



**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 2024**

**apríl 2025**

# **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 2024**

- 3.1. Celkové hodnotenie hospodárenia družstva za rok 2024
- 3.2. Štruktúra majetku a kapitálu
- 3.3. Výsledok hospodárenia

## **IV. Predpokladaný vývoj družstva v roku 2025**

- 4.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia
- 4.2. Významné riziká a neistoty
- 4.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2025
- 4.4. Návrh opatrení na zabezpečenie plánu na rok 2025

## **V. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2024**

### **Prílohy:**

#### **1. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2024**

Poznámka: Správa nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky k 31.12.2024 bude uložená do Registra účtovných závierok ako samostatný dokument.

#### **2. Účtovná závierka k 31.12.2024**

Poznámka: Účtovná závierka k 31.12.2024 bola zostavená dňa 28.3.2025 a bola uložená Registra účtovných závierok dňa 28.3.2025 ako samostatný dokument.

#### **3. Prílohy k časti III. Správa o hospodárení Správy družstva za rok 2024**

- 3.1. Tab. č.1 - Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2024
- 3.2. Tab. č.2 - Plnenie hospodárskych úloh za rok 2024 podľa stredísk
- 3.3. Tab. č.3 - Náklady na Správu družstva za rok 2024 a porovnanie s rokom 2023
- 3.4. Tab. č.4 - Hospodársky plán na rok 2025

## I. Všeobecné informácie a údaje

### 1.1. Základné údaje o spoločnosti a ich zmeny v roku 2024

- 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 2024 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.

K 31.12.2024 družstvo spravovalo celkom 380 bytových domov, ktorých sa nachádza spolu 13 814 bytov. Z uvedeného počtu bolo 464 bytov nájomných a 13 350 bytov vo vlastníctve. Družstvo spravovalo aj 11 garáží nájomníkov a 286 garáží vlastníkov.

Podľa jednotlivých lokalít je bytový fond v správe družstva rozmiestnený nasledovne:

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáží
Mesto Prešov	256	11 846	682	144
Veľký Šariš	16	214	26	6
Sabinov	25	829	57	7
Lipany	23	478	51	0
Spišské Podhradie	1	17	1	0
36 obcí	59	430	61	140
<b>Spolu</b>	<b>380</b>	<b>13 814</b>	<b>878</b>	<b>297</b>

V priebehu roka 2024 bola uzatvorená jedna Zmluva o výkone správy, ktorou vlastníci bytov poverili družstvo zabezpečením výkonu správy. Ide o bytový dom na ulici Solivarská 20, 22 v Prešove – Solivare s počtom bytom 25.

Za obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 69 Zmlúv o prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva a 1 Zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Okresný úrad v Prešove – katastrálny odbor a Okresný úrad v Sabinove – katastrálny odbor vydali Rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností ku všetkým bytom a pozemku.

### 1.3. Štruktúra členov družstva a údaje o štatutárnych orgánoch

Celkové základné imanie družstva predstavuje k 31.12.2024 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 31.12.2024 malo družstvo celkom 4 888 členov, z toho:

- a) 3 361 členov - vlastníkov bytov,
- b) 462 členov nájomcov bytov,
- c) 992 nebývajúcich členov družstva a
- d) 73 prihlásených členov družstva.

**aa) Prehľad zmien členskej evidencie**

Ukazovateľ	2023	2024
Prevody členských práv a povinností k družstevnému bytu	15	17
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	2	2
Žiadosti o trvalé spolubývanie	2	5
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	20	17

**ab) Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov**

Ukazovateľ	2023	2024
Kúpne zmluvy	383	396
Darovacie zmluvy	180	145
Zámenné zmluvy	11	6
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	225	136
Zmena mena	38	40

**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 2024 nenadobudlo vlastné členské podiely ani akcie, obchodné podiely alebo dočasné listy v iných spoločnostiach a tieto nevlastnilo ani pred rokom 2024.

**1.6. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

Družstvo v roku 2024, ani v roku 2023 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 výtahov (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 2024, ani v roku 2023, uložené žiadne sankcie.

**b) informácie o zamestnanosti**

Ukazovateľ	zamestnanci spolu		z toho vedúci zamestnanci	
	rok 2024	rok 2023	rok 2024	rok 2023
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	72,5	71	11	11
Osobné náklady celkom (v €)	3 107 490	2 679 979		
Čerpanie sociálneho fondu (v €)	23 478	20 420		

V roku 2025 družstvo nepredpokladá výraznejšiu zmenu v počte zamestnancov.

**1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky**

Od dátumu, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka - od 31. decembra 2024, do dňa vyhotovenia tejto výročnej správy za rok 2024, nenastali v družstve žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na stav majetku a záväzkov družstva k 31.12.2024 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 2024	Rok 2023	Rok 2022	Rok 2021	Rok 2020
Spravbytkomfort a.s. Prešov	43 726 188	45 380 680	47 864 862	56 382 288	53 033 462
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	830 120	858 350	915 460	1 030 669	920 701
Sabyt, s.r.o. Sabinov	3 038 836	3 222 833	3 347 614	3 981 846	3 123 808
<b>SPOLU:</b>	<b>47 595 144</b>	<b>49 461 863</b>	<b>52 127 936</b>	<b>61 394 803</b>	<b>57 077 971</b>

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

Družstvo 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), ktorého tvorbu a použitie upravuje §10 Zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.

Fond prevádzky, údržby a opráv bytových domov, v podmienkach bytového družstva, nahrádza odpisy jednotlivých bytových domov. Tento fond sa tvorí od 1.7.2008 samostatne pre bytové domy a samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1.7.2008 sa už netvorí FPÚaO podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení (VTZ). Skutočné čerpanie finančných prostriedkov na údržbu VTZ poukazuje na potrebu tvorby FPÚaO na tieto účely.

