

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO LUČENEC
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel Dr, vložka č. 94/S
Ulica Št. Moyzesa č. 47, P. O. Box 121, 984 01 LUČENEC
tel.: 047/43 43 091, e-mail: sbdlucenec@sbdlucenec.sk



VÝROČNÁ SPRÁVA
STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA LUČENEC
ZA ROK 2023



Vážené dámy, vážení páni,

Stavebné bytové družstvo Lučenec už desaťročia pôsobí ako správca bytov a nebytových priestorov a výrobca tepla. Historicky prekonalo rôzne výzvy, ktoré ovplyvňovali a ovplyvňujú jeho postavenie na trhu, úspešnosť hospodárenia a predpoklady pre ďalší rozvoj.

Výročná správa predkladá zhrnutie analýzy spoločensko-ekonomickej situácie, v ktorej Stavebné bytové družstvo Lučenec pôsobilo v roku 2023 a jej dopadov na vlastné hospodárenie a poskytovanie služieb s cieľom maximalizovať spokojnosť klientov pri zabezpečení priaznivého ekonomického vývoja firmy.

Výročná správa uvádza informácie z oblasti činnosti štatutárneho orgánu družstva, informácie o výsledku hospodárenia družstva a návrhu rozdelenia dosiahnutého hospodárskeho výsledku, z oblasti cieľov a zámerov družstva stanovených na rok 2023, vrátane vyhodnotenia ich plnenia, ako aj zámerov na rok 2024 a to v ekonomickej oblasti, investičnej oblasti – vrátane investícií do obnovy, opráv a údržby bytového fondu v správe SBD Lučenec, v tepelnom hospodárstve a energetike ako aj v rámci prevádzky samotného družstva a vývoja jeho členskej základne.

Ústup pandémie COVID 19 nepriniesol očakávané upokojenie spoločenskej a ekonomickej situácie, nakoľko rok 2022 a následne aj rok 2023 priniesol nové výzvy, nové turbulencie, predovšetkým v súvislosti s bezprecedentným napadnutím Ukrajiny zo strany Ruskej federácie. Pri spätnom pohľade na roky 2021 a 2022 vidíme náznaky prípravy na tento útok zo strany Ruska a to aktívnym pôsobením na energetickom trhu, kde ako hlavný dodávateľ energetických surovín do Európskej únie významnou mierou ovplyvňoval stabilitu trhu a stabilitu cien. Svojim pôsobením a následnou nutnou reakciou Európskej únie ako celku, ako aj jednotlivých členských krajín s cieľom minimalizovať závislosť na energetických surovinách z Ruska, vyvolal jednu z najhorších energetických kríz s významnými inflačnými tlakmi a dopadom na ekonomiky dotknutých krajín.

Prijaté opatrenia na úrovni EÚ, jednotlivých štátov, ako aj na úrovni firiem a obyvateľov, do určitej miery eliminovali dopady energetickej krízy na konečných užívateľov. Na úrovni Stavebného bytového družstva vidíme, že napriek dopadom krízy predovšetkým v oblasti výroby a dodávok tepla, má táto časť našej činnosti opäť najvýznamnejší podiel na dosiahnutom hospodárskom výsledku.

Rovnako ako v roku 2022, tak aj v roku 2023 sa SBD Lučenec podarilo zabezpečiť plynulú dodávku tepla, plynu, spoločnej elektriny a vody pre viac ako päťtisíc zákazníkov. V porovnaní s r. 2022 sa v roku 2023 podarilo zabezpečiť zaradenie odberných miest elektriny v domových kotolniach do kategórie tzv. zraniteľných osôb, následne boli aj všetky odberné miesta spoločnej elektriny v bytových domoch preradené do kategórie Domácnosť v rámci dodávok elektriny od SSE. Ceny plynu boli v rámci zmluvných vzťahov dohodnuté bezo zmien až do konca roku 2024.

Dopady krízy v úrovni obyvateľstva znamenajú v našom prípade vlastníkov a užívateľov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v spravovaných bytových domoch.

Opatrenia prijaté zo strany štátu na zmiernenie týchto dopadov, predovšetkým zastropovanie cien energií, sa pozitívne prejavili na vplyve energetickej krízy, hlavne na sociálne najslabšie vrstvy obyvateľstva. Táto skutočnosť sa prejavila predovšetkým v stabilizácii úrovne nedoplatkov za služby spojené s bývaním, ktorých vymáhanie ako správca zabezpečujeme. V nasledujúcom období však očakávame ukončenie niektorých podporných opatrení zo strany štátu a predpokladáme opätovné sociálne a inflačné tlaky na vlastníkov a užívateľov, s dopadom aj na ich rozhodnutia v oblasti investícií do obnovy a rekonštrukcie bytového fondu.

Na záver mi dovoľte vyjadriť spokojnosť so skutočnosťou, že sme ako správca bytov a nebytových priestorov aj v roku 2023, v turbulentných časoch, dokázali vykonávať svoju činnosť zodpovedne, spoľahlivo a byť stabilným partnerom pre našich klientov aj obchodných partnerov.

Osobne ďakujem všetkým, ktorí sa na tomto výsledku akýmkoľvek spôsobom podieľali. Poďakovanie zároveň patrí aj všetkým obchodným partnerom Stavebného bytového družstva Lučenec.

Ing. Štefan Ferenc
predseda Predstavenstva SBD Lučenec

ČASŤ 1. IDENTIFIKÁCIA ORGANIZÁCIE

Názov : STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO LUČENEC
Sídlo: Ulica Št. Moyzesa č. 47, 984 01 Lučenec
Kontakt: tel.: 047/4343 091, e-mail: sbdlucaenec@sbdlucaenec.sk
Forma hospodárenia: družstvo
IČO: 00171816
DIČ: 2020464556
Predseda: Ing. Štefan Ferenc

Predseda predstavenstva: Ing. Štefan Ferenc
Členovia predstavenstva: Ing. Mária Pribilincová, podpredsedníčka
Mgr. Ján Aláč, podpredseda
Mgr. Ján Mižúr
Bc. Dana Domoková
Dušan Ilčík
Dušan Abelovský

Kontrolná komisia: Ing. Karol Hoffman, predseda
Ing. Imrich Ágošton, člen
Ing. Miroslav Klochan, člen

1.1.2. Predstavenstvo Stavebného bytového družstva Lučenec

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva, má 7 členov. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami, alebo rozhodnutím zhromaždenia delegátov, vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.

Predstavenstvo sa schádza tak podľa plánu, ako aj podľa potreby. V priebehu roku 2023 bolo zvolaných 15 zasadnutí, z toho 4 zasadnutia bolo mimoriadne. Zasadnutia sa uskutočňovali na základe schváleného Plánu práce Predstavenstva SBD Lučenec na I. a II. polrok 2023. Zasadnutí sa zúčastňovali členovia Predstavenstva SBD Lučenec, člen Kontrolnej komisie pri SBD Lučenec, zástupca predsedu družstva, zapisovateľka a vo výnimočných prípadoch v rámci predkladania jednotlivých správ zodpovední pracovníci bytového družstva.

