

VÝROČNÁ SPRÁVA



o činnosti PD SBD III Košice a stave
družstva za rok 2020

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 2020	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 31.12.2020	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 31.12.2020 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 3.12.2020 s účinnosťou od 1.1.2021.**

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 2020 neodišiel zo správy žiadny bytový dom.**
- **SBD III Košice nemá žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná.**
- **SBD III Košice svojou činnosťou nijako nezaťažuje životné prostredie.**
- **SBD III Košice stabilne zamestnáva 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 2020	ROK 2019	Medziročný index
MAJETOK SPOLU	2 134 672	2 461 779	0,87
A. Neobežný majetok	691 287	765 393	0,90
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	1 319	2 638	0,50
A.II Dlhodobý hmotný majetok	698 968	762 755	0,92
A.III Dlhodobý finančný majetok			
B. Obežný majetok	1 433 620	1 686 695	0,85
B.I Zásoby	49 090	44 935	1,09
B.II Dlhodobé pohľadávky	1 597	1 062	1,50
B.III Krátkodobé pohľadávky	787 776	193 772	4,07
B.IV Krátkodobý finančný majetok			
B.V Finančné účty	595 157	1 446 926	0,41
C. Časové rozlíšenie	9 765	9 691	1,01

SÚVAHA

vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2020	ROK 2019	Medziročný index
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	2 134 672	2 461 779	0,87
A. Vlastné imanie	1 814 031	1 887 489	0,96
A. I Základné imanie	86 818	88 777	0,98
A.II Emisné ážio			
A.III Ostatné kapitálové fondy	259 682	331 197	0,78
A.IV. Zákonné rezervné fondy	426 908	426 908	1,00
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 040 582	372 863	2,79
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia			
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov		667 645	0,00
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	41	99	0,41
B. Záväzky	320 641	574 290	0,56
B.I Dlhodobé záväzky	41 213	44 254	0,93
B.II Dlhodobé rezervy	2 939	2 311	1,27
B.III Dlhodobé bankové úvery	318	1 039	0,31
B.IV Krátkodobé záväzky	220 853	494 807	0,45
B.V Krátkodobé rezervy	55 007	31 375	1,75
B.VI Bežné bankové úvery	311	504	0,62
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci			
C. Časové rozlíšenie			

Komentár k Súvahe

Družstvo v roku 2020 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 31.12.2020 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 58,00 % (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.
- Nárast hodnoty v položke Zásoby je daný obstaraním obvyklého množstva bytových vodomerov a pomerných rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), ktoré však z dôvodu pandémie nemohli byť v bytoch inštalované.

PASÍVA

- Zníženie základného imania je dané úbytkom členov družstva, kedy pri odpredaji bytu člen družstvo zruší, avšak nový vlastník sa členom družstva nestane.
- Pokles Vlastného imania v položke Ostatné kapitálové fondy o 71,5 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 2020 s cieľom dosiahnuť kladný hospodársky výsledok, čo sa vo výške 41,12 € 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 2020	ROK 2019	Medziročný index
ČISTÝ OBRAT	921 397	1 234 549	0,75
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	982 795	1 294 676	0,76
I. Tržby z predaja tovaru			
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov			
III. Tržby z predaja služieb	921 397	1 234 549	0,75
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby			
V. Aktivácia			
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	4 877	56	87,09
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	56 521	60 071	0,94
Náklady na hospodársku činnosť spolu	975 572	1 294 409	0,75
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru			
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľných dodávok	109 864	152 878	0,72
C. Opravné položky k zásobám	- 1 010	512	-1,97
D. Služby	72 058	85 989	0,84
E. Osobné náklady	727 552	1 003 011	0,73
F. Dane a poplatky	16 338	12 160	1,34
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	21 647	22 598	0,96
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	5 842	498	11,73
I. Opravné položky k pohľadávkam			
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	23 281	16 763	1,39
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	7 223	267	27,05

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách) PRIDANÁ HODNOTA	ROK 2020 740 485	ROK 2019 995 170	Medziročný index 0,74
Výnosy z finančnej činnosti spolu	1 156	3 629	0,74
Náklady na finančnú činnosť spolu	218	254	0,86
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	938	3 375	0,28
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	8 161	3 642	2,24
Daň z príjmov splatná	9 360	682	13,72
Daň z príjmov odložená	-1 240	2 861	- 0,43
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	41	99	0,41

