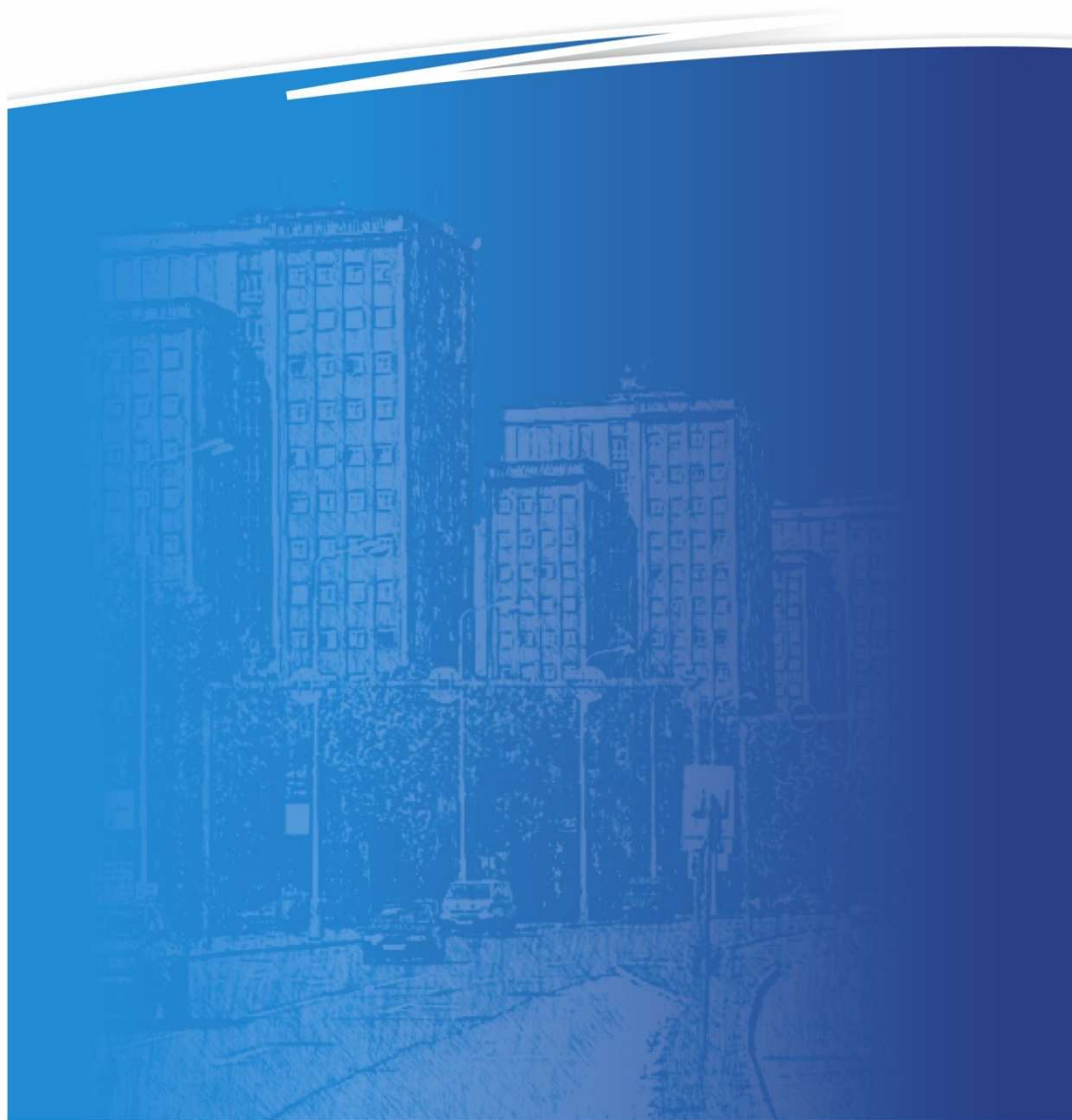




VÝROČNÍ ZPRÁVA 2010



**SBF Kladno s.r.o., nám. Starosty Pavla 13, 272 01 Kladno
tel.: +420 312 245 312, url: www.sbf.cz
IČ: 25683381**

Výroční zpráva o hospodaření SBF Kladno s.r.o. za rok 2010

Základní identifikační údaje

Obchodní jméno	SBF Kladno s.r.o.
Sídlo	Kladno, Nám. starosty Pavla 44
Identifikační číslo	25 68 33 81
Daňové identifikační číslo	CZ 25 68 33 81
Právní forma právnické osoby	Společnost s ručením omezeným
Základní jmění	2 200 000,- Kč
Zakladatel	Město Kladno
Společníci	100% Město Kladno
Obchodní rejstřík	Městský obchodní soud v Praze oddíl C, vložka 60881
Den zápisu	29. července 1998
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgány a vedení společnosti

Valná hromada	Rada města Kladna
Dozorčí rada do 28.11.2010	předseda Ing. Radek Větrovec místopředseda Mgr. Jiří Kunc člen Vladimír Formánek Marek Mencl Bohumír Štěpánek
Dozorčí rada od 29.11.2010	předseda Radim Král místopředseda Ing. Radek Větrovec člen Mgr. Eva Čermáková Bohumír Štěpánek Ing. Marek Švarc
Jednatelka společnosti do 28.11.2010	Ing. Tamara Šikulová
Jednatel společnosti od 29.11.2010	Ing. Vojtěch Munzar
Ředitelka společnosti do 8.11.2010	Ing. Tamara Šikulová
Ředitel společnosti od 9.11.2010	Ing. Vojtěch Munzar
Technik a vedoucí údržby:	Radomil Lamer

Historie společnosti

Společnost SBF Kladno s.r.o. byla založena 8.7.1998 jediným vlastníkem městem Kladnem a zapsána do obchodního rejstříku byla 29.7.1998.

SBF Kladno s.r.o. zabezpečuje správu většiny městských bytů a nebytových prostor na základě mandátní smlouvy uzavřené mezi Statutárním městem Kladnem a SBF Kladno s.r.o.. Společnost dále administrativně zajišťuje pro Statutární město Kladno privatizaci bytového fondu.

Od vzniku SBF Kladno s.r.o. dochází k postupnému zvyšování počtu spravovaných bytů a domů v soukromém a osobním vlastnictví. K 31.12.2009 se stav ustálil na cca 50% spravovaných bytů v soukromém vlastnictví.

Smyslem založení společnosti byla integrace mnoha činností jednotlivých odborů Magistrátu města Kladna do jednoho subjektu.

V roce 2010 SBF Kladno s.r.o. rozšířilo portfolio činnosti o poskytování služeb pro město Kladno zabezpečování vyúčtování stočného při provozování nové kanalizace ve Švermově. Zároveň společnost začala nabízet zpracování účetnictví pro externí subjekty, v roce 2010 uzavřela smlouvu s o.p.s. Fontána.

Strategický cíl společnosti

Posláním společnosti je nabízet kvalitní služby vlastníkům nemovitostí a nájemníkům v bytech a domech v majetku Statutárního města Kladna.

