



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Zapísané v Obch. reg. Okresného súdu v Prešove,
oddiel: Dr, vložka číslo 137/P



VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2023

apríl 2024

O b s a h

I. Všeobecné informácie a údaje

- 1.1. Základné údaje o spoločnosti
- 1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania
- 1.3. Štruktúra členov družstva a údaje o štatutárnych orgánoch družstva
- 1.4. Údaje o organizačnej zložke v zahraničí
- 1.5. Nadobúdanie podielov a podielov v materskej účtovnej jednotke
- 1.6. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
- 1.7. Vplyvy činnosti družstva na životné prostredie a na zamestnanosť
- 1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

II. Bytové hospodárstvo - technická časť výročnej správy

- 2.1. Dodávky tepla pre ÚK a prípravu teplej vody
- 2.2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov

III. Správa o hospodárení Správy družstva za rok 2023

- 3.1. Celkové hodnotenie hospodárenia družstva za rok 2023
- 3.2. Štruktúra majetku a kapitálu
- 3.3. Výsledok hospodárenia

IV. Predpokladaný vývoj družstva v roku 2024

- 4.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia
- 4.2. Významné riziká a neistoty
- 4.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2024
- 4.4. Návrh opatrení na zabezpečenie plánu na rok 2024

V. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2023

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2023

Poznámka: Správa nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky k 31.12.2023 bude uložená do Registra účtovných závierok ako samostatný dokument.

2. Účtovná závierka k 31.12.2023

Poznámka: Účtovná závierka k 31.12.2023 bola zostavená dňa 2.4.2024 a bola uložená Registra účtovných závierok dňa 2.4.2024 ako samostatný dokument.

3. Prílohy k časti III. Správa o hospodárení Správy družstva za rok 2023

- 3.1. Tab. č.1 - Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2023
- 3.2. Tab. č.2 - Plnenie hospodárskych úloh k 31.12.2023
- 3.3. Tab. č.3 - Náklady na Správu družstva za rok 2023 a porovnanie s rokom 2022
- 3.4. Tab. č.4 - Hospodársky plán na rok 2024

I. Všeobecné informácie a údaje

1.1. Základné údaje o spoločnosti a ich zmeny v roku 2023

- a) **Bytové družstvo Prešov**, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov (ďalej len „družstvo“) vzniklo zápisom do obchodného registra dňa 25.11.1972 (v súčasnosti: Obchodný register Mestského súdu Prešov, oddiel: Dr, vložka č.: 137/P). Transformácia družstva bolo zapísaná do Obchodného registra Obvodného súdu v Košiciach dňa 17. 2. 1993.
Družstvo svoju činnosť vykonávalo podľa Stanov družstva prijatých Zhromaždením delegátov dňa 19.5.2015 a na základe Zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a v zmysle jednotlivých zmlúv o výkone správy.
- b) v roku 2023 nedošlo v družstve k žiadnym zmenám v údajoch, ktoré sa povinne zapisujú do obchodného registra.

1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

- a) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
b) montáž, rekonštrukcie, generálne opravy, bežné opravy, revízie, revízne skúšky výťahov, ktoré sú trvalou súčasťou budov,
c) montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených technických zariadení plynových,
d) opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených zariadení plynových,
e) montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania,
f) montáž a opravy meracej regulačnej techniky,
g) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Ku dňu 31.12.2023 družstvo spravovalo celkom 379 bytových domov, v ktorých sa nachádza spolu 13 792 bytov. Z uvedeného počtu bolo 533 bytov nájomných a 13 259 bytov vo vlastníctve. Družstvo spravovalo aj 34 garáží nájomníkov a 263 garáží vlastníkov. Podľa jednotlivých lokalít je bytový fond v správe družstva rozmiestnený nasledovne:

Lokalita	Počet spravovaných subjektov		
	domov	bytov	garáží
Mesto Prešov	255	11 841	144
V. Šariš	16	214	6
Sabinov	25	829	7
Lipany	23	478	0
Spišské podhradie	1	17	
37 obcí	60	430	140
Spolu	379	13 792	297

V priebehu roka boli uzatvorené nové Zmluvy o výkone správy, ktorými vlastníci bytov poverili družstvo zabezpečením výkonu správy, pričom sa jedná o 4 bytové domy:

- bytový dom na ulici Jána Pavla II. 5 v Prešove s počtom bytov 22,
- bytový dom Jána Pavla II. 5A v Prešove s počtom bytov 22,
- bytový dom Tarasa Ševčenka 5 s počtom bytov 7 a
- bytový dom Palešovo námestie 32 v Spišskom Podhradí s počtom 17 bytov.

Za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných:

- celkom 79 Zmlúv o prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva,
- 11 Zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku a
- 1 zmluva o prevode garáže.

Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam vydali príslušné Okresné úrady – katastrálne odbory, Rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností ku všetkým bytom, garážam a pozemkom.

1.3. Štruktúra členov družstva a údaje o štatutárnych orgánoch

Celkové základné imanie družstva predstavuje k 31.12.2022 sumu 531 103 €, základné imanie zapisované do Obchodného registra predstavuje od 7.5.2009 sumu 33 194 € a je v celom rozsahu splatené peňažnými vkladmi členov družstva.

a) štruktúra členov družstva

K 31.12.2023 malo družstvo celkom 4 889 členov, z toho:

- a) 3 421 členov - vlastníkov bytov,
- b) 531 členov nájomcov bytov,
- c) 864 nebývajúcich členov družstva a
- d) 73 prihlásených členov družstva.

aa) Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2022	2023
Prevody členských práv a povinností k družstevnému bytu	21	15
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	2	2
Žiadosti o trvalé spolubývanie	12	2
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	16	20

ab) Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2022	2023
Kúpne zmluvy	292	383
Darovacie zmluvy	73	180
Zámenné zmluvy	1	11
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	133	225
Zmena mena	32	38

b) orgány družstva

Predstavenstvo družstva (právny stav od 10.12.2021):

- Kfm. Ing. Jozef Brilla predseda predstavenstva,
- Ing. Ľuboš Bača, podpredseda predstavenstva,
- Marta Fertal'ová, člen predstavenstva,
- Ing. Andrej Rusnák, člen predstavenstva
- Ing. Peter Mladý, člen predstavenstva.

Kontrolná komisia družstva (právny stav od 10.12.2021):

- Ing. Helena Pažická - predseda,
- Mgr. Ľuboš Kvašňák - podpredseda,
- Natália Theiszová - člen,
- Ing. Zuzana Sroková - člen,
- Radoslav Chovanec - člen.

1.4. Údaje o organizačnej zložke v zahraničí

Družstvo nemá organizačnú zložku v zahraničí a ani neuvažuje v blízkej dobe s jej zriadením.

1.5. Nadobúdanie vlastných členských podielov a podielov v materskej účtovnej jednotke

Družstvo v roku 2023 nenadobudlo vlastné členské podiely ani akcie, obchodné podiely alebo dočasné listy v iných spoločnostiach a tieto nevlastnilo ani pred rokom 2023.

1.6. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Družstvo v roku 2023, ani v roku 2022 nerealizovalo žiadne projekty v rámci výskumu a vývoja.

1.7. Vplyv činnosti družstva na životné prostredie a na zamestnanosť

a) vplyv činnosti na životné prostredie

Družstvo v rámci činnosti strediska údržby zabezpečuje prostredníctvom odborných organizácií likvidáciu nebezpečného odpadu s obsahom azbestu pri výmene poškodených častí, ako aj produktov pri opravách výťahov (mazadlá, oleje, laná).

