

Výroční zpráva o hospodaření SBF Kladno s.r.o. za rok 2005

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. 455/91Sb v platném znění) |

Organizační struktura společnosti

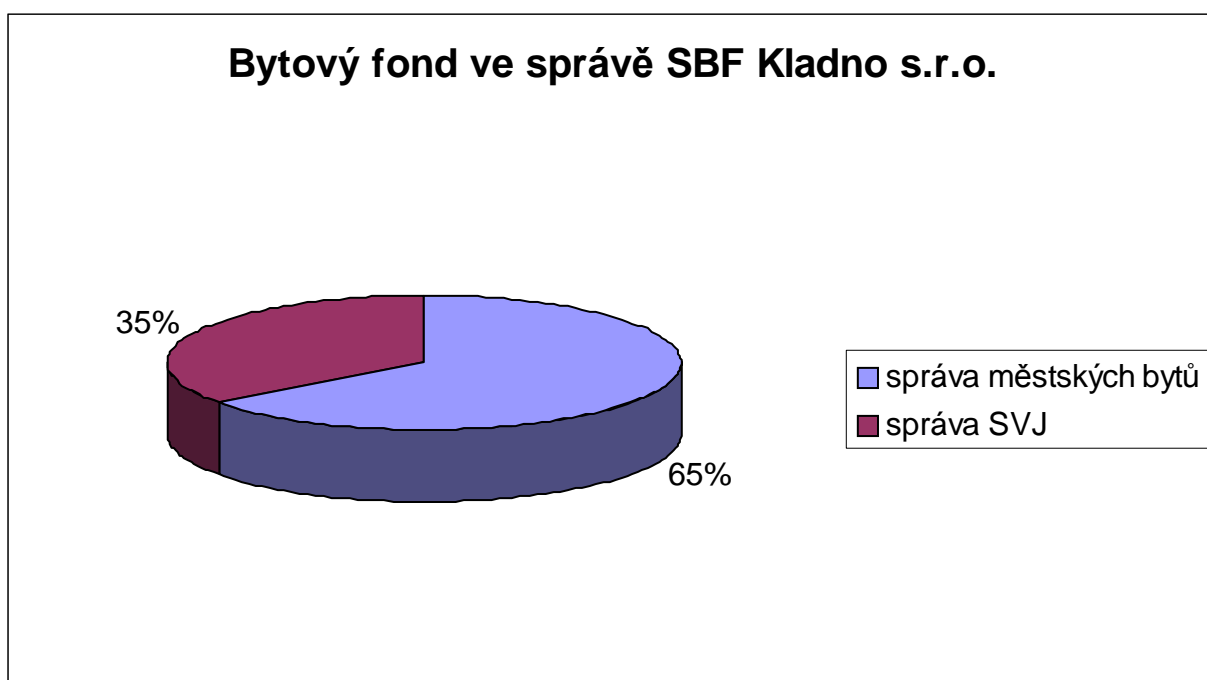
| | |
|--------------------------|---|
| Valná hromada | Rada města Kladna |
| Dozorčí rada | předseda Radek Větrovec člen Vladimír Formánek Jiří Kunc DiS Marek Mencl (od 25.4.2005) Bohumír Štěpánek (od 25.4.2005) |
| Jednatel společnosti | Ing. Vojtěch Munzar |
| Ředitel společnosti | Ing. Vojtěch Munzar |
| 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 31.12.2005 byla 1/3 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.

