

Výroční zpráva o hospodaření SBF Kladno s.r.o. za rok 2006

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

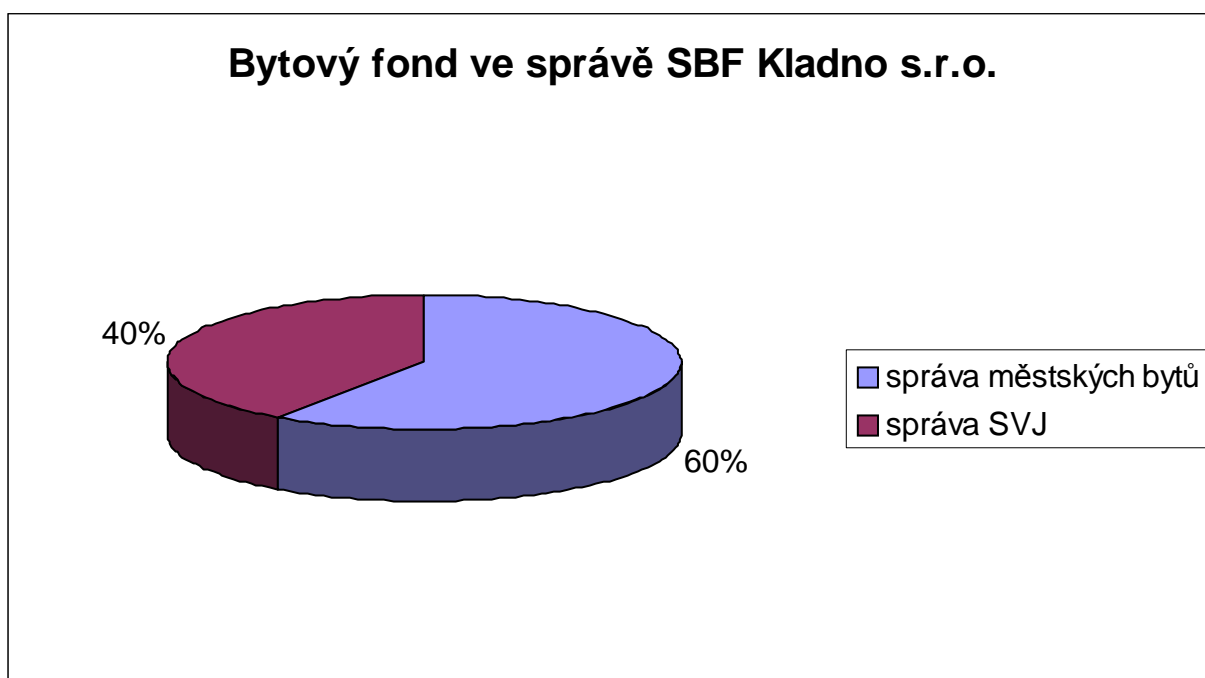
Valná hromada	Rada města Kladna
Dozorčí rada	předseda Bc. Radek Větrovec místopředseda Mgr. Jiří Kunc člen Vladimír Formánek Marek Mencl Bohumír Štěpánek
Jednatel společnosti	Ing. Vojtěch Munzar
Ředitel společnosti	Ing. Vojtěch Munzar
Zástupce ředitele-ekonom	Ing. Tamara Šikulová
Technik a vedoucí údržby:	Tomáš Braun (<i>do 30.3.2006</i>) Radomil Lamer (<i>od 1.5.2006</i>)

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 a osobním vlastnictví. K 31.12.2006 bylo 40% spravovaných bytů v soukromém vlastnictví. Oproti roku 2005 se jedná o 10 % nárůst a věřím, že tento trend bude pokračovat.



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.

