

# Výročná správa družstva za rok 2024

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

**Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice**

Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice

Deň zápisu : 16. 2. 1972

### Hlavné činnosti družstva:

- sprostredkovanie prípravy výstavby a výstavby
- správa bytov
- predaj bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- nákup a predaj stavebného materiálu, bytových konštrukčných prvkov a zariadení
- nákup a predaj vodoinštaláčného a elektroinštaláčného materiálu
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- správa bytového alebo nebytového fondu
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby

### Zoznam členov orgánov družstva

#### 1. Štatutárny orgán : predstavenstvo

Ing. Miroslav Skácel, PhD – predseda predstavenstva

JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva

JUDr. Vladislav Geletka – člen

Bc. Iveta Holáková - člen

Ľudmila Jalčáková – člen

Bc. Miroslav Nagy – člen

Ing. Maroš Čulák – člen do 16.10.2024

Jozef Poráč – člen - od 17.10.2024

#### 2. Dozorný orgán: kontrolná komisia

Dušan Semjan - predseda komisie

Ing. Peter Niezgodský - člen

Jozef Poráč – člen – do 16.10.2024

Ing. Vojtech Doro – člen - od 17.10.2024

## 2. ČINNOSŤ DRUŽSTVA

Správčovské bytové družstvo IV Košice dosiahlo za rok 2024 kladný hospodársky výsledok vo výške 1 117,78 eur.

Hlavnou činnosťou družstva je správa bytov prevažne v osobnom vlastníctve, služby spojené s údržbou bytov a prenájom vlastných nebytových priestorov.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí, dobrovoľných dražieb, žiadostí o úver zo ŠFRB, komerčných úverov, prefinancovaní existujúcich úverov a pod. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby a opráv, bankové účty, vybavuje a spravuje úvery na obnovu bytových domov a zabezpečuje ďalšie činnosti spojené s prevádzkou a údržbou bytov.

V uplynulom roku 2024 pribudli do našej správy BYTY Popradská s počtom 265 bytov, 12 nebytových priestorov, 214 skladov (pivníc) a 260 garážových státí.

Družstvo k 31.12.2024 spravovalo spolu 6 171 bytov, z toho 69 družstevných bytov a 6 102 bytov vo vlastníctve, 29 nebytových priestorov vo vlastníctve a garážový dom so 113 garážami. Okrem týchto 6 313 priestorov ešte v objektoch Šafranová záhrada I (Vojvodská 8,10,12,14), Herberia (Žižkova 41,43,45), Šafranová záhrada II (Skladná 1A,1B,1C), Albelli (Alvinczyho 24,26,28,30 a Bellova 6) a Popradská 3A-3G spravovalo ďalších 395 skladových priestorov (pivníc) a 928 garážových státí. V bytovom dome Ulica na Grunte 2 malo v evidencii 3 iné priestory vrátane kotolne.

V roku 2009 zaviedlo do užívania nový softvér od spoločnosti ANASOFT APR spol. s r.o. Bratislava a to IS DOMUS, IS FINUS a IS Mzdy, ktorý podstatne uľahčil sledovanie hospodárenia bytových domov a správčovského bytového družstva.

Okrem bežných opráv, údržby a servisu nášho hnutel'ného a nehnuteľného majetku bola z fondu opráv družstva financovaná významná oprava elektroinštalácie v našej administratívnej budove na Mlynárskej ulici vo výške 43 712,97 €.

Z dôvodu výpadku príjmu za prenájom nebytových priestorov bola časť dane z nehnuteľnosti vyfinancovaná z ostatných rezerv družstva účet 459 vo výške 23 387,13 eur.

V minulom roku sme odpredali starší dodávkový automobil a osobný automobil z dôvodu totálnej škody. Zároveň sme zakúpili nový osobný automobil, takže k 31.12.2024 sme vlastnili celkovo dva osobné a dva dodávkové automobily.

*Naše družstvo pripravilo so spoločnosťou Labaš s.r.o. spoločný projekt, ktorý pozostáva zo zbúrania časti našej budovy na Levočskej ulici a postavenia novej spoločnej budovy, v ktorej budeme vlastniť 1. nadzemné podlažie. Na základe toho sme postupne vyprázdňovali priestory, ukončili sme všetky nájomné zmluvy na prenajaté priestory. Ešte v roku 2022 sme realizovali prestavbu kancelárií a časti archívu v druhej časti našej administratívnej budovy na vytvorenie nových priestorov pre sklad a dielňu. Z dôvodu prieťahov pri vydaní stavebného povolenia zo strany Mesta Košice sa začatie prác presunulo do roka 2024. S búracími prácami sa začalo v máji 2024.*

*Predpokladaný termín kolaudácie budovy OC Fresh je v mesiacoch september-október 2025. Následne Labaš s.r.o. predloží návrh na zápis skolaudovanej stavby do katastra.*

*S budúcimi nájomcami OC Fresh máme uzatvorené zmluvy o budúcej zmluve.*

Počas celého roka uhrádzalo družstvo v termíne splatnosti záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Požiadavky bytových domov sa snažil technický úsek splniť v čo najkratšom termíne.