Vzhledem k změnám ve struktuře vlastnických vztahů v bytovém fondu na území města Kladna a zvyšujícím se počtu společenství vlastníků jednotek je cílem společnosti získávat další klienty z této oblasti. Na základě kvality nabízených služeb se tento cíl zatím daří plnit.

Společnost nabízí svoje služby na trhu, který je značně konzervativní a dochází zde k velice malým změnám při výběru správce nemovitosti. Z tohoto důvodu se společnost v budoucnu chce zaměřit na rozšiřování portfolia služeb i mimo oblast správy nemovitostí a to především na poskytování služeb související s účetnictvím. V roce 2010 byl k naplnění tohoto cíle učiněn první krok získáním nových klientů.

Činnost společnosti

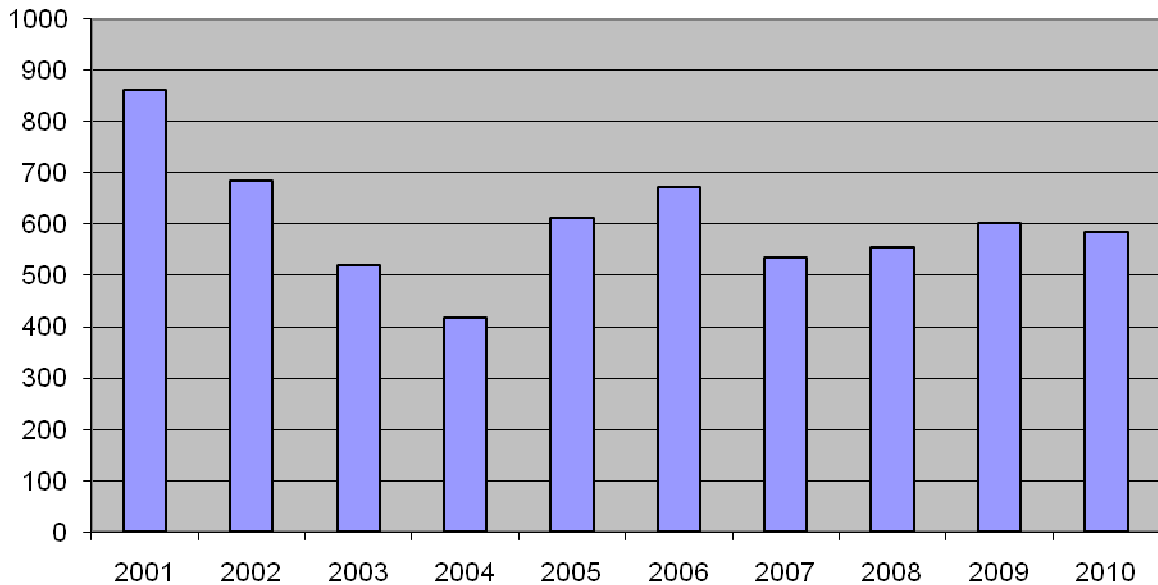
Správa majetku Statutárního města Kladna

Zabezpečovat správu majetku Statutárního města Kladna, tj. bytů a nebytových prostor je primárním cílem společnosti. Společnost se stará o průběžnou údržbu městského bytového fondu. Na základě schválení dozorčí rady a valné hromady připravuje a zabezpečuje větší investiční akce. Od roku 2003 do 31.12.2006 nedošlo k navýšení nájmu v bytech s regulovaným nájemným. Od roku 2007 se na byty s regulovaným nájemným vztahuje zákon č.107/3006 Sb. Vzhledem k výši regulovaného nájmu v bytech v majetku města jsou finanční prostředky na údržbu městského bytového fondu značně omezeny a nemohou zabezpečit vyřešení všech požadavků nájemců v městských bytech. Společnost zabezpečuje tyto služby převážně dodavatelskou formou. Vzhledem k charakteru společnosti a jeho vlastnické struktuře nabízí společnost při správě městských bytů více typů služeb než u správy soukromých objektů. Společnost dnes vykonává mnoho aktivit, které pomáhají odborům Magistrátu Statutárního města Kladna k výkonu samosprávných funkcí Statutárního města Kladna.

V souvislosti s údržbou společnost zajišťuje i inženýrskou činnost u větších stavebních pracích a investicích na spravovaných objektech v majetku Statutárního města Kladna. Tuto činnost vykonává v rámci ceny za správu bytů.

Společnost SBF Kladno s.r.o. zajišťuje kontroly a prohlídky volných bytů a nebytových prostor. Spolupracuje úzce s Odborem Správy majetku a investic Magistrátu města Kladna a Bytovou komisí RM. Zabezpečuje také uzavírání nových nájemních smluv dle rozhodnutí Rady města Kladna a připravuje některé podklady pro jednání Rady města Kladna a její Bytové komise. V roce 2010 SBF Kladno s.r.o. v zastoupení Statutárního města Kladna uzavřelo 584 nájemních smluv. Od roku 2005 počet uzavřených smluv stoupl z důvodu uzavírání smluv na dobu určitou jednoho roku, což znamená navýšení administrativní zátěže v tomto segmentu služeb společnosti. Od roku 2005 je počet uzavíraných smluv stabilní. Před ukončením smlouvy na dobu určitou naši zaměstnanci zajišťují korespondenci s nájemcem a zasílají výzvu k žádosti k uzavření nové nájemní smlouvy.