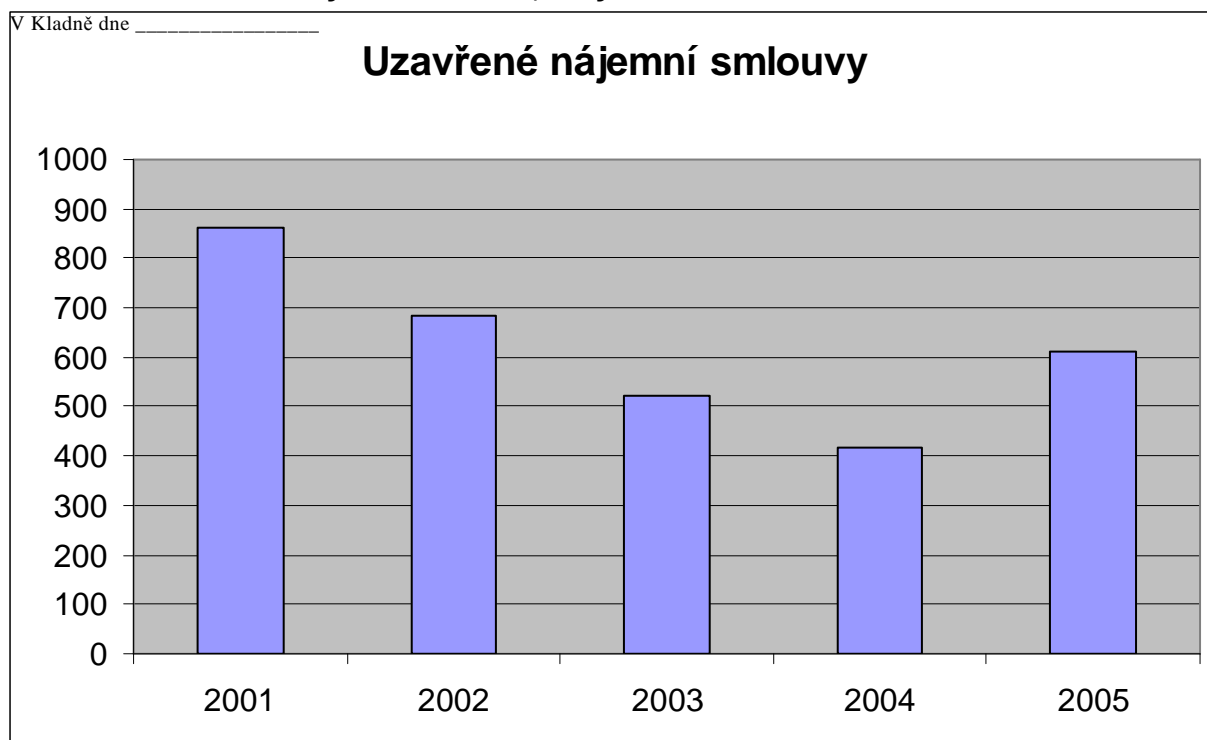
Vzhledem k změnám ve struktuře vlastnických vztahů v bytovém fondu na území města Kladna a zvyšujícím se počtu společenství vlastníků jednotek je cílem společnosti získávat další klienty z této oblasti.

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 dozorcí rady a valné hromady připravuje a zabezpečuje větší investiční akce. V roce 2005, stejně jako v roce 2004 a 2003 nedošlo k navýšení nájmu v bytech s regulovaným nájemným. 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 2005 SBF Kladno s.r.o. v zastoupení Statutárního města Kladna uzavřelo 613 nájemních smluv, což je cca o 200 smluv více než v roce 2004.



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 neuvádění bytů. V loňském roce bylo zažalováno 89 případů na platební rozkaz, 59 případů na výpověď a vyklizení a 23 případů na výkon rozhodnutí vyklizení. Naše společnost dále průběžně spolupracuje s právním oddělením i na již rozpracovaných soudních případech. Společnost za sledované období zaslala 342 nových I.a II.upomínek. V porovnání s rokem 2004 bylo zasláno o 218 upomínek méně, což je