Komentár k Výkazu ziskov a strát

- Výrazný pokles čistého obratu vyplynul najmä z dôsledkov pandémie, keďže nebolo možné realizovať v bytoch plánované množstvo výmeny vodomerov (v zákonných termínoch) a PRVN (po desiatich rokoch garancie funkčnosti batérie).
- Položka Tržby z predaja služieb vykazuje medziročne výrazný pokles, čo je taktiež dané najmä nemožnosťou realizovať potrebné údržbárske činnosti v bytoch a bytových domoch v dôsledku pandémie, v menšej miere aj postupne klesajúcim objemom objednávok na príležitostné údržbárske činnosti zo strany vlastníkov bytov a zo strany zástupcov vlastníkov v spravovaných bytových domoch.
- Relatívne vysoký objem Tržieb z predaja investičného majetku a zásob zodpovedá odpredaju materiálových zásob, ktoré sa blížili k časovej hranici upotrebitelnosti, za akciové výpredajové ceny.
- Zásadný pokles položky Osobné náklady zodpovedá zrušeniu účtovania odmien zástupcov vlastníkov bytov, upratovačiek v bytových domoch a funkcionárov volebných obvodov do nákladov (a zároveň výnosov) družstva. Hospodársky výsledok družstva neovplyvňuje.
- Úspornými opatreniami v odmeňovaní kmeňových zamestnancov a funkcionárov družstva, kedy im nebol vyplatený celkový objem odmien schválený Zhromaždením delegátov vo Finančnom pláne na rok 2020, sa podarilo čiastkový výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti udržať v potrebnej výške jeho kladného výsledku.
- Pokles výnosov z finančnej činnosti o viac, ako 25 % vznikol najmä v dôsledku pokračujúceho výrazného znižovania úrokových sadzieb na strednodobých termínovaných vkladoch a zrušením úrokov na bežnom účte organizácie zo strany OTP a. s.
- Náklady na finančnú činnosť, teda poplatky banke za vedenie účtu, sa mierne znížili, celkový výsledok hospodárenia z finančnej činnosti však medziročne klesol na jednu štvrtinu.
- 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. Jej medziročný nárast je daný najmä veľkým objemom odložených pohyblivých zložiek mzdy zamestnancov účtovaných do rezerv, ktoré predstavujú pripočítateľnú položku k daňovému základu. Daň z príjmu odložená sa preklopila do záporného stavu v dôsledku ukončenia daňových odpisov budovy (5 % ročne), pričom jej účtovné odpisovanie pokračuje (2,5 % ročne).
- SBD III Košice za rok 2020 dosiahlo hospodársky výsledok po zdanení vo výške 41,12 €.

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 2020 vo výške 41,12 € navrhuje Predstavenstvo družstva na schválenie Zhromaždeniu delegátov rozdeliť vo výške 25% do Sociálneho fondu a vo výške 75% do Fondu finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy bytových domov.
- g) Informácia o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov **nemá náplň**.
- h) SBD III Košice **nemá** organizačnú zložku v zahraničí.
- i) SBD III Košice nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové sumy, deriváty) podľa zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov a preto **nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o metódach riadenia rizík**.
- j) SBD III Košice neemitovalo cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, preto **nemá povinnosť** uviesť štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve – **napríklad vyhlásenie o správe a riadení**.
- k) na SBD III Košice sa **nevzťahuje povinnosť** vyhotoviť ročnú správu o platbách orgánom verejnej moci podľa § 20 ods. 2 zákona o účtovníctve.

SBD III Košice nie je vystavené nijakým významným rizikám. Budúci vývoj sa javí ako stabilný.

Počet spravovaných bytových domov sa nezmenil. Pohľadávky za byty narástli medziročne veľmi mierne o 1,1% (zo 127,55 tis. € na 128,99 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 2020

POČET SPRAVOVANÝCH OBJEKTOV

151 bytových domov k 31.12.2020

5 716 bytových jednotiek, 161 garáží

Počet bývajúcich členov..... 5 228

TRHOVÁ HODNOTA SPRAVOVANÉHO MAJETKU

Rok 2018..... 241 843 483,27 €

Rok 2019..... 240 516 276,70 €

Rok 2020..... 240 516 276,70 €

REALIZOVANÉ ROČNÉ FINANČNÉ OPERÁCIE

v roku 2018 10 299 732,96 €

v roku 2019 9.932.775,52 €

v roku 2020 10.680.910,39 €

POČET ČLENOV PREDSTAVENSTVA SBD III

11

POČET ČLENOV KONTROLNEJ KOMISIE

5

POČET DELEGÁTOV ZD

65

POČET ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

257

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV VO FYZICKÝCH OSOBÁCH

33

NÁKLADY BYTOVÝCH DOMOV

Ústredné kúrenie a teplá voda

ROK 2018 4 183 448,10 €

ROK 2019 3 825 534,34 €

ROK 2020 3 973 052,63 €

Studená a zrážková voda

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

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

ROK 2020 ... 725 245,81 € (zrážková voda 28 664 m³)

