



VÝROČNÍ ZPRÁVA



SBF KLADNO s.r.o.

2004

Výroční zpráva o hospodaření SBF Kladno s.r.o. za rok 2004

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	030-25 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	Činnost realitní kanceláře Koupě zboží za účelem jejího dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příl. 1-3 zák. č. 455/91 Sb v platném znění)

Organizační struktura společnosti

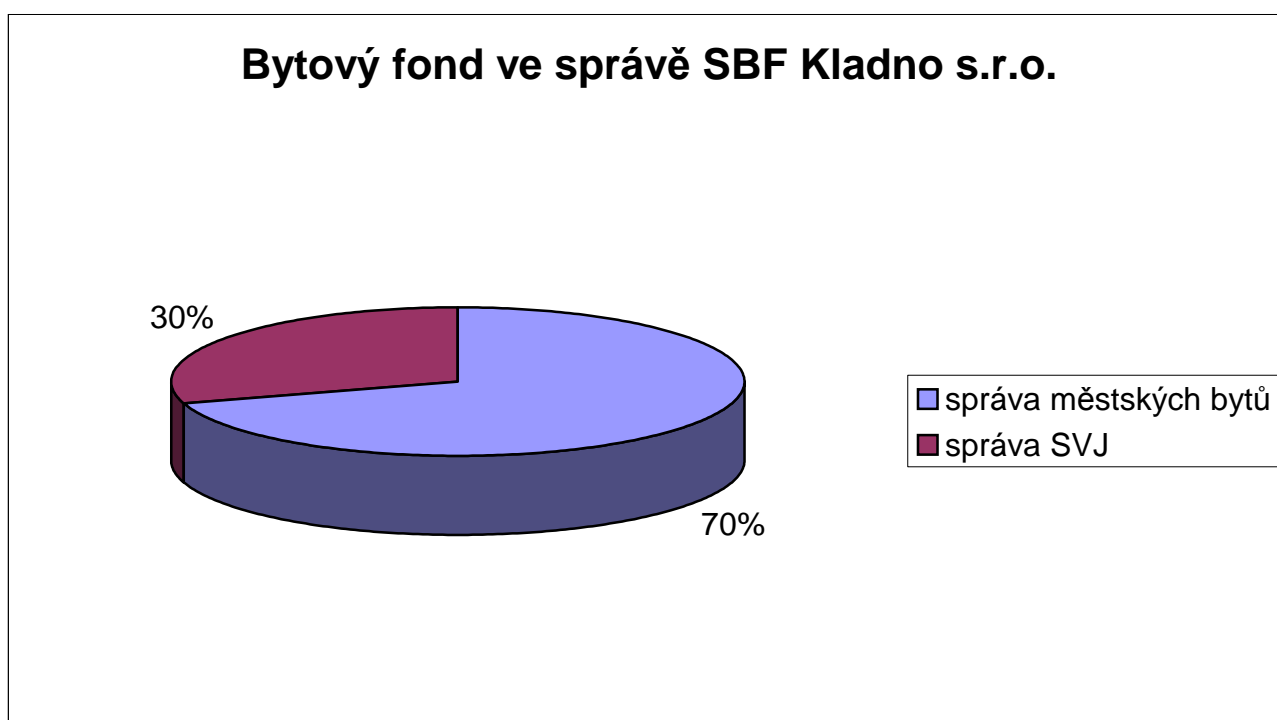
Valná hromada	Rada města Kladna
Dozorčí rada	předseda Radek Větrovec člen Vladimír Formánek Jiří Kunc DiS (<i>od 8.11.2004</i>)
Jednatel společnosti	Mgr. Miroslav Vacek (<i>do 31.5.2004</i>) Ing. Vojtěch Munzar (<i>od 31.5.2004</i>)
Ředitel společnosti	Mgr. Miroslav Vacek (<i>do 24.5.2004</i>) Ing. Vojtěch Munzar (<i>od 25.5.2004</i>)
Zástupce ředitele-ekonom	Ing. Tamara Šikulová

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.

Od vzniku SBF Kladno s.r.o. dochází k postupnému zvyšování počtu spravovaných bytů a domů v soukromém osobním vlastnictví. K 31.12.2004 bylo cca 30 % ze spravovaných bytů v soukromém vlastnictví.



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.