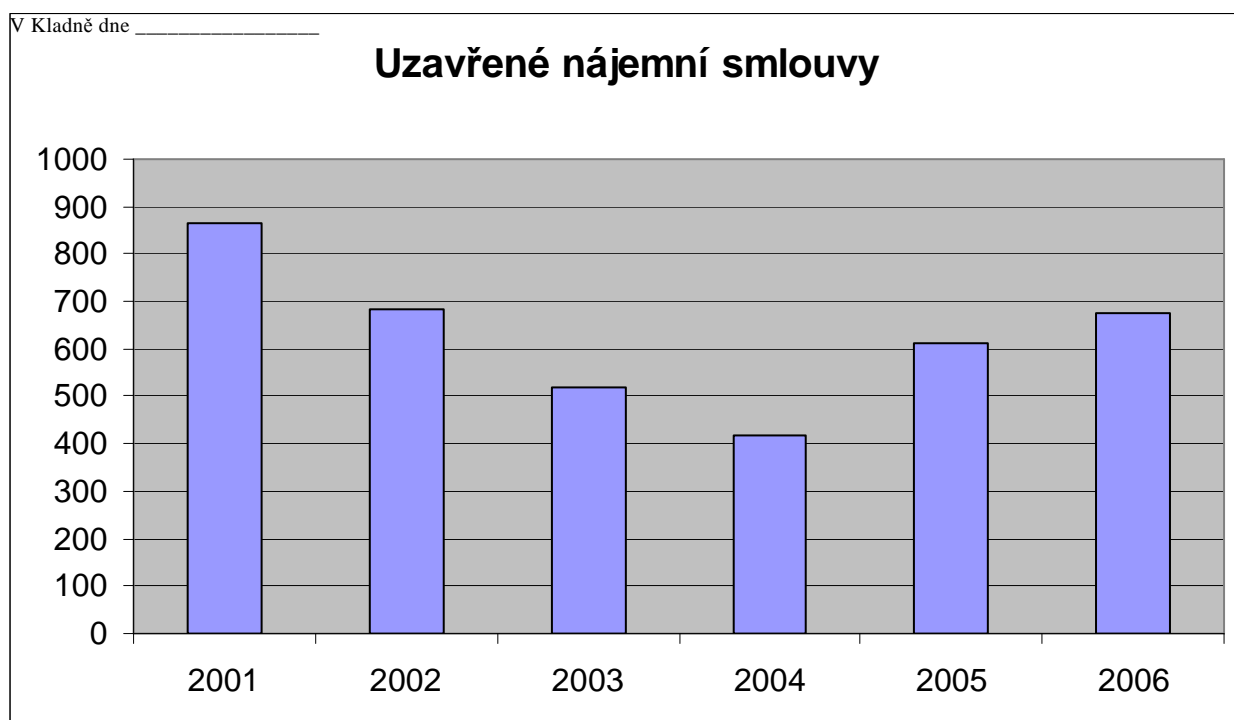
Činnost společnosti

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. Od roku 2003 k 31.12.2006 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.

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. Za sledované období SBF Kladno s.r.o. zajišťovalo tuto činnost u investic ve výši 83 mil. Kč.

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 Kladna a připravuje některé podklady pro jednání Rady města Kladna a její Bytové komise. V roce 2006 SBF Kladno s.r.o. v zastoupení Statutárního města Kladna uzavřelo 626 nájemních smluv. Od roku 2005 počet uzavřených smluv neustále stoupá z důvodu uzavírání smluv na dobu určitou jednoho roku. V dalších letech předpokládáme pokračování zvyšování počtu uzavíraných nájemních smluv, což bude znamenat administrativní zvyšování zátěže pracovníků společnosti SBF Kladno s.r.o.



V rámci správy majetku 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 nájemného předkládá podklady pro právní oddělení Magistrátu města Kladna nutné k zažalování nájemníků pro neplacení nájmu a neužívání bytů. V loňském roce naše společnost zaevidovala 101 nových případů dluhů v objektech Statutárního města Kladna. SBF Kladno s.r.o. za sledované období zaslala 599 upomínek. Za rok 2006 bylo sepsáno a následně rozesláno 117 uznání dluhu, bylo sepsáno 117 splátkových kalendářů. O pečlivé a důsledné práci našich pracovníků svědčí i to, že se dokonce podařilo zajistit vrácení několika bytů mimosoudní cestou. Společnost zabezpečuje spolupráci s Městskou policií, sociálním odborem a soudem. Zaměstnanci společnosti asistovali při soudních vystěhováních, exekucích apod. a zároveň organizovali a účastnili se za rok 2006 17 soudních exekucí, což je stejný počet jako v minulém období.