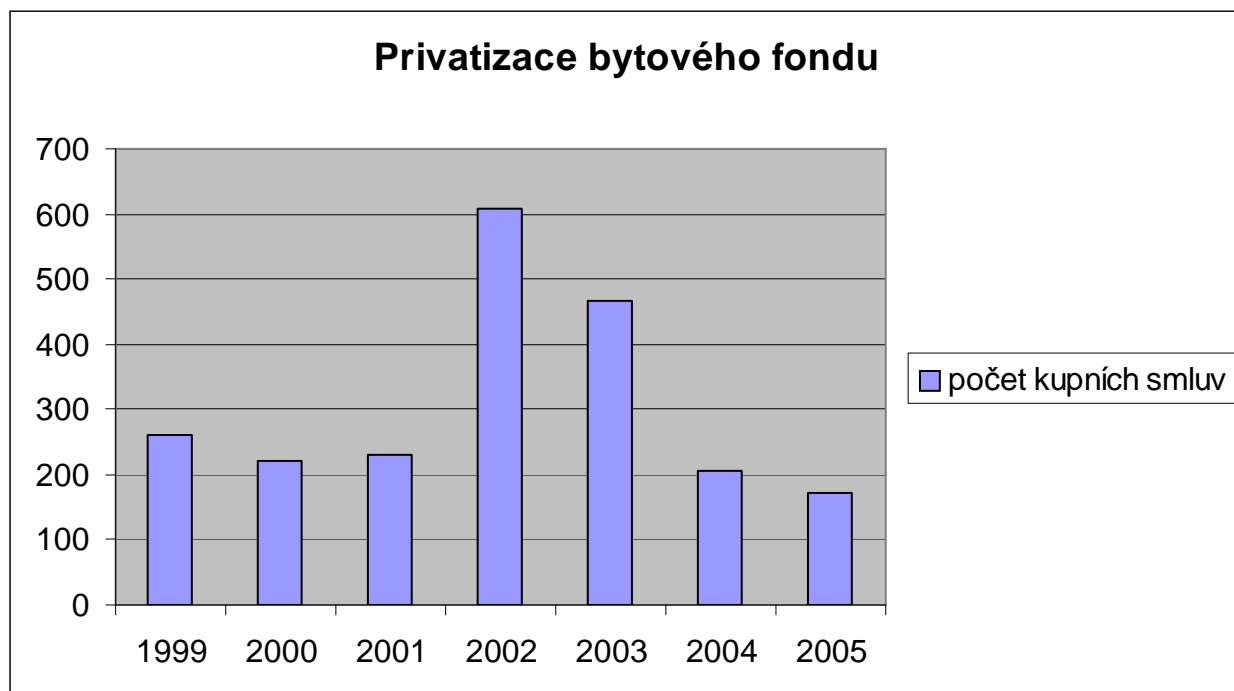
důsledkem postupně se zlepšující platební morálky nájemníků. Za rok 2005 bylo sepsáno a následně rozesláno 131 uznání dluhu. O pečlivé a důsledné práci našich pracovníků svědčí i to, že se dokonce podařilo zajistit vrácení několika bytů mimosoudní cestou. Zaměstnanci Zabezpečuje spolupráci s Městskou policií, sociálním odborem a soudem. Zaměstnanci společnosti asistují při soudních vystěhováních, exekucích apod. Zaměstnanci společnosti organizovali a účastnili se za rok 2005 17 soudních exekucí.

Privatizace bytového fondu

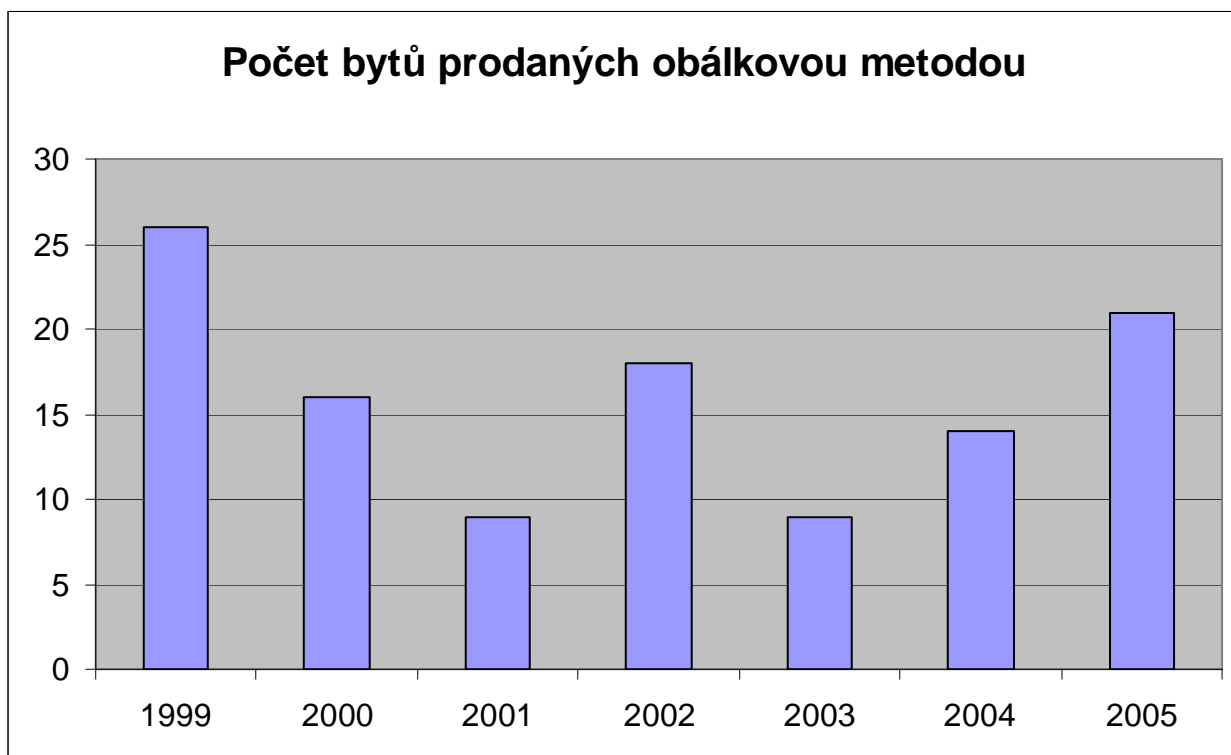
SBF Kladno s.r.o. pro Statutární město Kladno zajišťuje prodej bytů do osobního vlastnictví, tj. privatizaci bytového fondu a to jak jednotlivých jednotek dle zák. 72/1994 Sb. , tak i jinými formami dle rozhodnutí Zastupitelstva města.

