



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 2025

apríl 2026

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 2025

- 3.1. Celkové hodnotenie hospodárenia družstva za rok 2025
- 3.2. Štruktúra majetku a kapitálu
- 3.3. Výsledok hospodárenia

IV. Predpokladaný vývoj družstva v roku 2026

- 4.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia
- 4.2. Významné riziká a neistoty
- 4.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2026
- 4.4. Návrh opatrení na zabezpečenie plánu na rok 2026

V. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2025

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky k 31.12.2025

Poznámka: Správa nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky k 31.12.2025 bude uložená do Registra účtovných závierok ako samostatný dokument.

2. Účtovná závierka k 31.12.2025

Poznámka: Účtovná závierka k 31.12.2025 bola zostavená dňa 26.3.2026 a bola uložená Registra účtovných závierok dňa 27.3.2026 ako samostatný dokument.

3. Prílohy k časti III. a IV. Výročnej správy za rok 2025

- 3.1. Tab. č.1 - Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2025
- 3.2. Tab. č.2 - Plnenie hospodárskych úloh za rok 2025 podľa stredísk
- 3.3. Tab. č.3 - Náklady na Správu družstva za rok 2025 a porovnanie s rokom 2024
- 3.4. Tab. č.4 - Hospodársky plán na rok 2026

I. Všeobecné informácie a údaje

1.1. Základné údaje o spoločnosti a ich zmeny v roku 2025

- 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 vykonáva podľa Stanov družstva prijatých Zhromaždením delegátov dňa 19.5.2015 a na základe Zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon č.182/1993 Z.z.“) a v zmysle jednotlivých zmlúv o výkone správy.
- b) v roku 2025 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.

Družstvo k 31.12.2025 spravovalo **378** bytových domov, v ktorých bolo spolu **13 781** bytov. Z uvedeného počtu bolo **412** bytov nájomných a **13 369** bytov v osobnom vlastníctve. Družstvo spravovalo aj **11** garáží nájomníkov a **286** garáží vlastníkov bytov.

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

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáží
Mesto Prešov	255	11 837	681	144
Veľký Šariš	16	214	26	6
Sabinov	25	829	57	7
Lipany	22	454	49	0
Spišské Podhradie	1	17	1	0
36 obcí	59	430	61	140
Spolu k 31.12.2025	378	13 781	875	297
Stav spolu k 31.12.2024	380	13 814	878	297

Za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 52 Zmlúv o prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva a 5 Zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku.

1.3. Štruktúra členov družstva a údaje o štatutárnych orgánoch

Celkové základné imanie družstva predstavuje k 31.12.2025 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 31.12.2025 malo družstvo celkom 4 835 členov, z toho:

- a) 3 301 členov - vlastníkov bytov,
b) 410 členov nájomcov bytov,
c) 1 051 nebývajúcich členov družstva a
d) 73 prihlásených členov družstva.

aa) Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2024	2025
Prevody členských práv a povinností k družstevnému bytu	17	11
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	2	1
Žiadosti o trvalé spolubývanie	5	7
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	17	8

ab) Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2024	2025
Kúpne zmluvy	396	444
Darovacie zmluvy	145	173
Zámenné zmluvy	6	2
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	136	167
Zmena mena	40	28

b) orgány družstva

Predstavenstvo družstva (právný 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 (právný 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 neuvažuje s jej zriadením.

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

Družstvo v roku 2025 nenadobudlo vlastné členské podiely ani akcie, obchodné podiely alebo dočasné listy v iných spoločnostiach a tieto nevlastnilo ani pred rokom 2025.

1.6. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Družstvo v roku 2025, ani v roku 2024 nerealizovalo projekty v rámci výskumu a vývoja.