Činnost společnosti

Správa majetku Statutárního města Kladna

Zabezpečovat správu majetku Statutárního města Kladna, tj. bytů a nebytových prostor je primárním účelem společnosti. Společnost se stará o průběžnou údržbu městského bytového fondu, na základě schválení dozorčí rady a valné hromady připravuje a zabezpečuje větší investiční akce. V roce 2004 nedošlo k navýšení nájmu v bytech s regulovaným nájemných. 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.

Společnost SBF Kladno s.r.o. zajišťuje kontroly a prohlídky volných bytů a nebytových prostor. Zabezpečuje také uzavírání nových nájemních smluv dle rozhodnutí Rady města a připravuje některé podklady pro jednání Rady města Kladna a její Bytové komise V roce 2004 SBF Kladno s.r.o. v zastoupení Statutárního města Kladna uzavřelo 418 nájemních smluv.

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

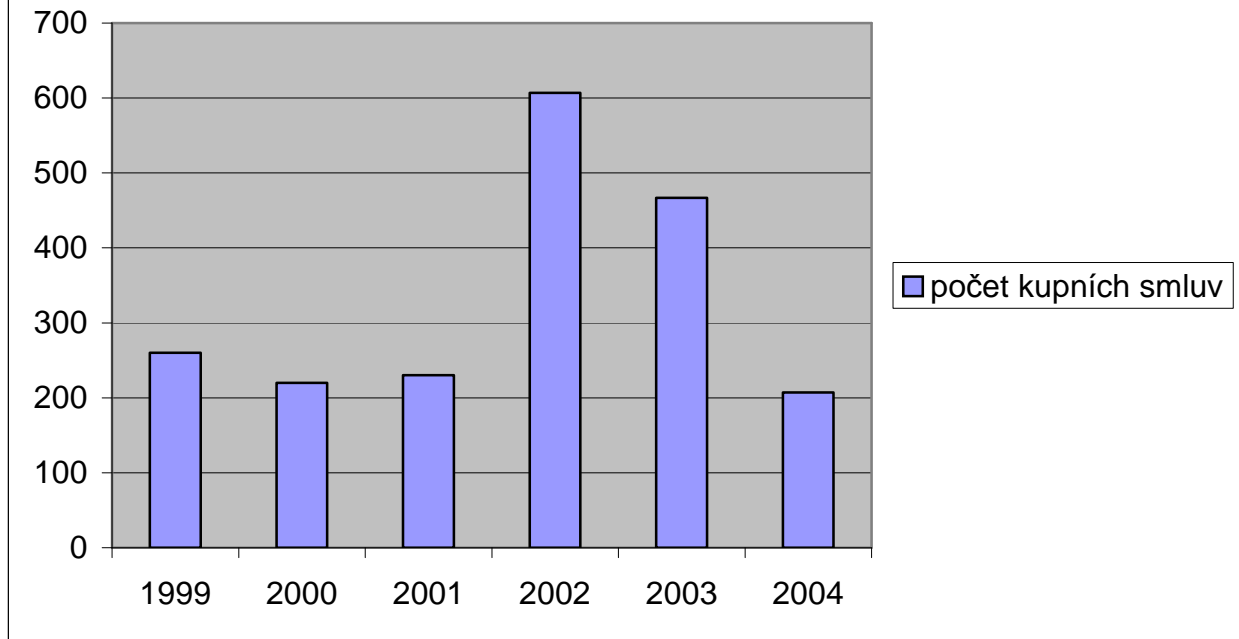
V rámci sledování nájemného předkládá podklady pro právní oddělení Magistrátu města Kladna nutné k zažalování nájemníků pro neplacení nájmu a neužívání bytů. V loňském roce se jednalo o 87 nových případů k soudnímu řešení, což je o deset případů méně než v předchozím období. Naše společnost dále průběžně spolupracuje s právním oddělením i na již rozpracovaných soudních případech. Společnost za sledované období zaslala 560 nových I.a II.upomínek. Za rok 2004 bylo sepsáno a následně rozesláno 134 uznání dluhu. O pečlivé a důsledné práci našich pracovníků svědčí i to, že se dokonce podařilo zajistit vrácení několika bytů mimosoudní cestou. Zaměstnanci Zabezpečuje spolupráci s Městskou policií, sociálním odborem a soudem. Zaměstnanci společnosti asistují při soudních vystěhováním, exekucích apod. Zaměstnanci společnosti organizovali a účastnili se za rok 2004 16 soudních exekucí.