Elektrická energia

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

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

ROK 2020 ... 217 379,60 € (505 762 kWh)

Spotřeba tepla na ÚK bytových domov

Rok	2018	2019	2020
Objednávka	23 456 428 kWh	23 148 256 kWh	23 056 178 kWh
Spotřeba	18 702 919 kWh	16 804 579 kWh	17 345 453 kWh
<i>Spotřeba v EUR</i>	<i>2 066 292</i>	<i>2 041 648</i>	<i>2 144 737</i>
Spotřeba v kWh/m ²	46,54	46,01	46,08

HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY

Ekonomický Ukazovateľ	Rok 2017 [€]	Rok 2018 [€]	Rok 2019 [€]	Rok 2020 [€]
<i>Náklady vrátane daní z príjmov</i>	1.432.030,66	1.306.308,13	1.298.205,95	1.231.052,89
<i>Výnosy</i>	1.498.871,06	1.307.377,54	1.298.305,05	1.231.094,01
<i>Hospodársky vý- sledok po zdanení daní z príjmov</i>	+66 840,40	+1 069,41	+99,10	+41,12

SBD III Košice dosahovalo počas roka 2020 kladný hospodársky výsledok, k 31.12.2020 sú zaúčtované nasledujúce významné účtovné prípady :

• rezervy na dovolenky + poistné	15 600,98 €
• rezervy na odmeny zamestnancov + poistné	29 483,06 €
• rezervy na odmeny členov PD a KK + poistné.....	7 630,69 €
• rezervy na overenie účtovnej uzávierky.....	1 400,00 €
• daň z príjmu za rok 2020 splatná.....	8 683,43 €
• daň z príjmu za rok 2020 zrážková	675,88 €

SBD III Košice plnilo plán výnosov na 101,869 %, z toho významné položky :

• poplatky za služby a nájom NP	plán: 19.964,- €	skutočnosť: 21.860,52 €	109,50 %
• poplatky správy z prenajatých SP	1.630,- €	1.661,42 €	101,93 %
• ostatné výnosy z hosp. činnosti	15.312,- €	33.052,92 €	215,86 %
• tržby strediska Údržba	168.236,- €	144.090,92 €	85,65 %
• tržby – výmena vodomero a PRVN	93.430,- €	63.859,30 €	68,35 %

SBD III Košice plnilo plán nákladov na 101,865 %, z toho významné položky :

• služby	plán: 60.070,- €	skutočnosť: 61.506,69 €	102,39 %
• mzdy správcu	471.415,- €	462.365,16 €	98,08 %
• ostatné sociálne poistenie	4.212,- €	4.537,- €	107,72 %
• daň z nehnuteľnosti	9.393,- €	14.476,26 €	154,12 %
• daň z príjmov zrážková	741,- €	651,55 €	87,93 %
• daň z príjmov splatná	0,- €	8.683,43 €	

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. Objem zásob sa zvýšil v dôsledku obstarania vodomero a PRVN, ktoré kvôli pandémie nebolo možné v zákonných termínoch inštalovať.

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 2020 sme tak odvedli štátu

157.691,41 € 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 31.12.2020 bol **8.514.781,30 €**.
 - 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 2020 sme odvedli do štátnej pokladnice **18.482,37 €**.

Fondy SBD III Košice

k 31.12. 2020

- **Nedeliteľný fond**

Rok 2018 426 894,53 €

Rok 2019 426 907,76 €

Rok 2020 426 907,76 €

- **Fond družstevnej výstavby**

Rok 2018 335 364,93 €

Rok 2019 290 180,94 €

Rok 2020 228.166,27 €

- **Fond členských podielov**

Rok 2018 130 307,26 €

Rok 2019 41 016,14 €

Rok 2020 31 515,71 €

- **Fond finančnej výpomoci**

Rok 2018 372 060,65 €

Rok 2019 372 862,71 €

Rok 2020 540 582,04 €

• Sociálny fond

Stav k 31.12.2019 **4.144,97 €**

Tvorba	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
- v zmysle platnej legislatívy:	5 608,78 €	5 677,01 €	5 551,57 €	5 739,67 €
- z hospodárskeho výsledku	0,00 €	2 500,00 €	267,35 €	24,77 €
Čerpanie				
- stravné lístky	5 310,00 €	5.727,84 €	8.734,70 €	7.565,60 €
- životné jubileá				
- nesplatená sociálna výpomoc – pôžička				
- zdravotná starostlivosť				
- športové podujatia				
- rekondičné pobyty				
- kultúrne podujatia				