1.7. Vplyv činnosti družstva na životné prostredie a na zamestnanosť**a) vplyv činnosti na životné prostredie**

Družstvo zabezpečuje likvidáciu nebezpečného odpadu s obsahom azbestu pri výmene poškodených častí striech, ako aj produktov pri opravách výťahov (mazadlá, oleje, laná), prostredníctvom odborných organizácií. 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 2025, ani v roku 2024, uložené žiadne sankcie.

b) informácie o zamestnanosti

Ukazovateľ	zamestnanci spolu		z toho vedúci zamestnanci	
	rok 2025	rok 2024	rok 2025	rok 2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	75,8	72,5	11	11
Osobné náklady celkom (v €)	3 407 561	3 107 490		
Čerpanie sociálneho fondu (v €)	28 673	23 478		

V roku 2026 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 2025, do dňa vyhotovenia tejto výročnej správy za rok 2025, nenastali v družstve žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na stav majetku a záväzkov družstva k 31.12.2025 a na jeho výsledky vykázané v účtovnej závierke a ani na jeho 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.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2025	Rok 2024	Rok 2023	Rok 2022	Rok 2021
Spravbytkomfort a.s. Prešov	48 624 138	43 726 188	45 380 680	47 864 862	56 382 288
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	899 670	830 120	858 350	915 460	1 030 669
Sabyt, s.r.o. Sabinov	3 412 158	3 038 836	3 222 833	3 347 614	3 981 846
SPOLU	52 935 966	47 595 144	49 461 863	52 127 936	61 394 803

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

Družstvo, na základe Zákona č.182/1993 Z.z., má na zabezpečenie prevádzky domu, opráv a údržby, zriadený pre každý bytový dom Fond prevádzky, údržby a opráv (*d'alej len „FPÚaO“*), ktorého tvorbu a použitie upravuje §10 Zákona č. 182/1993 Z. z..

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 však poukazuje na potrebu tvorby FPÚaO na tieto účely.

Stav a pohyb finančných prostriedkov FPÚaO bytových domov, garáží a bytov v roku 2025

	stav k 1.1.2025	tvorba 2025	čerpanie 2025	stav k 31.12.2025
Spolu	17 136 383 €	10 398 473€	7 240 105 €	20 579 234 €
bytové domy	16 851 900 €	10 293 561 €	7 141 698 €	20 288 246 €
garáže	125 976 €	17 521 €	1 228 €	142 269 €
byty	158 507 €	87 391 €	97 179 €	148 719 €

Údaje o tvorbe, čerpaní a stave FPÚaO v rokoch 2020 - 2025 (v eur)

rok	Tvorba FPÚaO	Čerpanie FPÚaO	Zmena FPÚaO za rok	Stav FPÚaO k ultimu roka
2020	7 032 515	5 662 859	1 369 656	16 687 721
2021	7 327 605	6 802 245	525 360	17 213 081
2022	7 480 968	7 229 596	251 372	17 464 453
2023	8 002 952	8 610 159	-607 207	16 857 246
2024	8 939 846	8 674 529	265 317	17 122 563
2025	10 696 780	7 240 109	3 456 671	20 579 234
Spolu 2020 až 2025	49 480 666	44 219 497	5 261 169	

Stav FPÚaO sa za ostatných 6 rokov zvýšil o 34%, pričom jeho úroveň sa zvyšovala každoročne, s výnimkou roku 2023, v ktorom medziročne výrazne vzrástlo jeho čerpanie - o 1 382 tis. €.

Družstvo, ako 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..

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 aj iné ako vlastné finančné zdroje. 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 prikrčiť k zvýšeniu tvorby FPÚaO, čo je zároveň predpokladom pre čerpanie cudzích zdrojov (ŠFRB, úvery komerčných bánk). Pre získanie úverov je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi, alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov.

FPÚaO nájomných bytov nám každoročne klesajú z dôvodu prevodov bytov do vlastníctva.

Finančné výsledky v roku 2025 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 2025

3.1. Celkové hodnotenie hospodárenia družstva za rok 2025

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2025 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva, vrátane dane z príjmu, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 2 543 541 € a celkové výnosy činili 2 544 735 €.

Družstvo malo pre rok 2025 spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 21. mája 2025.

Celkové hospodárenie družstva v roku 2025 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 100,8 % a celkové výnosy na 101,9%. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb.

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

Platobná disciplína užívateľov sa v minulom roku zlepšila, ale 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. Platobnú disciplínu ovplyvňovala 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, realizovali v 2025 prijaté právne, personálne a technické opatrenia, ktoré prispeli k stabilizácii družstva. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne vyhodnocovalo na zasadnutiach Vedenia družstva a zasadnutiach Predstavenstva družstva

Vplyv na hospodárenie mal aj odchod siedmich zamestnancov do dôchodku a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 62 713 € a s tým sú spojené sociálne odvody vo výške 11 914 €, čo zaťažilo celkový hospodársky výsledok.