Výmeny olejov a ostatných prevádzkových náplní v motorových vozidlách družstvo zabezpečuje v rámci značkových autoservisov.

Zo strany štátneho dozoru životného prostredia neboli družstvu v roku 2023, ani v roku 2022, uložené žiadne sankcie.

b) informácie o zamestnanosti

Ukazovateľ	zamestnanci spolu		z toho vedúci zamestnanci	
	rok 2023	rok 2022	rok 2023	rok 2022
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	71	69	11	11
Osobné náklady celkom (v €)	2 679 979	2 276 464		
Čerpanie sociálneho fondu (v €)	26 523	23 638		

V roku 2024 družstvo predpokladá nárast zamestnancov o 25 osôb.

1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

Od dátumu, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka - od 31. decembra 2023, do dňa vyhotovenia tejto výročnej správy za rok 2023, nenastali v družstve žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na stav majetku a záväzkov družstva k 31.12.2023 a na jeho výsledky vykázané v účtovnej závierke a ani na jej pokračovanie v doterajšej činnosti.

II. Bytové hospodárstvo - technická časť výročnej správy

2.1. Dodávky tepla na ÚK a prípravu teplej vody

V súlade s platnou legislatívou družstvo objednáva teplo pre spravované byty na nasledujúci kalendárny rok do 1.9. predchádzajúceho roka a v súlade s usmernením Regulačného úradu. Pri objednávaní sa vychádza zo skutočnej spotreby roku t-2. Prípadné požiadavky vlastníkov bytov družstvo rieši s dodávateľmi individuálne.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2023	Rok 2022	Rok 2021	Rok 2020	Rok 2019
Spravbytkomfort, a.s. Prešov	45 380 680	47 864 862	56 382 288	53 033 462	51 255 323
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	858 350	915 460	1 030 669	920 701	897 888
Sabyt, s.r.o. Sabinov	3 222 833	3 347 614	3 981 846	3 123 808	3 619 124
SPOLU:	49 461 863	52 127 936	61 394 803	57 077 971	55 772 335

2.2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov

Družstvo, ako správca bytov, na základe Zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má zriadený pre každý bytový dom na zabezpečenie prevádzky domu, opráv a údržby Fond prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO).

Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na:

- prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu,
- opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Do FPÚaO vlastníci prispievajú čiastkou na spoluvlastnícky podiel. V zmysle zákona č. 268/2007 Z.z. s vydaním nových predpisov platných od 1.7.2008 za služby spojené s bývaním sa FPÚaO vytváral len na spoluvlastnícky podiel bez tvorby na vyhradené technické zariadenia.

Rezerva FPÚaO v podmienkach bytového družstva nahradzuje odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí od 1.7.2008 samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1.7.2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení.

Čerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu roka 2023 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné:

	stav k 1.1.2023	tvorba 2023	čerpanie 2023	stav k 31.12.2023
Spolu	17 459 938 €	8 007 467 €	8 610 159 €	16 857 246 €
bytové domy	17 179 034 €	7 918 879 €	8 518 080 €	16 579 833 €
garáže	102 597 €	7 073 €	0 €	109 670 €
byty	178 307 €	81 515 €	92 079 €	167 743 €

Stav a čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2016 - 2023

	Stav	Čerpanie
k 31.12.2016	13 934 352 €	6 010 650 €
k 31.12.2017	14 041 070 €	6 763 544 €
k 31.12.2018	14 039 641 €	6 810 937 €
k 31.12.2019	15 318 065 €	5 672 725 €
k 31.12.2020	16 687 721 €	5 662 859 €
k 31.12.2021	17 213 081 €	6 802 245 €
k 31.12.2022	17 464 453 €	7 229 596 €
k 31.12.2023	16 857 246 €	8 610 159 €

Nárast čerpania FPÚaO v roku 2023 bol spôsobený najmä zvýšením cien obstarávaných prác a služieb pre bytové domy, preto správca dáva do pozornosti postupné zvyšovanie tvorby FPÚaO.

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod. Nejde len o zvyšovanie FPÚaO, ale predovšetkým o investovanie finančných prostriedkov hlavne do obnovy, ktoré nám z dlhodobého hľadiska prinášajú úsporné energetické opatrenia, predlžujú životnosť stavebných prvkov bytových domov, znižujú možnosti výskytu plesní, zatečení a pod..

Je nutné upozorniť, že v nasledujúcich rokoch sa budú musieť pripraviť finančné a technické podmienky na modernizáciu ďalších výťahov z dôvodu ich bezpečných prevádzok. V nasledujúcich rokoch sa budú musieť vytvárať finančné zdroje na ochranu majetku z hľadiska požiarnej ochrany a investície do modernizácie požiarnych zariadení.

Vlastníci mnohých bytových domov využili možnosť získať a investovať iné finančné zdroje ako vlastné. Ide predovšetkým o úverové zdroje stavebných sporení, využitie úverov zo ŠFRB a komerčných bánk. Je potrebné zdôrazniť, že bytové domy, ktoré majú nízku tvorbu fondu opráv vzhľadom k potrebám investícií do obnovy a modernizácie bytového domu, mali by prikróčiť k zvýšeniu tvorby FPÚaO, čo je zároveň predpokladom pre čerpanie cudzích zdrojov (ŠFRB, úvery komerčných bánk).

FPÚaO nájomných bytov každoročne klesajú z dôvodu prevodov bytov do vlastníctva. Počet vlastníkov bytov narastá a týmto vlastníkom odpadá povinnosť tvoriť fond opráv bytu.

Fondy vyhradených technických zariadení sa od 1.7.2008 už netvorí.

V zmysle zosúladenia Zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Zmlúv o výkone správy sa finančné prostriedky tvoria v zmysle celkovej tvorby fondu opráv podľa spoluvlastníckych podielov a sú od 1.7.2008 čerpané priebežne podľa plánov revízií a porevíznych opráv už z celkového FPÚaO.

Celková finančná analýza fondov ukazuje, že aktívnymi a predvídanými krokmi predstavenstva družstva, vedenia, kontrolnej komisie, zástupcov vlastníkov bytov, ale aj zlepšenej činnosti samotných vlastníkov sa zlepšuje celkové financovanie.

Finančné výsledky v roku 2023 ukázali správnosť dlhodobého plánovania tvorby fondov a následného čerpania a investícií a ukázali možnosti využitia iných zdrojov na obnovu.

III. Správa o hospodárení Správy družstva za rok 2023

3.1. Celkové hodnotenie hospodárenia družstva za rok 2023

Družstvo malo pre rok 2023 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 16. mája 2023.

Hospodárenie družstva v roku 2023 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 108,1 % a celkové výnosy na 109,3%. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb.

Platobnú disciplínu ovplyvňovali aj ďalšie faktory v neposlednom rade disciplína samotných užívateľov bytov. Družstvo dôsledne dodržiava platné daňové, odvodové a iné zákony v rámci pracovnoprávných vzťahov, ako aj Kolektívnu zmluvu. Vedenie družstva a volené orgány Predstavenstvo a Kontrolná komisia družstva v roku 2023 dodržiavali právne, personálne a technické opatrenia k stabilizácii družstva. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne na zasadnutiach Vedenia družstva na zasadnutiach Predstavenstva družstva vyhodnocovalo.