Stav k 31.12.2020 **2.343,81 €**

• Ostatné fondy

- Fond finančnej výpomoci na stredné a veľké opravy
tvorený z hosp. výsledkov predchádzajúcich rokov 540 582,04 €
- Finančná výpomoc vytvorená z rezervy 74 749,98 €

ČERPANIE FINANČNEJ VÝPOMOCI NA STREDNÉ A VEĽKÉ OPRAVY

*Disponibilný stav finančnej
výpomoci na účte k 31.12.2020*

bol 164.627,38 €

v obehu je 450.704,64 €

• Obnova bytového domu	143.188,24 €
• Systémové poruchy loggií	187.729,95 €
• PRVN	21.610,44 €
• Výmena stúpačiek	39.739,01 €
• Oprava strechy	17.712,- €
• Výťahy	40.725,- €

ZÍSKANÉ PROSTRIEDKY Z PODPORNÝCH PROGRAMOV ŠTÁTU NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Počet požadovaných úverov zo ŠFRB..... 9

Počet získaných úverov zo ŠFRB 9

Bytový dom	Výška poskytnutého úveru	Účel a výška obstarávacích nákladov					SPOLU
		Výmena výťahov	Oprava výťahov	Výmena rozvodov EI	Výmena rozvodov Voda kanal plyn	Udržiavacie práce	
Bielocerkevská 5,7	121 680,00 €	121 680,00 €					121 680,00 €
Krosniaska 41,43	105 000,00 €	105 000,00 €					105 000,00 €
Fábryho 2	61 430,00 €	48 900,00 €		13 998,28 €		2 719,62 €	65 617,90 €
Fábryho 9	138 860,00 €	70 000,00 €		15 763,28 €		53 101,81 €	138 865,09 €
Kurská 6,8	145 740,00 €	109 908,00 €		21 449,49 €		26 449,49 €	157 806,98 €
Benadova 6	79 940,00 €	53 256,00 €		11 729,18 €		23 862,00 €	88 847,18 €
Benadova 8	64 950,00 €	52 740,00 €		12 984,56 €		3 302,88 €	69 027,44 €
Fábryho 40,42	127 220,00 €	107 034,00 €		18 367,20 €		8 554,39 €	133 955,59 €
Maurerova 3,4	103 280,00 €	87 840,00 €		19 587,24 €		1 007,00 €	108 434,24 €
SPOLU	948 100,00 €	756 358,00 €	0,00 €	113 879,23 €	0,00 €	118 997,19 €	989 234,42 €

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

Bytový dom	Poskytnutá dotácia	Oprávnený náklad
Fábryho 7	47 540,00 €	68 000,00 €
Jegorovovo nám. 4	48 120,00 €	80 370,61 €
SPOLU	95 660,00 €	148 370,61 €

Pohľadávky a záväzky k 31.12.2020

	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
• POHLĀDĀVKY				
- dlhodobé	12 740 800 €	1 062 €	1 062 €	1 597 €
- KRĀTKODOBĒ	7 362 524 €	654 728 €	193 772 €	787 776 €
• ZĀVĀZKY				
- dlhodobé	6 051 506 €	44 309 €	44 254 €	41 213 €
- KRĀTKODOBĒ	6 875 029 €	194 585 €	494 807 €	220 853 €
Výška úverov bytových domov z komerčných bánk				k 31.12.2020 70.000 €
Výška úverov bytových domov zo ŠFRB				k 31.12.2020 899.350 €
Výška dotácií na odstránenie systémových porúch				k 31.12.2020 95.020 €

SBD III Košice za rok 2020 nevzalo žiadny úver.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHĽADÁVOK 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 31.5.2021 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 30.6.2021.
- **Významné položky dlhodobých a krátkodobých záväzkov samotného družstva :**
- daň z príjmu odložená – účet 481 38.868,88 €
- sociálny fond – účet 472 2.343,81 €
- mzdy za december 2020 – účet 331 99.491,78 €
- DPH za december 2020 – účet 343 15.319,55 €
- daň preddavková z miezd za december 2020 – účet 342 20.886,98 €
- daň z príjmu splatná k 31.12.2020 – účet 341-10 8.683,43 €
- **Bežné prevádzkové náklady samotného družstva sú hradené na základe fakturácie dodávateľov priebežne, vždy v splatnosti.**