Stav a pohyb finančných prostriedkov FPÚaO bytových domov, garáží a bytov v roku 2024:

	stav k 1.1.2024	tvorba 2024	čerpanie 2024	stav k 31.12.2024
<b>Spolu</b>	16 857 246 €	8 953 666 €	8 674 529 €	17 136 383 €
<b>bytové domy</b>	16 579 833 €	8 845 971 €	8 573 904 €	16 851 900 €
<b>garáže</b>	109 670 €	16 306 €	0 €	125 976 €
<b>byty</b>	167 743 €	91 389 €	100 625 €	158 507 €

Stav a čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2017 - 2024:

	<b>Stav</b>	<b>Čerpanie</b>
<b>k 31.12.2017</b>	<b>14 041 070 €</b>	<b>6 763 544 €</b>
<b>k 31.12.2018</b>	<b>14 039 641 €</b>	<b>6 810 937 €</b>
<b>k 31.12.2019</b>	<b>15 318 065 €</b>	<b>5 672 725 €</b>
<b>k 31.12.2020</b>	<b>16 687 721 €</b>	<b>5 662 859 €</b>
<b>k 31.12.2021</b>	<b>17 213 081 €</b>	<b>6 802 245 €</b>
<b>k 31.12.2022</b>	<b>17 464 453 €</b>	<b>7 229 596 €</b>
<b>k 31.12.2023</b>	<b>16 857 246 €</b>	<b>8 610 159 €</b>
<b>k 31.12.2024</b>	<b>17 122 563 €</b>	<b>8 674 529 €</b>

Správca dáva do pozornosti postupné zvyšovanie tvorby FPÚaO, vzhľadom na zvyšovanie cien práce, materiálov a ďalších faktorov ovplyvňujúcich rekonštrukcie a obnovy bytových domov (inflácia).

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..

V nasledujúcich rokoch sa budú musieť pripraviť finančné a technické podmienky na modernizáciu ďalších výťahov z dôvodu ich bezpečnej prevádzky a rovnako aj 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 sú 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 prikročiť k zvýšeniu tvorby FPÚaO, čo je zároveň predpokladom pre čerpanie cudzích zdrojov (ŠFRB, úvery komerčných bánk).

FPÚaO nájomných bytov nám každoročne klesajú z dôvodu prevodov bytov do vlastníctva. Počet vlastníkov bytov narastá a týmto vlastníkom odpadá povinnosť tvoriť fond opráv bytu. Finančné výsledky v roku 2024 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 2024**

#### **3.1. Celkové hodnotenie hospodárenia družstva za rok 2024**

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2024 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva, vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 2 412 331 € a celkové výnosy činili 2 418 629,- €.

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

Platobná disciplína užívateľov sa v minulom roku zhoršila aj kvôli 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.

Družstvo pre rok 2024 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 16. mája 2024.

Celkové hospodárenie družstva v roku 2024 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 96,3 % a celkové výnosy na 104,3%. 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 2024 dodržiavali právne, personálne a technické opatrenia k stabilizácii družstva. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne vyhodnocovalo na zasadnutiach Vedenia družstva a na zasadnutiach Predstavenstva družstva.

Vplyv na hospodárenie družstva mal aj odchod jedného zamestnanca do dôchodku a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 6 101 €. Samozrejme s tým sú spojené aj daňové a sociálne odvody vo výške 720 €, čo zaťažilo celkový hospodársky výsledok.

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

V roku 2024 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.

Čo sa týka splnenia si povinností vyplývajúcich zo zákona 246/2015 Z.z. v oblasti poistenia tak bytových domov, ako aj majetku správcu, v roku 2024 sme pokračovali v spolupráci s poisťovňou UNIQA poisťovňa, a.s., pobočka poisťovne z iného členského štátu, Bratislava. Poistná ochrana bytových domov, bola navýšená na 2 200 €/m<sup>2</sup>/zastavanej plochy pre rok 2024 a 2 500 € na rok 2025 v zmysle rozhodnutia predstavenstva a vedenia družstva v predchádzajúcom období.

Ďalšie príjmy nad rámec plánu sme obdržali:

- od Enbra Slovakia s. r. o., (finančný príspevok vo výške 4.709 €),
- od Ferdo, s.r.o. ( finančný príspevok 417 €) ,
- od YANISKA, s.r.o. (finančný príspevok 1.250 €),
- od Iveta Dudášová - ( finančný príspevok 1.250 €),
- od UNIQA (finančný príspevok 1.667 €),
- od LUX, s.r.o. (finančný príspevok 417 €),
- ČSOB, a.s (finančný príspevok 3 000 €),

čo spolu to činí 11 042 €.

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

Väčšia odborná spôsobilosť 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.

Dňa 14.5.2024 družstvo obhájilo recertifikačný audit systému manažérstva kvality. Cieľom auditu bolo zistiť, či systém manažérstva kvality družstva spĺňa nad'alej 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, ekonomického námestníka a námestníka TPÚ.

Rok 2024 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 2024 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

Náklady v roku 2024 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov. Boli vytvorené rezervy na mzdové náklady v súvislosti s odchodmi pracovníkov do dôchodku, s tým súvisiace sociálne odvody a na odmeny voleným orgánom družstva. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne overované audítorom.

