

Stavebné bytové družstvo Komárno

so sídlom: Zimná č. 16, 945 01 Komárno

IČO: 00170984

SBD Komárno je zapísané v Obchodnom registri OS Nitra v oddiel Dr. vložka číslo 103/N

VÝROČNÁ SPRÁVA

SBD Komárno za rok 2019

Obsah :

1. Všeobecné informácie o SBD Komárno
2. Vývoj činnosti a finančnej situácie od založenia do konca roku 2019
3. Činnosť Predstavenstva SBD Komárno v roku 2019
4. Činnosť a finančná situácia v roku 2019
 - 4.1. Úsek riaditeľa
 - 4.2. Úsek technický
 - 4.3. Úsek ekonomický
5. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2019
6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Prílohy:

1. Účtovná závierka družstva k 31. 12. 2019
2. Správa audítora o overení účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019
3. Správa audítora o overení Výročnej správy za rok 2019

1. Všeobecné informácie o Stavebnom bytovom družstve Komárno

Stavebné bytové družstvo Komárno /ďalej družstvo/ je zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Dr vložka číslo 103/N.

Právna forma organizácie: družstvo

Pridelené IČO: 00170984

Pridelené DIČ: 2021014677

Pridelené IČ DPH: SK 2021014677, družstvo je od 1. 7. 2004 platcom DPH.

Zapísané základné imanie: 89 640 €

Najvyšším orgánom družstva je Zhromaždenie delegátov, ktoré delegovalo časť svojich právomocí v zmysle Stanov družstva na štatutárny orgán – predstavenstvo.

Členovia predstavenstva v období 1. 1. až 31. 12. 2019:

Ing. Michal Piterka – predseda,

Ing. Peter Seemann – podpredseda

Ing. Richard Ledvinský – člen

Ing. Ľudovít Barci – člen

Mgr. Zuzana Bolyová – člen

p. Erika Szénásiová – člen

Členovia Kontrolnej komisie v období 1. 1. až 31. 12. 2019:

Ing. Erika Vörös – predseda

p. František Kántor – podpredseda

Ing. Zoltán Škuliba – člen

V súlade s ustanoveniami Čl. 46 ods. 10. Stanov SBD Komárno právne úkony, pre ktoré je predpísaná písomná forma podpisuje za družstvo predseda, prípadne podpredseda a ďalší člen predstavenstva, spravidla riaditeľ, pokiaľ je členom predstavenstva. V ostatných prípadoch riaditeľ.

Činnosť družstva sa riadi Stanovami družstva schválenými na Zhromaždení delegátov SBD Komárno dňa 19. 5. 2007, účinnými od 1. 7. 2007, v znení neskorších zmien, posledná zmena stanov schválená na zhromaždení delegátov dňa 11. 5. 2016, účinná od 1. 6. 2016.

Hlavné činnosti družstva podľa výpisu z Obchodného registra

nákup, predaj a sprostredkovanie nákupu, predaja nehnuteľností

prenájom nehnuteľností vrátane bytového hospodárstva

činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov

inžinierska činnosť

zámočníctvo

vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo

montáž, údržba a rekonštrukcia plynových zariadení

odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení

opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení

montáž, rekonštrukcia a údržba elektrických zariadení

uskutočňovanie stavieb a ich zmien
penetračné nátery
zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov
kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti - veľkoobchod v rozsahu voľných živností
kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi - maloobchod v rozsahu voľných živností
podnikateľské poradenstvo
oprava vyhradených technických plynových zariadení
správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

V súlade s ustanoveniami Čl. 48 ods. 1. Stanov SBD Komárno bežnú činnosť družstva riadi riaditeľ, ktorý koná podľa všeobecne právnych predpisov a má postavenie vedúceho organizácie.

2. Vývoj činnosti družstva od založenia do konca roku 2019

Ustanovujúca schôdza družstva sa konala dňa 14. 4. 1964. Družstvo vzniklo súhlasom ÚRD Praha, rozhodnutím zo dňa 3. 12. 1964 číslo 41 826/64 – VS bol daný súhlas na vznik družstva a družstvo bolo zapísané do Obchodného registra dňa 10. 3. 1965. V rokoch 1972 – 1981 boli do družstva integrované všetky bytové družstvá v okrese Komárno.

Do roku 1992 družstvo vykonávalo správu a údržbu bytových domov výlučne vo vlastníctve družstva. Na základe zákona č. 182/1993 Z. z. družstvo začalo prevádzať byty do vlastníctva svojim členom. Družstvo správu a prevádzku bytov vo vlastníctve družstva, vo vlastníctve svojich členov a len vlastníkov bytov realizuje ako komplexnú činnosť zabezpečovanú vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky pod odborným dohľadom družstva.

Od 1. januára 2016 je účinný zákon č. 246/2015 z 22. septembra 2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Tento zákon ustanovuje:

- podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy,
- štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov.

Správca musí byť zapísaný v zozname správcov a spĺňať viaceré zákonné podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona, o. i. odbornú spôsobilosť, ktorá sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu/ďalšie odborné vzdelávanie zamerané na:

- základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov,
- administratívne zabezpečenie výkonu správy,
- odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov,
- finančný manažment a hospodárenie.

Po personálnej stránke družstvo splnilo požiadavky na odbornú spôsobilosť v roku 2016. Zápis SBD Komárno do zoznamu správcov bol vykonaný dňa 7. 3. 2017 pod číslom 91.

3. Činnosť Predstavenstva SBD Komárno v roku 2019

Predstavenstvo SBD zasadalo v roku 2019 desať krát.

K najdôležitejším bodom každého zasadnutia patrili:

- prerokovanie hospodárskeho výsledku družstva v predchádzajúcom mesiaci,
- stav platenia užívateľov za užívanie bytov.