V roku 2025 sa realizovali plánované obnovy výpočtovej techniky z dôvodu zastarania a rozširovania kapacity v súvislosti s požiadavkami na elektronizáciu komunikácie a digitalizáciu činností družstva.

V roku 2025 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 družstva*.

V rámci plnenia povinností vyplývajúcich zo zákona 246/2015 Z.z. v oblasti poistenia bytových domov, ako aj majetku správcu, sme v roku 2025 pokračovali v spolupráci s poisťovňou UNIQA pojišťovna, a.s., Poistná ochrana bytových domov, bola navýšená na 2 500,-€/m²/zastavanej plochy pre rok 2025 a na 2 800,-€/m² na rok 2026 v zmysle rozhodnutia predstavenstva a vedenia družstva v predchádzajúcom období.

Ďalšie príjmy nad rámec plánu družstvo získalo od:

- Enbra Slovakia s. r. o., (finančný príspevok vo výške 3.339,49 €),
- Ferdo, s.r.o. (finančný príspevok 406,50 €),
- YANISKA, s.r.o. (finančný príspevok 1.219,51€),
- Iveta Dudášová (finančný príspevok 1.219,51€),
- Marián Botko-ELBO (finančný príspevok 3.940,87 €),
- LUX, s.r.o. (finančný príspevok 406,50€),
- MP Kanál Service, s.r.o. (finančný príspevok 2.104,06 €),
- MP Kanál, s.r.o. (finančný príspevok 340 €),

spolu to činí 12 976,70 €.

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

Družstvo uplatňovalo v praxi zákon č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov. Väčšia odborná spôsobilosť 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 22.5.2025 družstvo 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, auditorský 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 zverených hodnôt 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 2025 bol stabilným na strane výnosov napriek zvýšeným nárokom na strane nákladov hlavne v zabezpečení miezd a zákonných 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 rozsahu poskytovaných služieb. Týmito otázkami je nutné sa permanentne 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, aby netrpela kvalita poskytovaných služieb.

Valorizácia miezd v roku 2025 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. Zamestnanci družstva za dobre vykonanú prácu si zaslúžia primeranú odmenu a primerané ohodnotenie.

Náklady v roku 2025 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 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 overovaná 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 predvídateľného hospodárenia a udržiavania pozitívneho chodu ekonomiky družstva.

3.2. Štruktúra majetku a kapitálu

a) majetok a jeho štruktúra

Rozhodujúcu položku majetku družstva predstavuje **dlhodobý hmotný majetok**, ktorý na konci roka 2025 tvorí vyše 63% z celkovej účtovnej netto hodnoty majetku družstva. Takmer 2/3 celkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku družstva tvoria bytové domy nadobudnuté v rámci družstevnej bytovej výstavby (DBV) v minulých rokoch.

Účtovná zostatková hodnota dlhodobého hmotného majetku sa za ostatné štyri roky znížila takmer 40% - absolútne o sumu 2 463 tis. €, z toho:

- a) hodnota bytových domov DBV, ktoré sa neodpisujú, sa znížila o 2 465 tis. € vplyvom prevodu 308 bytov v bytových domov z DBV do osobného vlastníctva,
- b) zostatková cena budov, strojov a zariadení a pozemkov družstva, ako správcu, sa za ostatné štyri roky takmer nezmenila a na konci roka 2025 predstavuje účtovnú netto hodnotu 435 tis. €, toho účtovná hodnota budov a stavieb tvorí 239 tis. €.

Počet prevodov bytov z bytového fondu DBV do osobného vlastníctva každým rokom klesá. V ostatných dvoch rokoch bolo prevedených z DBV do osobného vlastníctva spolu 121 bytov spolu v hodnote 932 tis. €, čo je menej ako boli prevody bytov do osobného vlastníctva v roku 2021, kedy sa previedlo 128 bytov v celkovej hodnote 927 tis. €.

Opotrebovanosť strojového parku správcu, ktorá na konci roka 2024 dosahovala takmer 89%, sa v roku 2025 znížila na úroveň 74%, keď boli pre potreby správy družstva obstarané samostatné hnutelné veci v sume 57,6 tis. € a súčasne bol vyradený opotrebovaný, nefunkčný a plne odpísaný majetok v obstarávacej cene 10,2 tis. €.