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

### 3.2. Štruktúra majetku a kapitálu

#### a) majetok a jeho štruktúra

Rozhodujúcu položku majetku družstva predstavuje **dlhodobý hmotný majetok** - na konci roka 2024 tvorí vyše 64% z celkového majetku družstva. Bytové domy nadobudnuté v rámci družstevnej bytovej výstavby (DBV) v minulých rokoch tvoria takmer 89% celkovej účtovnej netto hodnoty dlhodobého hmotného majetku družstva.

Pokles účtovnej zostatkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku dosiahol za ostatné tri roky viac ako 1/3 - absolútne sumu 2 040 tis. €, z toho:

- a) hodnota bytových domov DBV, ktoré sa neodpisujú, sa znížila o 2 050 tis. € vplyvom prevodu 258 bytov v bytových domov DBV do vlastníctva členov družstva,
- b) zostatková cena budov, pozemkov, strojov a zariadení družstva, ako správcu, mierne narástla - o 10 tis. € a na konci roka 2024 predstavuje účtovnú netto hodnotu 442 tis. €.

Prevod 69 bytov z bytového fondu DBV do vlastníctva fyzických osôb, ako úbytok účtovnej hodnoty dlhodobého hmotného majetku družstva v roku 2024, predstavoval celkovú hodnotu 516 tis. €, čo je výrazne menej, ako bol prevod bytov v prospech vlastníkov v roku 2022, kedy sa previedlo 109 bytov v celkovej hodnote 973 tis. €.

**Opotrebovanosť strojového parku** správcu je na konci roka 2024 vysoká, keď dosahuje takmer 89%, pričom obnovu bude v najbližších dvoch rokoch vyžadovať najmä výpočtová a kancelárska technika..

Hodnota **obežného majetku**, ktorého účtovná hodnota predstavovala za roky 2021 - 2023 celkový objem okolo 1 850 tis. €, sa v roku 2024 mierne - o 17%, zvýšila, najmä vplyvom nárastu pohľadávok z obchodného styku.

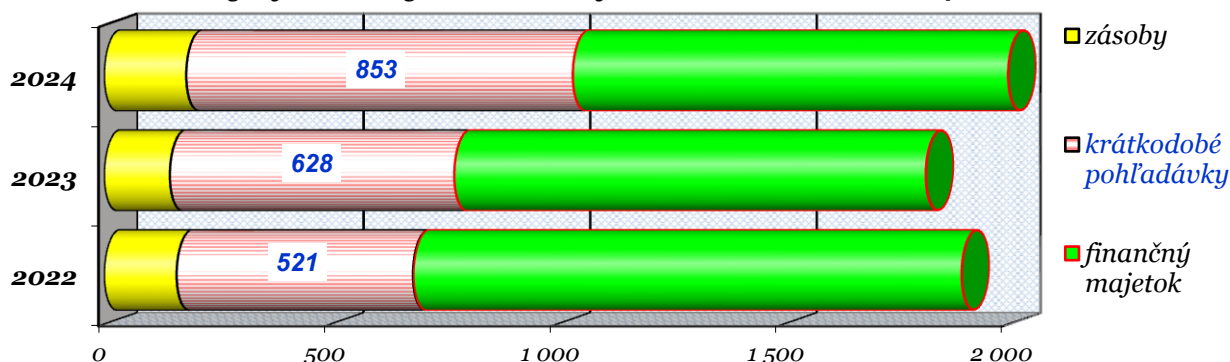
Najväčší podiel (vyše 50%) v obežnom majetku predstavujú finančné prostriedky v pokladni a na bankových účtoch. Ich stav na konci roka 2024 predstavuje zdroje v sume 1 088 tis. €, čo je takmer 1,5 - násobok všetkých krátkodobých záväzkov družstva, ako správcu, čo vytvorilo podmienky pre nadštandardnú likviditu družstva.

Úroveň krátkodobých pohľadávok z obchodného styku, v ktorých prevládajú predpisy úhrad voči vlastníkom bytov, predstavuje ďalší likvidný zdroj na úhradu záväzkov družstva. V roku 2022 - 2023 sa tieto pohľadávky medziročne zvyšovali o 20%, ale na konci roka 2024 sú, oproti roku 2023, vyššie takmer o 38% najmä vplyvom výkonov stredísk Bajkalská a Karpatská. Úroveň obchodných pohľadávok dosahovala v rokoch 2021 - 2022 v priemere 482 tis. €, čo bolo 24% celkových obežných aktív družstva, ale na konci roka 2024 tvoria pohľadávky z obchodného styku viac ako 39% všetkých obežných aktív družstva.

Zásoby materiálu predstavujú v rámci obežného majetku nevýznamnú položku a ich priemerná úroveň v rokoch 2021 - 2023 dosahovala iba 148 tis. €, čo predstavovalo ich 4 - mesačnú spotrebu, ale na konci roka 2024 dosiahla hodnota zásob úroveň 182 tis. €.

Opravná položka k pomaly obrátkovým a technicky zastaralým zásobám materiálu, ktoré sa na opravy dajú použiť iba čiastočne, bola na konci roka aktualizovaná na sumu 20 tis. €, čo predstavuje necelých 10% z nákupnej ceny všetkých zásob materiálu.

**Vývoj štruktúry obežného majetku v rokoch 2022 - 2024 (v tis.€)**



V štruktúre obežného majetku sa v ostatných dvoch rokoch zvyšuje relatívny podiel **krátkodobých pohľadávok** na úkor finančného majetku. Absolútny objem finančného majetku však dlhodobo zaručuje nadštandardnú úroveň likvidity družstva.