Predstavenstvo SBD Komárno:

1. schválilo návrh investícií na rok 2019,
2. schválilo úpravu miezd zamestnancom družstva,
3. schválilo postup príprav na ZD 2019,
4. schválilo návrhy na udelenie medailí SZBD šiestim členom družstva,
5. schválilo ocenenia jednej členky P SBD,
6. schválilo hospodársky výsledok za rok 2018 a návrh na jeho rozdelenie,
7. schválilo členstvo SBD v Asociácii rozpočítavateľov tepla a teplej vody (ARTAV)
8. dalo 1 výpoveď,
9. vylúčilo 6 členov družstva,
10. navrhlo jedno ocenenie pamätným listom pri príležitosti osláv 50. výročia vzniku SZBD
11. schválilo rozpočet SBD Komárno na rok 2020,
12. schválilo odmeňovanie/zmenu podielovej mzdy zamestnancov údržby,
13. schválilo cenník služieb na rok 2020,
14. schválilo finančnú výpomoc z FOBD jednému bytovému domu vo výške 23 000 €
15. schválilo harmonogram zasadnutí na rok 2020.

Informovanosť členov zabezpečuje družstvo konaním členských schôdzí a schôdzí vlastníkov v bytových domoch, účasťou zamestnancov na týchto schôdzach a spolupracou so zástupcami vlastníkov. Družstvo zorganizovalo 2 porady zástupcov vlastníkov bytov (február a december) a vydalo 2 x Informačný spravodaj (jún, november).

4. Činnosť a finančná situácia družstva v roku 2019

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

Overenie účtovnej závierky audítorom

Overenie ÚZ audítorom ukladá ustanovenie § 19, zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, ktoré upravujú povinnosť účtovných jednotiek nechať si overiť individuálnu riadnu alebo mimoriadnu účtovnú závierku audítorom.

V § 19 ods. 1 zákona o účtovníctve je ustanovené, že obchodné spoločnosti, ktoré povinne vytvárajú základné imanie a družstvo musia mať overenú účtovnú závierku audítorom, ak ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie majú splnené aspoň dve z týchto podmienok

- a) celková suma majetku presiahla 1 000 000 Eur, pričom sumou majetku sa rozumie suma majetku zistená zo súvahy v ocenení neupravenom o položky podľa § 26 ods. 3,
- b) čistý obrat presiahol 2 000 000 Eur,

- c) priemerný prepočítaný počet zamestnancov v jednom účtovnom období presiahol 30.

SBD Komárno má splnené dve z uvedených podmienok na overenie účtovnej závierky audítorom, a to celkovú sumu majetku a priemerný prepočítaný počet zamestnancov k 31.12.2019.

Družstvo ako účtovná jednotka, ktorá má povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom podľa § 19, je povinné podľa § 20 ods. 1 zákona o účtovníctve vyhotovovať výročnú správu. Podľa § 20 ods. 3 zákona o účtovníctve výročná správa musí poskytovať verný a pravdivý obraz a musí byť overená audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Výročná správa je vyhotovená a predkladaná za účtovné obdobie od 1. 1. do 31. 12. 2019.

Družstvo za roky 2011 – 2019 dosahuje kladný hospodársky výsledok po zdanení, a to:

2011	87 331,26 €
2012	52 752,44 €
2013	49 708,12 €
2014	46 163,30 €
2015	59 510,78 €
2016	51 734,46 €
2017	99 238,13 €
z toho: predaj majetku	44 690,00 €
vlastná činnosť	54 548,13 €
2018	39 143,92 €
2019	33 039,76 €

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

Počet zamestnancov SBD Komárno podľa úsekov v roku 2019:

Úsek	Počiatočný stav	Koncoročný stav
Riaditeľa	8	8
Technický	16 (8 údržbárov)	14 (7 údržbárov)
Ekonomický	8	8
Celkom	32	30

4. 1. ÚSEK RIADITEĽA

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

Zabezpečuje bežnú činnosť družstva, prípravu porád zástupcov vlastníkov, Predstavenstva a Kontrolnej komisie družstva a Zhromaždenia delegátov. V roku 2019 sa uskutočnilo 6 porád zástupcov vlastníkov v lokalitách Komárno, Kolárovo a Hurbanovo.

Vedie písomnú agendu družstva a personálnu agendu družstva.

Zabezpečuje zastupovanie organizácie v právnych záležitostiach pred súdmi a exekútormi, posudzuje právnu čistotu zmlúv, nájmov a zabezpečuje ich ústrednú evidenciu, vypracováva družstevné predpisy.

Zabezpečuje prevody bytov vo vlastníctve družstva do osobného vlastníctva, evidenciu prevedených bytov medzi vlastníkmi, pravidelné školenia zamestnancov v súlade so zákonom a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, školenia na zaistenie a udržiavanie odborných znalostí v oblasti správy bytových domov, atď.

K 31. 12. 2019 malo družstvo bývajúcich 3 827 členov a 103 nebývajúcich členov. Družstvo spravovalo 6 128 bytov + 31 nebytových priestorov + 27 garáží a 1 spoločný priestor v 280 bytových domoch.

Vo vlastníctve družstva bolo k 31. 12. 2019 ešte 122 bytov (2018/139, 2017/162 bytov).

Bolo uskutočnených 295 prepisov bytov (2018/389, 2017/401, 2016/373, 2015/359 prepisov bytov). V roku 2019 bolo prevedených do osobného vlastníctva 17 bytov. Do správy vstúpil 1 bytový dom (Mederčská 41, 43 Komárno, 30 b. j.), nevystúpil žiadny bytový dom.

Bolo podaných 49 žalôb (2018/35, 2017/50, 2016 /98, 2015/91), 17 exekučných návrhov (2018/12, 2017/22, 2016/62, 2015/44).

Dražobné spoločnosti vykonali na návrh družstva 3 dražby bytov v správe družstva (2018/5, 2017/3, 2016/4, 2015/14).

Po vytvorení legislatívnych predpokladov sme v priebehu roka 2019 realizovali postupné hromadné zapisovanie zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov. Uskutočnením tohto zápisu sme výrazne zvýšili vymožitelnosť pohľadávok pokiaľ v bytovom dome vzniknú.