Úroveň **obežného majetku**, ktorého účtovná hodnota predstavovala za roky 2021 - 2023 priemernú sumu okolo 1 850 tis. €, sa od roku 2024 zvýšila v priemere o 240 tis. €, najmä vplyvom nárastu pohľadávok z obchodného styku.

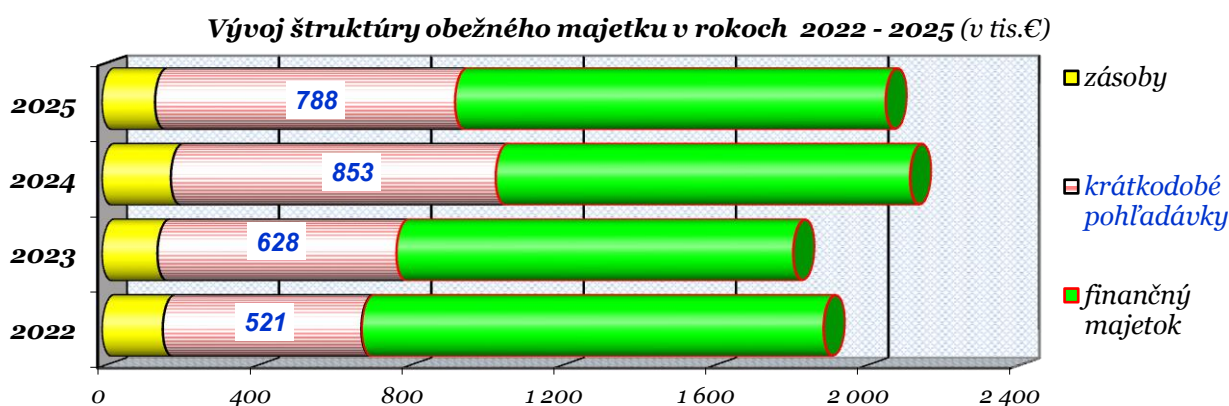
Pohľadávky z obchodného styku v rokoch 2022 - 2023 medziročne rástli v priemere o 22%, ale v roku 2024 vzrástli až o 38%. Okrem vplyvu objektívneho inflačného rastu cien materiálov a služieb, zvyšujú úroveň obchodných pohľadávok od roku 2024 aj vyššie výkony stredísk údržby Bajkalská a Karpatská.

Úroveň obchodných pohľadávok dosahovala v rokoch 2021 - 2022 v priemere 452 tis. €, čo bolo 24% celkových obežných aktív družstva, ale od roku 2024 tvoria pohľadávky z obchodného styku 38% všetkých obežných aktív družstva.

Najväčší podiel (vyše 50%) v obežnom majetku družstva však dlhodobo predstavujú **finančné prostriedky na bankových účtoch**. Ich stav na konci roka 2025 predstavuje zdroje v sume 1 128 tis. €, čo je takmer 1,5 - násobok všetkých krátkodobých záväzkov družstva, ako správcu, čo vytvára predpoklady pre nadštandardnú likviditu družstva.

Zásoby materiálu pre činnosť stredísk údržby predstavujú v rámci obežného majetku nevýznamnú položku. Ich priemerná úroveň v rokoch 2022 - 2025 dosahovala 157 tis. €, čo predstavuje necelú 4 - mesačnú spotrebu materiálu pre strediská údržby.

Opravná položka k pomaly obrátkovým a technicky zastaralým zásobám materiálu, ktoré sa na opravy údržbu bytových domov dajú použiť iba čiastočne, bola na konci roka 2025 aktualizovaná na sumu 20 tis. €, čo predstavuje 14% z nákupnej ceny všetkých zásob materiálu na skladoch k 31.12.2025.



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

Vybrané ukazovatele vývoja štruktúry majetku družstva v rokoch 2022 - 2025

č. r.	Ukazovateľ	2022	2023	2024	2025	Index 2025/2024
1.	MAJETOK celkom (netto)	6 901 713	6 313 373	6 144 717	5 648 399	91,9
2.	Neobežný majetok (netto) spolu	5 000 158	4 452 645	3 964 069	3 541 067	89,3
3.	Obežný majetok spolu	1 894 255	1 814 536	2 122 839	2 058 220	97,0
3a	z toho: zásoby netto	160 315	145 384	181 588	140 131	77,2
3c	z toho: krátkodobé pohľadávky netto	521 486	627 549	852 947	787 668	92,3
3ca	v tom: krátkodobé obchodné pohľadávky	484 608	607 565	835 871	741 791	88,7
3cb	v tom: daňové pohľadávky	11 892	0	0	28 619	n
3d	z toho: finančné účty	1 212 454	1 041 606	1 088 304	1 130 421	103,9