**Vybrané ukazovatele vývoja štruktúry majetku v rokoch 2022 - 2024**

č. r.	Ukazovateľ	2022	2023	2024	Index 2024/2023
1.	<b>MAJETOK celkom (netto)</b>	6 901 713	6 313 373	6 144 717	97,3
2.	Neobežný majetok (netto) spolu	5 000 158	4 452 645	3 964 069	89,0
3.	<b>Obežný majetok (netto) spolu</b>	1 894 255	1 814 536	2 122 839	117,0
3a	z toho: zásoby netto	160 315	145 384	181 588	124,9
3c	z toho: krátkodobé pohľadávky netto	521 486	627 549	852 947	135,9
3ca	v tom: krátkodobé obchodné pohľadávky	484 608	607 565	835 871	137,6
3cb	v tom: daňové pohľadávky	11 892	0	0	n
3d	z toho: finančné účty	1 212 454	1 041 606	1 088 304	104,5

Obrátka celkových obežných aktív, ktorá dosahuje v ostatných dvoch rokoch v priemere 201 dní, čo predstavuje nadštandardnú úroveň aktivity majetku.

#### a1) štruktúra pohľadávok

Družstvo eviduje k 31. 12. 2024 pohľadávky vo výške :

**Celkom:** 852 947 €  
 Z toho : - z obchodného styku 835 871 €  
 - ostatné pohľadávky 17 076 €

**Pohľadávky z obchodného styku** predstavujú pohľadávky za služby pre užívateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú s poukázanými finančnými prostriedkami od užívateľov bytov vo vyúčtovaní v I. polroku 2025.

**Ostatné pohľadávky** predstavujú materiál zo skladu poskytnutý zamestnancom strediska údržby v roku 2024, ktorý bude zúčtovaný do nákladov (a výkonov) v roku 2025.

### Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31.12.2024 predstavujú čiastku 401 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	742 užívateľov	106 tis. €
Od 501 € - 1 000 €	104 užívateľov	71 tis. €
Od 1001 € - 3 000 €	72 užívateľov	112 tis. €
Nad 3 000 €	18 užívateľov	112 tis. €

V roku 2024 vedenie, 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

Stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2024:

	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
<b>Počet žalôb</b>	19	31	2	2	/	/
<b>Suma v €</b>	<b>53.259</b>	<b>46.956</b>	<b>2.368</b>	<b>2.368</b>	/	/

#### 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 družstvo 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 tieto dva fondy:

- 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 2024 spolu predstavujú 58% celkového kapitálu družstva.

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

Rámcové tendencie vo vývoji základnej štruktúry kapitálu v rokoch 2022 až 2024 sú tieto:

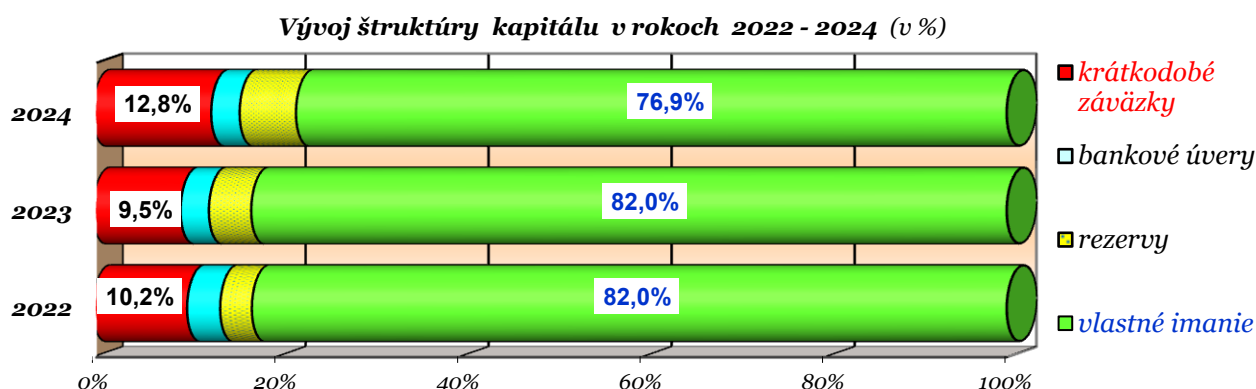
- ba) úroveň **vlastného imania** sa za ostatné dva roky absolútne znížila o 454 tis. € - zo sumy 5 516 tis. € na konci roka 2022, na úroveň **4 568 tis. € na konci roka 2024**, čo je priamy následok vyvolaný prevodom bytov z bytového fondu družstva v prospech vlastníkov bytov.

bb) absolútny objem **cudzieho kapitálu**, t.j. **celkové záväzky**, sú na konci roka 2024, oproti stavu na konci roka 2022, absolútne **vyššie o 165 tis. €**. Celkový majetok v účtovných zostatkových cenách, však poklesol za ostatné dva roky o 757 tis. €. **Finančná samostatnosť** sa preto za ostatné dva roky logicky mierne **znížila** a to z 82,5% na konci roka 2022 **na 78%** v roku 2024. **Celková relatívna zadlženosť**, ako podiel celkového cudzieho kapitálu družstva na krytí jeho majetku, sa naopak, mierne **zvýšila** a to zo 17,5% v roku 2022 na 22,3% na konci roka 2024. 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 2024 dosiahol čistý pracovný kapitál družstva absolútnu úroveň **1 157 tis. €**, čo vytvára 45% - nú rezervu v 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 sume za ostatné tri roky okolo 153 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 2022 - 2024 nasledovný:

- **Vlastný kapitál** (vlastné imanie), ktorý je vytvorené z fondu DBV, zo základného imania, z nedeliteľného fondu, z členských podielov, z členských vkladov, z fondov vytvorených zo zisku minulých rokov (spolu v sume 196 tis. €) a zo zisku po zdanení za rok 2024, napriek absolútnemu poklesu v roku 2024, tvorí dlhodobo okolo 80% celkového kapitálu družstva. V odbornej literatúre doporučený spodný limit vlastných zdrojov predstavuje iba 35%.
- **Celkové záväzky** družstva (krátkodobé a dlhodobé záväzky, bankové úvery a rezervy) za ostatné dva roky absolútne narástli o 165 tis. € (o 14%, a mierne sa zvýšil aj ich podiel na krytí majetku - o 3,3%). Tento vývoj však nepredstavuje dramatický trend.
- **Krátkodobé záväzky**, ako „najhorúcejšie“ dlhy, dosahovali na konci roka 2022 absolútnu úroveň 689 tis. € a po poklese v roku 2023 (o 105 tis. €) sa na konci roka 2023 medziročne zvýšili - o 177 tis. €. V krátkodobých záväzkoch prevládajú záväzky zo zúčtovania miezd za december: netto výplaty za december, odvody pre Sociálnu poisťovňu, pre zdravotné poisťovne voči daňovému úradu.

**Záväzky voči dodávateľom**, po výraznom medziročnom poklese v roku 2023 (o 166 tis. €), na konci roka 2024 narástli, ale ich absolútna suma - v objeme jedno mesačného nákupu materiálu a služieb v roku 2024, predstavuje štandardnú úroveň.

**b1) štruktúra záväzkov k 31.12.2024**

Družstvo k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

<b>Záväzky celkom :</b>	<b>1 372 263 €</b>
- dlhodobé záväzky	67 025 €
- rezervy	118 489 €
- bankové úvery	182 378 €
- <b>krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>761 235 €</b>
- z toho: z obchodného styku	126 875 €
- z toho: voči zamestnancom	167 684 €
- z toho: sociálne zabezpečenie	193 447 €
- z toho: daňové záväzky	139 511 €
- z toho: iné záväzky	133 718 €.

**Záväzky z obchodného styku** predstavujú neuhradenú časť nákupov materiálu a služieb v decembri 2024, ktorý bol významný (celkom v sume 195 tis. €), sú k 31.12.2024 všetky v lehote splatnosti a boli uhradené v januári 2025.

**Záväzky voči zamestnancom, sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam**, voči daňovému úradu boli uhradené v januári 2025, resp. v marci 2025 (záväzok z dane z príjmu právnickej osoby za rok 2024 v sume 21 442 €)

**Iné záväzky** predstavujú odborové zrážky, zrážky z miezd, úrazové poistenia, členské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov pri prevode bytov, boli uhradené v lehote splatnosti v januári 2025.

**Vybrané ukazovatele vývoja štruktúry kapitálu v rokoch 2022 - 2024**

č.r.	Ukazovateľ	2022	2023	2024	Index 2024/2023
<b>1</b>	<b>ZDROJE KRYTIA (kapitál) spolu</b>	<b>6 901 713</b>	<b>6 313 373</b>	<b>6 144 717</b>	97,3
<b>2</b>	<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>5 516 163</b>	<b>5 021 666</b>	<b>4 567 775</b>	91,0
PVZ	<i>podiel vlastných zdrojov na krytí majetku (v %)</i>	<b>79,9</b>	<b>79,5</b>	<b>74,3</b>	93,5
<b>2a</b>	<i>z toho: základné imanie</i>	531 103	531 103	531 103	100,0
<b>2b</b>	<i>z toho: nedeliteľný fond</i>	331 939	331 939	331 939	100,0
<b>2c</b>	<i>z toho: fond družstevnej bytovej výstavby a fond členských podielov</i>	4 508 541	4 002 411	3 532 946	88,3
<b>2d</b>	<i>z toho: z i s k za účtovné obdobie</i>	<b>25 076</b>	<b>36 809</b>	<b>42 170</b>	<b>114,6</b>
<b>3</b>	<b>Záväzky spolu</b>	<b>1 207 518</b>	<b>1 099 138</b>	<b>1 372 263</b>	<b>124,8</b>
<b>cz</b>	<i>celková zadlženosť (%)</i>	17,5%	17,4%	22,3%	128,3
<b>3a</b>	<i>z toho: rezervy spolu</i>	231 075	281 036	361 625	128,7
<b>3b</b>	<i>z toho: dlhodobé záväzky</i>	<b>45 359</b>	<b>46 139</b>	<b>67 025</b>	145,3
<b>3ba</b>	<i>v tom: odložený daňový záväzok</i>	39 257	37 568	35 880	95,5
<b>3c</b>	<i>z toho: <b>krátkodobé záväzky spolu</b></i>	<b>689 374</b>	<b>584 161</b>	<b>761 235</b>	<b>130,3</b>
<b>3ca</b>	<i>v tom: <b>krátkodobé záväzky z obchodn.styku</b></i>	214 378	48 560	126 875	261,3
<b>3cb</b>	<i>v tom: <b>záväzky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia</b></i>	253 625	289 871	361 131	124,6
<b>3cc</b>	<i>v tom: <b>daňové záväzky</b></i>	84 744	120 593	139 511	115,7
<b>3d</b>	<i>z toho: <b>bankové úvery krátkodobé</b></i>	<b>83 072</b>	<b>54 807</b>	<b>34 402</b>	<b>62,8</b>
<b>3e</b>	<i>z toho: <b>bankové úvery dlhodobé</b></i>	<b>158 638</b>	<b>132 995</b>	<b>147 976</b>	111,3
<b>4</b>	<b>Časové rozlíšenie pasív spolu</b>	<b>178 032</b>	<b>192 569</b>	<b>204 679</b>	106,3
<b>4a</b>	<i>z toho: vopred prijatý správcovský poplatok</i>	136 042	153 641	170 072	110,7
	<b>Čistý pracovný kapitál</b>	<b>985 767</b>	<b>1 021 927</b>	<b>1 157 130</b>	<b>113,2</b>
	<i>krytie krátkodobých záväzkov a krátkodobých úverov krátkodobým obežným majetkom (v %)</i>	209%	229%	220%	96,0
	<i>okamžitá likvidita (koeficient)</i>	<b>1,57</b>	<b>1,63</b>	<b>1,37</b>	83,9

**Bankové úvery** predstavujú najmä 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 menežuje tok splátok zo zdrojov, ktoré získalo z riadnych a mimoriadnych splátok záujemcov o prevod bytu v vlastníctva družstva do osobného vlastníctva.