Úsek riaditeľa zabezpečuje prípravu a aktualizáciu zmlúv o výkone správy. Z počtu spravovaných domov vyplýva skutočnosť, že správca má uzatvorených 280 zmlúv o výkone správy.

Na základe ustanovení novely zákona NR SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 205/2014 Z. z. došlo zo strany správcu k prepracovaniu textu pôvodnej zmluvy o výkone správy a jej predloženiu na schválenie na schôdzi vlastníkov a podpísaniu v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov.

Ku koncu roka 2019 bolo v správe ešte 15 bytových domov bez novelizovanej zmluvy o výkone správy.

Táto skutočnosť má nepriaznivý dopad na výkon správy v týchto bytových domov z dôvodov:

1. komplikovanejšie vymáhanie nárokov voči neplatičom súdnou cestou,
2. nemožnosť podať žiadosť o úver,
3. v súvislosti so zmenou prístupu súdov k neplatičom – vlastníkom bytov z krajín európskeho spoločenstva s trvalým pobytom v krajine európskej únie – riziko sťaženia vymáhania záväzkov voči cudzincom na súdoch v SR. Čiže neaktualizovaná zmluva bude spôsobovať problém, na ktorý nedoplatí správca, ale vlastníci bytov v dotknutých bytových domoch

Ďalším problémom správcu sú bytové domy bez zástupcu vlastníkov, k 31. 12. 2019 je to 45 bytových domov (31. 12. 2018/42, 31. 12. 2017/29 bytových domov, 31. 12. 2016/25). Celoslovenským, nielen komárňanským problémom, je nezáujem vlastníkov o správu vlastného majetku. Nízka, resp. vo viacerých prípadoch žiadna účasť na schôdzach vlastníkov komplikuje až znemožňuje výkon správy v súlade so zákonom.

Stredisko 1200 – revízi technici

Realizované boli odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v 38 domoch.

Odborné prehliadky plynových zariadení a rozvodov v 113 domoch a tlakové skúšky rozvodov plynu v 115 bytových domoch.

Výkony odborných zamestnancov dosiahli v roku 2019 výšku 39 529,12 € (2018/32 415,20 €, 2017/ 29 117,84 €, 2016/ 27 782,65 €).

Stredisko 1400 – Požiarna ochrana, BOZP a služby

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

Zabezpečuje prevádzkovanie tel. ústredne, strážnu službu, upratovanie administratívnej budovy a prevádzkovanie zabezpečovacieho systému na ochranu majetku SBD.

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

Kontroly a tlakové skúšky všetkých nástenných hydrantov: 1 232 ks.

Kontroly a tlakové skúšky prenosných hasiacich prístrojov 881 ks.

Požiarno – bezpečnostná kontrola bola vykonaná vo všetkých bytových domoch.

4.2. ÚSEK TECHNICKÝ

Stredisko 2000 – úsek technického námestníka

Zabezpečuje vykonávanie technických prehliadok bytových domov, vyhotovovanie plánov opráv podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, konzultácie so zástupcami vlastníkov a vlastníčkami k pripravovaným opravám a významnej obnove bytových domov, odbornú diagnostiku porúch zistených na bytových domoch pri technických prehliadkach, projektovú dokumentáciu na obnovu bytových domov.

Zabezpečuje prvotné ekonomické prepočty/odhady nákladov k pripravovaným opravám a významnej obnove bytových domov, prípravu obnovy bytových domov financovanú zo ŠFRB a bánk, v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.

Zabezpečuje objednávky a prípravu zmlúv o dielo s dodávateľmi/zhotoviteľmi stavebných prác, vyjadrenia k stavebným úpravám v bytoch a k stavebným povoleniam, výkon technického dozoru pri obnove bytových domov, preberanie dodávateľských prác spolu so zástupcami vlastníkov.

Rokuje so štátnymi inštitúciami, najmä MH SR, URSO, SOI, SIEA, v oblasti energetiky kontakt pri obnove domov s mestskými a obecnými úradmi, so ŠFRB v oblasti obnovy bytových domov financovanej z prostriedkov ŠFRB, ako i následné dlhodobé zmluvne ŠFRB požadované kontrolné a informačné povinnosti, napríklad monitorovanie spotreby energie po obnove/zateplení, aktualizáciu údajov o vlastníkoch v Notárskom centrálnom registri záložných práv (NCRZP), udržiavanie oznamovacích tabúl/informačná povinnosť tam, kde bola zmluvne uložená.

Zabezpečuje kontakt s dodávateľmi tepla, vody, elektrickej energie, plynu, zmluvy s dodávateľmi energie a vody, činnosti spojené s dodávkou energie vo forme elektrickej energie, plynu, tepla a dodávkou vody, cenovú kontrolu vlastných a dodávateľských faktúr.

Zabezpečuje udržiavanie hydraulického vyregulovania vykurovacieho systému v bytových domoch v súlade s ustanoveniami § 11 zákona NR SR č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a udržiava hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody v bytových domoch v súlade s ustanoveniami § 11 ods. 1 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti.

Vykonáva monitoring spotreby energie v súlade s požiadavkami § 11 ods. 2 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti v bytových domoch napojených na centralizované zásobovanie teplom a v bytových domoch s centrálnym zdrojom tepla v budove.

Zabezpečuje činnosti spojené s technickými zariadeniami budov a vyhradenými technickými zariadeniami, montáž a výmenu určených meradiel v bytoch v súlade s ustanoveniami zákona o metrológii a zákona o tepelnej energetike.

Zabezpečuje energetické certifikáty po realizácii významnej obnovy bytových domov v súlade s ustanoveniami zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, podporné energetické služby v súlade s ustanoveniami § 16 ods. 2 zákona NR SR č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti v rozsahu a forme v súlade s ustanoveniami § 16 ods. 1.:

- a) poradenská a informačná činnosť o možnostiach úspor energie pre prijímateľa podpornej energetickej služby,
- b) vzdelávanie a školenie zamestnancov prijímateľa podpornej energetickej služby o zlepšovaní energetickej efektívnosti,
- c) optimalizácia prevádzky a nákladov zariadenia alebo budovy vo vlastníctve prijímateľa podpornej energetickej služby,
- d) rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu, vykonávané pre spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo pre správcu.

