



VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA
SPIŠSKÁ NOVÁ VES

ZA ROK 2023

APRÍL 2024

Obsah:

strana

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves	3
2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves.....	4
3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2023	6
4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves za rok 2023.....	7
5. Ročná účtovná závierka	9
6. Ostatné nefinančné informácie.....	10
7. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2023	11

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves

Obchodné meno: Bytové družstvo Spišská Nová Ves („ďalej len BD SNV“)

Sídlo: Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 00174505

Dátum vzniku: 13. 5. 1963

Právna forma: Družstvo

Predmet činnosti:

organizovanie prípravy a realizácie výstavby, prevádzka bytových objektov a objektov s nebytovými priestormi a zabezpečenie plnení poskytovaných užívaním bytu a nebytového priestoru.

Družstvo v roku 2023 vykonávalo najmä tieto činnosti:

- zabezpečovalo a realizovalo údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu nájomných bytových a nebytových priestorov,
- zabezpečovalo a realizovalo údržbu a opravy bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov za úplatu,
- poskytovalo, prípadne zabezpečovalo plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme a vo vlastníctve občanov,
- investorsko-inžiniersku činnosť, obchodnú činnosť, nákup a predaj materiálu pre údržbu, opravy a modernizáciu bytového fondu a ostatnú činnosť podľa rozhodnutia predstavenstva družstva,
- montáž, opravy meracej a regulačnej techniky,
- vodoinštaláčna činnosť,
- elektroinštalácie,
- maliarske a natieračské práce,
- montáž, opravy a rekonštrukcie, vykonávanie revízií vyhradených zdvíhacích zariadení, výťahov,
- revízia elektrických zariadení,
- činnosť stavebného dozoru - pozemné stavby,
- kúrenárstvo,
- zámočníctvo,
- podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom,
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických,
- opravy vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: oprava a údržba, rekonštrukcia a montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky
v rozsahu:
E2 technické zariadenia elektrické s napätím do 1000 V vrátane bleskozvodov
triedy objektov:
A objekty bez nebezpečenstva výbuchu,
- administratívne služby,
- vedenie účtovníctva,
- čistiace a upratovacie služby,
- reklamné a marketingové služby,
- montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania,
- skladovanie,

- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom,
- diagnostika kanalizačných potrubí,
- čistenie kanalizačných systémov,
- prevádzkovanie technickej služby podľa § 7 ods. 1 zákona číslo 473/2005 Z.z. o súkromnej bezpečnosti v rozsahu: projektovanie, montáž, údržba, revízia, oprava,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby.

Zapísované základné imanie: 1 660,00 €

Základný členský vklad: 7,00 €.

2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves

Funkčné obdobie orgánov družstva je 5 rokov.

2.1 Zhromaždenie delegátov BD SNV

Zhromaždenie delegátov BD SNV („ďalej len ZD BD SNV“) je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. ZD BD SNV plní v plnom rozsahu pôsobnosť členskej schôdze. Schôdzu ZD BD SNV zvoláva Predstavenstvo BD SNV podľa potreby, najmenej raz do roka. ZD BD SNV rozhoduje o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva, schvaľuje ročnú účtovnú závierku a rozhoduje o tom, ako sa naloží so ziskom alebo uhradí prípadná strata.

2.2 Predstavenstvo BD SNV

Predstavenstvo Bytového družstva Spišská Nová Ves („ďalej len PBD SNV“) je štatutárnym orgánom družstva. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, Stanovami BD SNV a rozhodnutím ZD BD SNV vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť sa zodpovedá ZD BD SNV. Schádza sa podľa potreby, minimálne raz za mesiac, pracuje podľa schváleného plánu. Predstavenstvo BD SNV má 9 členov. Predstavenstvo BD SNV zvolalo na deň 15. 06. 2023 zasadnutie ZD BD SNV, na ktorom došlo k voľbám do orgánov BD SNV.