**Okamžitá likvidita** družstva je dlhodobo nadštandardná, prezentuje schopnosť družstva okamžite splatiť z vlastných finančných prostriedkov všetky svoje krátkodobé záväzky a všetky splátky krátkodobých úverov. Úroveň okamžitej likvidity je dlhodobo 4 - násobne vyššia, ako je jej doporučená hodnota.

### **3.3. Výsledok hospodárenia**

Družstvo dosiahlo za rok 2024 priaznivý hospodársky výsledok a to zisk po zdanení vo výške **42 170 €**. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch v sume 4 134 968 € a celkových výnosoch v sume 4 234 384 €.

Podrobné údaje o hospodárení za rok 2024 sú uvedené v tabuľkách číslo 1. až číslo 3.

#### **3.3.1. Náklady na zabezpečenie činnosti správy družstva**

Náklady v roku 2024 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov. Boli vytvorené rezervné položky na mzdové náklady v súvislosti s odchodmi pracovníkov do dôchodku, s tým súvisiace sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne kontrolovaná audítorom.

Kontroly zo Slovenskej obchodnej inšpekcie, kontroly 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 udržiavania pozitívneho chodu ekonomiky družstva.

V nákladovej oblasti správy sa jednotlivé položky 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,
- tieto náklady medziročne poklesli.

**Elektrická energia** výrazne klesla vďaka investícii do fotovoltaiiky. Náklady na studenú vodu a ústredné kúrenie klesli. Náklady na údržbu stúpili.

Reprezentačné náklady v porovnaní s predchádzajúcim obdobím stúpili.

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

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

**Náklady nemateriállovej povahy** tvoria predovšetkým náklady spojené so školeniami, drobná údržba dopravných prostriedkov a spracovanie rozúčtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené so zabezpečením vykonania auditu hospodárenia, inzertné služby.

**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. V zákonomnom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali práce na základe dohôd.

**Náklady pre volené orgány** sú v súlade s platnou smernicou odmeňovania volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1. 6. 2015.

**Príspevok na stravovanie zamestnancov** družstva vyplýva zo sociálno-právnych noriem a ich úprava 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 kolky 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 a náklady na 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 obdobiu mierne stúpili. Na základe relevantných právnych úprav sa aktualizovali **opravné položky** k zásobám materiálu. Tento náklad nie je zohľadnený v nákladoch na jednu bytovú jednotku.

**Vnútropodnikové náklady** sú kryté vnútropodnikovými výnosmi.

**Splatná daň z príjmov** právnických osôb za rok 2024 je oproti roku 2023 vyššia o 17 034 €, čo súvisí s úrovňou zisku pred zdanením, ktorý je za rok 2024 vyšší o 22 395 €.

## ***IV. Predpokladaný vývoj družstva v roku 2025***

### ***4.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia***

Kľúčovými cieľmi družstva pre rok 2025 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 zo strany vlastníkov bytov, ako aj nájomníkov bytov bytového fondu družstva,
- 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 2025 (v tis. €)

Ukazovateľ	Skutočnosť 2024	Zámer 2025
Tržby za správu bytov a NP	2 075,9	2 215
Tržby a výnosy za ostatné činnosti	2 158,4	2 119
Zisk pred zdanením	96,4	0
Majetok celkom (netto)	6 144,7	5 510
z toho: pohľadávky celkom	835,9	780
Závazky celkom	1 372,3	1 240
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku	33,9	36

Vybrané rozhodujúce ukazovatele Hospodárskeho plánu na rok 2025 sú uvedené v Tab. č.4.

#### 4.4. Návrh opatrení na zabezpečenie plánu na rok 2025

Na zabezpečenie plánovaných úloh a výsledkov roku 2025 navrhlo Predstavenstvo družstva celkom 19 osobitných opatrení, ktoré budú predložené na rokovanie a schválenie Zhromaždeniu delegátov, ktoré sa uskutoční v máji 2025.

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 2024

Družstvo dosiahlo za rok 2024 kladný hospodársky výsledok - zisk po zdanení, vo výške  
**42 170,35 €.**

Predstavenstvo družstva navrhuje rozdeliť čistý zisk dosiahnutý za rok 2024 takto:

- a) prídel zo zisku do sociálneho fondu v sume 10 500,00 €
- b) prídel zo zisku do fondu odmien v sume 31 670,35 €.

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v roku 2024 navrhujem, cestou fondu odmien, finančne odmeniť všetky volené orgány družstva, delegátov Zhromaždenia delegátov družstva, vedenie, 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 2025 ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej doterajšej činnosti, jej rozvoj a znižovanie svojej zadlženosti.**

Výročnú správu družstva za rok 2024 vyhotovil a predkladá na rokovanie Zhromaždenia delegátov: Kfm. Ing. Jozef Brilla, predseda predstavenstva.

## Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2024

UKAZOVATEĽ	číslo riadku	PLÁN 2024 v €	SKUTOČNOSŤ 2024 v €	% plnenia
Materiál priamy	1.	390 000	567 751	145,6
Pohonné hmoty	2.	23 000	24 689	107,3
Materiál režijný	3.	38 000	55 611	146,3
Náklady na energie	4.	42 000	36 234	86,3
Náklady na nakupované služby (účt.skup. 51.)	5.	328 000	248 680	75,8
M Z D Y	6.	1 659 900	1 749 356	105,4
Ostatné osobné náklady	7.	181 800	187 084	102,9
Odmeny voleným orgánom	8.	68 834	72 293	105,0
Sociálne poistenie	9.	783 300	809 091	103,3
Sociálny fond - tvorba z nákladov	10.	21 039	35 596	169,2
<b>Ostatné režijné náklady spolu</b>	11.	<b>480 821</b>	<b>357 583</b>	<b>74,4</b>
v tom: ostatné sociálne náklady	11a.	210 021	254 071	121,0
v tom: odpisy a ostatné režijné náklady	11b.	270 800	103 512	38,2
<b>REDUKOVANÉ NÁKLADY spolu</b>	<b>RN = (r.3. až r.11.)</b>	<b>3 603 694</b>	<b>3 551 528</b>	<b>98,6</b>
<b>Náklady celkom</b>	<b>NC = (r.RN + r.1.+r.2.)</b>	<b>4 016 694</b>	<b>4 143 968</b>	<b>103,2</b>
Výnosy výrobné	12.	1 290 600	1 824 936	141,4
Výnosy ostané	13.	290 000	40 970	14,1
Výnosy bytového hospodárstva	14.	2 023 094	2 075 937	102,6
<b>REDUKOVANÉ VÝNOSY spolu</b>	<b>RV = (r.12 až r.14.)</b>	<b>3 603 694</b>	<b>3 941 843</b>	<b>109,4</b>
Ostatné prevádzkové výnosy a náhrady nákladov	15.	303 000	151 101	49,9
Výnosové úroky a ostatné finančné výnosy	16.	110 000	141 440	128,6
<b>Tržby a výnosy celkom</b>	<b>TaVc = (r.RV + r.15.+r.16.)</b>	<b>4 016 694</b>	<b>4 234 384</b>	<b>105,4</b>
<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK pred zdanením</b>	<b>HV = (r.TaVc - r. NC)</b>	<b>0</b>	<b>90 416</b>	<b>x</b>
<b>Splatná daň a odložená daň</b>	<b>D.</b>		<b>-48 246</b>	<b>x</b>
<b>Z I S K po zdanení</b>	<b>Z = (HV - r.D)</b>	<b>0</b>	<b>42 170</b>	<b>x</b>
<b>Počet zamestnancov spolu</b>		<b>96</b>	<b>74</b>	<b>77,1</b>
z toho: TH		46	44	95,7
výrobní robotníci		48	28	58,3
ostatní zamestnanci		2	2	100

**PLNENIE HOSPODÁRSKÝCH ÚLOH za rok 2024**  
(v eurách)

Ukazovateľ	Bytové družstvo celkom			z toho: strediská		
	Plán	Skutočnosť	%	131	134	51
				Bajkalská	Karpatská	Správa
Materiál priamy	570 000	567 751	99,6	456 455	111 296	0
Spotreba PHM	27 000	24 689	91,4	0	6 846	17 843
Spotreba režijného materiálu	400 000	340 528	85,1	22 086	27 635	290 807
MZDY	1 649 900	1 749 356	106,0	385 259	340 284	1 023 813
OON	181 800	187 084	102,9	7 665	13 901	165 518
Odmeny volených orgánov	68 834	68 693	99,8	17 637	14 853	36 203
Zákonné sociálne poistenie	773 300	809 091	104,6	170 643	149 641	488 807
Sociálny fond	21 040	29 688	141,1	7 622	6 420	15 646
Ostatné režijné náklady	468 826	490 264	104,6	53 359	45 368	391 537
<b>REDUKOVANÉ NÁKLADY</b>	<b>3 563 700</b>	<b>3 674 704</b>	<b>103,1</b>	<b>664 271</b>	<b>598 102</b>	<b>2 412 331</b>
Výnosy výrobné	1 290 600	1 352 494	104,8	660 335	626 309	65 850
Výnosy ostatné	270 000	325 215	120,5	10 229	1 373	313 613
Výnosy bytového hospodárstva	2 003 100	2 039 166	101,8	0	0	2 039 166
<b>REDUKOVANÉ VÝNOSY</b>	<b>3 563 700</b>	<b>3 716 875</b>	<b>104,3</b>	<b>670 564</b>	<b>627 682</b>	<b>2 418 629</b>
<b>HOSPODÁRSKÝ VÝSLEDOK po zdanení</b>	<b>0</b>	<b>42 171</b>	<b>n</b>	<b>6 293</b>	<b>29 580</b>	<b>6 298</b>
<b>Počet zamestnancov spolu</b>	<b>96</b>	<b>71</b>	<b>74,0</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>37</b>
z toho: TH	46	42	91,3	4	3	35
výrobní robotníci	48	27	56,3	14	13	0
ostatní zamestnanci	2	2	100,0	0	0	2