Vplyv na hospodárenie mal aj odchod troch zamestnancov do dôchodku a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 48 090 € a s tým sú spojené aj daňové a sociálne odvody vo výške 16 928 €, čo zaťažilo celkový hospodársky výsledok.

Realizovali sa plánované obnovy výpočtovej techniky z dôvodu zastarania a rozširovania kapacity v súvislosti s požiadavkami na elektronizáciu komunikácie a digitalizáciu činností družstva.

V roku 2023 pracovalo v Predstavenstve družstva 5 členov vrátane predsedu. Volené orgány sú odmeňované od 1.6.2015 v zmysle schváleného predpisu družstva PD5/2015 - Zásady odmeňovania volených orgánov BD Prešov.

V oblasti plnenia povinností poistenia majetku, vyplývajúcich zo zákona 246/2015 Z.z. a to tak u bytových domov, ako aj majetku správcu, družstvo v roku 2023 pokračovalo v spolupráci s poisťovňou UNIQA poisťovňa, a.s., pobočka poisťovne z iného členského štátu, Bratislava. Poistná ochranu bytových domov bola navýšená na 2 200,-€/m²/zastavanej plochy v zmysle rozhodnutia predstavenstva a vedenia družstva v predchádzajúcom období.

Družstvo v roku 2023 získalo príjmy nad rámec plánu, ako finančné príspevky, v celkovej sume 10 346 €, a to:

- od Enbra Slovakia s. r. o., v sume 4 623,89 €,
- od Ferdo, s.r.o., v sume 416,67,- €,
- od YANISKA, s.r.o., v sume 1.250,-€,
- Od p. Ivety Dudášovej, v sume 1 250,-€,
- od UNIQUA poisťovňa, as., v sume 1.666,67 €,
- od REHAU, v sume 400,-€,
- od LUX, s.r.o., v sume 416,67€,
- od SZBD, v sume 320,61€.

V sledovanom období boli efektívne využité právne služby a celková činnosť právneho oddelenia pokračovala v zlepšovaní svojej činnosti pod vedením advokáta JUDr. Daniela Bol'anovského, ktorý pokračuje vo zvyšovaní kvality práce právneho oddelenia.

Zvyšovanie odbornej spôsobilosti všetkých zamestnancov družstva si vyžaduje oveľa väčší čas na štúdium samotných zákonov a dodržiavanie platnej legislatívy Slovenskej republiky. Od roku 2017 je družstvo zapísané v Zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby SR.

Napriek zväčšenému úsiliu zo strany správcu na upozornenie dodržiavania požiarnej ochrany, si niektorí užívatelia bytov nevedomujú potrebu dodržiavania požiarnej ochrany v rámci ochrany majetku a zdravia. V oblasti požiarnej ochrany sa v budúcnosti musí venovať ešte väčšia pozornosť všetkým užívateľom bytov a nebytových priestorov.

Družstvo dňa 23.5.2023 obhájilo recertifikačný audit systému manažérstva kvality. Cieľom auditu bolo zistiť, či systém manažérstva kvality družstva spĺňa naďalej požiadavky normy STN EN ISO 9001:2016, či družstvo spĺňa platné zákonné, právne a zmluvné požiadavky a je efektívne na uistenie sa, že odôvodnene možno očakávať dosiahnutie klientom stanovených cieľov so zreteľom na efektívnosť pri plnení požiadaviek zákazníka.

Pri audite sa nezistila žiadna nezhoda v porovnaní s požiadavkami normy, audítorský tím však poukázal na námety na zlepšenie systému manažérstva kvality, ktoré družstvo akceptovalo a prijalo nové opatrenia.

Družstvo je už niekoľko rokov na správnej ceste rozvíjať a uplatňovať opatrenia, ktoré zdokonalia jeho komunikáciu s nájomcami a vlastníkami bytov a NP, napr. informovanosť zákazníkov o poskytovaných službách, vybavovanie pripomienok a sťažností, zmlúv, objednávok, získanie spätnej väzby.

Všetci zamestnanci družstva boli upozornení na efektívne využívanie všetkých druhov kancelárskych potrieb v podmienkach družstva. Zamestnanci sa snažili efektívne využívať všetky druhy energií (elektrická, tepelná energia, voda a pod.).

Efektívne sa využívala výpočtová technika, drobný spotrebný materiál sa nakupoval so súhlasom predsedu družstva, ekonomického námestníka a námestníka TPÚ. Zamestnanci družstva v rámci pracovnej doby efektívne nakladali s pracovným časom. Čerpanie dovolení sa realizovalo v zmysle Plánu dovolení pre zamestnancov družstva na hospodársky rok 2023.

Rok 2023 bol stabilným na strane výnosov napriek zvýšeným nárokom na strane nákladov hlavne v sociálnom zabezpečení miezd, sociálnych odvodov zamestnancov. Úprava príspevku na správu implementovaná v Zmluve o výkone správy a každoročné prehodnocovanie hodinovej zúčtovacej sadzby je formou krytia nákladov bez personálnych opatrení a tým aj udržanie kvality a kvantity poskytovaných služieb. Týmito otázkami, bohužiaľ je nutné sa permanentne hlbšie zaoberať a odporučiť model na jednotlivé možné úpravy príspevkov a hodinových sadzieb tak, aby správa bytov bola zabezpečená podľa požadovaných zákonov, noriem, zmlúv o výkone správy a taktiež platných Stanov družstva, aby netrpela kvalita poskytovaných služieb.

Na základe dodržiavania opatrení efektívneho riadenia družstva sa pristúpilo k optimalizácii počtu zamestnancov. V nasledujúcich rokoch sa musí toto opatrenie sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien - zákonov o správe bytov a nebytových priestorov, zákonníka práce a iných. Valorizácia miezd v roku 2023 bola realizovaná na základe úpravy minimálnej mzdy a platných taríf, inflácie, úpravy Zákonníka práce v oblasti výplaty trinásteho a štrnásteho platu a rastu priemernej mzdy v národnom hospodárstve, ako aj ďalších schválených sociálnych balíčkov pre zamestnancov vládou SR. Aj tu platí, že zamestnanci družstva za dobre vykonanú prácu si zaslúžia primeranú odmenu a primerané ohodnotenie.

3.2. Štruktúra majetku a kapitálu

a) majetok a jeho štruktúra

Rozhodujúcu položku majetku družstva predstavuje **dlhodobý hmotný majetok** - vyše 70% celkového majetku, pričom bytové domy nadobudnuté v rámci družstevnej bytovej výstavby (DBV) v minulých rokoch (v historických cenách) tvoria viac ako 90% celkovej účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku družstva.

Absolútny pokles účtovnej zostatkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku dosiahol za ostatné dva roky 1 551,4 tis. € (takmer 26%), z toho:

- a) hodnota bytových domov DBV, ktoré sa neodpisujú, sa znížila o 1 534,2 tis. € vplyvom prevodu bytov v bytových domov DBV do vlastníctva členov družstva,
- b) zostatková cena budov, pozemkov, strojov a zariadení družstva, ako správcu, mierne narástla - o 17,3 tis. € a na konci roka 2023 predstavuje objem 415 tis. €.

Prevod 80 bytov z bytového fondu DBV do vlastníctva fyzických osôb, ako úbytok dlhodobého hmotného majetku družstva, dosiahol v roku 2023 celkovú hodnotu 561 tis. €, čo je výrazne menej, ako bol prevod v prospech vlastníkov v roku 2022, kedy sa previedlo 109 bytov v celkovej hodnote 973 tis. €.