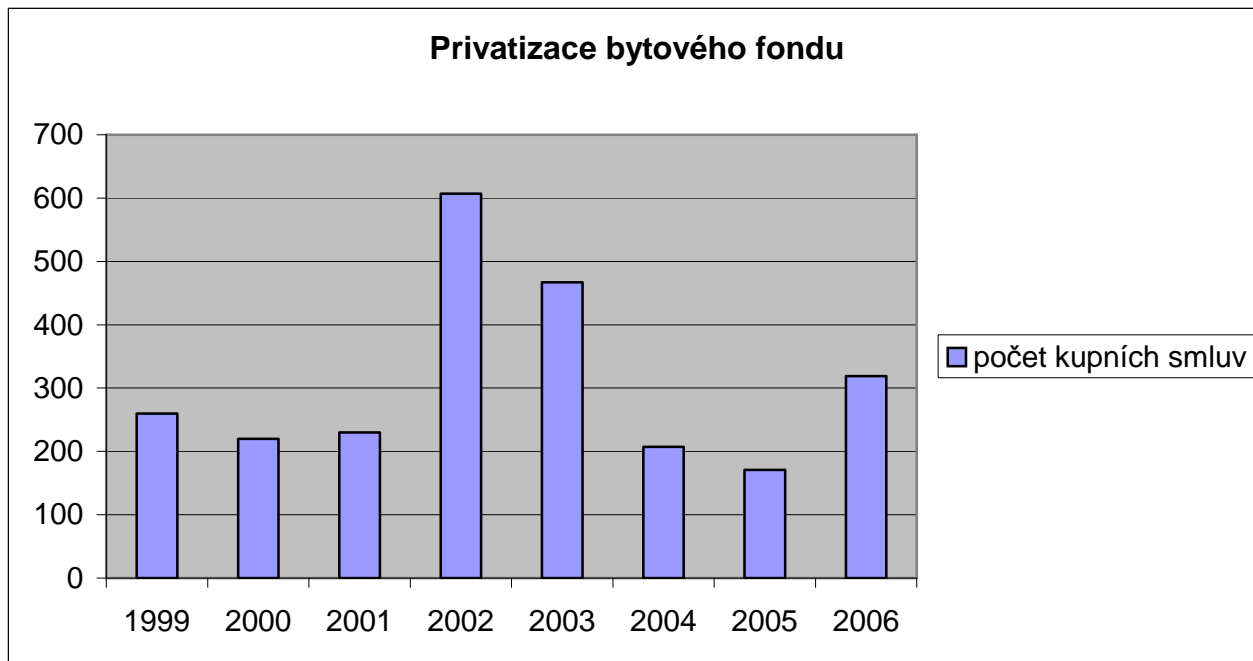
Privatizace bytového fondu

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.