Členovia Predstavenstva BD SNV do zasadnutia ZD BD SNV dňa 15. 06. 2023:

Mgr. Soňa Bobková	-	predseda
Mgr. Mária Peclanská	-	1. podpredseda
Juraj Karpinský	-	2. podpredseda
Denisa Dolníková	-	člen
Ing. Jozef Joppa	-	člen
Ing. Zuzana Krajňáková	-	člen
Eva Liptáková	-	člen
Ing. Maroš Mihalik	-	člen
Janka Plencner	-	člen

Členovia Predstavenstva BD SNV zvolení na ZD BD SNV dňa 15. 06. 2023:

Mgr. Soňa Bobková	-	predseda
Janka Plencner	-	1. podpredseda
Ing. Maroš Mihalik	-	2. podpredseda
Mgr. Andrea Balážiová	-	člen
Patricius Kováč	-	člen
Katarína Markulíková	-	člen
Ing. Vladislav Müller	-	člen
Eva Oelschlägerová	-	člen
Ladislav Pavelka	-	člen

Rokovanie PBD SNV zvoláva, organizuje a riadi predseda PBD SNV, v jeho neprítomnosti poverený podpredseda PBD SNV. Predseda PBD SNV sa za výkon funkcie zodpovedá PBD SNV.

2.3 Kontrolná komisia BD SNV

Kontrolná komisia BD SNV („ďalej len KK BD SNV“) je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva a prerokovávať sťažnosti jeho členov. Zodpovedá sa iba ZD BD SNV a je nezávislá od ostatných orgánov družstva. KK BD SNV sa vyjadruje k ročnej závierke a k návrhu na rozdelenie zisku a úhrade straty družstva. KK BD SNV má 5 členov.

Členovia Kontrolnej komisie BD SNV do zasadnutia ZD BD SNV dňa 15. 06. 2023 :

Klaudia Fifiková	-	predseda
Ing. Slavomíra Nuberová	-	podpredseda
Mgr. Jana Bobková	-	člen
Jozef Mních	-	člen
Ing. Libor Wagner	-	člen

Členovia Kontrolnej komisie BD SNV zvolení na ZD BD SNV dňa 15. 06. 2023 :

Mgr. Jana Bobková	-	predseda
Ing. Ján Čarnogurský	-	člen
Ing. Michal Orinin	-	člen
Peter Lesňák	-	člen
Ing. Rudolf Leško	-	člen

Po ZD BD SNV z funkcie odstúpila dňa 5. 9. 2023 Mgr. Jana Bobková, ktorú nahradil v poradí zvolený 1. náhradník p. Marián Frančák. Dňa 25. 9. 2023 z funkcie odstúpil Ing. Rudolf Leško, ktorého nahradil v poradí 2. zvolený náhradník Mgr. Milan Kudrik. Predsedom Kontrolnej komisie BD SNV sa stal Ing. Ján Čarnogurský.

2.4 Samospráva

Členská samospráva je orgánom družstva a tvoria ju členovia družstva bytového domu alebo súboru bytových domov. Členská schôdza samosprávy, ktorú zvoláva predseda členskej samosprávy, prerokováva záležitosti v okruhu pôsobnosti samosprávy a oboznamuje členov s činnosťou a celkovým stavom družstva.

2.5 Riadenie bežnej činnosti družstva

Bežnú činnosť družstva organizuje a riadi riaditeľ, vymenovaný a odvolávaný PBD SNV. Riaditeľ družstva v postavení vedúceho organizácie plní povinnosti vedúceho zamestnanca podľa pracovno-právnych predpisov v súlade so Zákonníkom práce a je oprávnený konať vo všetkých veciach družstva, okrem záležitostí vyhradených v súlade s príslušnými právnymi predpismi ZD BD SNV a PBD SNV.

2.6 Konanie

Za PBD SNV koná navonok predseda, v jeho neprítomnosti 1. podpredseda. Právne úkony PBD SNV, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda a 1. podpredseda, v neprítomnosti jedného z nich 2. podpredseda, resp. ďalší člen predstavenstva.

Riaditeľ družstva je oprávnený vykonávať v mene družstva všetky úkony súvisiace s organizovaním a riadením bežnej činnosti družstva v súlade so schváleným Organizačným poriadkom BD SNV, Stanovami BD SNV a internými smernicami BD SNV.