VÝZNAMNÉ POLOŽKY DLHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH POHLÁDÁVOK SAMOTNÉHO DRUŽSTVA :

• pohľadávky zálohový predpis byty – účet 311-10	128.987,72 €
• neuhradené vyrubené penále byty – účet 311-50, -51.....	48.098,12 €
• pohľadávky zálohový predpis garáže – účet 311-20	1.064,65 €
• faktúry za opravy bytov – účet 315-10	978,85 €
• faktúry za NP – účet 315-32	7.363,74 €
• pohľadávky voči bytovým domom za uhradené dod. Fa - účet 378-99	590.635,78 €

Návrh na rozdelenie zisku

Zisk za rok 2020

41,12 €

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

30,84 €

- Do sociálneho fondu

10,28 €

- Činnosť SBD III Košice nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- Po skončení účtovného obdobia roku 2020 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 2020 podľa vopred schváleného harmonogramu a to 11 krát v riadnom termíne. Plán práce PD a harmonogram zasadnutí na r. 2020 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 2020 “.

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 31.12.2020 je pomer nájomných a vlastníckych bytov nasledovný:

5 648 ➡ **b.j. vo vlastníctve,**
69 ➡ **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 31.12.2017..... **153 503,14 €**
- k 31.12.2018..... **147.000,54 €**
- k 31.12.2019..... **127.550,59 €**
- **k 31.12.2020..... 128.987,72 €**

4. **Prostriedky vymáhania :**

- dohoda o uznaní dlhu a uzavretie dohody o odklade splatnosti dlhu. V roku 2020 ich bolo uzatvorených **7** v celkovej sume **2 429,83 €**,
- vypovedanie nájmu z družstevných bytov prostredníctvom PD bolo v počte **0**,
- oznámenia o začatí výkonu záložného práva (u vlastníkov bytov) **4**,
- návrhy na vykonanie dražby – predajom bytu – dražobnej spoločnosti v počte **2**,
- návrhy na exekučné vypratanie družstevných bytov**0**,
- návrhy na exekúciu vymožením pohľadávky **5**.

POČET NEUKONČENÝCH SÚDNÝCH SPOROV

aktívnych 5

pasívnych 5

POČET ŽALOBNÝCH NÁVRHOV ZA ROK 2020

1

na vypratanie bytu 0

na zaplatenie istiny 1

na vypratanie spoločných priestorov 0

POČET VYHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

3

POČET PREHRANÝCH SÚDNÝCH SPOROV

0

POČET ODPREDANÝCH BYTOV

v roku 2017 19

v roku 2018 15

v roku 2019 13

v roku 2020 17

CELKOVÝ POČET AKTÍVNYCH ZMLÚV

(NÁJOM SPOLOČNÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV)

k 31.12.2020 135

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

v roku 2017 4,99 mil. €

v roku 2018 4,03 mil. €

v roku 2019 4,45 mil. €

v roku 2020 2,03 mil. €

	2018	2019	2020
	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>	<i>tis. €</i>
• VLASTNÁ ÚDRŽBA	135,07	174,44	152,40
• VÝŤAHY	588,92	1 627,41	805,51
• VÝMENA (ciach) VODOMEROV	48,05	38,88	41,52
• STREŠNÁ IZOLÁCIA	187,32	240,71	82,31
• ZATEPLENIE	1 767,84	865,92	398,52
• ZÁMOČNÍCKE PRÁCE	9,08	16,81	6,66
• ODBORNÉ SKÚŠKY ELEKTRO A OPRAVY	116,99	166,48	22,22
• OPRAVA LOGGIÍ		812,59	418,74
• ODBORNÉ SKÚŠKY PLYNU A OPRAVY	33,56	23,59	16,66
• VÝMENA BRÁN A OKIEN	53,52	79,18	20,03
• STUPAČKOVÉ ROZVODY	230,98	119,37	42,75
• OSTATNÉ PRÁCE	172,24	260,23	11,59
• HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE	33,98	19,16	5,50

Prognóza vývoja SBD III Košice

- PD SBD III Košice bude hospodáriť s vyrovnaným hospodárskym výsledkom v roku 2021.
- V roku 2021 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 : **21.4.2021**

Schválená dňa : **10.6.2021**