Pravidelnými bodmi programu boli správy:

- schválenie zápisnice a kontrola plnenia úloh z predchádzajúceho Predstavenstva SBD Lučenec
- kontrola osobných údajov členov Predstavenstva SBD Lučenec
- o kontrole plnenia úloh a uznesení z predchádzajúcich zasadnutí
- odborných komisií – poradných orgánov Predstavenstva SBD Lučenec:
 - legislatívno – bytová komisia
 - technicko – ekonomická a energetická komisia
 - výberová komisia na dodávateľskú činnosť a činnosti na zabezpečenie obnovy bytového fondu

-komisia pre posudzovanie podmienok na zníženie vyúčtovanej sankcie v súvislosti s oneskorením úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

- o pripravovaných a uskutočnených schôdzach vlastníkov a písomných hlasovaniach
- o pripravovaných a uskutočnených členských schôdzach samospráv

V rámci riadenia činnosti družstva boli ďalej predstavenstvom prerokované informatívne reporty, z ktorých za najdôležitejšie možno považovať správy:

- o stave vymáhania pohľadávok
- o stave súdnych sporov
- o prevodoch bytov do vlastníctva
- o stave a vybavovaní sťažností
- o činnosti jednotlivých komisií
- o príprave zhromaždenia delegátov, zhodnotenie zasadnutia
- o účtovnej závierke za rok 2022, zhodnotenie spolupráce s audítorskou spoločnosťou
- o komplexnej inventarizácii majetku a záväzkov za rok 2022
- o vyúčtovaní nákladov užívateľov bytov za plnenia za rok 2022
- o štruktúre tvorby a stave fondu prevádzky, údržby a opráv v jednotlivých bytových domoch
- o stave a splátkach do Podporného fondu SBD Lučenec
- komplexný rozbor hospodárenia za rok 2022
- o stave prípravy zálohového predpisu na rok 2023
- počas roka - priebežný stav hospodárskeho výsledku za rok 2023 a jeho prognóza k 31.12.2023
- plán práce P-SBD Lučenec
- prehľad hospodárenia UZ Samuel Mučín a strediska Údržba
- realizácia obnovy bytových domov v roku 2023 a príprava investičných akcií na rok 2024
- o stave vodovodných a kanalizačných prípojok vrátane kanalizačných vpustí, domových rozvodov vody a odtokov vody
- o priebehu vykurovacej sezóny 2022/2023 a 2023/2024
- o stave cenových relácií vstupných médií, návrh ceny tepla na rok 2023 a 2024
- o vykonaných skúškach, odborných prehliadkach a revíziách

1.1.3. Členské samosprávy

Členská samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Úlohou členskej samosprávy je aktivizovať členov družstva a umožňovať im účasť na činnosti družstva v zmysle stanov a vytvárať prostredie pre vzájomné porozumenie a spolupatričnosť. Členskú samosprávu tvoria členovia družstva - vlastníci bytov a nájomcovia družstevných bytov.

1.1.4. Činnosť SBD Lučenec ako správcu domov

SBD Lučenec vykonáva správu domov a bytov v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmlúv o výkone správy a ostatných súvisiacich právnych predpisov.

Hlavnými cieľmi bytového družstva v rámci výkonu správy v roku 2023 bolo:

1. Zabezpečenie vyrovnaného hospodárenia (salda preplatiek a nedoplatkov) bytových domov, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami s odbornou starostlivosťou v súlade so zákonom o ochrane vkladov
2. Vytvorenie kladného hospodárskeho výsledku družstva po zdanení vo výške minimálne 21 000,00 €
3. Príprava a realizácia komplexnej obnovy ešte nezateplených bytových domov na základe rozhodnutí vlastníkov bytov s cieľom energetickej úspornosti, ako aj príprava a realizácia čiastočnej obnovy a modernizácie bytových domov, najmä v oblasti rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov v správe družstva
4. Zabezpečenie dodávky tovarov (vrátane energií) a služieb pre bytové domy
5. Vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, nedoplatkov na úhradách za plnenia a iných nedoplatkov
6. Organizácia schôdzí vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz ročne, organizácia písomných hlasovaní
7. Postupné zavádzanie elektronickej komunikácie s vlastníkmi a užívateľmi bytov
8. Zabezpečenie udržiavania a opráv bytového fondu na základe nahlášok a podnetov užívateľov bytov, vykonávanie odborných prehliadok, revízií a skúšok vyplývajúcich z predpisov a zo zmluvy o výkone správy
9. Poradenská činnosť pre zástupcov vlastníkov, vlastníkov a ostatných užívateľov bytov.

P R E H L Á S E N I E : **Stavebné bytové družstvo Lučenec**

- ▶ v roku 2023 nevynaložilo žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja,
- ▶ neobstarávalo obchodné podiely a akcie v iných spoločnostiach,
- ▶ nemá žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí,
- ▶ dodržiava všetky legislatívou stanovené predpisy a nariadenia v súvislosti s ochranou životného prostredia a jeho činnosť nemá na životné prostredie negatívny vplyv,
- ▶ po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vystavuje výročná správa, družstvo nezaznamenalo udalosti osobitného významu.

Súčasťou výročnej správy je správa nezávislého audítora k účtovnej závierke k 31.12.2023.

ČASŤ 2. ZHODNOTENIE VPLYVU NÁKLADOV NA ČINNOSŤ DRUŽSTVA

2. 1. Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2022

Hospodársky výsledok vytvorený v hodnote + 26 116,38 €

Úhrada straty minulých období - 15 761,11 €

Vysporiadanie straty na základe rozhodnutia kompetentných orgánov v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov

Prídel do sociálneho fondu družstva - 5 000,00 €

Nerozdelený zisk na krytie nepredvídaných udalostí - 5 355,27 €

➤ **Účtovný predpis rozdelenia zisku 26 116,38 €**

V súlade s príslušným ustanovením Zákona o účtovníctve sa vyčíslená hodnota straty z minulých období zúčtovala na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní v hodnote 15 761,11€ a v prospech účtu (DAL) 429-000 Neuhradená strata minulých rokov.

V súlade s príslušným ustanovením Zákona o účtovníctve sa vyčíslená hodnota príspevku do sociálneho fondu zúčtovala na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 472-000 Závázky zo sociálneho fondu.

V súlade s prístupom opatrného hospodárenia sa vyčíslená hodnota nerozdeleného zisku zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 428-000 Nerozdelený zisk minulých rokov.

Ing. Štefan Ferenc
predseda Predstavenstva SBD Lučenec

Lučenec, jún 2023

2.2. Tvorba hospodárskeho výsledku za rok 2023

Účtovanie nákladových a výnosových položiek, ktoré tvoria výslednú hodnotu hospodárskeho výsledku za predchádzajúce účtovné obdobie, podlieha ustanoveniam Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 23054/2020-92 zo dňa 16. decembra 2002 v znení opatrenia MF SR č. MF/011805/2020-74 a opatrenia z 3. novembra 2021 č. MF/011079/2021-74, ktoré ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre právnické osoby. Zároveň je potrebné dodržiavať ustanovenia všetkých aktuálne platných zákonných noriem riadiacich účtovníctvo (zákon o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a Zákon o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) z dôvodu zabezpečenia pravdivého obrazu o skutočnom stave finančnej situácie Stavebného bytového družstva Lučenec.

Rozhodujúcim uceleným a hodnoverným zdrojom informácií o hodnote hospodárskeho výsledku družstva je účtovná závierka družstva ako štruktúrovaná prezentácia skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Obsahuje okrem všeobecných náležitostí súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky.