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.

V roce 2005 SBF Kladno s.r.o. připravovalo podklady pro prodej domů v roce 2006. Vzhledem k tomu, že se v současné době prodávají domy mnohdy s komplikovanějšími vlastnickými vztahy, je příprava podkladů u jednotlivých případů časově, administrativně i finančně náročnější.



V případě volných bytů společnost připravuje podklady pro prodeje obálkovou metodou a zabezpečuje následné uzavírání kupních smluv. Během roku 2005 se podařilo prodat téměř všechny volné byty a nebytové prostory.

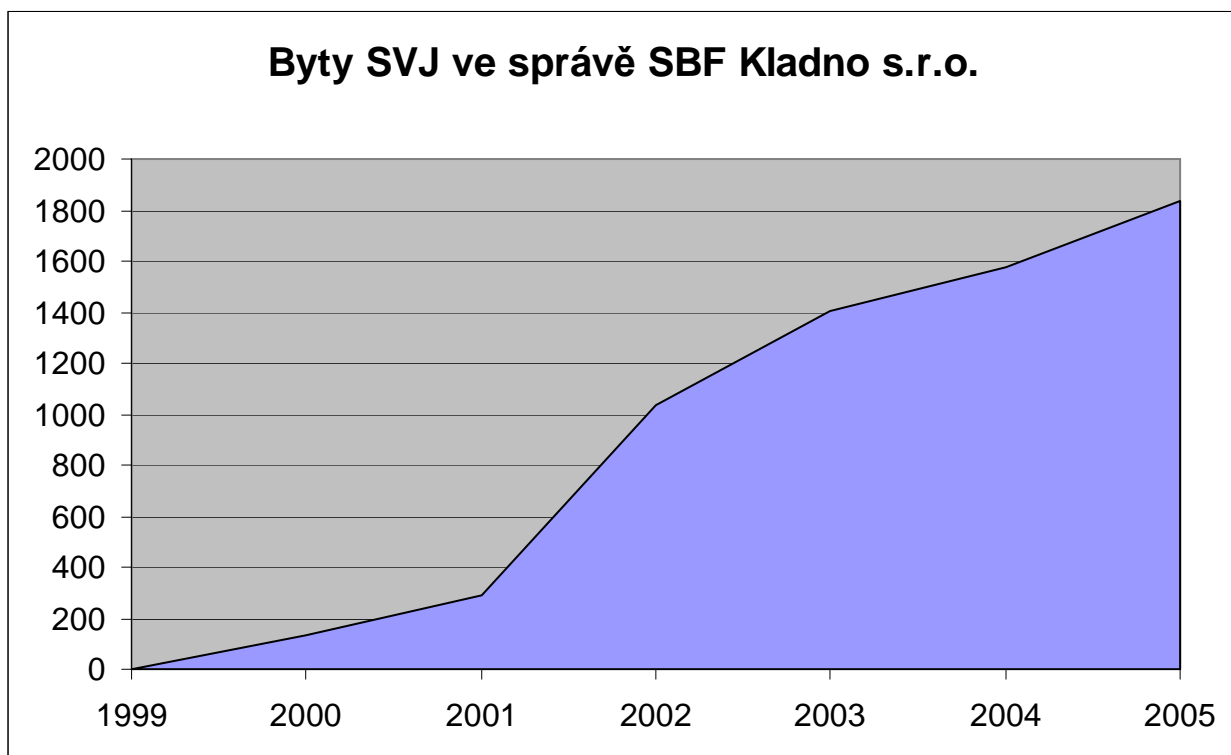


Naše společnost zabezpečuje valné hromady u nově vzniklých společenství v privatizovaných domech. Na základě zákona č.103/200 Sb společnost odděluje účetnictví vzniklých společenství vlastníků od prodeje 3 bytových jednotek až do jejich zapsání u rejstříkového soudu. SBF Kladno s.r.o. se aktivně zapojuje 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 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 Vyhláška MPR č. 372/01 Sb. o rozúčtování tepla a TUV. Dle požadavku našich klientů zajišťujeme činnosti v oblasti běžné údržby.