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.

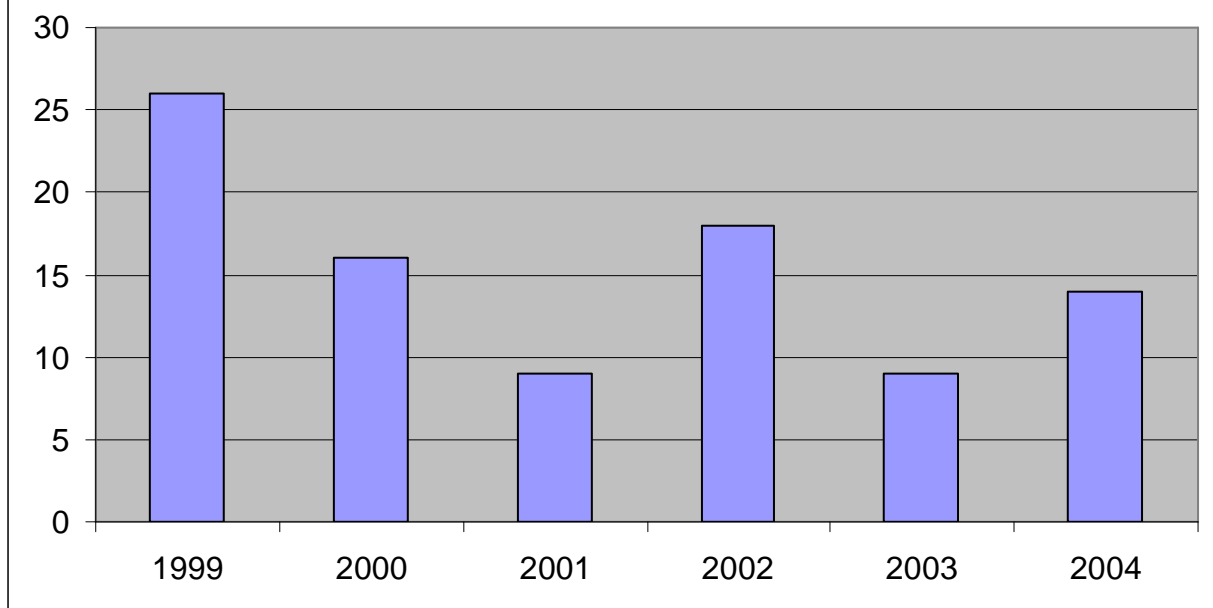
V oblasti prodeje bytového fondu společnost zajišťuje zpracování nabídek oprávněným nájemcům, zpracovává prohlášení vlastníka včetně jeho vkladu do katastru nemovitostí. Vypracovává smlouvy o převodu vlastnictví, včetně návrhů na vklad zástavního práva a zabezpečuje jejich uzavření s oprávněnými nájemci.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

Privatizace bytového fondu



V případě volných bytů společnost připravuje podklady pro prodeje obálkovou metodou a zabezpečuje následné uzavírání kupních smluv. Během roku 2004 se podařilo prodat téměř všechny volné byty a nebytové prostory.