Oblasť obnovy a opráv bytových domov, investičná a inžinierska činnosť

Príjmy z inžinierskej činnosti a z technických prehliadok bytových domov dosiahli za rok 2019 výšku 29 805,61 € (2018/33 341,76 €, 2017/21 728,51 €, 2016/23 003,14 €).

V roku 2019 bola dokončená obnova objektov rozpracovaných v r. 2018. V roku 2019 boli začaté a dokončené nasledovné objekty – rekapitulácia finančne (práce nad 15 000 € s DPH) a technicky najnáročnejších akcií obnovy:

P. č.	Adresa	Práce	Cena s DPH €
4058	Brnenské nám. 13, Kolárovo	Obnova BD	169 976,21
4043	Nám. M.R. Štefánika, Komárno	Obnova BD	283 202,05
4288	B, Király 18-24, Komárno	Obnova BD	431 728,51
6008	Železničná 19-23, Komárno	Zateplenie pivníc, úprava chodníkov	46 448,59
4331	Aňala 1712	Zateplenie BD	42 350,75
4065	Vozová 7-9, Komárno	Zateplenie BD	24 977,10
6014	Novozámocká 5-7, Hurbanovo	Zateplenie strechy	21 804,02
4243	Družstevná 612, B. Kosihy	Zateplenie BD	101 732,8
6004	Komenského 2-8, Komárno	Zateplenie strehy, sokla, chodník	73 553,76
4051	Františkánov 27-29, Komárno	Zateplenie BD a oprava balkónov	25 946,20
4134	Topoľová 2-4, Komárno	Obnova BD	174 860,02
6023	Veľký rad 6-8, Komárno	Oplotenie a chodníky	15 983,92
4201	Eötvösa 38-42 ,Komárno	Obnova BD	368 065,19
4289	Sládkovičova 18-22, Hurbanovo	Výmena dverí	21 739,60

V roku 2019 boli podané a schválené aj žiadosti na financovanie obnovy z prostriedkov ŠFRB:

4013 Zimná 1, Komárno
4280, Vodná 1, 3, 5, 7 Komárno
4223 Hrnčiarska 5, 7 Komárno

V roku 2019 bola začatá príprava obnovy nasledovných objektov:

Eötvösa 47, Komárno
Brnenské nám. 8, Kolárovo
Košická 32, 34, 36, Komárno
Vodná 20, 22, 24, Komárno
Gen. Klapku 26 ,28, 30, Komárno
29. augusta 14, 16, Komárno
Mládeže 7, 9, 11, Komárno
Komenského 20, Nesvady
Damjanichova 5, 7, Komárno

DODÁVKA ENERGIE DO BYTOVÝCH DOMOV A OBJEKTU SBD KOMÁRNO

Elektrická energia

Dodávateľom elektrickej energie do objektov v správe SBD Komárno je ČEZ Slovensko, s.r.o., s výnimkou objektov, ktoré prevzalo SBD do správy po roku 2012 a dodávateľom je ZSE Energia, a.s. Bratislava. Distribúcia: Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava.

Po zavedení a prudkom zvýšení distribučných poplatkov sme od roku 2010 hľadali riešenia na zníženie platieb obyvateľov spravovaných objektov za dodávku a distribúciu elektrickej energie. V súvislosti s možnosťami na zníženie nákladov na elektrickú energiu, najmä jej distribúciu sme odporúčali a realizovali v spolupráci s údržbárskym strediskom a revíznymi technikmi SBD:

- rušenie a zlučovanie odberných miest, výmeny ističov,
- výmeny pohonov výťahov za pohony významne energeticky úspornejšie,
- montáže senzorových svietidiel v spoločných priestoroch, výmeny svietidiel za úspornejšie,
- prepájanie pivníc a garáží v osobnom vlastníctve na bytové elektromery.

Výsledkom odporúčaní správcu boli rozhodnutia vlastníkov, objednávky realizácia predpísaných krokov a výsledky ktoré uvádzame v tabuľke:

Rok	Odber elektriny (kWh)	Náklady na odobratú silovú elektrinu (€)	Náklady na distribúciu (€)	Platby za odberné miesto (€)	Náklady na silovú elektrinu a distribúciu (€)
2008	530 404	67 143	55 588	0	122 731
2009	503 292	74 798	151 403	17 252	243 453
2010	504 621	48 034	144 487	13 987	206 379
2011	495 101	44 112	138 720	13 069	195 901
2012	405 630	37 004	120 919	10 728	168 651
2013	408 447	36 536	104 773	10 064	151 373
2014	413 620	34 727	101 948	9 270	145 945
2015	361 128	29 369	92 959	8 872	131 200
2016	354 174	28 934	86 125	8 676	123 735
2017	327 037	26 600	72 515	8 600	107 715
2018	365 302				109 687
2019	328 807				111 475

Náklady na elektrickú energiu vlastnej administratívnej budovy SBD v Komárne za rok 2019 predstavovali sumu 3 617,47 € (2018/3 044,20 €, 2017/3 061,89 €, 2016/3 144,08 €).

Odporúčania na rok 2020: naďalej pokračovať vo výmene ističov na bytových domoch s postupným preradovaním bytových domov do kategórie domácností, pokiaľ bude zo strany bytov záujem poskytnúť potrebné podklady a spoluprácu.

Plyn

Dodávka plynu bola zabezpečovaná pre vlastný objekt vo vlastníctve SBD a domových kotolní v bytových domoch v Hurbanove, Kravanoch a 4 x v Komárne.

Dodávateľom plynu k 31. 12. 2019 je SPP, a.s. Bratislava

Náklady na zemný plyn na vykurovanie budovy SBD v Komárne za rok 2019 predstavovali sumu 3 693,70 €, (2018/4 020,52 €, 2017/4 981,75 €, 2016/5 109,17 €).