Napriek nárastu objemu obežného majetku sa doba jeho obratu dlhodobo skracuje. V roku 2025 dosiahla obrátka obežného majetku družstva úroveň 180 dní, čo predstavuje nadštandardnú úroveň aktivity majetku.

a1) štruktúra pohľadávok

Družstvo eviduje k 31.12.2025 pohľadávky vo výške:

Celkom: 787 668 €
z toho : - z obchodného styku 741 791 €
- ostatné pohľadávky 45 877 €

Pohľadávky z obchodného styku v obežnom majetku družstva predstavujú k 31.12.2025 najmä pohľadávky voči vlastníkom bytov:

- v sume 262 tis. € ako predpis poplatkov za správu bytov na január 2026,
- v sume 174 tis. € za práce stredísk údržby družstva vykonané v decembri 2025, hradené z FPÚaO bytových domov,
- v sume 217 tis. € ako refundácia osobných nákladov súvisiacich s odmenami zástupcov vlastníkov bytov, uhradených z bankového účtu družstva.

Ostatné pohľadávky družstva predstavujú daňové pohľadávky z preplatku na dani z príjmov právnických osôb za rok 2025 a poskytnuté preddavky na príspevky na stravovanie zamestnancov družstva.

Okrem „vlastných“ pohľadávok družstvo spravuje aj pohľadávky za služby pre užívateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú s poukázanými preddavkami od užívateľov bytov vo Vyúčtovaní mesačných preddavkov v 1. polroku nasledujúceho roka.

Pohľadávky za služby pre užívateľov bytov predstavujú k 31. 12. 2025 čiastku **370 tis. €**

Podľa výšky pohľadávok je štruktúra týchto pohľadávok nasledovná:

Do 500 €	802 užívateľov	117 tis. €
Od 501 € do 1 000 €	106 užívateľov	75 tis. €
Od 1 001 € do 3 000 €	60 užívateľov	88 tis. €
Nad 3 000 €	19 užívateľov	90 tis. €

V roku 2025 vedenie, bytová komisia, právny referát družstva ako aj úsek správy družstva pracovali s neplatičmi formou písomných upomienok a zabezpečovali splátkové dohody, súdne vymáhania, návrhy na dobrovoľné dražby.

a2) Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia

Stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2025

	Pohľadávky na nájomnom a na preddavkoch	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	9	27	/	/	/	/
Suma v eur	25.036	33.226	/	/	/	

Legenda:

- 1/ 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/ Žaloby, u ktorých bola žalovaná istina, príslušenstvo pohľadávky – poplatok z omeškania, ako aj trovy konania uhradené.
- 3/ Výpovede z nájmu bytu dané nájomcom z dôvodu neplatenia nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace.
- 4/ Výpovede z nájmu bytu, u ktorých dlžné nájomné bolo uhradené, preto družstvo upustilo od výpovede z nájmu bytu.
- 5/ Podávané žaloby na vypratanie bytu po zabezpečení všetkých prostriedkov na zabezpečenie úhrady dlžného nájomného.
- 6/ Počet žalôb o vypratanie bytu, u ktorých bolo zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu na nájomnom.

b) štruktúra kapitálu

Relevantne k štruktúre 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.

Následkom prevodu bytov z vlastníctva družstva v prospech vlastníctva fyzických osôb, sa tieto dva vlastné zdroje znižujú a na konci roka 2025 predstavujú 55% celkového kapitálu družstva.

Stabilnými vlastnými zdrojmi družstva je základné imanie družstva a nedeliteľný fond, ktoré spolu kryjú viac ako 16% celkového majetku družstva.

Rámcové tendencie vo vývoji základnej štruktúry kapitálu v rokoch 2022 až 2025 sú tieto:

- ba) úroveň **vlastného imania** sa za ostatné štyri roky absolútne znížila o 2 249 tis. € - zo sumy 6 417 tis. € na konci roka 2021, na úroveň **4 168 tis. € na konci roka 2025**, čo je priamy následok vyvolaný prevodom bytov z bytového fondu družstva v prospech vlastníkov bytov,
- bb) objem cudzieho kapitálu, t.j. **celkové záväzky** družstva, sú na konci roka 2025, oproti ich stavu na konci roka 2021, absolútne **nižšie o 10 tis. €**. Celkový majetok družstva v účtovných zostatkových cenách, však poklesol za ostatné dva roky o 2 204 tis. €.