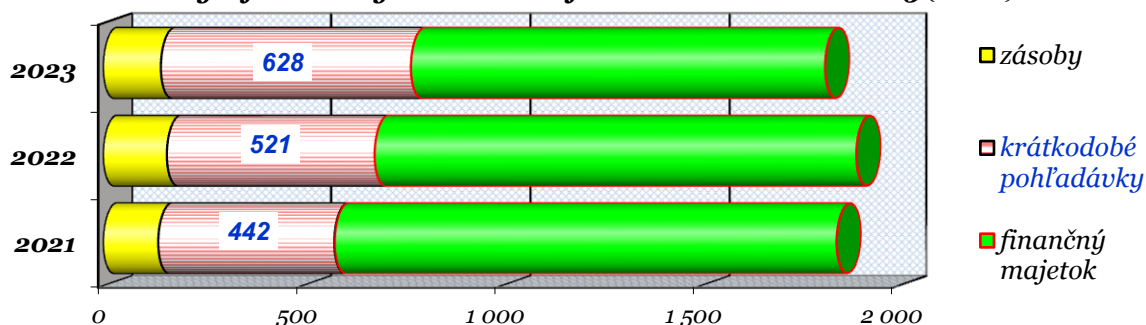
Opotrebovanosť strojového parku správcu je na konci roka 2023 vysoká, keď dosahuje 84%, pričom dopravné prostriedky, ktorý opotrebovanosť je takmer 90%-ná, budú vyžadovať v najbližších dvoch rokoch obnovu.

V obežnom majetku, ktorého účtovná hodnota predstavuje za ostatné tri roky celkový objem okolo 1 850 tis. €, majú najväčší podiel (vyše 60%) finančné prostriedky v pokladni a na bankových účtoch. Ich stav na konci roka 2023 predstavuje zdroje v sume 1 039 tis. €, čo je takmer 2 - násobok všetkých krátkodobých záväzkov družstva, ako správcu.

Úroveň krátkodobých pohľadávok z obchodného styku, v ktorých prevládajú predpisy úhrad voči vlastníkom bytov, predstavuje ďalší likvidný zdroj na úhradu záväzkov družstva. Medziročne sa zvyšujú o 20%, čo je mierne vyššie tempo ako je medziročný nárast tržieb z predaja služieb družstva. Priemerná úroveň obchodných pohľadávok dosahuje v ostatných troch rokoch sumu 530 tis. €, čo je necelých 29% celkových obežných aktív družstva.

Zásoby predstavujú v rámci obežného majetku nevýznamnú položku, keď ich priemerná úroveň dosahuje v ostatných troch rokoch iba 148 tis. €, čo predstavuje ich 4 - mesačnú spotrebu.

Vývoj štruktúry obežného majetku v rokoch 2021 - 2023 (v tis.€)



Objem **obežného majetku** (zásoby, pohľadávky a finančný majetok) bol v rokoch 2021 – 2023 v zásade stabilný, keď dosahoval úroveň okolo 1,8 mil. €. Mierny pokles finančného majetku v roku 2023 (o 171 tis. €) bol nahradený prírastkom krátkodobých pohľadávok z obchodného styku, ktoré v roku 2023 medziročne vzrástli o 107 tis. €.

Vybrané ukazovatele vývoja štruktúry majetku v rokoch 2021 - 2023

č. r.	Ukazovateľ	2021	2022	2023	Index 2023/2022
1.	MAJETOK celkom (netto)	7 852 336	6 901 713	6 313 373	91,5
2.	Neobežný majetok netto spolu	6 004 056	5 000 158	4 452 645	89,1
3.	Obežný majetok netto spolu	1 842 852	1 894 255	1 814 536	95,8
3a	z toho: zásoby netto	138 783	160 315	145 384	90,7
3c	z toho: krátkodobé pohľadávky netto	441 899	521 486	627 549	120,3
3ca	v tom: krátkodobé obchodné pohľadávky	419 337	484 608	607 565	125,4
3cb	v tom: daňové pohľadávky		11 892		n
3d	z toho: finančné účty	1 262 170	1 212 454	1 041 606	85,9

Vytvorená **opravná položka k zásobám** materiálu používanému na odplatné opravy bytov, bytových domov a nebytových priestorov, je tvorená od roku 2022 z dôvodu technickej zastaralosti niektorých zásob, ktoré sa na opravy dajú použiť iba čiastočne a predstavuje na konci roka 2023 hodnotu 27,5 tis. €.

Obrátka celkových obežných aktív, ktorá dosahuje v ostatných dvoch rokoch 201 dní, je nadštandardná.

a1) štruktúra pohľadávok

Družstvo eviduje k 31.12.2023 celkové pohľadávky vo výške 627 546 €, z toho:

- pohľadávky z obchodného styku v sume 607 565,- €,
- ostatné pohľadávky v sume 19 981,- €.

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú pohľadávky správcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Ostatné pohľadávky predstavujú pohľadávky voči zamestnancom.

Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31.12.2023 predstavujú spolu čiastku 338 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet dlžníkov z nájomného nasledovný :

Do 500 €	657 užívateľov	98 tis. €
Od 501 € - 1 000 €	88 užívateľov	62 tis. €
Od 1 001 € - 3 000 €	61 užívateľov	101 tis. €
Nad 3000 €	13 užívateľov	77 tis. €.

V roku 2023 vedenie družstva, bytová komisia, právny referát družstva ako aj úsek správy pracovali s neplatičmi formou písomných upomienok, zabezpečovali sa aj splátkové dohody, súdne vymáhania, návrhy na dobrovoľné dražby a pod.

a2) Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia v roku 2023

Stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2023:

Právny stav	Pohľadávky na nájomnom a na preddavkoch za plnenie	Zastavené konania – úhrada	Výpovede z nájmu bytu	Výpovede - upustené z dôvodu úhrady dlhu	Vypratanie bytu – podané žaloby	Zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu
	1	2	3	4	5	6
Počet žalôb	24	38	6	3	/	/
Finančné vyjadrenie v €	48 570,30	60 967,75	7 784,59	3 658,13	/	/

Legenda:

1. Jedná sa o podané žaloby, týkajúce sa vymáhania úhrady za služby spojené s bývaním a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a na správu domu u vlastníkov bytov.
2. Jedná sa o žaloby, u ktorých bola žalovaná istina, príslušenstvo pohľadávky – poplatok z omeškania, ako aj trovy konania uhradené.
3. Zahŕňa výpovede z nájmu bytu dané nájomcom z dôvodu neplatenia nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace.
4. Jedná sa o výpovede z nájmu bytu, u ktorých dlžné nájomné bolo uhradené, preto BD Prešov upustilo od výpovede z nájmu bytu.
5. Po zabezpečení všetkých prostriedkov na zabezpečenie úhrady dlžného nájomného sú podávané žaloby na vypratanie bytu.
6. Vyjadruje počet žalôb o vypratanie bytu, u ktorých bolo zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu na nájomnom.

b) štruktúra kapitálu

Relevantne na štruktúru majetku družstva, v ktorom tvoria rozhodujúcu položku bytové domy obstarané v rámci DBV, predstavujú majoritný zdroj kapitálu družstva:

- fond DBV a
- fond členských podielov,

ktoré spolu tvoria takmer 2/3 celkového kapitálu družstva.