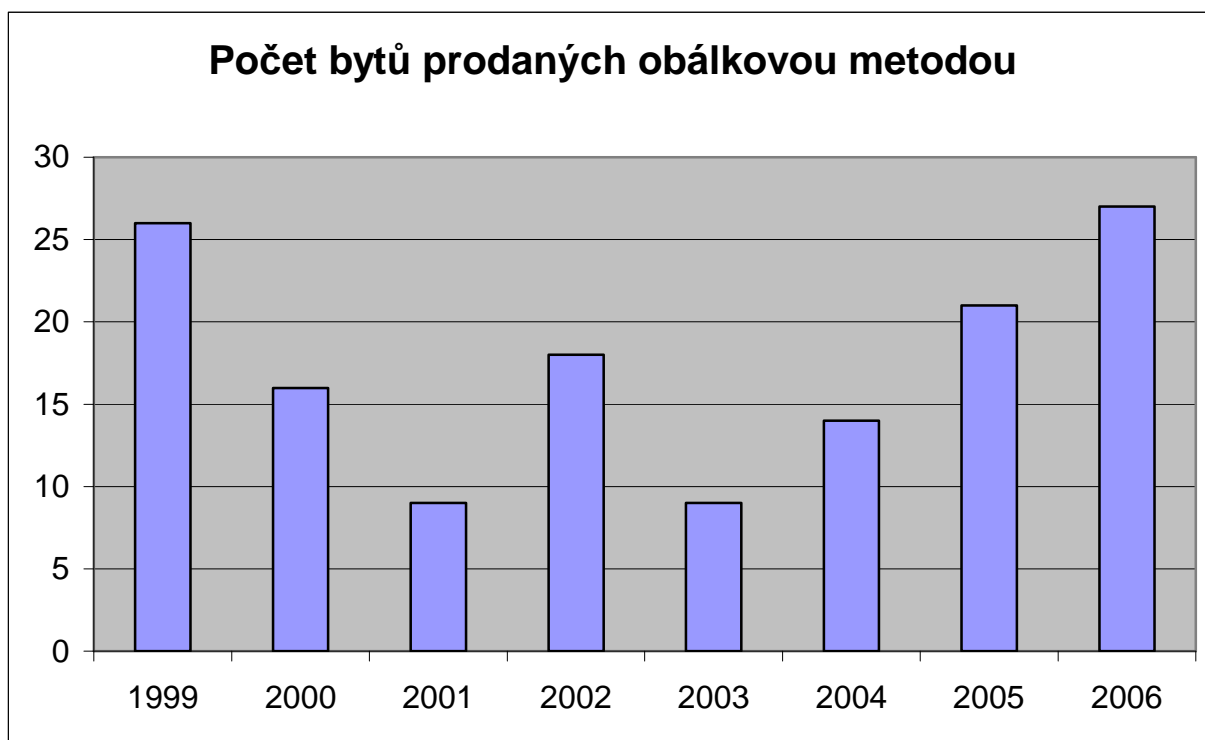
V oblasti prodeje bytového fondu společnost zajišťuje zpracování nabídek oprávněným nájemcům, zpracovává prohlášení vlastníka včetně jeho vkladu do katastru nemovitostí. Vypracovává smlouvy o převodu vlastnictví, včetně návrhů na vklad zástavního práva a zabezpečuje jejich uzavření s oprávněnými nájemci.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

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.

Vzhledem k počtu bytů určených do privatizace bytového fondu, předpokládáme ve střednědobém horizontu snížení této činnosti a omezení výnosů společnosti za tuto činnost.



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 2006 se podařilo prodat téměř všechny volné byty a nebytové prostory, výnosnost s takto prodávaných bytů se pro Statutární město Kladno, zřizovatele společnosti neustále zvyšuje a tento trend předpokládáme, že bude v následujících letech pokračovat.