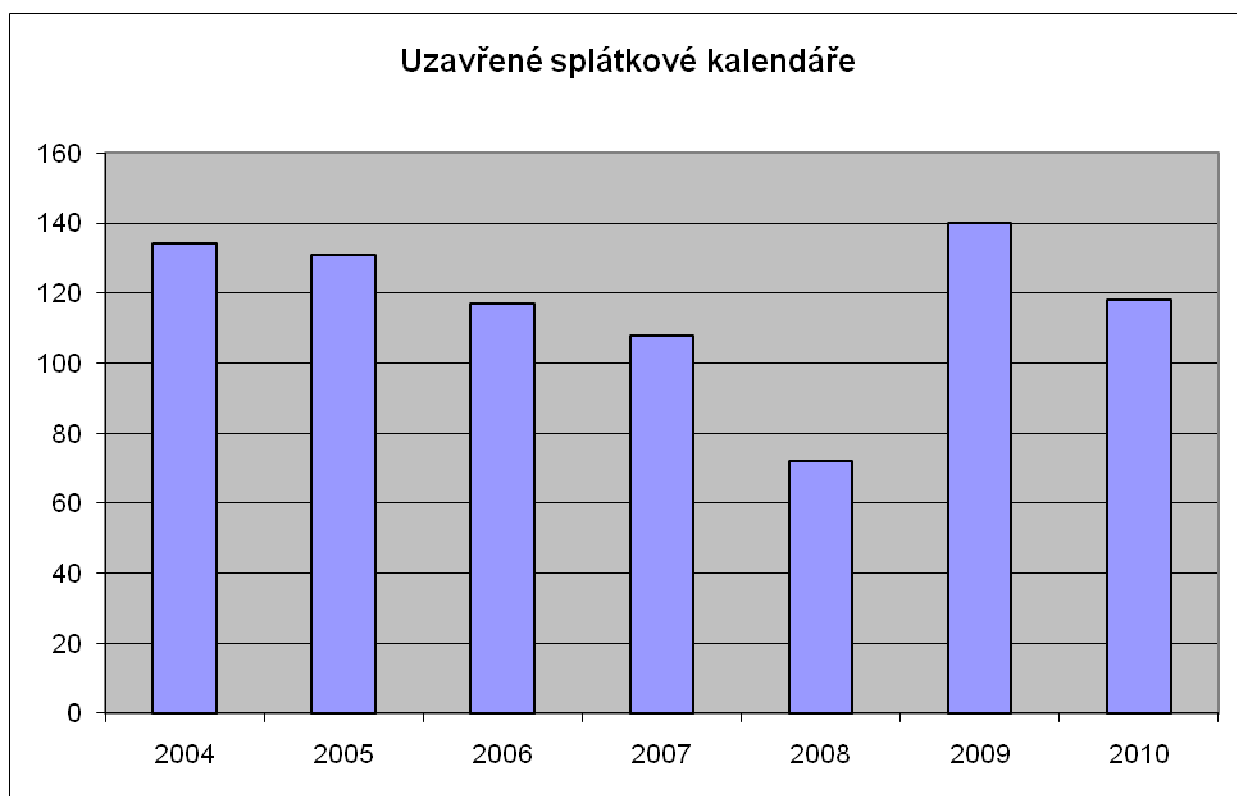
Uzavřené nájemní smlouvy



V rámci správy majetku společnost provádí předpisy nájemného a služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, zpracovává pro jednotlivé jednotky vyúčtování záloh na služby. Společnost vede účetnictví dle pokynů finančního odboru Magistrátu města Kladna.

V rámci sledování placení nájemného předkládá podklady pro právní zástupce Magistrátu města Kladna nutné k zažalování nájemníků pro neplacení nájmu a neužívání bytů. Od platnosti novely Občanského zákoníku, připravuje SBF Kladno s.r.o. podklady pro rozhodnutí Rady města o podání výpovědi bez přivolení soudu. Zároveň spolupracuje s právními zástupci města na přípravě a zaslání výpovědí.

Pečlivou, systematickou a časově náročnou prací jsme v roce 2010 předali 36 připravených případů k výpovědi, oproti 29 v minulém období, 253 případů na vymáhání dluhů, což je téměř dvojnásobný nárůst oproti roku 2009, kde bylo 114 případů a 54 případů na vyklizení. SBF Kladno s.r.o. za sledované období zaslala 373 upomínek. Za rok 2010 zaznamenalo 118 případů sepsaných a následně rozeslaných uznání dluhu, což je mírný pokles oproti roku 2009, kdy bylo 140 případů. O pečlivé a důsledné práci našich pracovníků svědčí i to, že se daří zajišťovat vrácení několika bytů i mimosoudní cestou. Společnost zabezpečuje spolupráci s Městskou policií, sociálním odborem a soudem. Zaměstnanci společnosti asistovali při soudních vystěhováním, exekucích apod. a zároveň organizovali a účastnili se 14 soudních exekucí za rok 2010.

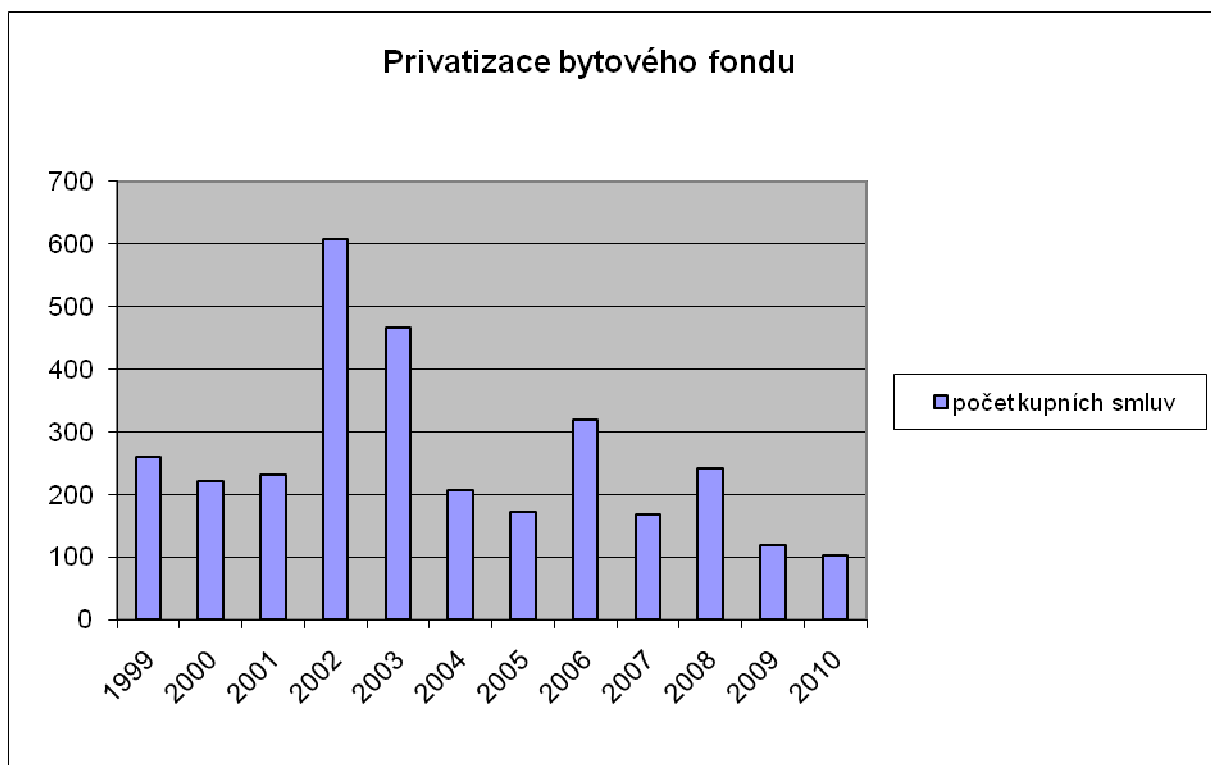


Privatizace bytového fondu

SBF Kladno s.r.o. pro Statutární město Kladno zajišťuje prodej bytů do osobního vlastnictví, tj. privatizaci bytového fondu a to jak jednotlivých jednotek dle zák. 72/1994 Sb. , tak i jinými formami dle rozhodnutí Zastupitelstva města.