Následkom postupného prevodu bytov z vlastníctva družstva v prospech fyzických osôb (členov) sa tieto dva najvýraznejšie vlastné zdroje znižujú a na konci roka 2023 spolu predstavujú 63% celkového kapitálu družstva.

Stabilnými vlastnými zdrojmi je aj základné imanie družstva a nedeliteľný fond, ktoré spolu kryjú takmer 14% celkového majetku.

Rámcové tendencie vo vývoji základnej štruktúry kapitálu v rokoch 2021 až 2023 sú tieto:

- ba) úroveň **vlastného imania** sa za ostatné dva roky absolútne znížila o 494 tis. € - zo sumy 6 417 tis. € na konci roka 2021, na úroveň **5 022 tis. € na konci roka 2023**, čo je priamy následok vyvolaný prevodom bytov v prospech vlastníkov.

bb) absolútny objem **cudzieho kapitálu**, t.j. **celkové záväzky**, sú na konci roka 2023, oproti stavu na konci roka 2021, absolútne **nižšie o 157 tis. €**. Celkový majetok v zostatkových cenách, však poklesol za ostatné dva roky až o 1 539 tis. €. **Finančná samostatnosť** sa preto za ostatné dva roky logicky mierne **znížila** a to z 82% na konci roka 2021 **na 80%** v roku 2023.

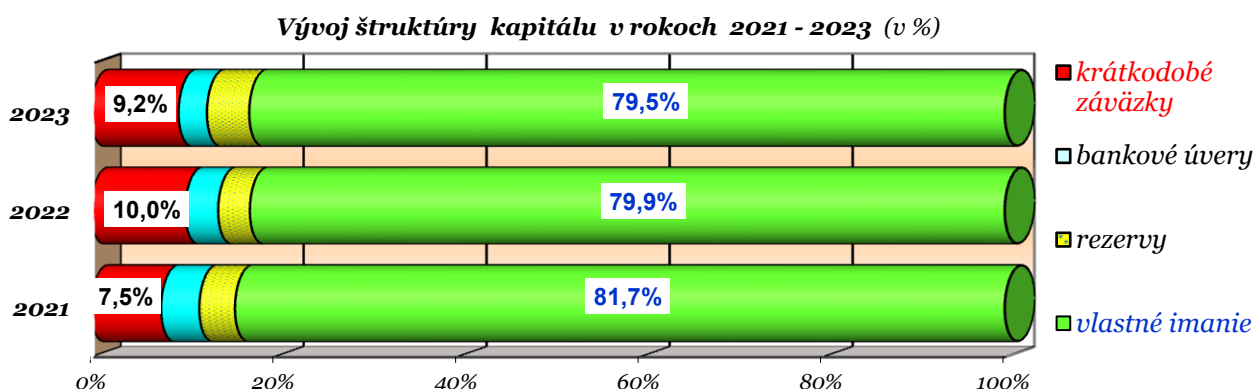
Celková relatívna zadlženosť, ako podiel celkového cudzieho kapitálu družstva na krytí jeho majetku, sa naopak, mierne **zvýšila** a to zo 16,0% v roku 2021 na 17,4% na konci roka 2023.

Od limitnej, maximálnej doporučenej hodnoty celkovej zadlženosti, ktorá predstavuje **65%**, je však družstvo dlhodobo a aj na konci roka 2023 bezpečne vzdialené.

„Zlaté finančné pravidlo“, ktoré vyžaduje, aby obchodná spoločnosť nadobúdala dlhodobý majetok iba z vlastných zdrojov (zisk, odpisy a príjmy z predaja neobežného majetku) a z dlhodobých cudzích zdrojov, je v družstve dlhodobo dodržiavané.

Čistý pracovný kapitál, ako ukazovateľ prezentujúci schopnosť splácať z finančného majetku a zo zdrojov získaných zo speňaženia vlastných krátkodobých obežných aktív (krátkodobé pohľadávky a zásoby) všetky svoje do roka splatné záväzky, vrátane krátkodobých úverov, predstavuje počas celého hodnoteného obdobia výraznú kladnú hodnotu. Na konci roka 2023 dosiahol čistý pracovný kapitál družstva úroveň **1 022 tis. €**, čo predstavovalo takmer 75% - nú rezervu solventnosti družstva.

bc) **časové rozlíšenie pasív**, ako ďalší účtovný „cudzí“ zdroj krytia majetku družstva, dlhodobo tvorí vopred prijatý preddavok na správcovský poplatok na 1. mesiac nasledujúceho roka v priemernej výške okolo 140 tis. €. Z pohľadu štruktúry kapitálu predstavuje vopred prijatý preddavok na správcovský poplatok tzv. „hybridný“ kapitál, ktorý nebude potrebné efektívne uhradiť, a preto nemá charakter cudzieho kapitálu. Tento účtovný zdroj preto možno pri hodnotení vývoja zadlženosti posudzovať **ako nulitný kapitál**.



Vecný obsah kapitálu bol v rokoch 2021 - 2023 nasledovný:

- **Vlastný kapitál** (vlastné imanie), ktorý je vytvorené z fondu DBV, zo základného imania, z nedeliteľného fondu, z členských podielov, z fondov vytvorených zo zisku (v sume 119 tis. €) a zo zisku po zdanení za rok 2023, napriek miernemu poklesu, tvorí dlhodobo okolo 80% celkového kapitálu družstva, pričom doporučený spodný limit vlastných zdrojov predstavuje iba 35%.
- **Celkové záväzky** družstva (krátkodobé a dlhodobé záväzky, bankové úvery a rezervy) za ostatné dva roky absolútne poklesli o 157 tis. €, ale ich podiel na krytí majetku sa mierne - 1,4% zvýšil, čo však nepredstavuje dramatický trend.
- **krátkodobé záväzky**, ako "najhorúcejšie" dlhy, dosahovali na konci roka absolútnu úroveň 586 tis. € a po miernom náraste v roku 2022 sa na konci roka 2023 vrátili na úroveň roka 2021. V krátkodobých záväzkoch prevládajú záväzky voči zamestnancom (netto výplaty za december), voči Sociálnej poisťovni a voči zdravotným poisťovniam a voči daňovému úradu (záväzky súvisiace z netto výplatou za december).

Záväzky voči dodávateľom medziročne výrazne poklesli a predstavovali na konci roka 2023 nevýznamných 37 tis. €, čo prezentuje iba 14 - dňový nákup materiálu a služieb v roku 2023.

b1) štruktúra záväzkov k 31.12.2023

Družstvo vykazuje ku dňu 31.12.2023 celkové záväzku v sume 1 099 138 €, z toho:

- dlhodobé záväzky v sume	46 139,- €,
- rezervy spolu	134 302,- €,
- bankové úvery dlhodobé	132 995,- €,
- bankové úvery splatné do 1 roka	54 807,- €,
- krátkodobé záväzky spolu	584 161,- €
- v tom: z obchodného styku	48 560,- €,
- voči zamestnancom	129 711,- €,
- voči sociálnemu poisteniu	160 160,- €,
- daňové záväzky	120 593,- €,
- iné záväzky	125 137,- €.

Záväzky z obchodného styku predstavujú splatné záväzky voči dodávateľom a nevysporiadané preddavky užívateľov bytov za služby spojené s bývaním, ktoré sa vysporiadajú so skutočnými nákladmi od dodávateľov vo vyúčtovaní za rok 2023 v I. polroku 2024.