Pred uzavretím účtovnej závierky Stavebného bytového družstva Lučenec tvoril základ pre výpočet dane z príjmov právnických osôb za účtovné obdobie roka 2023 rozdiel medzi celkovými výnosmi 2 127 979,74 € (mimo účtovnej triedy 9 a účtovnej skupiny 59) a nákladmi 2 028 021,45 € (mimo účtovnej triedy 8 a triedy 59) hodnotu 99 958,29 €, ktorá bola stanovená v súlade so zákonom o účtovníctve a všetkými súvisiacimi predpismi. To znamená, že jeho hodnota v rámci upravujúcich uzávierkových účtovných prípadov zohľadňuje upravenú hodnotu majetku družstva a to formou tvorby opravných položiek, účtovaním rezerv, časovým rozlíšením nákladov a výnosov, výpočtom odloženej dane, ako aj účtovaním nevyfakturovaných dodávok, u ktorých je predpoklad, že svojou hodnotou ešte ovplyvnia tvorbu hospodárskeho výsledku za dané účtovné obdobie. Takýmto vedením účtovníctva je zabezpečené, že účtovná závierka poskytuje verný a pravdivý obraz o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva. Po kontrole bilančnej kontinuity účtovníctva sa vypočíta výsledok hospodárenia pred zdanením a stanoví sa splatná daň z príjmov právnických osôb.

§ 19–Daňové výdavky Zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov striktno vymedzuje preukázané výdavky (náklady), ktoré je možné zahrnúť do daňových výdavkov, najviac do výšky stanoveného limitu. Posúdenie nákladových položiek v súlade s citovaným paragrafom ovplyvňuje stanovenie hodnoty pripočítateľných a odpočítateľných položiek, ktoré následne upravujú pôvodný základ pre výpočet dane z príjmov právnických osôb. V rámci účtovnej závierky za účtovné obdobie roka 2023 ich rozdiel + 83 392,79 € (zvyšuje základ pre výpočet dane) ovplyvnil pôvodnú hodnotu + 99 958,29 € na základ dane po úprave + 183 351,08 €, z ktorého bola stanovená daň z príjmov právnickej osoby (DPPO) 38 503,73 € ako splatná daň roku 2023.

Odložená daň, ktorá predstavuje dočasný rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou (dlhodobý majetok) a dočasný rozdiel medzi účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou hodnotou (tvorba daňovo uznaných krátkodobých rezerv), bola stanovená ako daňová pohľadávka v hodnote + 20 955,61 €.

Hospodársky výsledok stavebného bytového družstva za rok 2023 bol stanovený v konečnej hodnote = Zisk +99 958,29 € – splatná daň z príjmov 38 503,73 € + odložená daň /pohl'ádavka/ 20 955,61€ = **+ 82 410,17 €**.

Zaučtovaním uvedených upravujúcich účtovných prípadov k hospodárskemu výsledku sa upravil zápis v súvahe Stavebného bytového družstva, ktorým sa odstránil nežiadúci vplyv na celkovú hodnotu zdrojov krytia jeho majetku a zároveň sa vytvoril reálny obraz o štruktúre majetku, prijateľný pre potenciálnych obchodných partnerov a bankové inštitúcie.

Popis jednotlivých účtovných uzávierkových prípadov, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou účtovnej závierky a ich vplyv na hospodársky výsledok sa uvádza v Poznámkach k účtovnej závierke ako následné udalosti.

Opodstatnenosť a vplyv týchto prípadov na vývoj hodnoty hospodárskeho výsledku za hodnotené účtovné obdobie roka 2023 v súlade s Uznesením č. 9/ZD/2023 bod d) zo Zhromaždenia delegátov dňa 15.06.2023, bola v rámci výkonu auditu účtovníctva a účtovnej závierky SBD za obdobie roka 2023 predmetom konzultácií s Ing. Peřčíkom a Ing. Spodniakovou – zmluvnými audítormi SBD Lučenec. Predmetom posudzovania správnosti boli účtovné doklady a účtovné zápisy súvisiace s účtovným obdobím január – december 2023, výsledky inventarizácie majetku a záväzkov SBD Lučenec za účtovné obdobie roka 2023, t. z. inventarizačné súpisy za všetky druhy majetku družstva k 31.12.2023, ako aj overovanie správnosti účtovníctva, opodstatnenosti a vplyvu po ich zaučtovaní.

Doložka:

Jednotlivé účtovné prípady ovplyvňujú svojou hodnotou aj celkovú hodnotu nákladov, či výnosov družstva a tieto veličiny sa podieľajú na hospodárskom výsledku družstva za účtovné obdobie roka 2023. Zákonom stanovené povinnosti subjektu Stavebné bytové družstvo Lučenec pri podaní Výkazov za rok 2023 v rámci auditu boli splnené. Počas roka 2023 boli potrebné údaje v účtovníctve subjektu SBD Lučenec a v subjekte Bytových domov odkonzultované a priebežne sa vykonávala kontrola analytických a syntetických účtov.

Podklady k ročnej účtovnej závierke a daňového priznania právnických osôb boli súčasťou auditu dňa 11.03.2024, kde boli podrobnou kontrolou výkazy schválené. Spolupráca prebehla v spokojnosti ako v rámci auditu, tak na strane auditovanej spoločnosti SBD Lučenec, z toho dôvodu navrhujeme predĺžiť spoluprácu so spoločnosťou:

D.E.A. AUDIT s.r.o., licencia UDVA 363, Hviezdoslavova 49/11, 984 01 Lučenec na rok 2024.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2023

Položka výsledovky	Skutočnosť	
	bežné účtovné obdobie	Bezpr. predch. účt. obdobie
Čistý obrat	1 583 164	1 412 905
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet	2 087 217	1 940 683
Tržby z predaja služieb	1 583 164	1 412 905
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob		
Aktivácia	31 413	39 831
Tržby z predaja dlhodobého hmotného a nehm. maj.	261 018	322 147
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	211 622	165 800
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 993 472	1 899 706
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru		
Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	695 359	674 019
Opravné položky k zásobám		
Služby	158 920	141 535
Osobné náklady	762 366	653 961
Mzdové náklady	530 033	454 663
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	2 926	632
Náklady na sociálne poistenie	196 677	165 815
Sociálne náklady	32 730	32 851
Dane a poplatky	4 419	5 302
Odpisy a opr. položky k dlhod. hmot. a nehmot. maj.	72 843	67 654
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	72 843	67 654
Opravné položky k dlhodob. nehm. a hmotnému maj.		
Zostatková cena pred. dlhod. maj. a predaného mat.	256 018	322 147
Opravné položky k pohľadávkam	6 060	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	37 487	34 916
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	93 745	40 977
Pridaná hodnota	760 298	637 010
Výnosy z finančnej činnosti spolu	13 984	367
Výnosové úroky	13 984	367
Náklady na finančnú činnosť spolu	7 771	4 467
Nákladové úroky	6 592	3 617
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 179	852
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	6 213	- 4 102
Výsledok hospodárenia za účt. obdobie pred zdanením	99 958	36 878
Daň z príjmov	17 548	6 185
Daň z príjmov splatná	38 504	12 023
Daň z príjmov odložená	-20 956	-5 838
Výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení	82 410	30 690

**Prehľad vybraných súčtových ekonomických položiek aktív a pasív
uvedených v súvahe k 31.12.2023**

Položka súvahy	bežné účt. obdobie	Bezpr. predch. účt. obdobie
Spolu majetok	5 484 188	5 363 256
Neobežný majetok	3 602 779	3 735 578
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 602 779	3 735 378
Obežný majetok	1 823 956	1 576 326
Zásoby	12 649	10 505
Krátkodobé pohľadávky	515 798	430 090
Pohľadávky z obchodného styku	271 178	259 980
Finančné účty	1 271 478	1 132 646
Časové rozlíšenie	57 444	51 352
Spolu vlastné imanie a záväzky	5 484 188	5 363 256
Vlastné imanie	4 779 927	4 779 927
Základné imanie	321 636	330 836
Ostatné kapitálové fondy	2 250 373	2 469 800
Zákonné rezervné fondy	1 417 775	1 417 775
Ostatné fondy zo zisku	535 471	525 471
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	17 045	5 355
Výsledok hospodárenia po zdanení	82 410	30 690
Záväzky	837 732	559 976
Dlhodobé záväzky	13 083	6 287
Dlhodobé bankové úvery	405 289	329 669
Krátkodobé záväzky	202 312	148 388
Záväzky z obchodného styku	120 406	77 378
Krátkodobé rezervy	171 913	75 632
Časové rozlíšenie	21 746	23 353

Bezpr. predch. účt. obdobie= účtovné obdobie bezprostredne predchádzajúce bežnému/hodnotenému obdobiu.