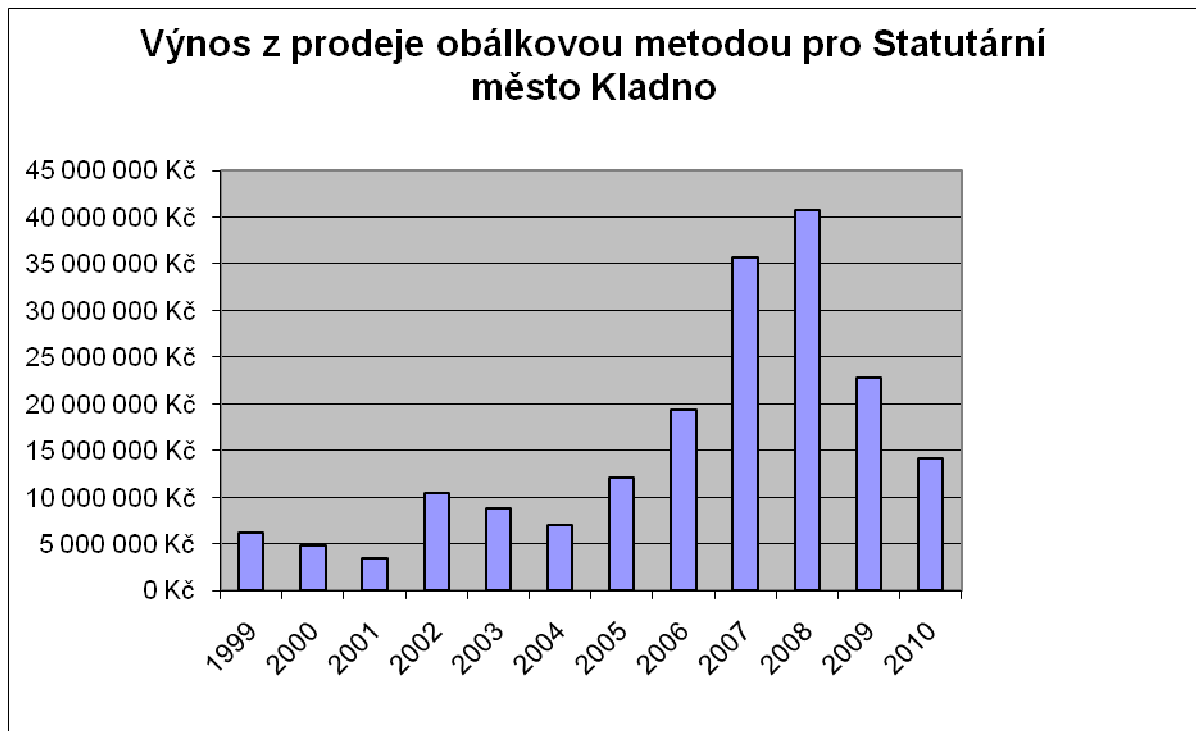
V oblasti prodeje bytového fondu společnost zajišťuje nové zaměrování objektů, jeho digitální zpracování. Následně zajišťuje zpracování nabídek oprávněným nájemcům, zpracovává prohlášení vlastníka včetně jeho vkladu do katastru nemovitostí. Vypracovává smlouvy o převodu vlastnictví, včetně návrhů na vklad zástavního práva a zabezpečuje jejich uzavření s oprávněnými nájemci. Připravuje některé podklady pro jednání Komise RM pro privatizaci bytového fondu a Radu města.

V roce 2010 došlo k dalšímu snížení počtu prodaných bytů, což je trend dlouhodobý. Většina domů určených k privatizaci již byla Statutárním městem Kladnem prodána a v současné době se zařazují domy na vlastní žádost nájemníků. Vzhledem k počtu bytů určených do privatizace bytového fondu předpokládáme v dalších letech postupné ukončení privatizace a tím i snížení výnosů společnosti za tuto činnost. Tento vývoj jsme v dostatečném časovém předstihu předpokládali. Tento výpadek příjmů chceme nahradit novými činnostmi.



V případě volných bytů společnost připravuje podklady pro prodeje obálkovou metodou a zabezpečuje prohlídky volných bytů. SBF Kladno s.r.o. na základě výsledku obálkové metody připravuje kupní smlouvy. Během roku 2010 se podařilo prodat téměř všechny volné byty a nebytové prostory. Vzhledem k útlumu privatizace se výnosnost z takto prodávaných bytů pro Statutární město Kladno, zřizovatele společnosti letos výrazně snížila. Ke sníženému výnosu přispěla i ekonomická krize v ČR, kdy cenová hladina prodávaných bytů obecně klesala. Statutární město Kladno tak získalo menší výnosnost z prodaného bytu než v předchozích letech.





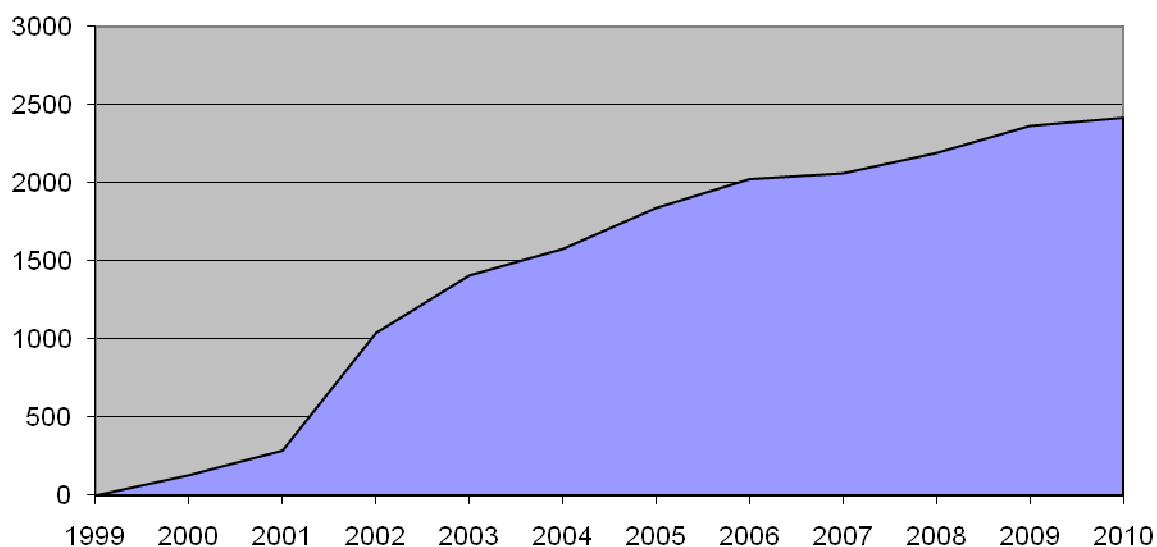
Naše společnost zabezpečuje valné hromady u nově vzniklých společenství v privatizovaných domech. Na základě zákona č.103/2000 Sb. společnost odděluje účetnictví vzniklých společenství vlastníků od prodeje 3 bytových jednotek až do jejich zapsání u rejstříkového soudu. SBF Kladno s.r.o. se aktivně zapojuje do příprav nutných k podání návrhu na zápis do speciálního registru vedeného u rejstříkového soudu. Vzhledem k ochotě i erudici našich pracovníků zůstávají již zapsaná společenství v naprosté většině ve správě naší společnosti.

