



Bytové družstvo Spišská Nová Ves
Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA SPIŠSKÁ NOVÁ VES

ZA ROK 2024



APRÍL 2025

Obsah: strana

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves	3
2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves.....	4
3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2024.....	6
4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves za rok 2024.....	7
5. Ročná účtovná závierka	10
6. Ostatné nefinančné informácie	12
7. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2024	13

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves

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

Sídlo: Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 00174505

Dátum vzniku: 13. 5. 1963

Právna forma: Družstvo

Predmet činnosti:

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

Družstvo v roku 2024 vykonávalo najmä tieto činnosti:

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

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

Zapisované základné imanie: 1 660,00 €

Základný členský vklad: 7,00 €

2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves

Funkčné obdobie orgánov družstva je 5 rokov.

2.1 Zhromaždenie delegátov BD SNV

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

2.2 Predstavenstvo BD SNV

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

Členovia Predstavenstva BD SNV:

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

- Eva Oelschlägerová - člen
- Ladislav Pavelka - člen

Dňa 30. 06. 2024 odstúpila z funkcie Mgr. Andrea Balážiová, ktorú nahradil v poradí 1. náhradník za danú lokalitu Mgr. Marián Daniel.

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

2.3 Kontrolná komisia BD SNV

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

Členovia Kontrolnej komisie BD SNV :

- Ing. Ján Čarnogurský - predseda
- Ing. Michal Orinin – člen
- Peter Lesňák – člen
- Mgr. Milan Kudrík – člen
- Marián Frančák - člen

Dňa 31. 07. 2024 z funkcie odstúpil Peter Lesňák.

2.4 Samospráva

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

2.5 Riadenie bežnej činnosti družstva

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

2.6 Konanie

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

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

Vedenie BD SNV

Riaditeľ: Ing. Kamil Maršalek do 31. 03. 2024
Vedúca práv. a byt. oddelenia: Mgr. Ivana Dunčková

PBD SNV prijalo uznesenie č.76-03/2024, ktorým rozhodlo, že kompetencie riaditeľa dňom 01. 04. 2024 prechádzajú na predsedníčku PBD SNV Mgr. Soňu Bobkovú. Poverenie zastupovať riaditeľa BD bolo odvolané s účinnosťou od 01. 09. 2024. K uvedenému dátumu bol do funkcie riaditeľa menovaný Mgr. František Machovský.

Vedenie BD SNV od 01. 09. 2024

Riaditeľ: Mgr. František Machovský
Vedúca práv. a byt. oddelenia: Mgr. Ivana Dunčková

3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2024

BD SNV v r. 2024 zabezpečovalo výkon správy a údržbu pre 8 002 bytov, z toho 219 bytov vo vlastníctve BD SNV (družstevné nájomné byty), 7 783 bytov v súkromnom vlastníctve.

Počet spravovaných bytov, garáží, nebytových a spoločných priestorov za rok 2024:

Typ	Počet v roku 2024
Byty	8002
Garáže	39
Nebytové priestory	10

Práca správy BD SNV v roku 2024 pokračovala v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v platnom znení. V rámci výkonu správy boli zabezpečované dodávky jednotlivých druhov energií a s tým súvisiace činnosti (spracovanie platobných výmerov, vyúčtovanie, zmluvné vzťahy s dodávateľmi).

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

a ochrany pred bleskom; elektro opravy; opravy zdvíhacích zariadení; slaboprúd – oprava zvončekov, domáca dorozumievacia technika; montáž senzorov.

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

V roku 2024 BD SNV fakturovalo za vykonané služby a práce podľa Sadzobníka cien a poplatkov na rok 2024, schváleného PBD SNV. Práce, ktoré nie sú ohodnotené cenníkovými položkami, boli účtované v hodinovej zúčtovacej sadzbe vo výške 21,00 € bez DPH.

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

Predstavenstvo BD SNV a vedenie BD SNV v priebehu roka aktívne spolupracovalo so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a predsedami spoločenstiev vlastníkov bytov 262 bytových domov, s ktorými riešilo aktuálne problémy spojené s výkonom správy a údržby bytového fondu.

V roku 2024 v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a súvisiacou hospodárskou krízou sme nezaznamenali zníženie tržieb oproti roku 2023.

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

4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2024

BD SNV zabezpečuje svoje hospodárenie v súlade so zákonom o účtovníctve, v zmysle Stanov BD SNV a zmlúv o výkone správy. Za rok 2024 dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške **63 403,77€** pred zdanením. Disponibilný zisk po zdanení je vo výške **42 274,93 €**. Jeho rozdelenie do príslušných fondov schvaľuje **Zhromaždenie delegátov BD SNV**.

Ekonomická analýza BD SNV

Kategória majetku	Hodnota (EUR)
Celková hodnota majetku	2 985 629
Z toho:	
Dlhodobý majetok	2 260 251
Zásoby	78 394
Finančný majetok	349 843
Pohľadávky	288 210
Ostatné aktíva	8 931

Pohľadávky

Typ pohľadávok	Hodnota (EUR)
Celková výška pohľadávok	288 210
Dlhodobé pohľadávky	0
Krátkodobé pohľadávky	288 210

Štruktúra krátkodobých pohľadávok

Položka	Hodnota (EUR)
Pohľadávky za prenájom priestorov	6 067
Neuhradené faktúry	265 742
Poskytnuté preddavky	378
Ostatné pohľadávky	16 023

Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti

Rozsah omeškania	Hodnota (EUR)
1 až 30 dní	42 741
31 až 60 dní	934
61 až 90 dní	417
91 až 180 dní	1 405
181 až 360 dní	526
Nad 361 dní	2 803

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

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

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

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

Zamestnanci a sociálna starostlivosť

V priebehu roka 2024 na BD SNV pracovalo v priemere 47,2 zamestnancov vo fyzických osobách, z toho na správe družstva 26,62 a na ÚS 20,58 zamestnancov. V predchádzajúcom roku na BD SNV pracovalo v priemere 53,54 zamestnancov vo fyzických osobách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa počet zamestnancov znížil v priemere o 6,34.