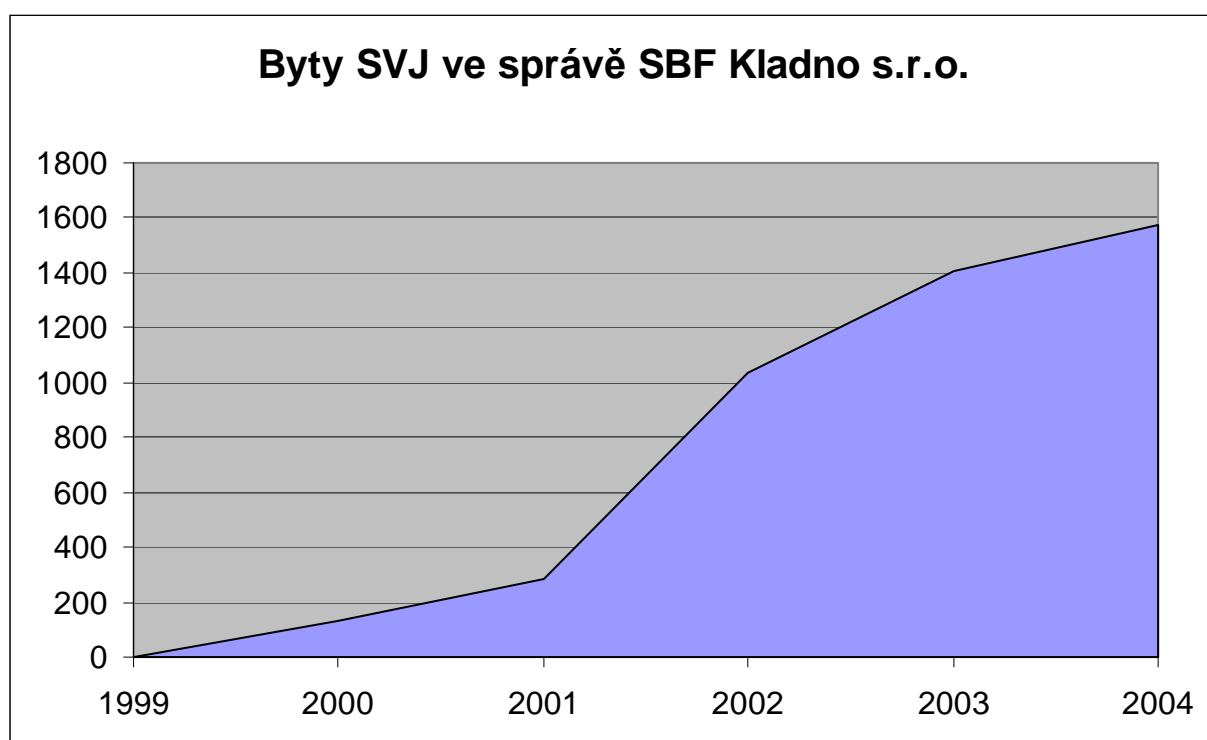
Počet bytů prodaných obálkovou metodou



Naše společnost zabezpečuje valné hromady u nově vzniklých společenství v privatizovaných domech. Na základě zákona č.103/200 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 ve 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 správních 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 Vyhláška MPR č. 372/01 Sb. o rozúčtování tepla a TUV. Dle požadavku našich klientů zajišťujeme činnosti v oblasti běžné údržby.



Personální zabezpečení

K 31.12.2004 ve společnosti pracovalo 16 osob na hlavní pracovní poměr a 7 na dohodu o pracovní činnosti. Organizační struktura kopíruje vykonávané činnosti, technickou správu zajišťuje úsek údržby, předpisy nájemné a služeb spojených s užíváním bytu a sledování neplatičů úsek nájemného, úsek správy SVJ zajišťuje služby pro Společenství vlastníků jednotek.

V průběhu roku 2004 došlo ke změnám na postu jednatele a ředitele společnosti. Mgr. Miroslav Vacek, rezignoval na post ředitele společnosti k 24.5.2004 a na post jednatele společnosti 31.5.2004. Valná hromada společnosti, kterou je Rada města Kladna, na svém jednání jmenovala Ing. Vojtěcha Munzara ředitelem společnosti ke dni 24.5.2004 a jednatelem SBF Kladno s.r.o. k 31.5.2005.

Valná hromada společnosti zvýšila počet členů dozorčí rady na 5 členů. Dne 8.11.2004 jmenoval Jiřího Kunce DiS. členem dozorčí rady.