Komerční činnost společnosti

Společnost nabízí v rámci své činnosti i správu soukromým vlastníkům bytového fondu, převážně tzv. Společenství vlastníků jednotek. Rozsah správy je dán vždy sjednanou smlouvou s konkrétním subjektem. V oblasti ekonomické se jedná převážně o vedení podvojného účetnictví SVJ a úkonů s ním spojených. V oblasti provozně správní se jedná o provádění předpisů plateb na fond oprav a služeb spojených s užíváním bytu a provádění vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nemovitosti dle souvisejících předpisů dle Vyhlášky MPR č. 372/01 Sb. o rozúčtování tepla a TUV. Dle požadavku našich klientů zajišťujeme činnosti v oblasti běžné údržby. Jednotliví zaměstnanci společnosti v úseku společenství mají v kompetenci konkrétní společenství vlastníků jednotek a individuálně pracují s jejich předsedy.

Za účelem získání nových klientů do správy společnosti ze strany soukromých vlastníků, společnost začala ve větší míře využívat dostupných reklamních prostředků.

Byty SVJ ve správě SBF Kladno s.r.o.



Tento segment trhu je velmi specifický a je nepružný. Změna správce je složitý proces a ochota jednotlivých vlastníků měnit správce objektu je minimální.

V roce 2010 společnost začala nabízet zpracování účetnictví a veškeré ekonomické agendy pro obecně prospěšné společnosti. Získala nového klienta Fontána o.p.s., která nabízí sociální služby na území města Kladna. Zkušenosti z této nové činnosti nabízejí vysoký potenciál pro zpracování ekonomických agend obdobných organizací v rámci stávající struktury naší společnosti.

V roce 2010 Statutární město Kladno začalo provozovat kanalizaci ve čtvrti Švermov. SBF Kladno s.r.o. pro město zajišťuje přípravu smluv s jednotlivými klienty a ekonomickou agendu související s výběrem stočného. K 31.12.2010 bylo uzavřeno 684 smluv s jednotlivými klienty.

Personální zabezpečení a organizační struktura společnosti

K 31.12.2010 ve společnosti pracovalo 15 osob na hlavní pracovní poměr a 1 na dohodu o pracovní činnosti.

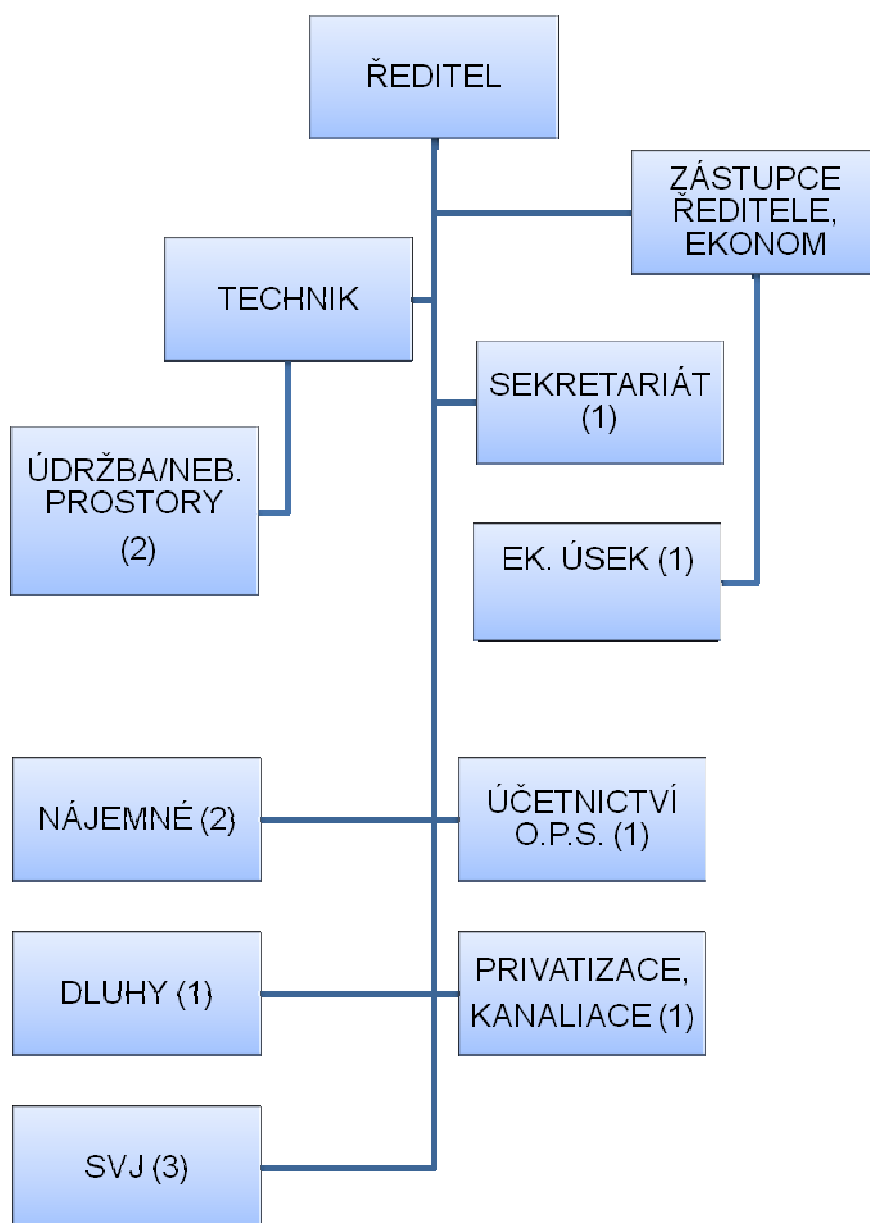
Organizační struktura kopíruje vykonávané činnosti, technickou správu zajišťuje úsek údržby, předpisy nájemného a služeb spojených s užíváním bytu a sledování neplatičů úsek nájemného, úsek správy SVJ zajišťuje služby pro Společenství vlastníků jednotek. Zabezpečení účetnictví pro obecně prospěšné společnosti zajišťuje nový zaměstnanec.

Novou činností zabezpečení smluv a evidence plateb na výběr stočného za užívání kanalizace v Kladně – Švermově zabezpečuje úsek privatizace, který s útlumem prodeje bytového fondu v majetku města přebírá nové činnosti.

V rámci zefektivnění činnosti společnosti a zefektivnění produktivity práce se některé pracovní náplně překrývají. Zaměstnankyně ekonomického úseku se podílí i na zpracování účetnictví pro SVJ a na vyúčtování stočného.

Od 9.11.2010 se opět stal ředitelem společnosti Ing. Vojtěch Munzar, který byl z této funkce uvolněn pro výkon funkce náměstka primátora Statutárního města Kladna. V souvislosti s tímto byl k 29.11.2010 jmenován jednatelem společnosti.