Finančná samostatnosť družstva - podiel jeho vlastného kapitálu (vlastného imania) na krytí celkového majetku, sa preto za ostatné štyri roky logicky mierne **znížila** a to z 82 % na konci roka 2021 **na 74 % na konci roku 2025**.

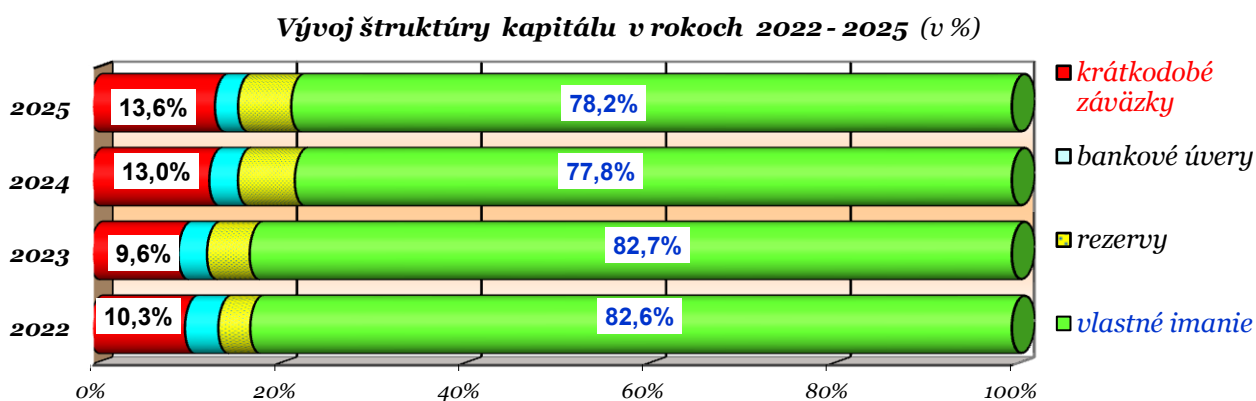
Celková relatívna zadlženosť, ako podiel celkového cudzieho kapitálu (celkových záväzkov) družstva na krytí jeho celkového majetku, sa naopak, mierne **zvýšila** a to zo 16 % v roku 2021 na **22 % na konci roka 2025**.

Od limitnej, maximálnej doporučenej hodnoty celkovej zadlženosti, ktorá predstavuje **65%**, je však družstvo dlhodobo a aj na konci roka 2025, 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 (úverov), je v družstve dlhodobo dodržiavané.

Čistý pracovný kapitál, ako ukazovateľ prezentujúci schopnosť splácať z finančného majetku a zo zdrojov získaných zo speňaženia krátkodobých obežných aktív (krátkodobé pohľadávky) všetky svoje do roka splatné záväzky, vrátane krátkodobých úverov, predstavuje počas celého hodnoteného obdobia výraznú kladnú hodnotu. Na konci roka 2025 dosiahol čistý pracovný kapitál absolútnu úroveň **1 299 tis. €**, čo vytvára 170% - nú rezervu v solventnosti družstva.

bc) **časové rozlíšenie pasív**, ako ďalší účtovný „cudzí“ zdroj krytia majetku družstva, dlhodobo tvorí najmä vopred prijatý preddavok na správcovský poplatok na 1. mesiac nasledujúceho roka. Z pohľadu štruktúry kapitálu nepredstavuje vopred prijatý preddavok na správcovský poplatok záväzkov družstva, ale 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 – 2025 nasledovný:

- **Vlastný kapitál** (vlastné imanie), ktorý je vytvorený 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 170 tis. €), zo zisku po zdanení za rok 2025, napriek absolútnemu poklesu v roku 2025, 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 147 tis. € (o 13 %), a mierne sa zvýšil aj ich podiel na krytí celkového majetku - o 4,7 %. Tento vývoj však nepredstavuje dramatický trend.
- **Krátkodobé záväzky**, ako „najhorúcejšie“ dlhy, dosahovali na konci roka 2023 absolútnu úroveň 584 tis. €, sú na konci roka 2025 vyššie o 140 tis. €, ale úroveň obežného majetku sa za dva ostatné roky zvýšila o 240 tis. €, čo je dostatočné krytie nárastu krátkodobej absolútnej zadlženosti.