Záväzky voči zamestnancom, Sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniam a daňovému úradu a anuitné záväzky sa vyrovnávajú v januári, resp. v I. štvrtroku 2024.

Iné záväzky predstavujú odborové zrážky, zrážky z miezd, úrazové poistenia, členské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov pri prevode bytov a vysporiadajú sa v januári, resp. v I. štvrtroku 2024.

Vybrané ukazovatele vývoja štruktúry kapitálu v rokoch 2021 - 2023

č.r.	Ukazovateľ	2021	2022	2023	Index 2023/2022
1	ZDROJE KRYTIA (kapitál) spolu	7 852 336	6 901 713	6 313 373	91,5
2	Vlastné imanie spolu	6 417 148	5 516 163	5 021 666	91,0
PVZ	<i>podiel vlastných zdrojov na krytí majetku (v %)</i>	81,7	79,9	79,5	99,5
2a	<i>z toho: základné imanie</i>	531 103	531 103	531 103	100,0
2b	<i>z toho: nedeliteľný fond</i>	331 939	331 939	331 939	100,0
2c	<i>z toho: fond družstevnej bytovej výstavby a fond členských podielov</i>	5 402 902	4 508 541	4 002 411	88,8
2d	z toho: z i s k za účtovné obdobie	29 257	25 076	36 809	146,8
3	Záväzky spolu	1 256 300	1 207 518	1 099 138	91,0
CZ	<i>celková zadlženosť (%)</i>	16,0%	17,5%	17,4%	99,5
3a	<i>z toho: rezervy spolu</i>	297 058	231 075	281 036	121,6
3b	<i>z toho: dlhodobé záväzky</i>	52 353	45 359	46 139	101,7
3ba	<i>v tom: odložený daňový záväzok</i>	40 913	39 257	37 568	95,7
3c	z toho: krátkodobé záväzky spolu	586 354	689 374	584 161	84,7
3ca	<i>v tom: krátkodobé záväzky z obchodn.styku</i>	170 262	214 378	48 560	22,7
3cb	<i>v tom: záväzky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia</i>	221 037	253 625	289 871	114,3
3cc	<i>v tom: daňové záväzky</i>	88 243	84 744	120 593	142,3
3d	Bankové úvery krátkodobé	76 825	83 072	54 807	66,0
3e	Bankové úvery dlhodobé	241 710	158 638	132 995	83,8
4	Časové rozlíšenie pasív spolu	178 888	178 032	192 569	108,2
4a	<i>z toho: vopred prijatý správcofský poplatok</i>	130 826	136 042	153 641	112,9
	Čistý pracovný kapitál	1 048 847	985 767	1 021 927	103,7
	<i>krytie krátkodobých záväzkov a krátkodobých úverov krátkodobým obežným majetkom (v %)</i>	232%	209%	229%	109,8
	<i>okamžitá likvidita (koeficient)</i>	1,9	1,6	1,6	103,9

Bankové úvery predstavujú úvery v SZRB a.s. a sú priamo „naviazané“ na byty v bytovom fonde DBV družstva. Sú priebežne mesačne splácané ako splátky anuity a pred prevodom bytu z majetku družstva ich budúci vlastníci bytov hradia jednorazovo v sume aktuálneho zostatku úveru. Na úhradu týchto úverov družstvo preto nepotrebuje vlastné zdroje, ale iba manažuje tok splátok zo zdrojov, ktoré získalo z riadnych a mimoriadnych splátok záujemcov o prevod bytu v vlastníctva družstva do osobného vlastníctva.

3.3. Výsledok hospodárenia

Družstvo dosiahlo za rok 2023 priaznivý hospodársky výsledok a to zisk po zdanení vo výške 36 809 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch v sume 3 644 460 €, daniach z príjmu právnických osôb v sume 31 211 € a celkových výnosoch v sume 3 712 480 €. Podrobné údaje o hospodárení družstva za rok 2023 sú uvedené v tabuľkách číslo 1. až 3.

Na základe kladného hospodárskeho výsledku v roku 2023 odporúčame cestou fondu odmien finančne odmeniť všetky volené orgány družstva, delegátov Zhromaždenia delegátov družstva, vedenie a zamestnancov družstva a zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

3.3.1. Náklady na zabezpečenie činnosti správy družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2023 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 2 160 041,-€ a celkové výnosy činili 2 166 097,- €.

Predstavenstvo BD, vedenie družstva za aktívnej pomoci komisií analyzovalo na svojich zasadnutiach stav nákladov a výnosov.

Platobná disciplína užívateľov sa v minulom roku zlepšila aj napriek zvyšovaniu cien energií, tovarov a služieb. V súvislosti so zvyšujúcimi cenami si to vyžiada väčšiu kontrolu pohľadávok a rýchlejšiu reakciu v súlade s platnými právnymi normami pre zabezpečenie a ochranu vlastníkov bytov a nájomníkov pred neplatičmi.

Náklady v roku 2023 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov. Na ťarchu nákladov boli v roku 2023 aktualizované - zvýšené, opravné položky k zásobám materiálu na údržbu. Tiež bola aktualizovaná rezerva na náklady na odchodné zamestnancov v rokoch 2025 - 2027, na celkovú sumu 134 302 €.

Boli spresnené sumy ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady a nákladové odvody zo zamestnaneckých bonusov a odmien členom voleným orgánov. Tieto kroky sú nevyhnutné k tomu, aby účtovná závierka poskytovala bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva.

Kontroly zo Slovenskej obchodnej inšpekcie, Sociálnej poisťovne, Inšpektorátu práce, Živnostenského úradu, technických inšpekcí v sledovanom období a samotné kontroly vyplývajúce z obhájenia certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2016 ukázali správnosť predvídateľného hospodárenia a udržania pozitívneho chodu ekonomiky družstva.

V nákladovej oblasti správy sa jednotlivé časti oproti predchádzajúcemu roku percentuálne znižujú alebo zvyšujú.

Režijné náklady sú spojené so základnými pracovnými činnosťami družstva a to:

- náklady na kancelárske potreby, ako papier, všeobecné kancelárske potreby, kopírovacie stroje,
- drobné servisné práce na výpočtovej technike,
- ekonomická, technická, právna, odborná literatúra, zbierky zákonov a denná tlač,

v roku 2023 poklesli.

Náklady na elektrickú energia výrazne stúpili, náklady na studenú vodu a ústredné kúrenie klesli a náklady na údržbu stúpili.

Reprezentačné náklady v porovnaní s predchádzajúcim obdobím poklesli.

Náklady spojené s využívaním spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami, dodávateľmi, finančnými inštitúciami a pod. stúpili oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku.

Stúpili náklady spojené s realizáciou zosúladenia nových noriem a požiadaviek so softvérovým vybavením počítačovej techniky.

Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej Kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného Zákonníka práce.

Zákonné sociálne poistenie je závislé od miezd zamestnancov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia.

Náklady na mzdy pre volené orgány sú v súlade s platnou smernicou odmeňovania volených orgánov a z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1.6.2015.

Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych, sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná nárastom alebo poklesom cien, tovarov, služieb a inflácie.

Náklady na čistiace a ochranné pomôcky slúžia na ich nákup pre zamestnancov z dôvodu povinnosti ochrany zdravia pri práci, aby nedošlo k pracovným alebo iným úrazom na zdraví zamestnancov – dodržiavanie pokynov Inšpektorátu práce.