Vedenie BD SNV

Riaditeľ:

Ing. Kamil Maršalek

Vedúca práv. a byt. oddelenia: Mgr. Ivana Dunčková

3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2023

BD SNV v r. 2023 zabezpečovalo výkon správy a údržbu pre 7 960 bytov, z toho 253 bytov vo vlastníctve BD SNV (družstevné nájomné byty), 7 707 bytov v súkromnom vlastníctve.

Práca správy BD SNV v roku 2023 pokračovala v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v platnom znení. V rámci výkonu správy boli zabezpečované dodávky jednotlivých druhov energií a s tým súvisiace činnosti (spracovanie platobných výmerov, vyúčtovanie, zmluvné vzťahy s dodávateľmi).

BD SNV pre bytové domy v správe vykonáva údržbu a opravy vlastným údržbárskym strediskom („ďalej len ÚS“) alebo v prípade nedostatočných kapacít dodávateľsky. Vzhľadom na starnúci bytový fond údržba BD SNV bola zameraná na rekonštrukcie rozvodov studenej vody, TÚV, výmeny rozvodov kanalizácie, rekonštrukcie dorozumievacích zariadení a pod. Pokračovalo sa v prácach pri zabezpečovaní úradných skúšok zdvíhacích vyhradených technických zariadení. Opravy bytového fondu boli vykonávané v profesiách: ústredné kúrenie; sanita; nakladanie s nebezpečným odpadom; výmena zvislých a ležatých rozvodov vody a kanalizácie; zámočnícke práce; rekonštrukcie elektroinštalácie a ochrany pred bleskom; elektro opravy; opravy zdvíhacích zariadení; slaboprád – oprava zvončekov, domáca dorozumievacia technika; montáž senzorov.

V oblasti obnovy bytových domov BD SNV zabezpečovalo činnosti ako v stavebnej oblasti, tak aj v oblasti modernizácie vyhradených technických zariadení a taktiež vykonávalo v bytových domoch inžiniersku činnosť.

V roku 2023 BD SNV fakturovalo za vykonané služby a práce podľa Sadzobníka cien a poplatkov na rok 2023, schváleného P BD SNV. Práce, ktoré nie sú ohodnotené cenníkovými položkami, boli účtované v hodinovej zúčtovacej sadzbe vo výške 18,00 € bez DPH.

BD SNV vykonávalo ďalšiu podnikateľskú činnosť, ktorá pozostáva hlavne z prenájmu priestorov v areáli družstva a spoločných priestorov bytových domov. ÚS BD SNV v rámci podnikateľskej činnosti ponúka služby súkromným subjektom v profesiách voda – ÚK, (montáž bytových vodomero, rekonštrukcia kanalizačných sietí) ako aj drobnú údržbársku činnosť.

Predstavenstvo BD SNV a vedenie BD SNV v priebehu roka aktívne spolupracovalo so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a predsedami spoločenstiev vlastníkov bytov 257 bytových domov, s ktorými riešilo aktuálne problémy spojené s výkonom správy a údržby bytového fondu.

V roku 2023 v súvislosti s nariadením vlády SR a zavedenými opatreniami proti šíreniu nákazlivej choroby COVID-19 na území SR a vojnovým konfliktom na Ukrajine sme nezaznamenali zníženie tržieb oproti roku 2022.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. majetok a záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov účtovne evidujeme na podsúvahových účtoch, z dôvodu oddelenia majetku správcu od majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Finančné prostriedky vlastníkov bytov a NP vedieme oddelene od účtu správcu a pre každý bytový dom je zriadený bankový účet služieb a bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv. Majetok vlastníkov vedieme na podsúvahových účtoch analyticky podľa bytových domov.