V krátkodobých záväzkoch na konci roka 2025 prevládajú záväzky zo zúčtovania miezd za december 2025: netto výplaty za december, odvody pre Sociálnu poisťovňu, pre zdravotné poisťovne a daňové záväzky, splatné v januári 2026..

Záväzky voči dodávateľom, po výraznom medziročnom náraste na konci roka 2024 (o 78 tis. €), sa v roku 2025 významne znížili a ich absolútna suma k 31.12.2025 je v objeme 1- týždňového nákupu materiálu a služieb v roku 2025, čo predstavuje nadštandardne nízku zadlženosť voči dodávateľom.

b1) štruktúra záväzkov k 31.12.2025

Družstvo k 31.12.2025 vykazuje tieto záväzky:

Záväzky celkom : 1 246 251,- €

- z toho: Dlhodobé záväzky 81 699,- €
- z toho: Rezervy spolu 306 919,- €
- z toho: Bankové úvery spolu 133 846,- €
- z toho: Krátkodobé záväzky spolu 723 787,- €
 - v tom: z obchodného styku 44 192,- €
 - v tom: voči zamestnancom 185 601,- €
 - v tom: zo sociálne zabezpečenie 208 974,- €
 - v tom: daňové záväzky 139 694,- €
 - v tom: iné záväzky 145 296,- €.

Záväzky z obchodného styku predstavujú neuhradenú časť nákupov materiálu a služieb v decembri 2025, sú k 31.12.2025 všetky v lehote splatnosti a boli uhradené v januári 2026.

Záväzky voči zamestnancom, Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniám, voči daňovému úradu boli uhradené v januári 2026.

Iné záväzky predstavujú najmä zážky z miezd, za december 2025 a boli uhradené v lehote splatnosti v januári 2026.

Celkové záväzky na konci roka 2025 sú o 126 tis. € nižšie, ako boli k 31.12.2024.

Vybrané ukazovatele vývoja štruktúry kapitálu v rokoch 2022 - 2025

č.r.	Ukazovateľ	2022	2023	2024	2025	Index 2025/2024
1	ZDROJE KRYTIA (kapitál) spolu	6 901 713	6 313 373	6 144 717	5 648 399	91,9
2	Vlastné imanie spolu	5 516 163	5 021 666	4 567 775	4 168 069	91,2
	<i>podiel vlastných zdrojov na krytí majetku (v %)</i>	<i>79,9</i>	<i>79,5</i>	<i>74,3</i>	<i>73,8</i>	<i>99,3</i>
2a	z toho: základné imanie	531 103	531 103	531 103	531 103	100,0
2b	z toho: nedeliteľný fond	331 939	331 939	331 939	331 939	100,0
2c	z toho: fond DBV a fond členských podielov	4 508 541	4 002 411	3 532 946	3 156 405	89,3
2d	z toho: z i s k za účtovné obdobie	25 076	36 809	42 170	32 472	77,6
3	Záväzky spolu	1 207 518	1 099 138	1 372 263	1 146 251	90,8
	<i>celková zadlženosť (v %)</i>	<i>17,5%</i>	<i>17,4%</i>	<i>22,3%</i>	<i>22,1%</i>	<i>98,8</i>
3a	z toho: rezervy spolu	231 075	281 036	361 625	306 919	84,9
3b	z toho: dlhodobé záväzky	45 359	46 139	67 025	81 699	121,9
3ba	v tom: odložený daňový záväzok	39 257	37 568	35 880	34 189	95,3
3c	z toho: krátkodobé záväzky spolu	689 374	584 161	761 235	723 787	95,1
3ca	v tom: krátkodobé záväzky z obchodného styku	214 378	48 560	126 875	44 192	34,8
3cb	v tom: záväzky voči zamestnancom a zo SP	253 625	289 871	361 131	394 575	109,3
3cc	v tom: daňové záväzky	84 744	120 593	139 511	139 694	100,1
3d	z toho: bankové úvery krátkodobé	83 072	54 807	34 402	35 192	102,3
3e	z toho: bankové úvery dlhodobé	158 638	132 995	147 976	98 654	66,7
4	Časové rozlíšenie pasív spolu	178 032	192 569	204 679	234 079	114,4
4a	z toho: vopred prijatý správcofský poplatok	136 042	153 641	170 072	207 399	121,9
	Čistý pracovný kapitál	985 767	1 021 927	1 157 130	1 299 241	97,9
	<i>okamžitá likvidita (koeficient)</i>	<i>1,57</i>	<i>1,63</i>	<i>1,37</i>	<i>1,49</i>	<i>108,9</i>

