.581,44 €
• Systémové poruchy loggií	224.418,50 €
• PRVN	32.280,88 €
• Výmena stúpačiek	28.059,- €
• Oprava strechy	23.946,- €
• Výťahy	22.737,- €

ZÍSKANÉ PROSTRIEDKY Z PODPORNÝCH PROGRAMOV ŠTÁTU NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Počet požadovaných úverov zo ŠFRB..... 10

Počet získaných úverov zo ŠFRB 10

Bytový dom	Výška poskytnutého úveru	Účel a výška obstarávacích nákladov					SPOLU
		Výmena výťahov	Oprava výťahov	Výmena rozvodov ELI	Výmena rozvodov Voda kanal plyn	Udržiavacie práce	
Lidické námestie 9	129 215,00 €		20 928,00 €		52 985,26 €	98 373,52 €	172 286,78 €
Charkovská 18,20	102 720,00 €	102 720,00 €					102 720,00 €
Maurerova 17,18	98 880,00 €	98 880,00 €					98 880,00 €
Charkovská 14,16	99 360,00 €	99 360,00 €					99 360,00 €
Bielocerkevska 1,3	90 000,00 €	109 908,00 €					109 908,00 €
PČL 22,24	125 890,00 €	125 896,80 €					125 896,80 €
Krosnianska 49,51	90 000,00 €	103 896,00 €					103 896,00 €
Jaltská 13,15	81 000,00 €	81 000,00 €					81 000,00 €
Exnárova 5,7	171 740,00 €	129 134,40 €		19 320,00 €		37 500,37 €	185 954,77 €
Lidické nám. 10,12	138 640,00 €	91 632,00 €		18 672,32 €		44 014,98 €	154 319,30 €
SPOLU	1 127 445,00 €	942 427,20 €	20 928,00 €	37 992,32 €	52 985,26 €	179 888,87 €	1 234 221,65 €

Počet požadovaných dotácií z MDVaRR..... 2
Počet získaných dotácií z MDVaRR 2

Bytový dom	Poskytnutá dotácia	Oprávnený náklad
Jaltská 5,7	62 590,00 €	141 611,83 €
Tokajicka 10,12	61 730,00 €	104 953,19 €
SPOLU	124 320,00 €	246 565,02 €

Pohľadávky a záväzky k 31.12.2019

	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
• POHLĀDĀVKY				
- dlhodobé	13 389 577 €	12 740 800 €	1 062 €	1 062 €
- KRĀTKODOBĒ	7 542 171 €	7 362 524 €	654 728 €	193 772 €
• ZĀVĀZKY				
- dlhodobé	5 813 862 €	6 051 506 €	44 309 €	44 254 €
- KRĀTKODOBĒ	7 261 242 €	6 875 029 €	194 585 €	494 807 €

Výška úverov bytových domov z komerčných bánk	k 31.12.2019	367.928 €
Výška úverov bytových domov zo ŠFRB	k 31.12.2019	2.087.145 €
Výška dotácií na odstránenie systémových porúch	k 31.12.2019	167.530 €

SBD III Košice za rok 2019 nevzalo žiadny úver.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHLÁDÁVOK A ZÁVÄZKOV, O KTORÝCH DRUŽSTVO ÚČTUJE :

- úvery bytových domov kryté tvorbou Fondov prevádzky, údržby a opráv domov a vchodov, neznamenajú nijaké úverové zaťaženie samotného družstva,
- služby a dodávky poskytnuté bytovým domom kryté tvorbou Fondov prevádzky, údržby a opráv domov a vchodov, neznamenajú 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 31.5.2019 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 30.6.2019.
- **Významné položky dlhodobých a krátkodobých záväzkov samotného družstva :**
- daň z príjmu odložená – účet 481 40.109,38 €
- sociálny fond – účet 472 4.144,97 €
- mzdy za december 2019 – účet 331 97.266,57 €
- DPH za december 2019 – účet 343 13.387,69 €
- daň preddavková z miezd za december 2019 – účet 342 21.095,95 €
- preplatok na dani z príjmu splatnej k 31.12.2019 – účet 341-10 2.417,49 €
- **Bežné prevádzkové náklady samotného družstva sú hradené na základe fakturácie dodávateľov priebežne, vždy v splatnosti.**

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHL'ADÁVOK SAMOTNÉHO DRUŽSTVA :