Prioritnou úlohou zostáva správa bytových domov, získavanie nových bytových domov do správy a prenájom našich nebytových priestorov. Veľkú pozornosť venujeme aj inžinierskej činnosti, t.j. významnej obnove bytových domov. Nadalej budeme investovať aj do údržby a opráv vlastného majetku a zameriame sa tiež na nové obchodné aktivity s cieľom do budúcnosti zabezpečiť adekvátne výnosy pre bezproblémový chod družstva.

### 3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2024 a 31.12.2023 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný stav zamestnancov	23	23
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	21	22
počet vedúcich zamestnancov	2	2

Jedna pracovníčka družstva je na materskej dovolenke.

Na stredisku Hromadné garáže sú zamestnaní dvaja pracovníci na skrátenej pracovnej úväzok, ale ich mzda vrátane odvodov nie je nákladom družstva, pretože je zahrnutá do ročného vyúčtovania nákladov užívateľom garáží.

### 4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

Hlavnými odberateľmi Správcovského bytového družstva sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a členovia družstva, ktorým družstvo spravuje byty.

Ako odberatelia vystupujú aj podnikatelia a spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory. Medzi najvýznamnejších patria: MILK AGRO, a.s. a Burčák s.r.o. na Topoľovej ulici; KoBe Košice s.r.o. na Levočskej ulici. Na Mlynárskej ulici sú to predovšetkým advokátske kancelárie JUDr. Sásfai Viktor, Fabišíková, Kučerová, Pavlová, účtovné kancelárie a ďalší najomcovia.

Do skupiny významných dodávateľov materiálu, energií a služieb patria spoločnosti: Tepelné hospodárstvo s.r.o., MH Teplárenský holding, a.s (bývalá Tepláreň Košice a.s.), Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Východoslovenská energetika, a.s., Stredoslovenská energetika, a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., W.I.S., s.r.o., Slovak Telekom a.s., Slovenská pošta a.s., Certa K, s.r.o. BETPRES, s.r.o. a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním na schôdzach, písomným hlasovaním alebo rozhodnutie delegujú na členov zvolenej výberovej komisie.

### 5. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo IV Košice nemá spoločníkov ani akcionárov a nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

Družstvo neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

## 6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

### 6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2024 dosiahol výšku 31 750 685 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 120 424
– Poskytnuté preddavky na dlhodobý HM	52 115
– Obežný majetok	30 562 997
– Časové rozlíšenie	15 149

### NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatkový stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
<b>Obstarávacia cena</b>				
Softvér	46 109	0	0	46 109
Pozemky	89 521	0	0	89 521
Stavby	1 290 780	0	468 802	821 978
Samost.hnut.veci a súbory	207 688	30 122	54 544	183 266
Obstarávaný dlh.majetok	15 220	361 094	30 122	346 192
<b>Celkom</b>	<b>1 649 318</b>	<b>391 216</b>	<b>553 468</b>	<b>1 487 066</b>
Oprávky k softvéru	45 300	809	0	46 109
Oprávky k stavbám	457 983	145 813	415 846	187 950
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	139 629	47 497	54 543	132 583
<b>Oprávky celkom</b>	<b>642 912</b>	<b>194 119</b>	<b>470 389</b>	<b>366 642</b>
<b>Zostatková účtovná hodnota</b>	<b>1 006 406</b>	<b>197 097</b>	<b>83 079</b>	<b>1 120 424</b>

### FINANČNÝ MAJETOK

Nižšie uvedený majetok v tabuľke zahŕňa aj majetok bytových domov. Položka bežné bankové účty je uvedená spolu s finančnými prostriedkami bytových domov. V jednotlivých bankách sú tieto peniaze vedené oddelene na samostatných účtoch bytových domov.

v €

Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2024
Pokladnica	14 550
Ceniny	0
<b>Peniaze spolu</b>	<b>14 550</b>
Bežné bankové účty	9 280 904
<b>Celkom finančný majetok</b>	<b>9 295 454</b>

## 6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2024 vo výške 31 750 685 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie	808 065 €
- Záväzky	30 898 120 €
- Časové rozlíšenie	44 500 €

Vlastné imanie (v €)

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	822 401	11 307	97 108	0	736 600
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsl.hosp.min.r./Sl.pošta	365	0	0	0	365
Výsl. hosp. bež.účt.obd.	8 481	1 118	8481	0	1 118

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia a to najmä Zákon č. 79/2015 Z.z. Zákon o odpadoch spolu s Vyhláškou MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov. Ďalej je to Vyhláška MŽP SR č. 411/2012 Z. z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a Zákon č. 364/2004 Z. z. Zákon o vodách (vodný zákon).