Zároveň došlo k změnám v dozorčí radě společnosti. Od 29.11.2010 pracuje dozorčí rada společnosti v novém složení. Předsedou dozorčí rady se stal Radim Král. V nové dozorčí radě zasedají Ing. Radek Větrovec a Bohumír Štěpánek, kteří byli v předchozí dozorčí radě.

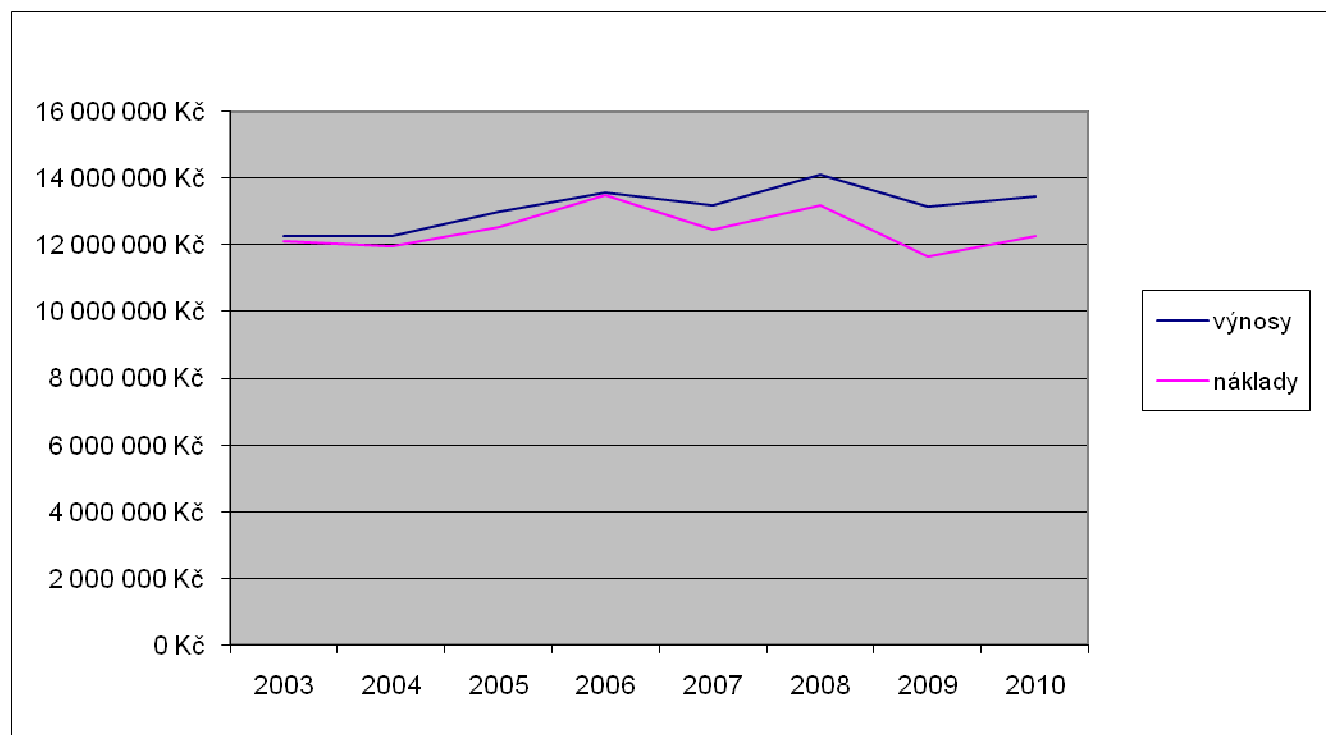


Organizační struktura společnosti k 31.12.2010

Ekonomické ukazatele

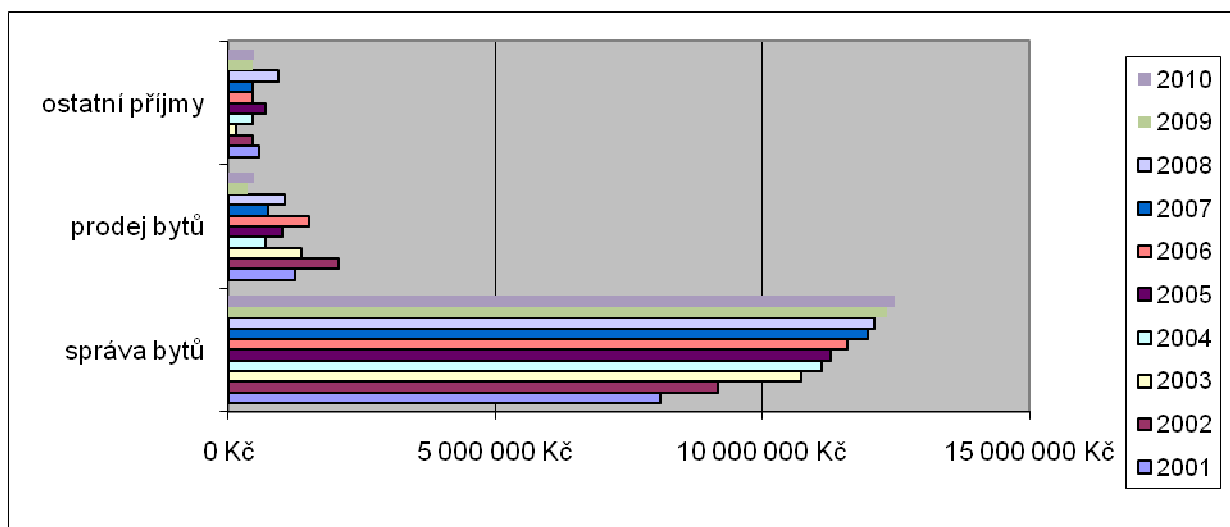
Členění jednotlivých skupin nákladů a výnosů je uvedeno v příložené výsledovce roku 2010.

V roce 2010 činily celkové výnosy společnosti 13 433 tis. Kč a náklady 12 243 tis. Kč. Před zdaněním společnost dosáhla zisku 1.191 tis. Kč.