Odchodné bolo zabezpečené v súvislosti s odchodmi zamestnancov do dôchodku a dodržaní Zákonníka práce a platnej Kolektívnej zmluvy.

Daň z nehnuteľnosti zodpovedá platobnému daňovému predpisu za budovy a pozemky vo vlastníctve družstva. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, náklady na kolký a daň z prevodu a prechodu nehnuteľností.

Náklady spojené s predajom bytov a pozemkov vo vlastníctve družstva sú kryté výnosom.

Ostatné prevádzkové náklady obsahujú príspevky do FPÚaO, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve družstva, ďalšie náklady tvoria súdnoznalecké posudky.

Nákup kolkov je krytý výnosom a taktiež úhrady za vykonané práce spojené s odpočtom médií.

V položke dary družstvo prispelo finančne neziskovej organizácii podporujúcej rozvoj detí.

Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku oproti minulému roku mierne poklesli.

Na základe právnych úprav Ministerstva financií SR a Finančnej správy SR sa pri oceňovaní majetku ponechali opravné položky, ktoré spĺňajú právne, účtovné a daňové podmienky.

Tieto náklady nie sú súčasťou nákladov na jednu bytovú jednotku.

Daň z príjmov právnických osôb za rok 2023 je oproti roku 2022 výrazne vyššia, čo priamo súvisí s úrovňou zisku pred zdanením, ktorý je za rok 2023 viac ako 2 - násobne vyšší.

IV. Predpokladaný vývoj družstva v roku 2024

4.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia

Kľúčovými cieľmi družstva pre rok 2024 sú:

- udržať doterajšiu pozíciu na regionálnom trhu v odbore správy bytov a NP a v dodávkach odborných remeselných prác a služieb pre spravované byty, NP a ich technické zariadenia,
- v rámci zvýšenia celkových výnosov družstva v maximálnej možnej miere ponúknuť k prenájmu všetky voľné nebytové priestory vo vlastníctve družstva,
- zabezpečiť v rámci správy dostatočné a plynulé dodávky tepelnej energie, dodávky plynu pre bytové domy s vlastnými kotolňami, dodávky elektrickej energie v zmysle platných energetických zákonov,
- dôsledným sledovaním a vyhodnocovaním nákladov zvýšiť efektivitu prác a služieb poskytovaných strediskami údržby družstva.

4.2. Významné riziká a neistoty

- a) pretrvávajúca inflácia spotrebiteľských cien a celkových životných nákladov, v spojení s nestabilným vývojom cien energií, ktorá môže spôsobiť finančné problémy pri splatnosti úhrad za bývanie a služieb spojených s bývaním,
- b) rastúce ceny materiálov a nakupovaných služieb z dôvodu rastu cien energií, ktoré môžu negatívne ovplyvniť zámer družstva v oblasti hospodárenia správy družstva.

4.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2024 (v tis. €)

Ukazovateľ	Skutočnosť 2023	Zámer 2024
Tržby za správu bytov a NP	1 817,9	2 003
Tržby za ostatné činnosti	1 516,8	1 581
Zisk pred zdanením	68	0
Majetok celkom (netto)	6 313,4	6 300
z toho: pohľadávky celkom	628	540
Závazky celkom	1 099	1 180
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku	58,4	60

Vybrané rozhodujúce ukazovatele plánu hospodárenia na rok 2024 sú uvedené v Tab. č.4.

4.4. Návrh opatrení na zabezpečenie plánu na rok 2024

Na zabezpečenie plánovaných úloh a výsledkov roku 2024 navrhlo Predstavenstvo družstva celkom 19 osobitných opatrení, ktoré budú predložené na rokovanie a schválenie Zhromaždeniu delegátov, ktoré sa uskutoční v máji 2024.

Schválený hospodársky plán bude rozpracovaný na jednotlivé úseky a strediská a jeho plnenie bude pravidelne mesačne analyzované, kontrolované a vyhodnocované.

V. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2023

Družstvo dosiahlo za rok 2023 kladný hospodársky výsledok - zisk po zdanení, vo výške
36 808,71 €.

Predstavenstvo družstva navrhuje rozdeliť čistý zisk dosiahnutý za rok 2023 takto:

- a) prídel zo zisku do sociálneho fondu v sume 7 808,71 €
- b) prídel zo zisku do fondu odmien v sume 29 000,- €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v roku 2023 odporúčame zo zdrojov fondu odmien finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, delegátov Zhromaždenia delegátov družstva, vedenie družstva, zamestnancov družstva a zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z á v e r:

S ohľadom na súčasný stav majetku, úroveň zadlženosti a predpokladanú efektívnosť tržieb a majetku, má družstvo v roku 2024 ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej doterajšej činnosti, jej rozvoj a znižovanie svojej zadlženosti.

Výročnú správu družstva za rok 2023 vyhotovil a predkladá na rokovanie Zhromaždenia delegátov, Kfm. Ing. Jozef Brilla, predseda predstavenstva.

Tabuľka č. 1

Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2023

UKAZOVATEĽ	číslo riadku	PLÁN v €	SKUTOČNOSŤ v €	% plnenia
Materiál priamy	1.	570 000	430 747	75,6
Pohonné hmoty	2.	27 000	23 283	86,2
Materiál režijný	3.	38 000	36 382	95,7
Náklady na energie	4.	42 000	46 290	110,2
Náklady na nakupované služby (účt.skup. 51.)	5.	260 000	316 528	121,7
M Z D Y	6.	1 473 033	1 512 660	102,7
Ostatné osobné náklady	7.	164 513	165 323	100,5
Odmeny voleným orgánom	8.	65 160	64 459	98,9
Sociálne poistenie	9.	700 000	690 336	98,6
Sociálny fond - tvorba z nákladov	10.	19 889	18 813	94,6
Ostatné režijné náklady spolu	11.	289 000	339 639	117,5
v tom: ostatné sociálne náklady	11a.	173 000	228 389	132,0
v tom: odpisy a ostatné režijné náklady	11b.	116 000	111 250	95,9
REDUKOVANÉ NÁKLADY spolu	RN = (r.3. až r.11.)	3 051 595	3 190 430	104,5
Náklady celkom	NC = (r.RN + r.1.+r.2.)	3 648 595	3 644 460	99,9
Výnosy výrobné	12.	1 150 600	1 181 194	102,7
Výnosy ostatné	13.	157 595	335 604	213,0
Výnosy bytového hospodárstva	14.	1 743 400	1 817 888	104,3
REDUKOVANÉ VÝNOSY spolu	RV = (r.12 až r.14.)	3 051 595	3 334 686	109,3
Ostatné prevádzkové výnosy a náhrady nákladov	15.	413 000	277 632	67,2
Výnosové úroky a ostatné finančné výnosy	16.	184 000	100 162	54,4
Tržby a výnosy celkom	TaVc = (r.RV + r.15.+r.16.)	3 648 595	3 712 480	101,8
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK pred zdanením	HV = (r.TaVc - r. NC)	0	68 020	x
Splatná daň a odložená daň			-31 211	x
ZISK po zdanení		0	36 809	x
Počet zamestnancov		96	71	74,0
z toho: TH		46	42	91,3
výrobní		48	27	56,3
ostatní		2	2	100