Teplota a teplá voda – bytové domy

Teplota na vykurovanie a teplá voda sú zabezpečované z centralizovaných tepelných zdrojov v lokalitách:

- Komárno, výrobca tepla COM-therm, s.r.o. Bratislava, 98 objektov
- Kolárovo, výrobca tepla KolByt, s.r.o. Kolárovo, 11 objektov
- Hurbanovo, výrobca tepla Bytkomfort, s.r.o. Nové Zámky, 2 objekty
- vlastné kotolne bytových domov: 6.

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TUV za rok 2019 v bytových domoch

Dodávateľ	COM-therm	KolByt	Bytkomfort	Spolu
	Komárno	Kolárovo	Nové Zámky	SBD
vodné + stočné teplá voda (m ³)	90 897	8 827	2 654	102 378
vodné + stočné teplá voda (€)	194 211	21 201	5 334	220 746
teplo v teplej vode (kWh)	11 261 732	738 631	248 622	12 248 985
teplo na vykurovanie (kWh)	15 042 362	1 340 031	406 281	16 788 674
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	26 304 094	2 078 662	654 903	29 037 659
teplo v teplej vode (€)	1 428 424	75 561	26 362	1 530 347
teplo na vykurovanie (€)	1 911 399	132 379	43 077	2 086 855
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 419 823	207 940	69 439	3 697 202
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode(€)	3 614 034	229 141	74 773	3 917 948

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TUV za rok 2018 v bytových domoch

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

Celkové spotreby vody, tepla a náklady na ÚK a TUV za rok 2017 v bytových domoch

Dodávateľ	COM-therm	KolByt	Bytkomfort	Spolu
	Komárno	Kolárovo	Nové Zámky	SBD
vodné + stočné teplá voda (m ³)	91 133	9 450	2 765	103 348
vodné + stočné teplá voda (€)	194 702	21 980	5 558	222 240
teplo v teplej vode (kWh)	11 159 734	797 131	252 339	12 209 204
teplo na vykurovanie (kWh)	16 526 283	1 649 622	474 139	18 650 044
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	27 686 017	2 446 753	726 478	30 859 248
teplo v teplej vode (€)	1 233 919	58 565	23 074	1 315 558
teplo na vykurovanie (€)	1 823 691	121 198	43 355	1 988 244
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 057 610	179 763	66 429	3 303 802
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 252 312	201 743	71 987	3 526 042

Rekapitulácia rokov 2017 až 2019:

	Spolu	Spolu	Spolu	Index
	SBD 2017	SBD 2018	SBD 2019	2019/2018
vodné + stočné teplá voda (m ³)	103 348	101 382	102 378	1,010
vodné + stočné teplá voda (€)	222 240	218 351	220 746	1,011
teplo v teplej vode (kWh)	12 209 204	12 611 174	12 248 985	0,971
teplo na vykurovanie (kWh)	18 650 044	17 858 503	16 788 674	0,940
teplo na vykurovanie + v teplej vode (kWh)	30 859 248	30 469 677	29 037 659	0,953
teplo v teplej vode (€)	1 315 558	1 325 952	1 530 347	1,154
teplo na vykurovanie (€)	1 988 244	2 003 489	2 086 855	1,042
teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 303 802	3 329 441	3 697 202	1,110
voda + teplo na vykurovanie + v teplej vode (€)	3 526 042	3 547 792	3 917 948	1,104

SBD počas r. 2019 realizovalo montáž a zabezpečilo všetky administratívne činnosti spojené s overovaním bytových vodomerov studenej a teplej úžitkovej vody. Spolupracuje pri zabezpečení organizácie odpočtov a servisu pomerových rozdeľovačov tepla.

SBD Komárno má odbornú spôsobilosť ako registrovaná právnická osoba na montáž určených meradiel/bytových vodomerov teplej a studenej vody v súlade s ustanoveniami zákona 157/2018 Z. z. o metrológii v platnom znení.

Stav vybavenia bytových jednotiek v správe SBD Komárne určenými meradlami studenej a teplej vody resp. pomerovými rozdeľovačmi tepla s diaľkovým odpočtom nameraných a indikovaných údajov k 16.12.2019.

V roku 2018 bola novelizovaná pôvodná Smernica 2012/27 Európskeho parlamentu o energetickej efektívnosti. V Smernici Európskeho parlamentu a Rady 2018/2002 zo dňa 11.12.2018 boli stanovené a upresnené povinnosti členských štátov EÚ na poli energetických cieľov do roku 2030. Tieto úlohy sú členské štáty povinné implementovať do svojich národných legislatívnych rámcov.

Z dôvodu transparentnosti spotrieb a nákladov na energie v jednotlivých bytových jednotkách, tak ako sa to už deje aj v bytových domoch v správe SBD Komárno, postupne inštalujeme bytové vodomery resp. pomerové rozdeľovače tepla s diaľkovým zberom dát. Tento krok je zásadnou a bezpodmienečnou podmienkou neskoršieho zvládnutia nárokov, ktoré na všetky správcovské organizácie kladie požiadavka európskej legislatívy na úseku merania, rozpočítania a vyúčtovania skutočných transparentných nákladov za jednotlivé bytové jednotky.

Na diaľkové odčítacie prístroje sa kladú tieto nároky:

a/ prístroje inštalované po 25.10.2020 musia byť výlučne diaľkovo odčítateľné,

b/ Od 1.1.2027 budú musieť byť všetky prístroje výlučne diaľkovo odčítateľné,

c/ koncovým spotrebiteľom bude musieť byť ponúknutá možnosť elektronickej formy vyúčtovania.