Ekonomické ukazatele

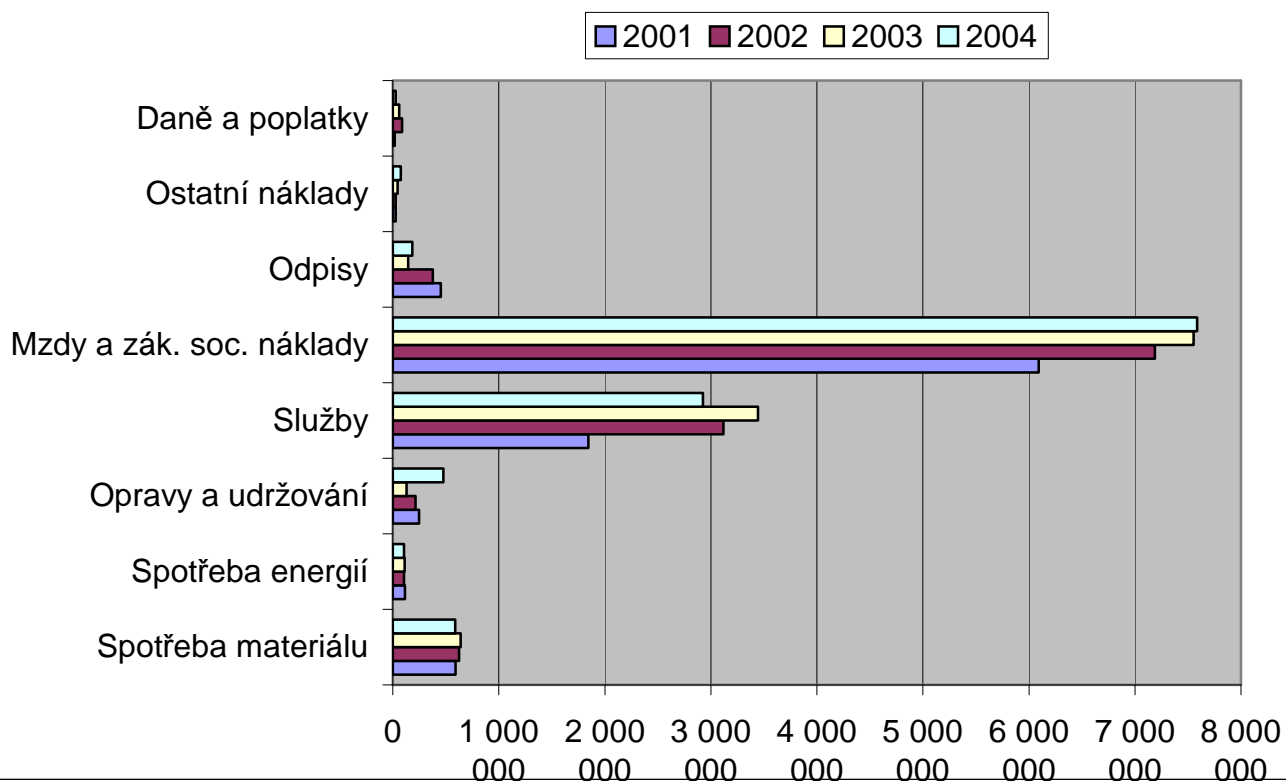
Členění jednotlivých skupin nákladů a výnosů je uvedeno v příložené rozvaze a výsledovce roku 2004.

V roce 2004 byly celkové náklady nižší než v roce 2003. Největší položkou z provozních nákladů představují mzdové a zákonné sociální náklady, které přesáhly v roce 2004 60% z celkových provozních nákladů, ve srovnání s předchozím obdobím zůstaly na úrovni roku 2003. Druhou nejvýznamnější položku představuje nákup služeb, dosáhly téměř 25 % z celkových provozních nákladů. Oproti roku 2003 se snížily náklady na služby téměř o 15 %. Třetí významnou položkou je spotřeba materiálu, která činila za poslední sledované období 5 % z provozních nákladů. Ve srovnání s rokem 2003 se náklady na spotřebu materiálu snížily o cca 10 %. Ve srovnání s rokem 2003 došlo k navýšení nákladů na opravy a udržování. Struktura nákladů je odpovídající k převážně správcovské činnosti SBF Kladno s.r.o.

Podíl tržeb ve sledovaném období také odpovídá činností společnosti. Téměř 90 % tržeb pochází z mandátních odměn za správu bytů v majetku Statutárního města Kladna a bytů v soukromém vlastnictví. Příjmy ze zajištění prodeje bytů v rámci privatizace bytového fondu mírně přesáhly 6 % z tržeb. Ve srovnání s rokem 2003 byl výnos z privatizaci na poloviční úrovni. Zbylé příjmy jsou v celkových příjmech marginální položkou. Celkové příjmy zůstaly na úrovni předchozího roku.

Výsledek hospodaření společnosti před zdaněním za rok 2004 činil 291.875,- Kč. Výsledkem hospodaření za účetní období po zdanění byl zisk 175 tis. Kč.

Podíly provozních nákladů 2001 - 2004



Podíl tržeb v roce 2004



Ing. Vojtěch Munzar
Ředitel

V Kladně 12.7.2004