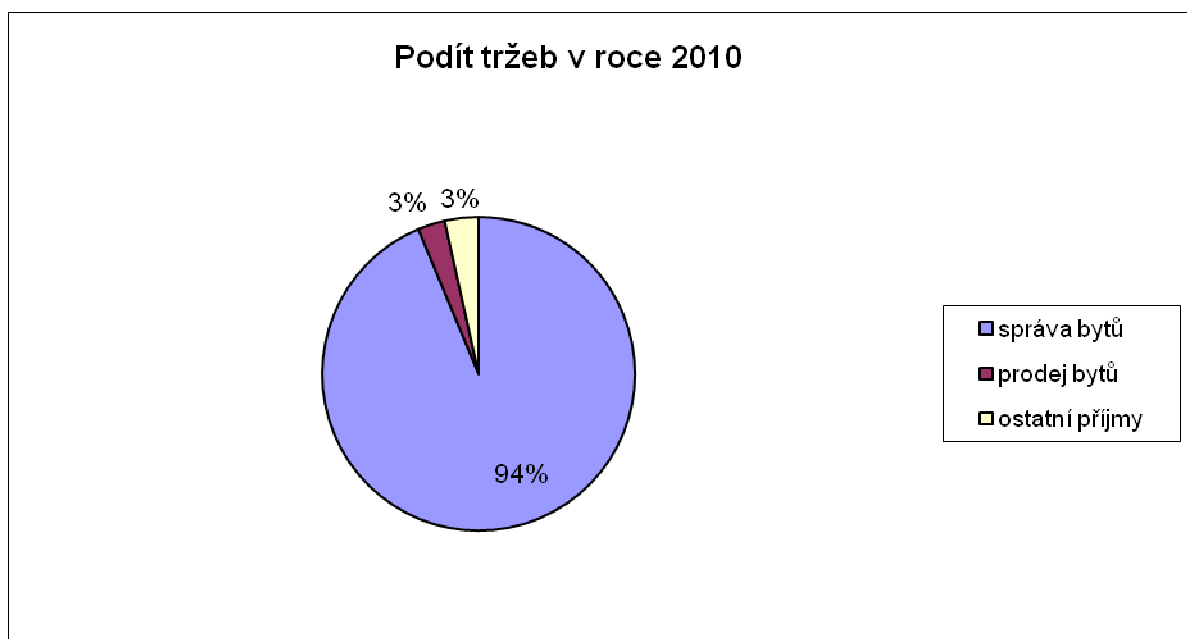


Výnosy

Výnosy v roce 2010 bylo vyšší o 280 tis. Kč oproti předchozímu období, i přes skutečnost, že v roce 2009 měla společnost příjem z prodeje majetku 167 tis. Kč. Trvá stagnace příjmů z prodeje bytu v rámci privatizace a to zhruba na poloviční úrovni let před rokem 2009. Navýšení příjmů bylo zabezpečeno novými činnostmi a celková úroveň příjmů zůstává stabilní. Vzhledem ke skutečnosti, že v následujícím období předpokládáme ukončení privatizace, společnost se snaží zaměřit na komerční činnost a zvyšovat příjmy za správu SVJ.



Struktura výnosů odpovídá zaměření činnosti společnosti, 94 % z celkových výnosů společnost dosahuje za správu bytů. Jak je uvedeno výše, za prodej bytů v roce 2010 společnost získala pouze 3 % ze svých celkových výnosů. Ostatní příjmy činily pro letošní rok opět 3 % z celkových příjmů společnosti s tím, že oproti minulým letům, kdy se jednalo o mimořádné příjmy z prodeje majetku, jsou v roce 2010 tyto příjmy stabilní za nové opakující se činnosti a budou tedy i budoucími příjmy v roce 2011.

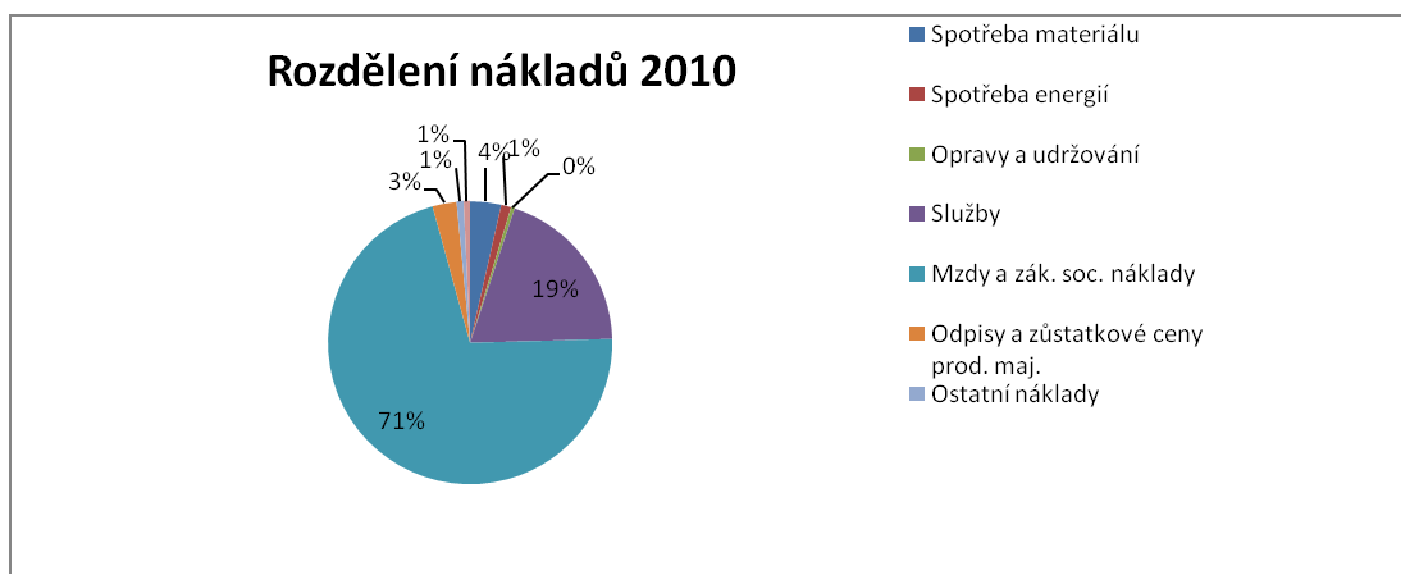
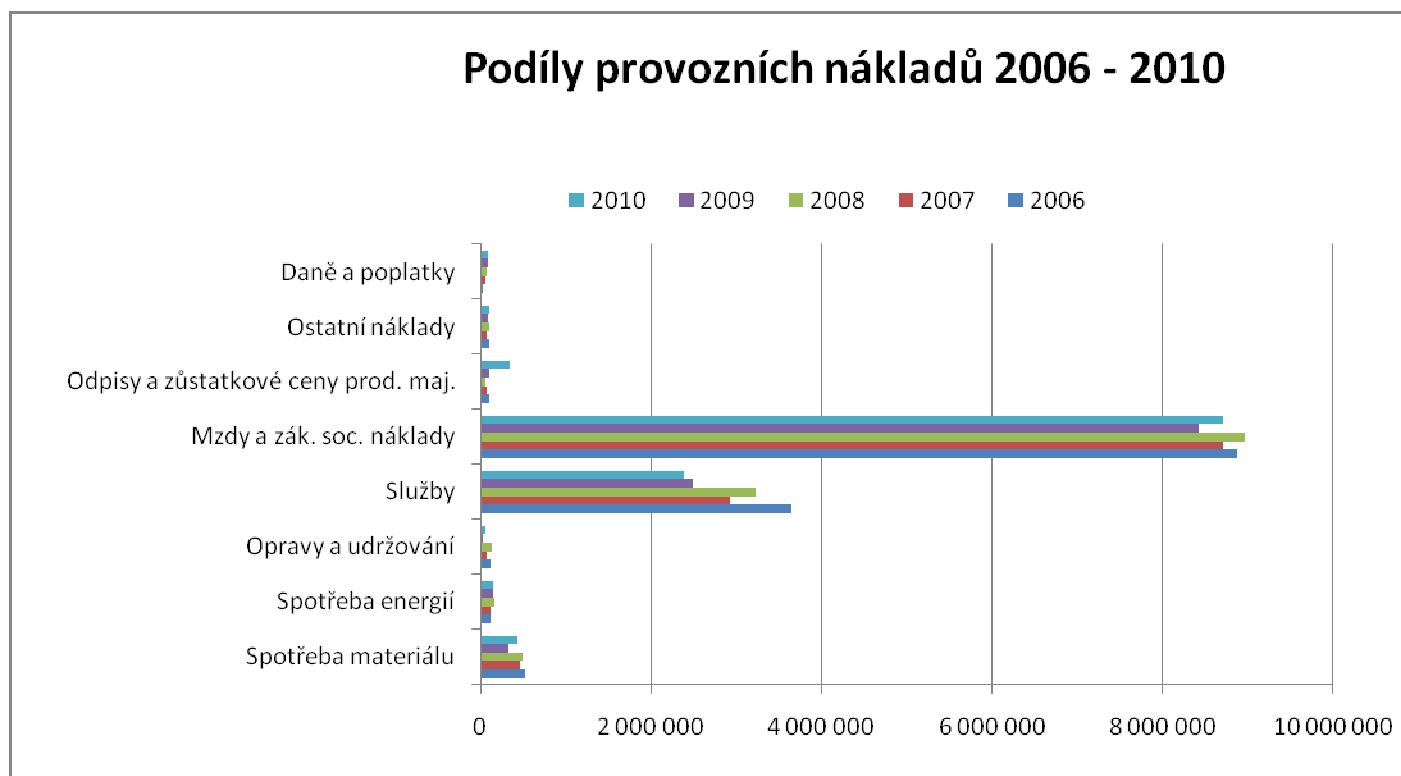