Pomerové rozdeľovače tepla	byty	Odparovacie	Rádiové
Spolu: 17438 ks rozdeľovačov	5834 b.j.	2060 ks	15378 ks
		11,81 %	88,19 %
		15 domov	103 domov

BYTOVÉ VODOMERY studená voda			BYTOVÉ VODOMERY teplá voda		
CZT bez diaľkového odpočtu	2026 ks	41,96%	CZT bez diaľkového odpočtu	1930 ks	42,97%
CZT s diaľkovým odpočtom	2802 ks	58,04%	CZT s diaľkovým odpočtom	2561 ks	57,03%

Z priložených čísiel je zrejmé, že v prípade rozdeľovačov tepla zo 118 veľkých domov (s centrálnym zásobovaním tepla) je vybavených s rozdeľovačmi tepla na diaľkový odpočet veľká väčšina domov, resp. čo sa týka bytov vybavených s rozdeľovačmi tepla na diaľkový odpočet typu Radio už sme prekročili hranicu 88 % všetkých vykurovacích telies v domoch. V prípade vodomerov tento ukazovateľ je na úrovni 58,04 % pri vodomeroch na studenú vodu, resp. 57,03 % pri vodomeroch na teplú vodu. Pritom uvedené čísla neustále narastajú. V prípade vypršania platného termínu ciachu vodomerov sa automaticky snažíme do bytov montovať kompletne nové vodomery už s rádiovým modulom na diaľkový odpočet. V prípade, že periodická výmena vodomerov z dôvodu overenia určených meradiel je až v neskoršom termíne, riešime diaľkový odpočet dodatočnou montážou len samotných rádiových modulov na stávajúce vodomery.

Voda

Dodávateľmi vody do bytových domov v správe SBD Komárno sú:

KOMVaK, a.s., Komárno,

MsVaK, s.r.o. Hurbanovo,

ZsVS, a.s., Nitra

Bytové domy sú v prevažnej väčšine vybavené určenými meradlami/bytovými vodomermi, ktorých údaje slúžia ako podklad pre rozdelenie nákladov na jednotlivé byty.

Náklady na vodné/stočné v administratívnej budove SBD Komárno za rok 2019 predstavovali čiastku 404,28 € (2018/440,21 €, 2017/385,10 €, 2016/558,15 €), z toho odvádzanie daňových vôd 74,88 €.

Stredisko 2400 – údržba Komárno

Údržbárske stredisko Komárno zabezpečovalo najmä:

- výkon havarijnej údržby,
- hydraulické vyregulovanie vykurovacích sústav domov po významnej obnove,
- montáže a výmeny určených meradiel – vodomeroch studenej vody a teplej vody,
- výmeny stúpačkových uzáverov TÚV a SV,
- výmeny ležatých rozvodov SV a TÚV + uzávery,
- výmeny stúpacích potrubí,
- montáže guľových uzáverov TÚV a SV v strojovniach na vstupe do objektov,
- výmeny plynových potrubí a tlakové skúšky plynových rozvodov,
- reflexné nátery striech, opravy vchodov a zasklievanie,
- montáž bleskozvodov,
- odstraňovanie porúch vyhradených technických zariadení zistených pri revíziách /odborných prehliadkach.

Výkony údržby za rok 2019 boli vo výške 245 813 € (2018/329 024 €, 2017/326 264 €). Najvyššie výkony z údržby boli dosiahnuté z prác a služieb pre bytové domy vo výške 161 242 € (2018/188 384 €), hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov. Nasledovali výkony údržby dosiahnuté v rámci subdodávok pri kompletnej obnove bytových domov vo výške 64 754 € (2018/116 054 €). Ostatné výkony boli z prác pre užívateľov a cudzích.

Celkové príjmy údržby boli v roku 2019 nižšie o 68 959 € ako v roku 2018.

Skladové zásoby ku koncu r. 2019 predstavovali hodnotu 21 103,04 € (2018/19 249,87 €, 2017/17 329,37 €).

Prijatý materiál bol vo výške 87 820,31 € (2018/122 732,75 €, 2017/83 616,09 €), vydaný materiál bol vo výške 85 967,14 € (2018/120 812,25 €, 2017/84 807,31 €).

Stav skladových zásob vzrástol oproti roku 2018 o 1 853,17 €.

4.3. ÚSEK EKONOMICKÝ

Ekonomický úsek pripravuje rozpočet družstva, mesačne sleduje náklady a výnosy, vykonáva uzávierky predpisu a platieb a predkladá správy predstavenstvu. Sleduje pohľadávky a záväzky dodávateľov a pohľadávky užívateľov od neplatenia za mesačné úhrady až po súdne, exekučné a iné pohľadávky. Ročne vykonáva finančnú a majetkovú inventarizáciu družstva.

Všeobecná účtáreň zabezpečuje účtovanie družstva a osobitne všetkých bytových domov. Účtuje všetky opravy, údržbu bytových domov, dodávky médií a energií, poistenie majetku, bankovú a mzdovú agendu. Zodpovedá za všetky účtovné doklady týkajúce sa družstva a jednotlivých bytových domov. Každý bytový dom má svoj vlastný účtovný "archív", v ktorom sú osobitne uložené a archivované všetky doklady týkajúce sa domu.

Finančná účtáreň vykonáva evidenciu a úhradu faktúr, daňovú agendu, vybavuje pôžičky a úvery, zabezpečuje pokladňu a finančné bezhotovostné a hotovostné operácie s bankami. Každý úver je osobitne uložený v samostatnom spise.

Účtáreň predpisu a platieb vydáva zálohové mesačné predpisy úhrad, účtuje platby od užívateľov, eviduje a počíta sankcie za neplatenie, zasiela upomienky. Vykonáva ročné vyúčtovanie zálohových platieb a zabezpečuje každodenný styk s užívateľmi.

Hospodársky výsledok SBD Komárno za rok 2019 je:

pred zdanením vo výške	41 130,26 €
po zdanení vo výške	33 039,76 €

Čistý hospodársky výsledok za rok 2019 je nižší o 6 104,16 € ako v roku 2018.