2. 3. Návrh na rozdelenie/ vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2023

Hospodársky výsledok vytvorený v hodnote + 82 410,17 €

Prídel do sociálneho fondu družstva - 12 000,00€

Fond technického rozvoja - 40 000,00 €

Nerozdelený zisk na krytie nepredvídaných udalostí - 30 410,17 €

➤ **Účtovný predpis rozdelenia zisku 82 410,17 €**

V súlade s príslušným ustanovením Zákona o účtovníctve sa vyčíslená hodnota príspevku do sociálneho fondu vo výške 12 000,- EUR (slovom: dvanásťtisíc eur) zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 472-000 Závazky zo sociálneho fondu

V súlade s príslušným ustanovením Zákona o účtovníctve sa vyčíslená hodnota príspevku do Fondu technického rozvoja vo výške 40 000,- EUR (slovom: štyridsaťtisíc eur) zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 427-700 Fond technického rozvoja.

V súlade s prístupom opatrného hospodárenia sa vyčíslená hodnota nerozdeleného zisku vo výške 30 410,17 EUR (slovom: tridsaťtisícštyristodesať⁰⁰/17eur) zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 428-000 Nerozdelený zisk minulých rokov.

Ing. Štefan Ferenc

predseda Predstavenstva SBD Lučenec

Lučenec, apríl 2024

ČASŤ 3. CIELE DRUŽSTVA A PREHĽAD ICH PLNENIA

A. Ekonomická časť

	ZÁMER 2023	Skutočnosť (€)
1.	Hospodársky výsledok družstva po zdanení 21 000 €	82 410,17
2.	Vyrovnané saldo transakcií zúčtovaných s užívateľmi bytov a bytových domov v rámci vyúčtovania nákladov 0 €	0
3.	Odkúpenie budov kotolní v Lučenci - Opatovej a na Rúbanisku I - 163 000 €	163 000,00
4.	Vybudovanie fotovoltických panelov na zníženie energetickej náročnosti administratívnej budovy SBD - 25 000 €	v príprave
5.	Zníženie nákladov na spotrebu plynu v kotolni Kokava n/R - 10 000 €	nerealizované

Zámer pre rok 2023, t. z. hospodársky výsledok po zdanení 21 000 € a vyrovnané saldo transakcií s užívateľmi bytov, bol splnený. Hospodársky výsledok po zdanení za rok 2023 činí 82 410,17 €; tiež bolo zabezpečené vyrovnané saldo transakcií zúčtovaných s užívateľmi bytov a bytových domov. Rovnako, predpokladaná cena za odkúpenie budov kotolní v Lučenci - Opatovej a na Rúbanisku I bola dodržaná. V roku 2023 bol taktiež realizovaný energetický audit administratívnej budovy SBD Lučenec kvôli posúdeniu výhodnosti a vhodnosti inštalácie fotovoltických panelov, ako aj kvôli stanoveniu rozsahu (počtu panelov, ktoré je možné / potrebné namontovať). V roku 2024 sa predpokladá realizácia tejto investície po zabezpečení vhodného financovania.

	ZÁMER 2024	Prognóza (€)
1.	Hospodársky výsledok družstva po zdanení	36 000,00
2.	Vyrovnané saldo transakcií zúčtovaných s užívateľmi bytov a bytových domov v rámci vyúčtovania nákladov	0
3.	Vybudovanie fotovoltických panelov na zníženie energetickej náročnosti administratívnej budovy SBD	40 000,00
4.	Zníženie nákladov na spotrebu plynu v kotolni Kokava n/R	20 000,00
5.	Optimalizácia spotreby plynu v kotolni Rúbanisko I.	80 000,00
6.	Opravy v kotolni Opatová	10 000,00
7.	Upgrade systému serveru	5 000,00

B. Významná obnova spoločných častí a zariadení bytových domov

Stav investičných akcií z roku 2021						
č.	Stavba, miesto	b.j	Štádium realizácie	Náklad stavby €	Poznámka	Realizácia
1.	Obnova byt. domu, Lučenec, V201, Adyho č. 10,12,14,16,18,20, Komenského č. 20	75	Stavba ukončená	1 044 889,33 36 946,36	FMR SERVICE, s.r.o., Boľkovce RUR-GAS, s.r.o., Lučenec	2020 - 2023
2.	Obnova bytového domu V101, Hurbanova 1-4, Vajanského 18-22, Adyho 1-5 + rekonštrukcia výťahov	138	Stavba ukončená	1 559 880,00 11 000,00 /1 výťah	Gemerstav, s.r.o., RS HAVIT s.r.o.	2020 - 2023

Stav investičných akcií z roku 2022						
č.	Stavba, miesto	b.j	Štádium realizácie	Náklad stavby €	Poznámka	Realizácia
1	Obnova bytového domu – Osloboditeľ'ov 9-19, LC - ČA2 + výmena výťahov	96	Stavba ukončená	1 014 449,44 314 640,00	SET-MONT, s.r.o., LC Liftservis, s.r.o., Levice	2020 - 2023

Stav investičných akcií z roku 2023						
č.	Stavba, miesto	b.j	Štádium realizácie	Náklad stavby €	Poznámka	Realizácia
1.	Vybudovanie bezbariérového prístupu do BD – Rúbanisko III/6	65	Opakovaná súťaž, presun realizácie na r. 2024			2024
2.	Rekonštrukcia strechy so zateplením– Rúbanisko III/3	65	Stavba ukončená	66 342,68	SET-MONT, s.r.o., LC	2023

3.	Modernizácia spoločných priestorov a výmena výťahov – Rúbanisko II, bl. A	144	Pred podaním na ŠFRB	188 074,51 339 840,00 18 600,00 12 720,00	Costruo, spol. s r.o., LC Lift servis Levice L&D El trade s.r.o., LC L&D El trade s.r.o., LC	2024
4.	Vybudovanie nových výťahov – M. Rázusa 34-44	76	Stavba ukončená	18 554 ,61 15 000,00 330 480,00	SET-MONT, s.r.o., LC SBD Lučenec Liftservis, s.r.o., Levice	2022 2023
5.	II. etapa obnovy BD - rekonštrukcia balkónov a strechy so zateplením – Kokava – Sinec – Rovienka 1-6	60	Stavba ukončená	329 880,00 80 880,00	Costruo, spol. s r.o., LC Havit, s.r.o., LC	2022 2023
6.	Rekonštrukcia výťahov – Lučenec, L. Svobodu č. 14,16,18	48	Stavba ukončená	40 802,40	Havit s.r.o., LC	2022 2023
7.	Vybudovanie výťahu – Tomášovce, Družstevná 17,bl. C	18	Pred podaním na ŠFRB	54 900,00	Lift servis Levice	2024
8.	M. Malinovského bl. C – rekonštrukcia strechy so zateplením	45	Pozastavené kvôli rekonštrukcii kotolne			2022 – 202?
9.	M. Malinovského A, B, C – rekonštrukcia kotolne	135	Kotolňa je v skúšobnej prevádzke, v jarných mesiacoch 2024 bude osadené tepelné čerpadlo	3x79 413,43 2x22 000,00	R- Staving, s.r.o., LC SBD LC	2022- 2024
10.	Rekonštrukcia spoločných priestorov v technickom podlaží, vybudovanie nových pivníc – Rúbanisko III/7	65	Stavba ukončená	262 777,06	MK Stav – Trade and consulting, s.r.o., LC	2023
11.	Komplexná obnova BD Rúbanisko I, bl. 5, vch. 12-15	66	Predprojektové štádium			2022- 2025