4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2023

BD SNV zabezpečuje svoje hospodárenie v súlade so zákonom o účtovníctve, v zmysle Stanov BD SNV a zmlúv o výkone správy. Za rok 2023 dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške 11 958,99 € pred zdanením. Disponibilný zisk po zdanení je vo výške 5 689,91 €. Jeho rozdelenie do príslušných fondov schvaľuje Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Finančná situácia BD SNV

V účtovnej evidencii majetok BD SNV vo finančnom vyjadrení predstavuje hodnotu 3 184 045 € v členení:

- dlhodobý majetok	2 573 598 €
- zásoby	73 798 €
- finančný majetok	355 581 €
- pohľadávky	173 852 €
- ostatné aktíva	7 216 €

(časovo rozlíšené náklady patriace do budúceho účtovného obdobia)

Pohľadávky sú pravidelne sledované a sú členené nasledovne:

• Celková výška pohľadávok	173 852 €
z toho: dlhodobé	0 €
krátkodobé	173 852 €

Krátkodobé pohľadávky:

• pohľadávky za prenájom priestorov BD SNV	7 453 €
• pohľadávky za neuhradené faktúry vo výške	147 759 €
• poskytnuté preddavky vo výške	378 €
• daňové pohľadávky	3 359 €
• ostatné pohľadávky	15 039 €
• opravné položky	- 136 €

Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti:	16 833 €
• od 1 do 30 dní	8 818 €
• od 31 do 60 dní	805 €
• od 61 do 90 dní	417 €
• od 91 do 180 dní	1 418 €
• od 181 do 360 dní	2 745 €
• nad 361	2 630 €

Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti sú v prevažnej miere za poskytnuté služby správcom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zmysle zmlúv o výkone správy, za vykonané opravy pre iné fyzické a právnické osoby, za prenájom nebytových priestorov a ostatné pohľadávky. Opravné položky sa tvoria k rizikovým pohľadávkam, ktoré sa týkajú poskytovaných služieb BD SNV.

Pohľadávky sú vymáhané právnym a bytovým úsekom. Ak dlžník nereaguje na predžalobné výzvy, resp. nedodržiava dohodnutý splátkový kalendár, pohľadávka sa vymáha súdnou cestou a následne prostredníctvom súdneho exekútora.

P BD SNV môže podľa čl. 15 Stanov BD SNV rozhodnúť o vylúčení člena z členstva v bytovom družstve.

Krytie majetku je zabezpečené vlastnými zdrojmi (základné imanie, kapitálové fondy, fondy tvorené zo zisku a rezervy), cudzími zdrojmi (bankové úvery na družstevnú bytovú výstavbu) .

Zamestnanci a sociálna starostlivosť

V priebehu roka 2023 na BD SNV pracovalo v priemere 53,54 zamestnancov vo fyzických osobách, z toho na správe družstva 30,29 a na ÚS 23,25 zamestnancov. V predchádzajúcom roku na BD SNV pracovalo v priemere 55,67 zamestnancov vo fyzických osobách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa počet zamestnancov znížil v priemere o 2,13.

Priemerná mesačná mzda za r. 2023 dosiahla výšku 1 279,34 €, čo predstavuje priemerný percentuálny nárast oproti roku 2022 o 9,2 %.

Sociálna starostlivosť bola poskytovaná prostredníctvom Sociálneho fondu vo forme príspevku na stravovanie, dopravu, regeneráciu pracovnej sily, ako aj formou doplnkového dôchodkového poistenia.

5. Ročná účtovná zvierka

Účtovníctvo BD SNV bolo vedené v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení, v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovnou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi BD SNV.

Ročnú účtovnú zvierku prerokovalo P BD SNV a Kontrolná komisia BD SNV a bola overená audítorom. V zmysle čl. 56 Stanov BD SNV ju schvaľuje Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2023

<i>Výkaz ziskov a strát</i>	<i>V EUR r. 2023</i>	<i>V EUR r. 2022</i>
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	1 874 553	1 862 846
Aktivácia		4 034
Spotreba materiálu, energie a ost. neskl. dodávok	408 332	394 208
Služby	104 437	156 989
Pridaná hodnota	1 361 784	1 315 683
Osobné náklady	1 315 908	1 258 065
Dane a poplatky	13 979	12 801
Odpisy dlhod. Nehmotného majetku a hmotného majetku	16 806	17 316
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	258 247	416 179
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	258 164	416 179
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	12 914	4 829
Opravné položky k pohľadávkam	153	120
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 867	11 538
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	21 068	20 672
Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
Predané cenné papiere		
Výnosové úroky		
Nákladové úroky		
Kurzové zisky		
Kurzové straty		
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	2 902	3 192
Ostatné náklady na finančnú činnosť	12 011	11 967
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-9 109	-8 775
Daň z príjmov	6 269	6 084
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	11 959	11 897
<i>Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení</i>	<i>5 690</i>	<i>5 813</i>