**N á k l a d y**  
**na správu družstva za január až december 2024 v porovnaní s rovnakým obdobím 2023**  
 (v eurách)

Číslo účtu	P o l o ž k a	Skutočnosť		Index 2024/2023
		1.-12.2023	1.-12.2024	
501/2,3,6	Spotreba režijného materiálu a drobného HM	22 521	35 621	158,2
502/1,2	Spotreba UK a SV	9 796	15 356	156,8
502/3	Spotreba elektrickej energie	7 544	3 530	46,8
505	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k zásobám	15 770	0	n
511/1	Opravy a udržiavanie	32 343	16 482	51,0
512	Cestovné	2 010	1 644	81,8
513	Repre náklady	8 109	8 445	104,1
518/01	Telefóny, internet	17 645	17 194	97,4
518/02,03	Audit /účtovný/, ISO	3 321	5 727	172,4
518/04,05	Parkovanie, umývanie áut, nájomné	13 493	12 600	93,4
518/06	Právne, exekútor, audit	18 038	19 059	105,7
518/07	Školenia, ubytovanie	13 912	15 638	112,4
518/08	Služby programátorov	17 061	23 968	140,5
518/09	Poštovné, inkasné, poštovné úverované	54 023	56 710	105,0
518/11	Odpočty MRT, vody, vyúčtovanie	98 721	52 878	53,6
518/12	Revízie ELE,PO, odborné skúšky výt'ahov, STK	5 871	2 998	51,1
518/10,13,14	Inzertné služby, reklama, ostatné	2 131	1 849	86,8
521/1	Mzdové náklady	870 342	1 023 813	117,6
522	OON	138 635	165 518	119,4
523/1	Odmeny členom volených orgánov	27 291	29 903	109,6
523/2	Príspevky pre členov komisií BD	6 300	6 300	100,0
524	Zákonné sociálne poistenie a pripoistenie	404 996	488 807	120,7
527/1	Tvorba SF	9 804	15 646	159,6
527/2	Stravné lístky	31 244	38 211	122,3
527/4	Ochranné hygienické potreby	1 903	5 152	270,7
527/10,11,12	Odstupné, PN, rekreačné poukazy	11 330	8 199	72,4
527/08	Rezerva na odchodné	80 477	50 325	62,5
528/1,2	Ostatné sociálne náklady	5 047	6 149	121,8
528/3,4,5	Zamestnanecký bonus	56 868	103 624	182,2
532	Daň z nehnuteľnosti	5 473	5 764	105,3
538/1,3,5	Kolky, komunálny .odpad, konces.poplatky	1 635	1 513	92,5
538/2	Súdne poplatky - OS	2 482	1 536	61,9
543	Dary	2 810	3 334	118,6
546	Odpis pohľadávky	20 120	426	2,1
548/1,2,3,5	Ostatné prevádzk. náklady ,členské príspevky	9 301	18 978	204,0
548/6	Trovy právneho zastúpenia	7 300	7 317	100,2
551	Odpisy HIM a DHIM	32 168	33 158	103,1
568/1,3,9	Bankové poplatky, PZP	7 820	8 180	104,6
591,592	Daň z príjmov z bežnej činnosti	31 211	48 247	154,6
599	Vnútropodnikové náklady	49 840	49 490	99,3
<b>REDUKOVANÉ NÁKLADY</b>		<b>2 160 041</b>	<b>2 412 331</b>	<b>111,7</b>
<b>REDUKOVANÉ VÝNOSY</b>		<b>2 166 097</b>	<b>2 418 629</b>	<b>111,7</b>
<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK</b>		<b>6 056</b>	<b>6 298</b>	<b>104,0</b>
Náklad na bytovú jednotku bez rezerv, dane z príjmu PO a vnútropodnikových nákladov (v eur/mesiac)		12,06	13,04	108,1

## Hospodársky plán na rok 2025

(v eurách)

UKAZOVATEL	číslo riadku	Skutočnosť za rok 2024	Plán na rok 2025
Materiál priamy	1.	567 751	445 800
Pohonné hmoty	2.	24 689	25 079
Materiál režijný	3.	55 611	62 500
Náklady na energie	4.	36 234	32 500
Náklady na nakupované služby (účtovná skup.51.)	5.	248 680	275 000
<b>M Z D Y</b>	6.	1 749 356	1 836 800
Ostatné osobné náklady	7.	187 084	201 000
Odmeny voleným orgánom	8.	72 293	73 949
Sociálne poistenie	9.	809 091	850 000
Sociálny fond - tvorba z nákladov	10.	35 596	31 172
<b>Ostatné režijné náklady spolu</b>	11.	<b>357 583</b>	<b>500 000</b>
v tom: ostatné sociálne náklady	11a.	254 071	348 000
v tom: odpisy a iné režijné náklady	11b.	103 512	152 000
<b>REDUKOVANÉ NÁKLADY spolu</b>	<b>RN = (r.3. až r.11.)</b>	<b>3 551 528</b>	<b>3 862 921</b>
<b>Náklady celkom</b>	<b>NC = (r.RN + r.1.+r.2.)</b>	<b>4 143 968</b>	<b>4 333 800</b>
Výnosy výrobné	12.	1 824 936	1 478 000
Výnosy ostané	13.	40 970	169 921
Výnosy bytového hospodárstva	14.	2 075 937	2 215 000
<b>REDUKOVANÉ VÝNOSY spolu</b>	<b>RV = (r.12 až r.14.)</b>	<b>3 941 843</b>	<b>3 862 921</b>
Ostatné prevádzkové výnosy, náhrady nákladov a finančné výnosy	15.	292 541	470 879
<b>Tržby a výnosy celkom</b>	<b>TaVc = (r.RV + r.15.)</b>	<b>4 234 384</b>	<b>4 333 800</b>
<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK pred zdanením</b>	<b>HV = (r.TaVc - r. NC)</b>	<b>90 416</b>	<b>0</b>
<b>Počet zamestnancov spolu</b>		<b>74</b>	<b>96</b>
z toho: TH		44	46
výrobní robotníci		28	48
ostatní		2	2