Hospodársky výsledok je negatívne ovplyvnený:

- zvýšenými nákladmi správcu na zabezpečenie plnenia zákonných povinností správcu z titulu zavedenia GDPR/zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov (zodpovedná osoba SOMI),
- zvýšenými nákladmi na hardvér, softvér a antivírový softvér v súvislosti s ochranou osobných údajov,
- zvýšenými nákladmi správcu na implementáciu informačných systémov DOMUS a FINUS,
- nákladmi na preškolenie zamestnancov
- znížením výnosov zo stavebného sporenia v dôsledku poklesu úrokových sadzieb z 3% na 1%,
- zvýšenými nákladmi na údržbu a povinné prehliadky motorových vozidiel,
- súbehom miezd odchádzajúcich a novoprijímaných zamestnancov,
- členskými poplatkami SZBD,
- znížením výnosov z prác na obnove bytových domov,
- znížením výnosov v dôsledku poklesu objednávok bežných opráv v bytoch a v spoločných priestoroch.

Celkové náklady družstva za rok 2019 sú vo výške 816 215,20 € (oproti plánu nižšie o 42 784,80 €). Celkové výnosy družstva za rok 2019 sú vo výške 857 345,46 € (oproti plánu nižšie o 1 654,54 €).

Daňová povinnosť družstva za rok 2019 včítane zrážkovej dane bola vo výške 8 090,50 €.

Preddavkovo bola uhradená daň vo výške 7 960,12 €, výsledkom po započítaní zaplatenej zrážkovej dane je daňový preplatok 1 032,50 €.

Družstvo zostáva štvrtročným platiteľom preddavkov dane z príjmu.

Za rok 2019 bola vykonaná inventarizácia majetku družstva, skladu družstva, inventarizácia pohľadávok a záväzkov a pokladne. Inventúry nezistili žiadne rozdiely. Výsledky inventarizácie vyhodnocuje ústredná inventarizačná komisia (ÚIK), ktorá zhodnotí inventúry a prijíma prípadné opatrenia.

Dlhodobý záväzok družstva je bankový úver poskytnutý na bytovú výstavbu.

Stav tohto záväzku k 31. 12. 2019 je 77 604,06 € (2018/95 993,80 €, 2017/122 598,41 €, 2016/143 527,78 €).

Iné záväzky, finančné alebo formou ručenia družstvo v roku 2019 nemalo.

V roku 2019 boli bytovým domom poskytnuté úvery v celkovej výške 1 096 420 € (2018/1 128 310 €), z toho:

- ŠFRB: 3 úvery v objeme 816 420 € (2018/4 úvery/898 310 €, 2017/4 úvery/743 730 €, 2016/7 úverov/1 377 910 €)
- Prvá stavebná sporiteľňa: 2 úvery v objeme 280 000 €, 4 úvery na refinancovanie aj s navýšením a jeden úver na vykrytie vlastných zdrojov k úveru zo ŠFRB (2018/3 úvery v objeme 230 000 €, jeden úver na refinancovanie a jeden úver na vykrytie vlastných zdrojov k úveru zo ŠFRB; rok 2017/5 úverov/283 500 € a 3 úvery refinancované aj s navýšením úveru; 2016/12 úverov a refinancovanie v hodnote 1 228 500 €)

Fondy družstva	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
základné imanie:	90 785,01 €	89 672,81 €
z toho zapísané základné imanie	89 640,00 €	89 640,00 €
nedeliteľný fond	198 421,76 €	198 421,76 €
štatutárny fond	191 784,06 €	218 157,50 €
z toho fond obnovy bytových domov (FOBD)	167 695,48 €	194 789,80 €
ostatné rezervy	69 480,04 €	69 480,04 €
z toho rizikový fond	55 210,74 €	55 210,74 €

S jednotlivými fondmi družstva bolo hospodárené v zmysle Stanov družstva a vnútorných predpisov.

Z rizikového fondu nebolo čerpané.

Z fondu FOBD bolo čerpanie na obnovu bytových domov vo výške 23 000 € a na individuálne žiadosti vo výške 910 €.

Zo zisku z roku 2018 a iných zdrojov boli investované tieto prostriedky do obnovy SBD Komárno v roku 2019:

Názov	Plán €	Skutočnosť €
Zostatok z roku 2018	11 662,00	11 661,90
Prídel z HV za rok 2018	4 000,00	3 328,78
Príjem za rok 2019 spolu	15 662,00	14 990,68
Čerpanie		
počítače, tlačiarne	2 000,00	
úprava vstupného chodníka do budovy SBD	1 800,00	
rekonštrukcia kotolne v AB Komárno	5 000,00	720,26
nábytok - kancelárie	3 300,00	3 015,02
rezerva	2 890,68	
Čerpanie spolu	14990,68	3 735,28
Zostatok		11 255,40

Stav platenia za užívanie bytu a služieb spojených s užívaním bytu:

Dôrazná zmena v prístupe k neplatičom od začiatku roku 2017 a jej dôsledné uplatňovanie priniesli svoje ovocie a správcovi sa postupne darí znižovať nedoplatky, viď porovnanie roka 2019 voči rokmi 2018, 2017, 2016 a 2015.

Stav nedoplatkov k 31.12. 2019	292 583 €	Zníženie oproti roku 2018	32 034 €
Stav nedoplatkov k 31.12. 2018	324 617 €	Zvýšenie oproti roku 2017	4579 €
Stav nedoplatkov k 31.12. 2017	320 038 €	Zníženie oproti roku 2016	63 025 €
Stav nedoplatkov k 31.12. 2016	383 063 €	Zníženie oproti roku 2015	23 758 €
Stav nedoplatkov k 31.12. 2015	406 821 €		

Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2019	111 455 €
Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2018	132 064 €
Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2017	160 941 €
Kompenzovaný stav platenia k 31.12.2016	222 641 €

Najväčším problémom sú naďalej dlžoby tzv. odsťahovaných užívateľov, u ktorých bola vykonaná exekúcia alebo dražba a z výťažku neboli uspokojené nároky veriteľov - spoluvlastníkov bytov a NP. Dlžoba tzv. odsťahovaných k 31. 12. 2019 je vo výške 110 699,66 € (31.12.2018/119 763 €, 31.12.2017/113 808 €, 31.12.2016 /121 525 €).