PLNENIE HOSPODÁRSKÝCH ÚLOH K 31.12.2023
v eurách

Ukazovateľ	BD - celkom			z toho: strediská		
	Plán	Skutočnosť	%	131 Bajkalská	134 Karpatská	51 Správa
Materiál priamy	570 000	430 665	75,6	321 883	108 782	0
Spotreba PHM	27 000	23 366	86,5	16 506	6 860	0
Spotreba režijného materiálu	340 000	399 200	117,4	30 182	24 183	344 835
MZDY	1 473 033	1 509 060	102,4	322 270	316 448	870 342
OON	164 513	165 323	100,5	10 948	15 740	138 635
Odmeny volených orgánov	65 160	64 459	98,9	16 342	14 526	33 591
Zákonné sociálne poistenie	700 000	690 336	98,6	143 241	142 099	404 996
Sociálny fond	19 889	18 813	94,6	4 769	4 240	9 804
Ostatné režijné náklady	289 000	450 686	155,9	53 347	39 501	357 838
REDUKOVANÉ NÁKLADY	3 051 595	3 297 877	108,1	581 099	556 737	2 160 041
Výnosy výrobné	1 150 600	1 181 194	102,7	555 675	573 638	51 881
Výnosy ostatné	157 595	335 604	212,95	27 779	11 497	296 328
Výnosy bytového hospodárstva	1 743 400	1 817 888	104,3	0	0	1 817 888
REDUKOVANÉ VÝNOSY	305 1595	3 334 686	109,3	583 454	585 135	2 166 097
HOSPODÁR. VÝSLEDOK	0	36 809	x	2 355	28 398	6 056
Počet zamestnancov:	96	71	74,0	18	16	37
TH	46	42	91,3	4	3	35
výrobní robotníci	48	27	56,3	14	13	0
ostatní	2	2	100,0	0	0	2

N á k l a d y
na správu družstva za obdobie január až december 2023
v porovnaní s rovnakým obdobím rok 2022 v eurách

Číslo účtu	T E X T	Skutočnosť'		%
		1.-12.2022	1.-12.2023	
501/2,3,6	Spotreba režijného materiálu a drobného HM	26 338	22 521	85,51
502/1,2	Spotreba UK a SV	14 734	9 796	66,49
502/3	Spotreba elektrickej energie	3 900	7 544	193,44
505	Tvorba a zúčt. opravných položiek k zásobám	11 694	15 770	134,86
511/1	Opravy a udržiavanie	7 011	32 343	461,32
512	Cestovné	3 212	2 010	62,58
513	Repre náklady	15 509	8 109	52,29
518/01	Telefóny, internet	13 810	17 645	127,77
518/02,03	Audit /účetný/, ISO	4 318	3 321	76,91
518/04,05	Parkovné, umývanie áut, nájomné	8 841	13 493	152,62
518/06	Právne, exekútor, audit	19 760	18 038	91,29
518/07	Školenia, ubytovanie	8 222	13 912	169,20
518/08	Služby programátorov	12 366	17 061	137,97
518/09	Poštovné, inkasné, poštovné úverované	50 049	54 023	107,94
518/11	Odpočty MRT, vody, vyúčtovanie	69 273	98 721	142,51
518/12	Revízie ELE,PO, odborné skúšky výťahov, STK,	3 568	5 871	164,55
518/10,13,14	Inzertné služby, reklama, ostatné	430	2 131	495,58
518/15	Software	440	1 890	429,55
518/16	Stočné a zrážková voda	598	636	106,35
521/1	Mzdové náklady	748 798	870 342	116,23
522	OON	104 406	138 635	132,78
523/1	Odmeny členom volených orgánov	27 021	27 291	101,00
523/2	Príspevky pre členov komisií BD	0	6 300	x
524	Zákonné sociálne poistenie a pripoistenie	370 187	404 996	109,40
527/1	Tvorba SF	18 081	9 804	54,22
527/2	Stravné lístky	26 838	31 244	116,42
527/4	Ochranné hygienické potreby	1 211	1 903	157,14
527/5,7	Ochranné prac. odevy, pomôcky a nápoje	452	779	172,35
527/10,11	Odstupné, odchodné, PN	11 038	11 330	102,65
527/08	Rezerva na odchodné	0	80 477	x
528/1,2	Ostatné soc. náklady	3 391	5 047	148,84
528/3,4,5	Zamestnanecký bonus	0	56 868	x
532	Daň z nehnuteľnosti	3 181	5 473	172,05
538/1,3,5	Kolky, komunálny odpad, konces. poplatky	1 619	1 635	100,99
538/2	Súdne poplatky - OS	2 133	2 482	116,36
543	Dary	2 300	2 810	122,17
544/1	Pokuty, penále a úroky z omeškania	58	30	51,72
546	Odpis pohľadávky	1 002	20 120	2 007,98
548/1,2,3,5	Ostatné prevádzkové náklady, členské príspevky	6 502	9 301	143,05
548/6	Trovy právneho zastúpenia	6 446	7 300	113,25
548/9	Ostatné prevádzkové náklady	64 665	0	0,00
551	Odpisy HIM a DHIM	25 293	32 168	127,18
568/1,3,9	Bankové poplatky, PZP	7 111	7 820	109,97
591,592	Daň z príjmov z bežnej činnosti	7 198	31 211	433,61
599	Vnútropodnikové náklady	37 930	49 840	131,40
	REDUKOVANÉ NÁKLADY	1 750 934	2 160 041	123,37
	REDUKOVANÉ VÝNOSY	1 760 809	2 166 097	123,02
	HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK	9 875	6 056	163,1
	Náklad na bytovú jednotku bez rezerv., dane a vnútrop.nákladov	10,29	12,06	117,20

Hospodársky plán na rok 2024

UKAZOVATEĽ	číslo riadku	Skutočnosť za rok 2023 v €	Plán na rok 2024 v €
Materiál priamy	1.	430 747	390 000
Pohonné hmoty	2.	23 283	23 000
Materiál režijný	3.	36 382	38 000
Náklady na energie	4.	46 290	42 000
Náklady na nakupované služby (úct.skup. 51.)	5.	316 528	328 000
M Z D Y	6.	1 512 660	1 659 900
Ostatné osobné náklady	7.	165 323	181 800
Odmeny voleným orgánom	8.	64 459	68 834
Sociálne poistenie	9.	690 336	783 300
Sociálny fond - tvorba z nákladov	10.	18 813	21 039
Ostatné režijné náklady spolu	11.	339 639	480 821
v tom: ostatné sociálne náklady	11a.	228 389	210 021
v tom: odpisy a ostatné režijné náklady	11b.	111 250	270 800
REDUKOVANÉ NÁKLADY spolu	RN = (r.3. až r.11.)	3 190 430	3 603 694
Náklady celkom	NC = (r.RN + r.1.+r.2.)	3 644 460	4 016 694
Výnosy výrobné	12.	1 181 194	1 290 600
Výnosy ostané	13.	335 604	290 000
Výnosy bytového hospodárstva	14.	1 817 888	2 023 094
REDUKOVANÉ VÝNOSY spolu	RV = (r.12 až r.14.)	3 334 686	3 603 694
Ostatné prevádzkové výnosy, náhrady nákladov a finančné výnosy	15.	377 794	413 000
Tržby a výnosy celkom	TaVc = (r.RV + r.15.)	3 712 480	4 016 694
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK pred zdanením	HV = (r.TaVc - r. NC)	68 020	0
Počet zamestnancov spolu		71	96
z toho: TH		42	46
výrobní robotníci		27	48
ostatní		2	2