Priemerná mesačná mzda za r. 2024 dosiahla výšku 1 394,99 €, čo predstavuje priemerný percentuálny nárast oproti roku 2023 o 9,04 %. Sociálna starostlivosť bola poskytovaná prostredníctvom Sociálneho fondu vo forme príspevku na stravovanie, dopravu, regeneráciu pracovnej sily, ako aj formou doplnkového dôchodkového poistenia.

5. Ročná účtovná závierka

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

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

Výkaz ziskov a strát

Položka	2024 (EUR)	2023 (EUR)
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	2 092 828	1 874 553
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladových dodávok	413 087	408 332
Služby	220 164	104 437
Pridaná hodnota	1 459 577	1 361 784
Osobné náklady	1 341 956	1 315 908
Dane a poplatky	17 330	13 979
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	17 451	16 806
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	307 388	258 247
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	307 389	258 164
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 716	12 914
Opravné položky k pohľadávkam	136	153
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	14 818	6 867
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	73 601	21 068
Výnosové úroky	3 483	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	-	2 902
Ostatné náklady na finančnú činnosť	13 680	12 011
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-10 197	-9 109
Daň z príjmov	21 129	6 269
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	63 404	11 959
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	42 275	5 690

Súvaha k 31. 12. 2024 (strana aktív)

Položka	2024 (EUR)	2023 (EUR)
Spolu majetok	2 985 629	3 184 045
Neobežný majetok	2 260 251	2 573 598
- Dlhodobý nehmotný majetok	194	967
- Dlhodobý hmotný majetok	2 260 057	2 572 631
Obežný majetok	716 447	603 231
- Zásoby	78 394	73 798
- Dlhodobé pohľadávky	0	0
- Krátkodobé pohľadávky	288 210	173 852
- Finančné účty	349 843	355 581
Časové rozlíšenie	8 931	7 216

Súvaha k 31. 12. 2024 (Strana pasív)

Položka	2024 (EUR)	2023 (EUR)
Spolu vlastné imanie a záväzky	2 985 629	3 184 045
Vlastné imanie	2 572 139	2 808 385
- Základné imanie	32 221	32 698
- Kapitálové fondy	2 404 086	2 679 130
- Zákonné rezervné fondy	830	830
- Fondy zo zisku	92 727	90 037
- Výsledok hospodárenia minulých rokov	-	-
- Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	42 275	5 690
Záväzky	337 840	306 101
- Dlhodobé záväzky	24 298	22 289
- Krátkodobé záväzky	182 219	124 555
Rezervy	29 531	24 319
Bankové úvery a výpomoci	101 792	134 938
Časové rozlíšenie	75 650	69 559

6. Ostatné nefinančné informácie

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

Po ukončení účtovného obdobia nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Bytové družstvo nevynaložilo žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja a účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Bytové družstvo na zabezpečenie a zvýšenie efektívnosti sa snaží získať výkon správy aj v ďalších bytových domoch. Za posledné obdobie dvoch rokov je vývoj v počte spravovaných bytov priaznivý. V roku 2022 sa oproti roku 2021 počet spravovaných bytov zvýšil o 2 %. V roku 2023 sa oproti roku 2022 počet spravovaných bytov sa znížil 0,08 % a v roku 2024 oproti roku 2023 sa počet spravovaných bytov zvýšil 0,53 %.

Výsledok hospodárenia za rok 2024 oproti roku 2023 pred zdanením je vyšší o 51 445 €. BD SNV vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu, po rozbere pohľadávok a záväzkov, nákladov a výnosov za rok 2024 očakáva v nasledujúcom účtovnom období vyrovnané hospodárenie.

Účtovná závierka v plnom rozsahu zostavená k 31. 12. 2024 a správa audítora k tejto účtovnej závierke je prílohou Výročnej správy a je zverejnená v registri účtovných závierok na webovej stránke: <http://www.registeruz.sk/cruz-public/domain/accountingentity/show/10940>

Audít BD SNV

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve nepodlieha účtovná závierka BD SNV povinnému auditu. Za r. 2024 audítorské overenie bolo vykonané audítorskou spoločnosťou AMK audit, s.r.o. Drevárska 13, Spišská Nová Ves, zodpovedná audítorka Ing. Klaudia Mlynárčiková. Audítorská správa je neoddeliteľnou súčasťou výročnej správy.


7. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za r. 2024

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

Návrh na rozdelenie zisku

Položka	Hodnota (EUR)
Do štatutárneho fondu	21 274,93
Do sociálneho fondu	1 000,00
Do fondu hmotnej stimulácie	20 000,00
Spolu	42 274,93

V Spišskej Novej Vsi, dňa 06. 05. 2025



Mgr. František Machovský
riaditeľ BD SNV



Mgr. Soňa Bobková
predsedníčka PBD SNV