V roce 2011 předpokládáme výnosy v obdobné výši jako v roce 2010 s tím, že dojde ke snížení výnosů z prodeje bytů.

Náklady

Struktura nákladů odpovídá charakteru společnosti. Největší položku z provozních nákladů představují mzdové a zákonné sociální náklady a to 71 %

z celkových nákladů. Druhou nejvýznamnější položku představuje nákup služeb ve výši 19 % z celkových nákladů. Třetí důležitou položkou je spotřeba materiálu ve výši 4 %. V roce 2010 byly významnou položkou odpisy, které činily 3 % z celkových nákladů. V roce 2010 došlo k jejich navýšení na úroveň 340 % oproti roku 2009 a to z důvodu nové legislativy umožňující zrychlené a zvýšené odepisování nově pořízeného majetku. K mírnému navýšení došlo i u položky opravy a udržování, která je ale z pohledu celkových výdajů marginální. U výdajových položek opravy a udržování a spotřeba materiálu se začínají projevovat výdaje související s rekonstrukcí sídla společnosti, která začala na podzim roku 2010. Tyto náklady se plně projeví až v období roku 2011.



Rezervní a sociální fond

Společnost má zřízen zákonný rezervní fond, který je již naplněn a jeho výše činí 294.098,- Kč. Na základě rozhodnutí dozorčí rady z 21.7.2009 bylo schváleno valnou hromadou zřízení Sociálního fondu společnosti SBF Kladno s.r.o. Současně byla schválena i Směrnice č.1/2009 pro tvorbu a užití Sociálního fondu společnosti SBF Kladno s.r.o.

Z roku 2009 byl převeden zůstatek ve výši 174 736,- Kč a ze zisku roku 2010 bylo do tohoto fondu převedeno 585.801,-Kč. Během roku 2010 bylo vyčerpáno 155.400,-Kč jako příspěvek zaměstnancům na nákup vitamínů a příspěvek na rekreaci.

Tvorba a čerpání sociálního fondu			
období	tvorba	čerpání	zůstatek
2009	199 736	25 000	174 736
2010	585 801	155 400	605 137

Výsledek hospodaření

Výsledkem hospodaření za účetní období po zdanění byl zisk ve výši 941.649,- Kč.

V Kladně 30.5.2011

Ing. Vojtěch Munzar
ředitel SBF Kladno s.r.o.

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA

ve zjednodušeném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy
SBF Kladno s.r.o.

ke dni 31.12.2010
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	2 5 6 8 3 3 8 1

nám. Starosty Pavla 44
27200 Kladno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+7+12)	001	8946	-1143	7803	6296
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4 až 6)	003	1472	-1143	329	561
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	619	-568	51	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	853	-575	278	561
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	006				
C.	Oběžná aktiva (ř.8 až 11)	007	6807	0	6807	5443
C.I.	Zásoby	008				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	009				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	010	428	0	428	383
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	6379	0	6379	5060
D.I.	Časové rozlišení	012	667	0	667	292

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.14+20+25)	013	7803	6296
A.	Vlastní kapitál (ř.15 až 19)	014	5161	4375
A.I.	Základní kapitál	015	2200	2200
A.II.	Kapitálové fondy	016		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	017	899	469
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	1120	534
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	019	942	1172
B.	Cizí zdroje (ř.21 až 24)	020	2642	1774
B.I.	Rezervy	021		
B.II.	Dlouhodobé závazky	022		
B.III.	Krátkodobé závazky	023	2642	1774
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	024		
C.I.	Časové rozlišení	025	0	147

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
20.5.2011			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.	
s.r.o.			

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ve zjednodušeném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy
SBF Kladno s.r.o.

ke dni 31.12.2010
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	2 5 6 8 3 3 8 1

nám. Starosty Pavla 44
27200 Kladno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003		
II.	Výkony	004	13411	12925
B.	Výkonová spotřeba	005	3007	2971
+	Přidaná hodnota (ř.1-2+4-5)	006	10404	9954
C.	Osobní náklady	007	8711	8420
D.	Daně	008	90	81
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	009	337	99
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	010	0	167
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	011		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	012		
IV.	Ostatní provozní výnosy	013	2	8
H.	Ostatní provozní náklady	014	86	69
V.	Převod provozních výnosů	015		
I.	Převod provozních nákladů	016		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.1-2+4-5-7-8-9+10-11-12+13-14+(-15)-(-16))	017	1182	1460

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	018		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	019		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	020		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	021		
K.	Náklady z finančního majetku	022		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	023		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	024		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	025		
X.	Výnosové úroky	026	20	50
N.	Nákladové úroky	027		
XI.	Ostatní finanční výnosy	028		
O.	Ostatní finanční náklady	029	12	15
XII.	Převod finančních výnosů	030		
P.	Převod finančních nákladů	031		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.18-19+20+21-22+23-24-25+26-27+28-29+(-30)-(-31))	032	8	35
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	033	249	323
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.17+32-33)	034	941	1172
XIII.	Mimořádné výnosy	035	1	0
R.	Mimořádné náklady	036		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	037		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.35-36-37)	038	1	0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	039		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.34+38-39)	040	942	1172
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.17+32+35-36)	041	1191	1495

Sestaveno dne: 20.5.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání	Pozn.	