## 7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť zisk dosiahnutý za rok 2024 v celkovej výške 1 117,78 € nasledovne:

	v €
<b>Čistý zisk</b>	<b>1 117,78</b>
prídél do sociálneho fondu	0,00
prídél do mimoriadneho fondu opráv družstva	1 117,78

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2024 v porovnaní s koncom roka 2023 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2024	31.12.2023	Rozdiel 2024-2023	2024/2023 v %
<b>MAJETOK SPOLU</b>	<b>31 750 685</b>	<b>30 572 259</b>	<b>1 178 426</b>	<b>103,85</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>1 172 539</b>	<b>1 006 406</b>	<b>166 133</b>	<b>116,51</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	809	-809	00,00
Dlhodobý hmotný majetok	1 172 539	1 005 597	166 942	116,60
<b>Obežný majetok</b>	<b>30 562 997</b>	<b>29 561 869</b>	<b>1 001 128</b>	<b>103,39</b>
Zásoby	61 105	24 091	37 014	253,64
Dlhodobé pohľadávky	12 005 420	11 827 795	177 625	101,50
Krátkodobé pohľadávky	9 201 018	8 936 638	264 380	102,96
Finančné účty	9 295 454	8 773 345	522 109	105,95
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>15 149</b>	<b>3 984</b>	<b>11 165</b>	<b>380,25</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU</b>	<b>31 750 685</b>	<b>30 572 259</b>	<b>1 178 426</b>	<b>103,85</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>808 065</b>	<b>901 229</b>	<b>-93 164</b>	<b>89,66</b>
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	736 600	822 401	-85 801	89,57
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hosp.min.rokov/depozit Slov.pošta	365	365	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 118	8 481	-7 363	13,18
<b>Záväzky</b>	<b>30 898 120</b>	<b>29 633 289</b>	<b>1 264 831</b>	<b>104,27</b>
Krátkodobé rezervy	13 441	13 665	-224	98,36
Dlhodobé záväzky	6 470 846	6 114 294	356 552	105,83
Dlhodobé rezervy	107 238	130 625	-23 387	82,10
Krátkodobé záväzky	10 704 557	9 714 616	989 941	110,19
Dlhodobé bankové úvery (bytové domy)	12 026 297	11 878 797	147 500	101,24
Krátkodobé bankové úvery (bytové domy)	1 575 741	1 781 292	-205 551	88,46
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>44 500</b>	<b>37 741</b>	<b>6 759</b>	<b>117,91</b>

Súčasťou účtovnej závierky je aj výkaz ziskov a strát. Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2024 a ich porovnanie oproti roku 2023 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2024	31.12.2023	Rozdiel 2024-2023	2024/2023 v %
Tržby z predaja služieb	911 460	853 486	57 974	106,79
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	3 989	150	3 839	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	43 698	24 880	18 818	175,64
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (vrátane opravnej položky)	104 913	88 718	16 195	118,25
Služby	141 925	127 020	14 905	111,73
Osobné náklady	673 644	588 190	85 454	114,53
Dane a poplatky	10 901	25 014	-14 113	43,58
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	23 610	26 270	-2 660	89,87
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	0	0	0	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	29 049	9 216	19 833	315,20
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-24 895</b>	<b>14 088</b>	<b>-38 983</b>	<b>-176,71</b>
Ostatné výnosové úroky	0	0	0	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	334	358	-24	93,30
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-334</b>	<b>-358</b>	<b>24</b>	<b>93,30</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-25 229</b>	<b>13 730</b>	<b>-38 959</b>	<b>-183,75</b>
Daň z príjmov spolu, z toho	-26 347	5 249	-31 596	-501,94
Daň z príjmov splatná	3 840	5 290	-1 450	-
Daň z príjmov odložená	-30 187	-41	-30 146	73 626,83
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>1 118</b>	<b>8 481</b>	<b>-7 363</b>	<b>13,18</b>

  
 Ing. Miroslav Skácel, PhD.  
 predseda predstavenstva SBD IV Košice

  
 JUDr. Mária Lórinčová  
 podpredseda predstavenstva SBD IV Košice