Príprava stavieb pre rok 2024 a nasledujúce roky

č.	Stavba, miesto	b.j	Štádium prípravy	Náklad stavby €	Poznámka	Realizácia
1.	Vybudovanie bezbariérového prístupu do BD – Rúbanisko III/6	65	Opakovaná súťaž, presun realizácie na r. 2024			2024
2.	Modernizácia spoločných priestorov a výmena výťahov – Rúbanisko II, bl. A	144	Pred podaním na ŠFRB	188 074,51 339 840,00 18 600,00 12 720,00	Costruo, spol. s r.o., LC Lift servis Levice L&D El trade s.r.o., LC L&D El trade s.r.o., LC	2024
3.	Rekonštrukcia výťahov – Lučenec, Rúbanisko II, bl. D, č. 30-38	135	Podané na ŠFRB	9x13 480,00	Havit s.r.o., LC	2024
4.	Vybudovanie výťahu – Tomášovce, Družstevná 17, bl. C	18	Pred podaním na ŠFRB	54 900,00	Lift servis Levice	2024
5.	M. Malinovského A, B, C – rekonštrukcia kotolne	135	Kotolňa je v skúšobnej prevádzke, v jarných mesiacoch 2024 bude osadené tepelné čerpadlo	3x79 413,43 2x22 000,00	R- Staving, s.r.o., LC SBD LC	2022-2024
6.	Odstránenie havarijného stavu – statické poruchy BD Bernolákova	55	Realizácia pripravená, na základe rozhodnutia vlastníkov bude uskutočnená v 4/2024	37 555,33	Ing. Igor Žigo, KE	2024
7.	Výmena výťahov – Lučenec, Rúbanisko III/4	65	Pripravuje sa hlasovanie o výbere dodávateľa			2024 - 2025
8.	Rekonštrukcia strechy so zateplením + dlažby, maľby Rúbanisko II, bl. H, č. 60	71	Predprojektové štádium			2024 - 2025
9.	Vybudovanie 2 ks nových výťahov – Rúbanisko I, č. 21,22	38	Pripravuje sa hlasovanie o výbere dodávateľa			2024 - 2025
10.	M. Malinovského bl. C – rekonštrukcia strechy so zateplením	45	Pozastavené kvôli rekonštrukcii kotolne			2022 – 202?
11.	Komplexná obnova BD Rúbanisko I, bl. 5, vch. 12-15	66	Predprojektové štádium			2022-2025

C. Tepelné zdroje

	REALIZÁCIE	Predpokladaný náklad (v tis. €)
1.	Rekonštrukcia OST Materská škôlka Rúbanisko I. - ukončené	16
2.	Rekonštrukcia kotolne Malinovského – zníženie nákladov, zvýšenie hospodárnosti – (pre všetky 3 domy) – v skúšobnej prevádzke.	260

D. Opravy a údržba bytového fondu – hlavné činnosti realizované strediskom Údržba

	REALIZÁCIE
1.	Výmena vodomero
2.	Výmena azbestovo – cementových potrubí a iných konštrukcií
3.	Pretláčanie kanalizácie
4.	Údržba striech a drobné opravy
5.	Aktualizácia hydraulického vyregulovania TÚV
6.	Výroba kovových výrobkov
7.	Iné opravy podľa požiadaviek
8.	Havarijná služba

E. Opravy a údržba bytového fondu – hlavné činnosti, zabezpečované dodávateľsky

	REALIZÁCIE
1.	Výmena vchodových dverí / okien v spoločných priestoroch
2.	Montáž čipových prístupových systémov
3.	Inštalácie kamerových systémov
4.	Opravy dorozumievacích zariadení
5.	Výmena podlahových krytín v spoločných priestoroch
6.	Maľby a nátery spoločných priestorov
7.	Opravy odkvapových chodníkov
8.	Opravy vonkajších schodísk
9.	Iné podľa rozhodnutia vlastníkov bytov
10.	Práce pre bytové priestory na základe objednávok vlastníkov
11.	Významné opravy výtáhov

ČASŤ 4. PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ DRUŽSTVA

4.1. Vývoj bytovej a členskej základne

Pôvodný počet bytov vo vlastníctve Stavebného bytového družstva Lučenec pred začatím prevodov bytov do vlastníctva nájomcov bol **5 305 bytov**.

K 31.12.2023 je z tohto počtu 377 bytov v správe bytových spoločností alebo iných správcovsých organizácií.

Počet bytov vo vlastníctve Stavebného bytového družstva Lučenec k 31.12.2023 je **371 bytov**.

K 31.12.2023 Stavebné bytové družstvo Lučenec vykonávalo správu pre 5 082 bytov, z toho je:

- 4 711 bytov vo vlastníctve vlastníkov
- 371 bytov vo vlastníctve Stavebného bytového družstva Lučenec

Z počtu 4 711 vlastníkov bytov v správe Stavebného bytového družstva Lučenec je:

- 2 761 vlastníkov bytov členov bytového družstva
- 1 950 vlastníkov bytov nečlenov bytového družstva

➤ Činnosť SBD Lučenec ako správcu domov

Ako už je uvedené v prvej časti tejto správy, SBD Lučenec vykonáva správu domov a bytov v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmlúv o výkone správy a ostatných súvisiacich právnych predpisov. Svoje špecifické úlohy pri zabezpečení prevádzky bytových domov vykonávajú aj predsedovia členských samospráv spolu s kolektívom nimi vybraných spolupracovníkov.

➤ Členské samosprávy

Postavenie členskej samosprávy pri prevádzke toho – ktorého bytového domu je definované v Stanovách SBD Lučenec. Členská samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Úlohou členskej samosprávy (tak ako to už je spomenuté v prvej časti tohto dokumentu) je aktivizovať členov družstva a umožňovať im priamu účasť na činnosti družstva primeraným spôsobom. Členskú samosprávu tvoria členovia družstva - vlastníci bytov a nájomcovia družstevných bytov.

4.2. Vymáhanie pohľadávok súvisiacich s užívaním bytov

Ku dňu **31.12.2023** eviduje SBD Lučenec dlh na nedoplatkoch na nájomnom, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradách za plnenia celkom vo výške **143 836,81 €** s počtom dlžníkov **659**.

Pri celkovom počte bytov vo vlastníctve a v správe SBD Lučenec ku dňu 31.12.2023 (5 082 bytov) **dlžoba na 1 byt predstavuje čiastku 28,30 € a počet 659 dlžníkov predstavuje z celkového počtu 5 082 bytov 12,97 %**.