- faktúry za opravy bytov 424,50 €
- faktúry pre cudzích 884,97 €
- faktúry za NP 11.781,00 €
- pohľadávky zálohový predpis byty 127.550,59 €
- pohľadávky zálohový predpis garáže 986,94 €

- **SBD III Košice má k 31.12.2019 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 2019

99,10 €

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

74,33 €

- Do sociálneho fondu

24,77 €

- Činnosť SBD III Košice nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- Po skončení účtovného obdobia roku 2019 nenastali v našej organizácii žiadne udalosti osobitného významu.
- SBD III Košice 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 nevynaložilo 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 Z V I R I N S K Ý, PhD.*

Podpredseda *prof. Ing. Roman C I M B A L A, PhD.*

Členovia

prof. RNDr. Jaroslav B r i a n ě 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 ě

Jozef K l e š ě

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 ě n ý

Predstavenstvo SBD III

- Zasadalo v roku 2019 podľa vopred schváleného harmonogramu a to 11 krát v riadnom termíne. Plán práce PD a harmonogram zasadnutí na r. 2019 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,
 - ... 3x s 90,9% účasťou,
 -2x s 81,8 % účasťou,
 -2x s 72,7 % účasťou,
 -2x s 63,6 % účasťou.
- Prijalo 24 ukladacích uznesení.
- Schválilo:
 - 12 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“,
 - schválilo Kolektívnu zmluvu platnú do 31.12.2021,
 - „Ciele kvality pre rok 2019 “.

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 31.12.2019 je pomer nájomných a vlastníckych bytov nasledovný:

5 631	☞	b.j. vo vlastníctve,
86	☞	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 €
- k 31.12.2019.....	127.550,59 €

4. **Prostriedky vymáhania :**

- dohoda o uznaní dlhu a uzavretie dohody o odklade splatnosti dlhu. V roku 2019 ich bolo uzatvorených 6 v celkovej sume 2 834,79 €,
- vypovedanie nájmu z družstevných bytov prostredníctvom PD bolo v počte 0,
- oznámenia o začatí výkonu záložného práva (u vlastníkov bytov) 2,
- návrhy na vykonanie dražby – predajom bytu – dražobnej spoločnosti v počte 4,
- návrhy na exekučné vypratanie družstevných bytov0,
- návrhy na exekúciu vymožením pohľadávky 4.

POČET NEUKONČENÝCH SÚDNÝCH SPOROV

aktívnych 4

pasívnych 5

POČET ŽALOBNÝCH NÁVRHOV ZA ROK 2019

7

na vypratanie bytu 0

na zaplatenie istiny 7

na vypratanie spoločných priestorov 0

POČET VYHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

3

POČET PREHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

0

POČET ODPREDANÝCH BYTOV

v roku 2016 25

v roku 2017 19

v roku 2018 15

v roku 2019 13

CELKOVÝ POČET AKTÍVNYCH ZMLÚV

(NÁJOM SPOLOČNÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV)

k 31.12.2019 132

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

v roku 2016 5,66 mil. €

v roku 2017 4,99 mil. €

v roku 2018 4,03 mil. €

v roku 2019 4,45 mil. €

	2017	2018	2019
	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>
• VLASTNÁ ÚDRŽBA	150,03	135,07	174,44
• VÝŤAHY	989,53	588,92	1 627,41
• VÝMENA (ciach) VODOMEROV	78,14	48,05	38,88
• STREŠNÁ IZOLÁCIA	391,24	187,32	240,71
• ZATEPLENIE	1 923,00	1 767,84	865,92
• ZÁMOČNÍCKE PRÁCE	37,70	9,08	16,81
• ODBORNÉ SKÚŠKY ELEKTRO A OPRAVY	84,16	116,99	166,48
• OPRAVA LOGGIÍ	659,21		812,59
• ODBORNÉ SKÚŠKY PLYNU A OPRAVY	29,21	33,56	23,59
• VÝMENA BRÁN A OKIEN	36,94	53,52	79,18
• STUPAČKOVÉ ROZVODY	106,04	230,98	119,37
• OSTATNÉ PRÁCE	101,74	172,24	260,23
• HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE	22,82	33,98	19,16

Prognóza vývoja SBD III Košice

- PD SBD III Košice bude hospodáriť s vyrovnaným hospodárskym výsledkom v roku 2020.
- V roku 2020 uvažujeme s počtom 33 zamestnancov.
- 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 : 20.05.2020

Schválená dňa : 01.07.2020