Za účelem získání nových klientů do správy začala společnost v roce 2005 ve větší míře využívat reklamních prostředků. Pozitivní výsledky očekáváme v průběhu roku 2006.



Personální zabezpečení

K 31.12.2005 ve společnosti pracovalo 16 osob na hlavní pracovní poměr a 2 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 2005 nedošlo ke změnám ve vedení společnosti.

Valná hromada společnosti doplnila počet členů dozorčí rady do plného počtu 5 členů a jmenovala p. Marka Mencla a p. Bohumíra Štěpánka členy dozorčí rady.

Ekonomické ukazatele

Členění jednotlivých skupin nákladů a výnosů je uvedeno v příložené rozvaze a výsledovce roku 2005.

S porovnáním s rokem 2004 v roce 2005 došlo k nárůstu provozního hospodářského výsledku před zdaněním o 165 tis. Kč. Toto tempo růstu zisku je srovnatelné s předchozím účetním obdobím, kdy navýšení činilo 167 tis. Kč.

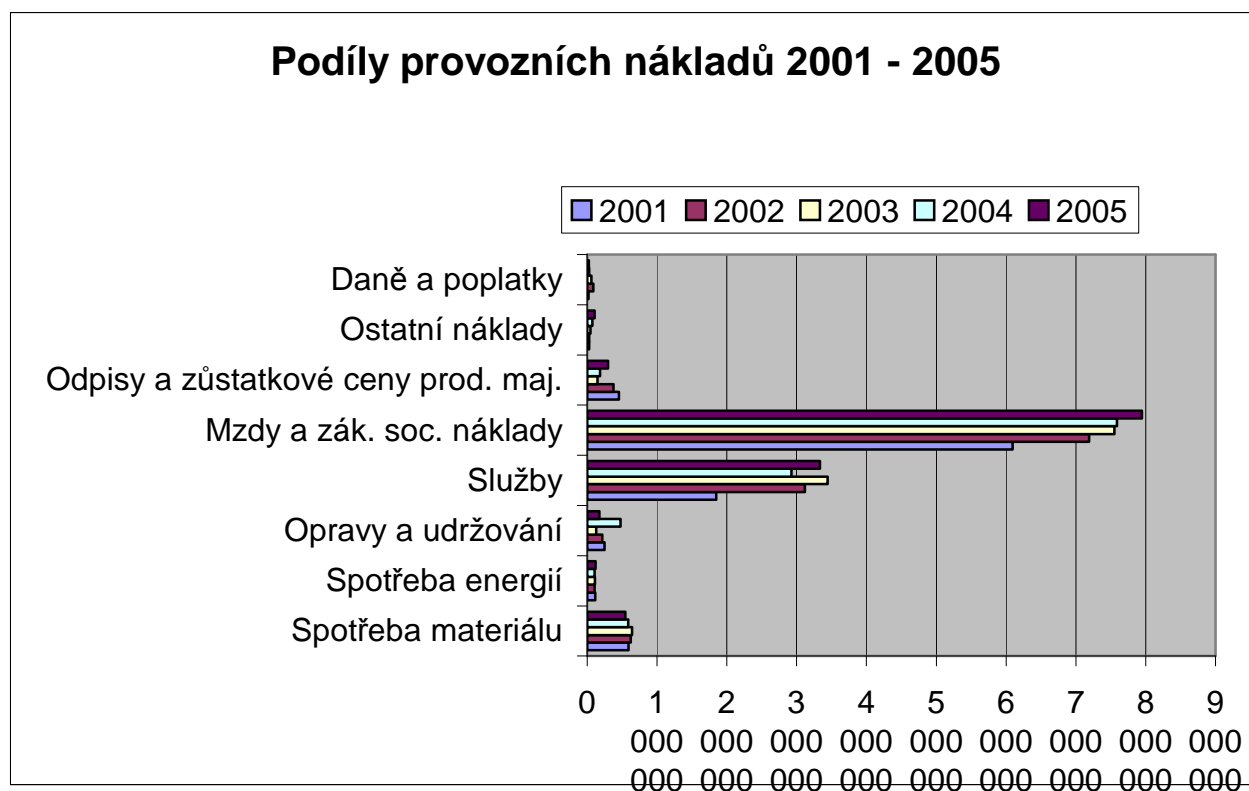
V roce 2005 byly celkové náklady o méně než 5% vyšší než v roce 2004, tento nárůst odpovídá nárůstu výnosů za sledované období. Největší položkou z provozních nákladů představují mzdové a zákonné sociální náklady, které přesáhly stejně jako v roce 2004 60% z celkových provozních nákladů, ve srovnání s předchozím obdobím vzrostly o