V priebehu roku 2023 boli nedoplatky súvisiace s užívaním bytov, vrátane úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vymáhané od nájomcov bytov a vlastníkov bytov rôznymi spôsobmi možnými v rámci platných právnych predpisov. Najväčšiu časť tvorí upomínacie konanie a to formou zasielania oznámení o stave konta, upomienok, pokusov o zmier a predžalobných výziev. Ďalej to boli nasledovné spôsoby:

- Uzatváranie dohôd o uznaní dlhu a dohoda o splátkach dlhu
- Zasielanie oznámení o príprave hlasovania o podaní návrhu na dražbu bytu
- Realizácia dražby bytu
- Zasielanie výpovede nájmu bytu
- Zverejňovanie dlžníkov – vlastníkov bytov

Na základe upomínacieho konania bolo s dlžníkmi v roku 2023 spísaných 59 uznaní dlhu a dohôd o splátkach dlhu. Úhrada dohodnutých splátok je pravidelne mesačne kontrolovaná. V prípade nedoplatkov s nižšou výškou sú dohody o ich splatení poznačené priamo v informačnom systéme pri užívateľovi.

U dlžníkov - nájomcov bytov, bola v troch prípadoch zaslaná výpoveď nájmu bytu. V dvoch prípadoch došlo počas plynutia výpovednej lehoty k úhrade evidovaného nedoplatku s príslušenstvom. V jednom prípade výpovedná lehota uplynie až v priebehu roku 2024.

V 5-tich prípadoch dlžníkov – vlastníkov bytov došlo k podaniu návrhu na dobrovoľnú dražbu bytu. V troch prípadoch boli dražby úspešné, byty boli vydražené a prihlásená pohľadávka vlastníkov bytov bola uhradená z výťažku dražby. V jednom prípade došlo k úhrade evidovanej pohľadávky pred dňom konania dražby, následne bolo od dražby upustené. V jednom prípade bolo k 31. 12. 2023 konanie v štádiu rozpracovanosti.

Prehľad nedoplatkov k 31.12.2023

Dlžoba v €	Počet dlžníkov		Index 2023/2022	Suma v €		Index 2023/2022
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022	
Do 165,97	453	444	1,02	22 437,35	21 821,45	1,03
165,98 - 663,88	153	178	0,86	49 002,95	57 511,73	0,85
663,89 - 1 327,76	32	26	1,23	28 209,19	23 802,80	1,19
Nad 1 327,77	21	16	1,31	44 187,32	40 988,81	1,08
Spolu	659	664	0,99	143 836,81	144 124,79	1,00

Pri vymáhaní nedoplatkov súvisiacich s užívaním bytov sa bytové družstvo ako správca snaží používať pokiaľ možno zmierlivejšie spôsoby vymáhania, teda zasielanie upomienok, pokusov o zmier, predžalobných výziev, uzatvorenie dohody na splátky dlhu. Dôležitá je najmä komunikácia medzi bytovým družstvom a dlžníkom a preberanie poštových zásielok súvisiacich s vymáhaním pohľadávok. Dlžníci nepreberaním poštových zásielok oddávajú, resp. predlžujú čas vymáhania pohľadávky, čo však v konečnom dôsledku znamená zvyšovanie pohľadávky a nákladov súvisiacich s jej vymáhaním v neprospech dlžníka.

Nedoplatky v členení podľa nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.2023

Dlžoba v €	Suma v €		Počet dlžníkov	
	Nájomcovia	Vlastníci	Nájomcovia	Vlastníci
Do 165,97	2 451,22	19 986,13	31	422
165,98 – 663,88	6 620,25	42 382,70	20	133
663,89 – 1 327,76	5 605,94	22 603,25	6	26
Nad 1 327,77	10 090,80	34 096,52	4	17
Spolu	24 768,21	119 068,60	61	598

Nedoplatky k 31.12. za sledované obdobia rokov

Obdobie	Nedoplatok v €	Počet dlžníkov
31.12.2023	143 836,81	659
31.12.2022	144 124,79	664
31.12.2021	148 232,07	535
31.12.2020	174 920,07	674
31.12.2019	187 393,62	676
31.12.2018	182 019,42	631
31.12.2017	220 555,05	743

4.2.1. Zhodnotenie vymáhania nedoplatkov za rok 2023

K zhrnutiu informácií o vymáhaní pohľadávok súvisiacich s užívaním bytov v roku 2023 je potrebné uviesť, že aj napriek nepriaznivej ekonomickej situácii (pretrvávajúca vysoká miera inflácie, reálny pokles príjmu obyvateľov) sa bytovému družstvu medziročne podarilo vyššie uvedenými spôsobmi vymáhania pohľadávok zabezpečiť nezvyšovanie celkovej výšky nedoplatkov. Všetka táto činnosť znamená neustále zabezpečovanie informovanosti dlžníkov a množstvo komunikácie s dlžníkmi a to najmä zmierlivými spôsobmi, prihliadajúcimi na ich životnú alebo sociálnu situáciu.

K 31. 12. 2023 bol skončený aj pasívny obchodný spor žalobcu SPOOL a.s., Dr. Herza 23, Lučenec voči žalovanému Stavebné bytové družstvo Lučenec, Ulica Št. Moyzesa 1929/47, Lučenec o určenie výšky primeranej náhrady podľa zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a to zastavením konania z dôvodu uzavretia mimosúdnej dohody medzi žalobcom a žalovaným.

4.3. Investičná výstavba a obnova

Obnovu bytových domov – t. z. všetky činnosti od zámeru, cez projektovú prípravu, organizačnú prípravu, realizuje Stavebné bytové družstvo Lučenec pre vlastníkov a užívateľov bytov vo svojej správe, na základe ich rozhodnutí, už niekoľko desaťročí.

V poslednom období sa okrem zateplenia, obnovy striech a iných tepelno-technických opatrení, dostávajú do popredia aj investície týkajúce sa bezbariérového prístupu do

bytových domov aj samotných bytov, spočívajúce predovšetkým vo vybudovaní výťahov v takých bytových domoch, kde sa v súčasnosti výťahy nenachádzajú, ďalej investície do interiérov spoločných priestorov bytových domov, ktoré sa nezrealizovali pri komplexnej obnove bytových domov, investície, resp. snahy vlastníkov o pristavanie nových balkónov / lodžií pre byty, ktoré v súčasnosti balkón/lodžiu nemajú, v niektorých prípadoch aj o odstránenie všetkých starých balkónov / lodžií a pristavanie nových, priestrannejších. Každá z týchto investícií je viac alebo menej náročná, ich príprava a realizácia je ovplyvnená meniacimi sa legislatívnymi požiadavkami, ktoré v niektorých prípadoch úplne znemožnia realizáciu investície.

V každom prípade, ide o náročné projekty vyžadujúce si systémový prístup. V rámci celého procesu spolupracuje Stavebné bytové družstvo so zástupcami vlastníkov a predsedami členských samospráv príslušných bytových domov, vzhľadom na rozhodovaciu právomoc vlastníkov prostredníctvom schôdzí vlastníkov a písomných hlasovaní tak, ako to ustanovuje Zákon č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.

Na schôdzach vlastníkov SBD Lučenec ako správca predstavuje vlastníkom zhodnotenie technického stavu jednotlivých častí bytových domov z pohľadu správcu, vlastníci predstavujú svoje zámery a požiadavky v tejto oblasti. Následne prebieha komunikácia vlastníkov a správcu a ďalšie rozhodovacie procesy v oblasti výberu dodávateľa, zabezpečenia financovania, realizácie investície, jej dozorovania a následného vyúčtovania.

Stav konštrukčných prvkov bytového domu, uskutočnená obnova, či plány opráv v jednotlivých domoch, **sú uvedené aj v správe o činnosti správcu**, ktorú dostáva každý jeden vlastník bytu v bytovom dome spravovanom družstvom.