Súvaha k 31. 12. 2023

Strana aktív	V EUR r. 2023	V EUR r. 2022
Spolu majetok	3 184 045	3 484 893
Neobežný majetok	2 573 598	2 843 802
Dlhodobý nehmotný majetok	967	1 741
Dlhodobý hmotný majetok	2 572 631	2 842 061
Dlhodobý finančný majetok		
Obežný majetok	603 231	636 381
Zásoby	73 798	84 605
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	173 852	304 029
Finančné účty	355 581	247 747
Časové rozlíšenie	7 216	4 710

Strana pasív	V EUR r. 2023	V EUR r. 2022
Spolu vlastné imanie a záväzky	3 184 045	3 484 893
Vlastné imanie	2 808 385	2 983 434
Základné imanie	32 698	32 947
Kapitálové fondy	2 679 130	2 926 596
Zákonné rezervné fondy	830	830
Fondy zo zisku	90 037	90 037
Výsledok hospodárenia minulých rokov		-72 789
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	5 690	5 813
Záväzky	306 101	439 702
Rezervy	24 319	23 613
Dlhodobé záväzky	22 289	71 177
Krátkodobé záväzky	124 555	172 002
Bankové úvery a výpomoci	134 938	172 910
Časové rozlíšenie	69 559	61 757

6. Ostatné nefinančné informácie

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a súvisiacou hospodárskou krízou neočakávame v budúcom roku výrazné zníženie príjmov z dôvodu možného poklesu poskytovania služieb občanom.

Po ukončení účtovného obdobia nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Bytové družstvo nevyňaložilo

žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja a účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Bytové družstvo na zabezpečenie a zvýšenie efektívnosti sa snaží získať výkon správy aj v ďalších bytových domoch. Za posledné obdobie dvoch rokov je vývoj v počte spravovaných bytov priaznivý. V roku 2021 sa oproti roku 2020 počet spravovaných bytov zvýšil o 0,4 %. V roku 2022 sa oproti roku 2021 počet spravovaných bytov sa zvýšil o 2 % a v roku 2023 oproti roku 2022 sa počet spravovaných bytov znížil 0,08 %.

Výsledok hospodárenia za rok 2023 oproti roku 2022 pred zdanením je vyšší o 62 €. BD SNV vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu, po rozbere pohľadávok a záväzkov, nákladov a výnosov za rok 2023 očakáva v nasledujúcom účtovnom období vyrovnané hospodárenie.

Účtovná závierka v plnom rozsahu zostavená k 31. 12. 2023 a správa audítora k tejto účtovnej závierke je prílohou Výročnej správy a je zverejnená v registri účtovných závierok na webovej stránke: <http://www.registeruz.sk/cruz-public/domain/accountingentity/show/10940>

Audit BD SNV

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve nepodlieha účtovná závierka BD SNV povinnému auditu. Za r. 2023 audítorské overenie bolo vykonané audítorskou spoločnosťou AMK audit, s.r.o. Drevárska 13, Spišská Nová Ves, zodpovedná audítorka Ing. Klaudia Mlynárčiková. Audítorská správa je neoddeliteľnou súčasťou výročnej správy.

7. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za r. 2023

V zmysle čl. 56 Stanov BD SNV Zhromaždenie delegátov BD SNV rozhoduje o tom, ako sa naloží so ziskom. Návrh na rozdelenie zisku bol prerokovaný Predstavenstvom BD SNV a Kontrolnou komisiou BD SNV.

Návrh na rozdelenie zisku:

1. Do štatutárneho fondu	2 689,91 €
2. Do fondu hmotnej stimulácie	3 000,-- €
S p o l u :	5 689,91 €

V Spišskej Novej Vsi, dňa 06. 05. 2024



Mgr. Soňa Bobková
predsedníčka P BD SNV