necelých 5 % z důvodu závislosti oceňování zaměstnanců na ekonomických výsledcích společnosti. Druhou nejvýznamnější položku představuje nákup služeb, dosáhly téměř 27 % z celkových provozních nákladů. Ve srovnání s rokem 2004 došlo k navýšení nákupu služeb, přesto nedosáhla úrovně roku 2003. Na navýšení se podílejí zvýšené náklady v souvislosti s náročnější přípravou privatizace a náklady na reklamu společnosti. Třetí významnou položkou je spotřeba materiálu, která činila za poslední sledované období 4 % z provozních nákladů. Ve srovnání s rokem 2003 se náklady na spotřebu materiálu snížily o cca 8 % a dlouhodobě má klesající tendenci. Struktura nákladů odpovídá převážně správcovské činnosti společnosti.

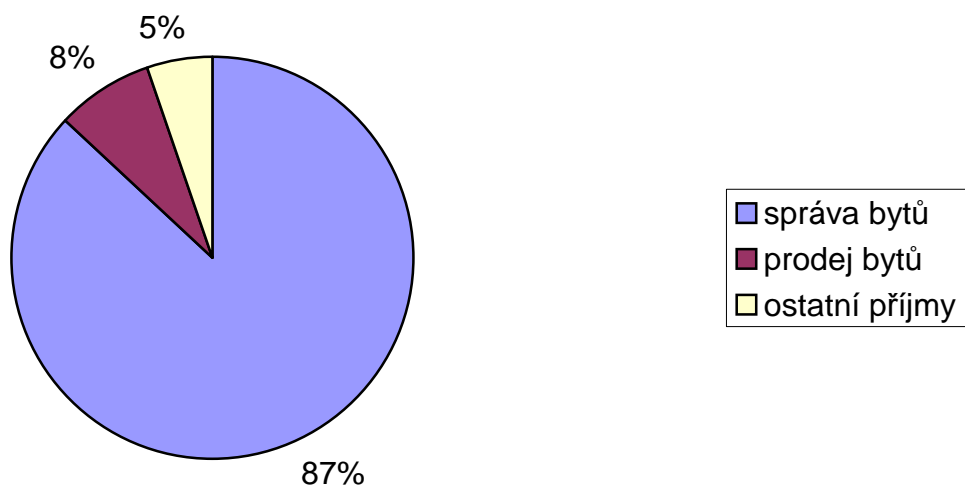
Podíl tržeb ve sledovaném období také odpovídá činnostem společnosti. Téměř 87 % tržeb pochází z mandátních odměn za správu bytů v majetku Statutárního města Kladna a bytů v soukromém vlastnictví. Příjmy ze zajištění prodeje bytů v rámci privatizace bytového fondu mírně přesáhly 8 % z tržeb. Tržby z ostatní činnosti společnosti dosáhly v roce 2005 5%.

Rentabilita vykazuje dobré hodnoty, v roce 2005 byla rentabilita aktiv 4,58 %, rentabilita vlastního kapitálu 12,95 % (pro výpočet rentability byl použit hospodářský výsledek po zdanění). Od roku 2003 vykazuje rentabilita vzestupnou tendenci.

Výsledek hospodaření společnosti před zdaněním za rok 2004 činil **456.863,- Kč**. Výsledkem hospodaření za účetní období po zdanění byl zisk **271.743,- Kč**.



Podíl tržeb v roce 2005



V Kladně 8.6.2006

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