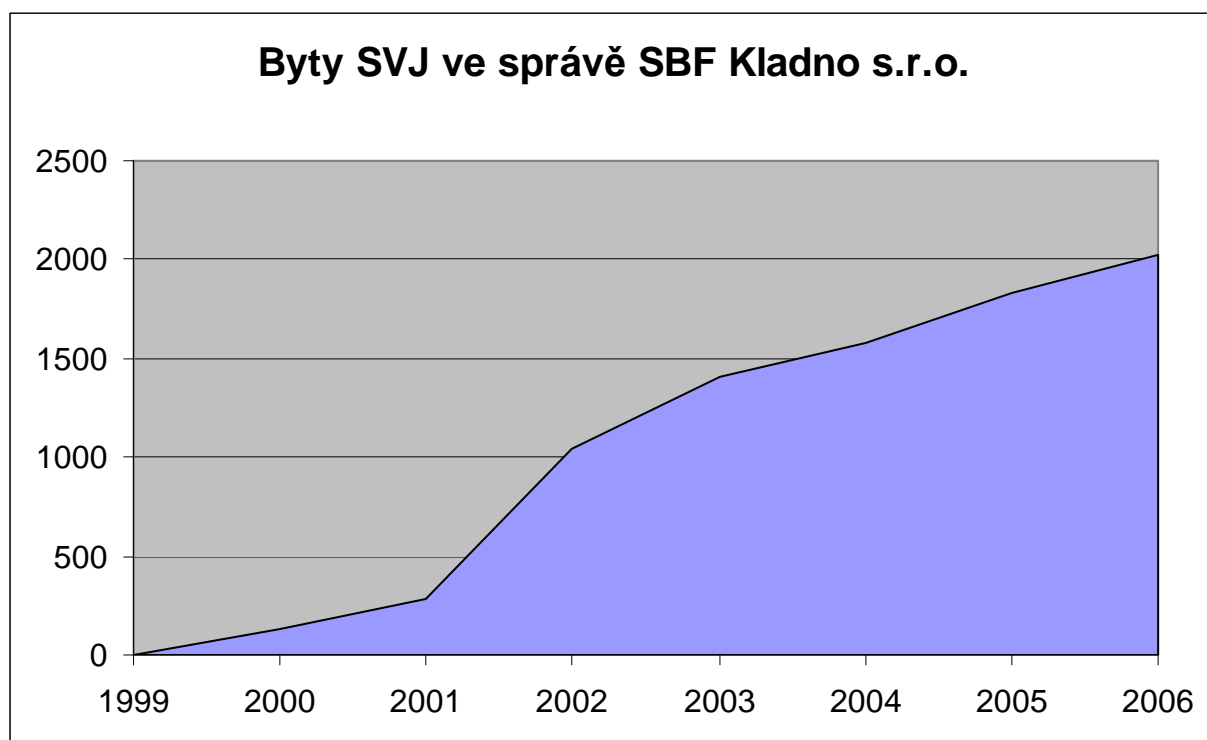
Naše společnost zabezpečuje valné hromady u nově vzniklých společenství v privatizovaných domech. Na základě zákona č.103/200 Sb společnost odděluje účetnictví vzniklých společenství vlastníků od prodeje 3 bytových jednotek až do jejich zapsání u rejstříkového soudu. SBF Kladno s.r.o. se aktivně zapojuje 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 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.

Od 1.7.2005 SBF Kladno s.r.o. na základě uzavřené mandátní smlouvy spravuje budovu Nám. Sítná 3106 „KOKOS“ ve vlastnictví ČVUT.

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



Personální zabezpečení

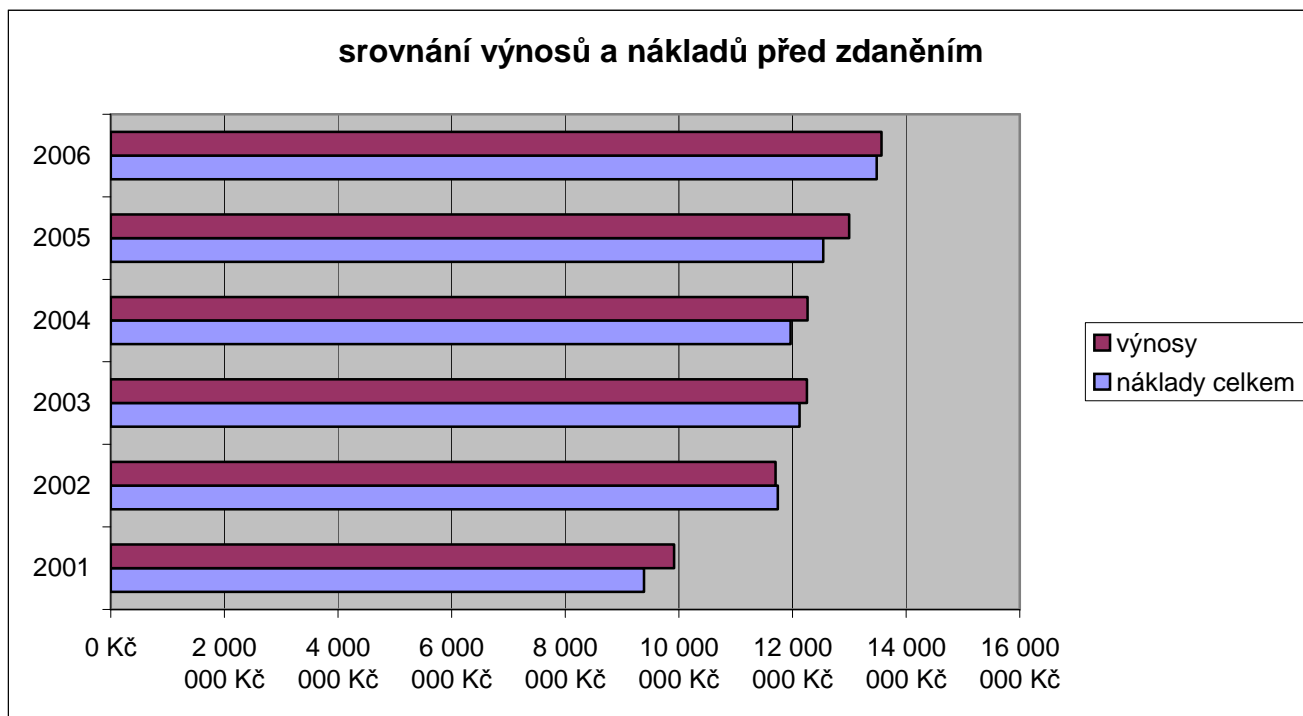
K 31.12.2006 ve společnosti pracovalo 16 osob na hlavní pracovní poměr a 2 na dohodu o pracovní činnosti. V průběhu roku ukončili pracovní poměr 3 zaměstnanci, na uvolněná místa byli přijati noví zaměstnanci. Organizační struktura kopíruje vykonávané činnosti, technickou správu zajišťuje úsek údržby, předpisy nájemného a služeb spojených s užíváním bytu a sledování neplatičů úsek nájemného, úsek správy SVJ zajišťuje služby pro Společenství vlastníků jednotek. V průběhu roku došlo ke změně na místě hlavního technika a vedoucího údržby. Jedná se o velmi exponované místo, kde je přímý a neustálý kontakt s klienty – nájemníky Statutárního města Kladna. K 30.3.2006 odešel na vlastní žádost technik p. T. Braun a od 1.5.2006 nastoupil p. R. Lamer.