4.4. Energetika a tepelné hospodárstvo

Zameranie riadenia energetických činností, prehľad energetických ukazovateľov a parametrov:

- Prevádzka a údržba tepelných zdrojov
- Údržba a prevádzka tlakových nádob a kotlov
- Údržba elektrických zariadení
- Odborné prehliadky, skúšky, revízie a odstraňovanie nedostatkov z revízií
- Montáž a premontáž vodomero

Dodávku tepla zabezpečujeme vo vlastných spravovaných tepelných zdrojoch, ako aj nákupom od iných dodávateľov tak, ako je uvedené v nasledovnom texte.

Prehľad jednotlivých dodávateľov tepla na celkovom objeme

V porovnaní rokov 2022 a 2023 je v roku 2023 odobratých o 1 506 426 kWh menej, ako v roku 2022, čo predznačuje trend miernejšej zimy. Nemožno opomenúť vplyv nárastu cien komodity zemného plynu v súvislosti s vojnou na Ukrajine a destabilizáciou burzových cien a to aj napriek v súčasnosti skoro 100 % zatepleniu bytových domov v správe SBD Lučenec.

Dodávateľ	Var UK (kWh)	Var TUV (kWh)	Spolu (kWh)	podiel na celkovom objeme
SBD Lučenec	5 783 658	2 841 389	8 625 047	0,35
v tom : zdroje na vlastné náklady	1 527 911	714 922	2 242 833	0,09
regulované zdroje (URSO)	4 255 747	2 126 467	6 382 214	0,26
Veolia Energia Lučenec a. s.	9 537 007	5 432 429	14 969 436	0,61
Poltárska energetická s.r.o.	688 480	361 630	1 050 110	0,04
Spolu za všetkých dodávateľov	16 009 145	8 635 448	24 644 593	1,00

Porovnanie spotreby zemného plynu v roku 2022 s rokom 2021 v m³ podľa jednotlivých zdrojov SBD Lučenec

Mierny pokles spotreby plynu v roku 2023 v porovnaní s rokom 2022 súvisí s viacerými faktormi. Jedná sa hlavne o dlhšiu eskaláciu napätia v celosvetovom meradle a enormný nárast cien plynu.

Kotolňa / Zdroj	Spotreba plynu m ³	Spotreba plynu m ³	%
	v roku 2023	v roku 2022	2023/2022
M. Malinovského	79 174	87 305	90,69
Rúbanisko I.	291 191	297 233	97,97
Tomášovce A	12 071	12 861	93,86
Tomášovce B	14 305	15 426	92,73
Mierova, Novohradská	23 801	25 126	94,73
Námestie republiky 16 - 25	78 438	83 905	93,48
Tomášovce C	11 238	11 729	95,81
Kokava - Rovienka	139 998	145 467	96,24
Opatová - Továrenská	127 809	127 960	99,88
Lovinobaňa	47 301	50 017	94,57
Utekáč	72 884	77 631	93,89
Adm. budova SBD	10 364	11 593	89,40

Cinobaňa, Sídliisko 12	12 661	13 355	94,80
Cinobaňa, Sídliisko 2 - 8	24 841	26 382	94,16
Rúbanisko II, A, 4 - 6	27 049	27 701	97,65
Rúbanisko II, A, 7 - 9	27 743	29 559	93,86
C e l k o m :	1 000 868	1 043 250	95,94

Prehľad spotreby elektrickej energie za jednotlivé tepelné zdroje

Na jednotlivých zdrojoch sú v porovnaní rokov 2023/2022 spotreby elektrickej energie o niečo nižšie. Znížené spotreby súvisia s klimatickými zmenami. Vykurovacie obdobie v roku 2023 bolo kratšie oproti roku 2022, zároveň zima 2023 bola miernejšia.

ZDROJ	Elektrina rok 2023 v kWh	Elektrina rok 2022 v kWh	% 2023/2022
Rúbanisko I	53 550	55 250	96,92
Opatová -Továrenská	37 030	38 170	97,01
M. Malinovského	14 020	14 450	97,02
Mierova, Novohradská	7 120	7 320	97,27
Námestie republiky 16 - 25	25 090	25 800	97,25
SBD budova	21 520	22 350	96,29
Rúbanisko II A 4,5,6	10 180	10 580	96,22
Rúbanisko II A 7,8,9	13 450	13 950	96,42
Kokava-Rovienka	32 220	33 250	96,90
Utekáč	8 530	8 840	96,49
Lovinobaňa	8 050	8 280	97,22
Tomášovce A 13	1 410	1 440	97,92
Tomášovce B 15	1 490	1 530	97,39
Tomášovce C 17	1 430	1 480	96,62
Cinobaňa, Sídliisko 2-8	7 300	7 480	97,59
Cinobaňa, Sídliisko 12	3 520	3 620	97,24
SPOLU:	245 910	253 790	96,90

Porovnanie spotreby tepla na zdrojoch v správe SBD

V nadväznosti na tabuľku, ktorá pojednáva o spotrebe plynu v m³ na jednotlivých tepelných zdrojoch na bytových domoch, sa zopakoval mierny pokles spotreby ÚK a TÚV v kWh. Tento mierny pokles bol spôsobený aj vojnou na Ukrajine a s tým súvisiacim nárastom cien zemného plynu a ostatných tovarov a služieb, čo viedlo k šetreniu užívateľov. V neposlednom rade v roku 2023 bola aj miernejšia zima.

ZDROJ	Spotreba ÚK (kWh)		%	Spotreba TÚV (kWh)		kWh/m ³
	rok 2022	rok 2023		2023/2022	kWh/2023	
M. Malinovského	361 013	337 168	93,39	243 319	2 357	103,23
Rúbanisko I	1 590 701	1 536 569	96,60	872 303	9 693	89,99
Tomášovce A	94 788	88 238	93,09	11 850	158	75,00
Tomášovce B	105 556	93 936	88,99	24 675	329	75,00
Mierova, Novohradská	135 797	125 041	92,08	72 303	931	77,66
Nám. republiky 16-25	473 392	469 314	99,14	230 992	2 982	77,46
Tomášovce C	73 627	66 856	90,80	26 325	351	75,00
Kokava - Rovienka	765 841	712 811	93,08	341 124	4 286	79,59
Opatová - Továrenská	795 131	759 861	95,56	425 809	5 867	72,58
Lovinobaňa	313 429	293 803	93,74	102 906	1 226	83,94
Utekáč	481 639	461 389	95,80	153 333	1 340	114,43
Cinobaňa, Sídliisko 12	75 783	69 356	91,52	35 625	475	75,00
Cinobaňa, Sídliisko 2-8	152 972	140 497	91,84	65 475	873	75,00
Rúbanisko II, A, 4 - 6	138 261	135 928	98,31	88 350	1 178	75,00
Rúbanisko II, A, 7 - 9	144 967	119 559	82,47	110 475	1 473	75,00
CELKOM	5 702 897	5 410 326	94,87	2 804 864	33 519	83,68

Teplo nakúpené od iného dodávateľa tepla

Pri porovnaní nakúpeného tepla od iného dodávateľa nastal priemerný pokles cca o 6%, čo nasvedčuje, že aj u externých dodávateľov tepla pre SBD Lučenec nastáva podobný trend spotrieb, ako u výrobcu tepla SBD Lučenec.