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

súdne poplatky	13 047,41 €
náklady na overovanie súdnych rozhodnutí	570,09 €
trovy právneho zastupovania	34 641,48 €
dražobné náklady	120,00 €
exekútorské poplatky	1 945,70 €
Spolu	50 324,68 €

Priemerná mzda

Priemerná mesačná mzda zamestnancov družstva v roku 2019 dosiahla 1082,98 € (2018/996,23 €, 2017/925,42 €, 2016/857,64 €, 2015/834,67 €).

Priemerná mesačná nominálna mzda zamestnanca hospodárstva SR podľa štatistického úradu za rok 2019 dosiahla 1 092 € (2018/1 013 €, 2017/954 €, 2016/912 €, 2015/883 €).

5. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku

Zisk po zdanení sa rozdeľuje v zmysle uznesenia Zhromaždenia delegátov č.7/2012 zo dňa 16. 5. 2012 - Dodatok č. 2 k Zásadám odmeňovania členov orgánov, komisií družstva a zamestnancov družstva.

Zisk SBD Komárno sa rozdeľuje v pomere 30% členom družstva, 70 % do fondov družstva.

6. Predpokladaný budúci vývoj SBD Komárno

Činnosť družstva je zameraná hlavne na spravovanie bytových domov, bytov a nebytových priestorov, na pravidelnú prevádzku, údržbu a opravu bytových domov a bytov. Hlavná činnosť družstva bude aj naďalej zameraná na obnovu, rekonštrukciu a modernizáciu bytových domov. Družstvo na základe dlhoročných skúseností v spravovaní, údržbe a obnove bytových domov a aj bytov, na základe odborne zdatných zamestnancov a dlhodobo stabilnej ekonomiky má predpoklady ďalšieho úspešného rozvoja. Družstvo má snahu zvyšovať počet spravovaných domov a bytov.

Zvyšujúci sa vek spravovaných bytových domov, ich energetická náročnosť, vyžaduje rozvíjať a skvalitňovať už úspešne nastúpenú cestu obnovy bytových domov spočívajúcu hlavne v zatepľovaní fasád a striech, výmeny okien a dverí, v obnove strešných izolácií, balkónov, výmene rozvodov, sústavnej technickej kontrole a vykonávaní kvalitných odborných prehliadok VTZ a ich údržby.

V blízkej budúcnosti nás očakáva dôležitá činnosť a to rekonštrukcie, resp. výmeny výťahov a elektrických rozvodov v spoločných priestoroch.

Obnova bytových domov si vyžaduje úzku spoluprácu medzi zástupcami vlastníkov, medzi samotnými vlastníkmi a družstvom. Hlavne v otázkach financovania a zvyšovania preddavkov do fondu údržby a opráv, z ktorého sa platia úvery. Bez úverov nie je možné dnes modernizovať a obnovovať bytové domy a byty.

Bytové domy majú samostatné účty domov a majú možnosť internetového prístupu k dennému prezeraniu si stavu finančných prostriedkov na účtoch. Dosiahla sa tým absolútna transparentnosť pri spravovaní finančných prostriedkov našich užívateľov.

Družstvo písomne informuje každého užívateľa bytu o stave, tvorbe a čerpaní každého centu z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu za predchádzajúci rok.

Družstvo prehľadne zabezpečuje evidenciu účtovných a iných dokladov tak, aby každý užívateľ mohol využiť svoje zákonné právo nahliadnuť do všetkých dokladov týkajúcich sa správy svojho domu.

SBD Komárno je finančne stabilné. Účtovné stavy Fondov družstva sú kryté v plnej miere finančnými prostriedkami uloženými v bankách.

Bytové družstvo prešlo od 1.1.2018 na informačné systémy Domus a Finus od firmy Anasoft Bratislava. Informačný systém pokrýva celú agendu družstva týkajúcu sa správy bytov ako aj účtovníctva.

V blízkej budúcnosti nás čaká pokračovanie personálnych zmien, najmä z dôvodu odchodu do dôchodku (3 zamestnanci sú, resp. dosiahnu v roku 2020 dôchodkový vek).

Vo výročnej správe za rok 2017 sme boli nútení konštatovať, že čoraz väčším negatívom je zvyšovanie nedoplatkov za bývanie a napriek všetkým zákonným prostriedkom, ktoré uplatňuje družstvo na neplatičov, sa situácia nezlepšuje tak, ako by sme si predstavovali.

Dôrazná zmena v prístupe k neplatičom na začiatku roku 2017 a jej dôsledné uplatňovanie priniesli svoje ovocie a správcovi sa postupne darí znižovať nedoplatky, pretrvávajú špekulatívne neplatenie, bez akéhokoľvek racionálneho dôvodu, neplatenie za neobývané byty, neplatenie v prípadoch neusporiadaných vlastníckych vzťahov, spory o dedičstvo a množstvo záložných práv na byty v prospech rôznych bankových a nebankových inštitúcií. Žiaľ, vývoj situácie vo svete a na Slovensku v súvislosti so šírením Koronavírusu nás núti prehodnotiť pohľad na novovznikajúce nedoplatky, resp. nových dlžníkov. Karanténne opatrenia, zatváranie a obmedzovanie prevádzok, nedostatok práce, prepúšťanie, ako i predpokladaná chorobnosť z tohto dôvodu, budú mať mimoriadne nepriaznivý dopad na schopnosť obyvateľov – vlastníkov/nájomcov bytov uhrádzať svoje životné náklady. Zo skúseností však môžeme predpokladať, že práve neplatenie za služby spojené s bývaním bude tým, kde sa budú naši klienti pokúšať oddialiť platby. Naša činnosť v oblasti správy a údržby bytov bude teda v roku 2020 výrazne nepriaznivo ovplyvnená stavom v národnom hospodárstve v dôsledku dopadu opatrení prijatých na zamedzenie šírenia choroby na bežného občana.

Komárno, 30. 4. 2020

Ing. Michal Piterka
Predseda predstavenstva SBD