V průběhu roku 2006 nedošlo ke změnám ve vedení společnosti a v dozorčí radě.

Ekonomické ukazatele

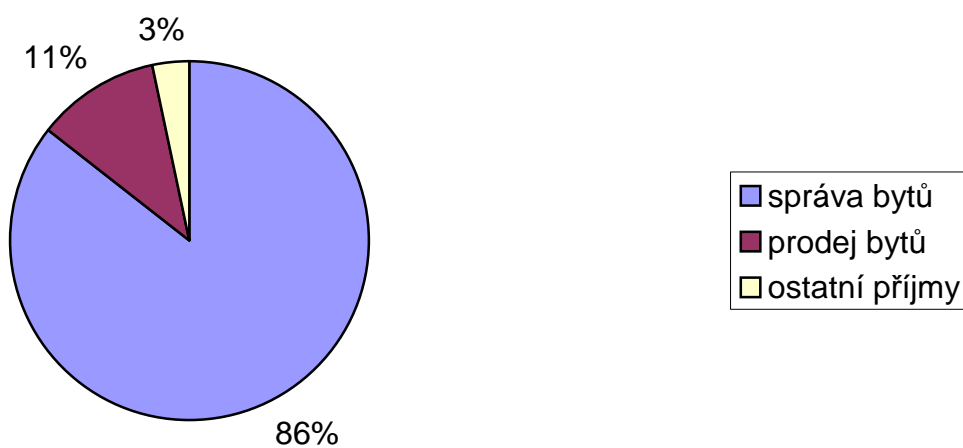
Členění jednotlivých skupin nákladů a výnosů je uvedeno v příložené rozvaze a výsledovce roku 2006.

V roce 2006 stouply celkové výnosy společnosti na 13 563 tis. Kč a náklady na 13 482 tis. Kč. Před zdaněním společnost dosáhla zisku 81 tis. Kč.