Organizácia	Spotreba kWh rok 2023	Spotreba kWh rok 2022	% 2023/2022
Veolia Energia Lučenec, a. s.	14 969 436	15 884 086	94,24
Poltárska energetická s.r.o.	1 050 110	1 113 340	94,32
Nakúpené teplo celkom	16 019 546	16 997 426	94,25

Porovnanie regulovaných cien

Nasledujúce tabuľky porovnávajú ceny fixnej zložky a regulačného príkonu medzi rokmi 2022 a 2023. Z uvedených údajov vyplýva, že nastal mierny nárast ceny fixnej zložky pri každom tepelnom zdroji v správe SBD Lučenec, ako aj u externých dodávateľov. Aj regulačný príkon zaznamenal mierny nárast (s výnimkou zdroja v Lovinobani), čo môže naznačiť zvýšený odber na strane užívateľov pri zvýšenej spotrebe zemného plynu, v niektorých prípadoch možno aj v kombinácii so zastaralejšou technológiou.

Dodávateľ tepla	Cena fixnej zložky tepla rok 2022 €/kW	Cena fixnej zložky tepla rok 2023 €/kW	Nárast ceny tepla %
SBD LC - mesto	160,5358	175,5048	1,093
SBD LC - Utekáč	99,4712	129,0736	1,298
SBD LC - Kokava n/Rim.	98,5671	107,4212	1,090
SBD LC - Lovinobaňa	99,1359	107,9533	1,089
Veolia Energia Lučenec a. s.	173,6852	196,1915	1,130
Poltárska energetická s.r.o.	dve obdobia	299,9324	

Dodávateľ tepla	regulačný príkon 2022 kW	regulačný príkon 2023 kW	Rozdiel kW - pokles + nárast
SBD LC - mesto	954,79	976,72	21,93
SBD LC - Utekáč	138,04	139,68	1,64
SBD LC - Kokava n/Rim.	223,32	233,52	10,2
SBD LC - Lovinobaňa	83,32	82,23	-1,09

Prehľad revízií na tepelných zdrojoch

Revízie na tepelných zdrojoch vykonáva spoločnosť Kondač – Plaucha a p. Fil'o (každoročné prehliadky plynových rozvodov, ako aj prehliadky tlakových nádob).

ZDROJ	Posledná prehliadka plynu	Nasledujúca prehliadka plynu	Posledná prehliadka TN	Nasledujúca prehliadka TN
Rúbanisko I	04/2023	04/2024	-	-
Opatová -Továrenská	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
M. Malinovského	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
Mierova, Novohradská	04/2023	04/2024	-	-
Námestie republiky 16-25	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
SBD budova	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
Kokava-Rovienka	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
Utekáč	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
Cinobaňa, Sídlisko 12	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024

Cinobaňa, Sídliisko 2 - 8	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
Lovinobaňa	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024
Tomášovce A,B,C	04/2023	04/2024	04/2023	04/2024

Dodávka pitnej vody- Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť

Veolia a. s. je popredným dodávateľom vodohospodárskych služieb na Slovensku. Hlavným predmetom činnosti je dodávka pitnej vody a odkanalizovanie. Členom skupiny Veolia sú na Slovensku v oblasti vodohospodárskych služieb Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s. a ČOV, a. s. Slovenská Ľupča. Veolia je špecialista na outsourcing služieb spojených s výrobou a distribúciou pitnej vody a odvádzaním a čistením odpadových vôd poskytovaných municipalitám, priemyselným partnerom alebo zákazníkom zo sektora služieb.

Nasledujúca tabuľka uvádza zmeny cien za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom, distribúciu pitnej vody verejným vodovodom a odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou.

obdobie	výroba a dodávka pitnej vody verejným vodovodom		odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou		distribúcia pitnej vody verejným vodovodom		rozhodnutie URSO
	bez DPH (€/m ³)	S DPH (€/m ³)	bez DPH (€/m ³)	s DPH (€/m ³)	bez DPH (€/m ³)	s DPH (€/m ³)	
06_2017	1,2010	1,4412	1,1615	1,3938	0,6797	0,8156	0259/2017/V
11_2021	1,2119	1,4543	1,1615	1,3938	0,6797	0,8156	0070/2021/V
01_2022	1,2119	1,4543	1,1999	1,4399	0,6797	0,8156	0011/2022/V
09_2022	1,2680	1,5216	1,2122	1,4546	0,6797	0,8156	0036/2022/V
12_2022	1,3351	1,6021	1,3143	1,5772	0,7343	0,8812	0069/2022/V
03_2023	1,5590	1,8708	1,4904	1,7885	0,8575	1,0290	0119/2023/V
10_2023	1,4517	1,7420	1,4629	1,7555	0,7984	0,9581	0181/2023/V

Zmena v							
%	108,73	108,73	111,30	111,30	108,73	108,73	
2023/2022							

Ceny uvedené v tabuľke ovplyvňuje vo veľkej miere cena elektrickej energie, nakoľko vodárenské spoločnosti potrebujú elektrickú energiu pri všetkých procesoch dodávky pitnej vody, ako aj čistenia odpadových vôd. Na jej distribúciu sú zas potrebné vysokovýkonné čerpadlá, ktoré tiež fungujú na elektrickú energiu.

Koncové ceny elektriny, plynu aj vody na rok 2023, vrátane jednotlivých zložiek týchto cien, má v rukách Úrad pre reguláciu sieťových odvetví a ten rozhodol o novej cene za výrobu, distribúciu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom a za odvádzanie a

čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou. Podľa schváleného mechanizmu sa ceny môžu zvyšovať, ale aj znižovať, ak sa situácia s infláciou a energiami ustáli, čo vidíme aj z posledného rozhodnutia úradu z 10/2023 napr. oproti rozhodnutiu z 2/2023.



ČASŤ 5. Z Á V E R

Súhrnné hodnotenie

Aj keď sa nie vždy podarí vyriešiť všetky podnety k úplnej spokojnosti, snaha o permanentné vytváranie udržateľnej stratégie výkonu správy, s prísľubom dlhodobého prínosu pre konečných užívateľov bytového fondu, v rozhodujúcej miere ovplyvňuje zameranie aktivít družstva. Tiež určuje smer vo vývoji zámerov družstva pre budúce obdobia.

Vývoj spoločenského života nie je možné zastaviť, nároky a požiadavky na úroveň bývania v spoločných bytových domoch sa neustále vyvíjajú a zvyšujú.

V súčasnosti však po období relatívnej spoločenskej aj ekonomickej stability do všetkých stránok hospodárskeho života vstupuje opätovne fenomén nových výziev, nových podnetov, ktoré znamenajú opätovné obdobie nestability, čo z ekonomického hľadiska znamená rast cien na strane vstupov, aj na strane hodnoty výkonov. Preto si uspokojovanie potrieb vyžaduje vytvárať spoločný priestor pre hľadanie relatívne najvýhodnejšieho riešenia problémov užívateľov bytov na strane jednej, ale aj u správcu na strane druhej.

To znamená pokračovanie v začatých aktivitách, smerujúcich k vytvoreniu efektívnych ciest vzájomnej výmeny užitočných informácií s využitím vzájomného dialógu, či úzkej spolupráce s užívateľmi bytov. Vytvorenie neformálnych funkčných tímov zložených tak z radov zamestnancov družstva, ako aj z radov racionálne uvažujúcich vlastníkov bytov ochotných spolupracovať, bude naďalej poskytovať priestor na posudzovanie, či už skutočných, alebo pociťovaných problémov z rôznych uhlov pohľadu. Analýza problémov z viacerých uhlov pohľadu, vzájomné rešpektovanie názorov, aktívna výmena aktuálnych informácií, by mali viesť k optimálnemu a prijateľnému riešeniu pre väčšinu užívateľov bytov, aj pre správcu.