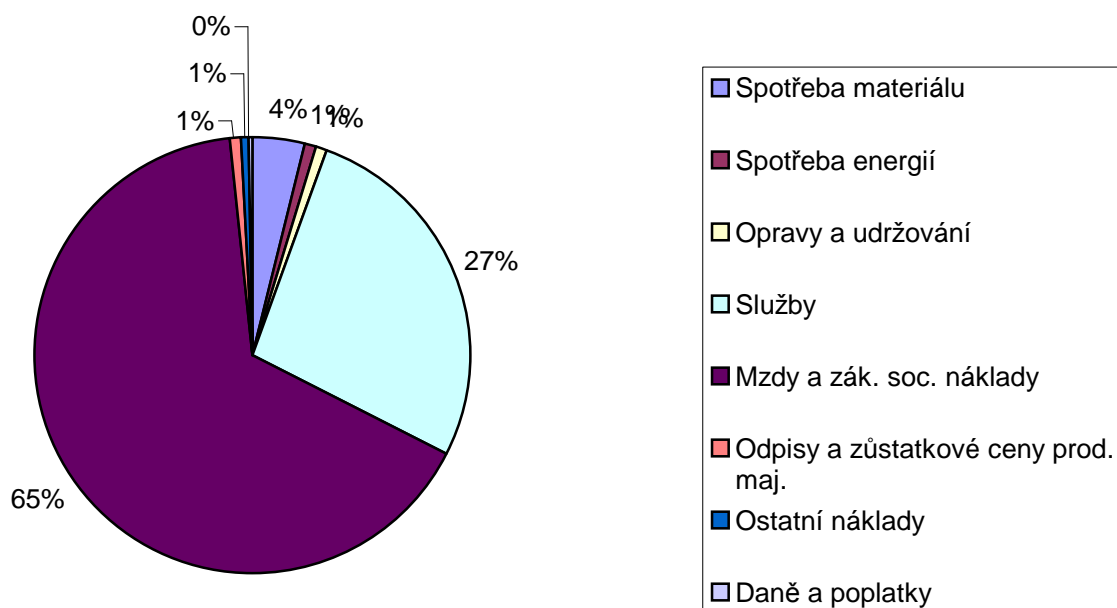


V roce 2006 oproti předchozímu období došlo k navýšení výnosů o cca 5 %. Srovnání s rokem 2005 však neodráží přesně výkonnost společnosti, protože ve výsledcích roku 2005 byl mimořádný výnos za odprodej aut ve výši 434 tis. Kč. V roce 2006 žádný podobný mimořádný výnos společnost neměla. Struktura výnosů odpovídá zaměření činnosti společnosti, 86 % z celkových výnosů společnost dosahuje za správu bytů. Za prodej bytů v roce 2006 společnost získala 11 % svých výnosů. Jedná o nárůst 50 % oproti výnosům z prodeje bytů v roce 2005 a o nárůst 3 % z pohledu celkových výnosů. Ostatní příjmy klesly z výše uvedeného důvodu na 3 % z celkových příjmů.

Podíl tržeb v roce 2006



Provozní náklady 2006



V roce 2006 byly celkové náklady o cca 7% vyšší než v roce 2005. Struktura výdajů odpovídá charakteru společnosti. Největší položku z provozních nákladů představují mzdové a zákonné sociální náklady, jejichž podíl na celkových nákladech byl ve výši 65 %, oproti 63 % v roce 2005. Druhou nejvýznamnější položku představuje nákup služeb a to 27% z celkových výdajů. Ve srovnání s rokem 2005 došlo k navýšení nákupu služeb, na kterém se podílejí zvýšené náklady v souvislosti s náročnější přípravou privatizace, na zvýšení počtu privatizovaných bytů a náklady na reklamu společnosti. Třetí významnou položkou je spotřeba materiálu, která činila za poslední sledované období 4 % z provozních nákladů. Od roku 2003 dochází ke každoročnímu snižování spotřeby materiálu, meziročně o 5 %. V roce 2005 došlo k nárůstu nedaňových nákladů společnosti. Jedná se o výdaje na pojištění odpovědnosti statutárních orgánů, příspěvek na pojištění odpovědnosti zaměstnanců a odměny členům dozorčí rady. V dalších letech počítáme se snížením těchto nedaňových nákladů.

Výsledek hospodaření společnosti před zdaněním za rok 2006 činil **81.230,- Kč**. Výsledkem hospodaření za účetní období po zdanění byla ztráta ve výši **47.250,- Kč**.

V Kladně 8.6.2007

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