Bankové úvery družstva predstavujú najmä úvery v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s, a sú priamo „naviazané“ na byty v bytovom fonde DBV družstva. Tieto úvery 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 vlastníctve 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 2025 kladný hospodársky výsledok a to zisk po zdanení vo výške **32 472 €**. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch v sume 4 370 270 € a celkových výnosoch v sume 4 416 384 €.

Predpis dane z príjmov právnických osôb za rok 2025 predstavuje sumu 13 642 €.

Podrobné údaje o hospodárení za rok 2025 sú uvedené v tabuľkách číslo 1. až číslo 3.

3.3.1. Náklady na zabezpečenie činnosti správy družstva

Jednotlivé položky nákladov na správu sa oproti predchádzajúcemu roku znižujú alebo zvyšujú.

Režijné náklady sú spojené so základnými pracovnými činnosťami družstva a to: náklady na kancelárske potreby, drobné servisné práce na výpočtovej technike, ekonomická, technická, právna a odborná literatúra, zbierky zákonov a denná tlač, elektrická energia, náklady na studenú vodu a kúrenie, náklady na údržbu. Skoro vo všetkých položkách režijných nákladov došlo v roku 2025 k ich medziročnému nárastu.

Reprezentačné náklady v porovnaní s predchádzajúcim obdobím poklesli.

Náklady spojené s využívaním spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami vlastníkov, dodávateľmi, finančnými inštitúciami stúpili oproti predchádzajúcemu roku. Stúpili aj náklady spojené s realizáciou zosúladenia nových noriem a požiadaviek so softvérovým vybavením počítačovej techniky.

Náklady nemateriálvej 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 zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej Kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a 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 na mzdy pre členov volených orgánov sú v súlade s platnou smernicou družstva o odmeňovaní volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa od 1.6.2015 upravili pravidlá odmeňovania pre členov volených orgánov.

Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych, sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná vývojom 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 Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, náklady na kolky a daň z nehnuteľností a transakčná daň, ktorá v roku 2025 zvýšila náklady na správu o 8 070 €.

Náklady spojené s predajom bytov a pozemkov vo vlastníctve BD 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 majetku oproti minulému obdobiu stúpili.

Daň z príjmov právnických osôb je oproti roku 2024 nominálne výrazne nižšia - takmer o 35 tis. €, najmä vplyvom poklesu zisku pred zdanením v roku 2025, ktorý je nižší o 44 tis. €.

IV. Predpokladaný vývoj družstva v roku 2026

4.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia

Kľúčovými cieľmi družstva pre rok 2026 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 €)

Ukazovateľ	Skutočnosť 2025	Zámer 2026
Tržby a výnosy bytového hospodárstva	2 277 615	2 516 154
Tržby a výnosy výrobné	1 849 891	1 914 646
Zisk pred zdanením	46 114	0
Majetok celkom (netto)	5 648 399	5 270 000
z toho: pohľadávky celkom	787 668	780 000
Závazky celkom	1 246 251	1 190 400
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku	33 929	39 000

Vybrané rozhodujúce ukazovatele plánu na rok 2026 sú uvedené v Tab. č.4.

4.4. Návrh opatrení na zabezpečenie plánu na rok 2026

Na zabezpečenie plánovaných úloh a výsledkov roku 2026 navrhlo Predstavenstvo družstva celkom 19 osobitných opatrení, ktoré budú predložené na rokovanie a schválenie Zhromaždeniu delegátov, ktoré sa uskutoční v máji 2026.

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 2025

Družstvo dosiahlo za rok 2025 kladný hospodársky výsledok - zisk po zdanení, vo výške
32 471,88 €.

Predstavenstvo družstva navrhuje Zhromaždeniu delegátov rozdeliť čistý zisk dosiahnutý za rok 2025 takto:

- a) prídel zo zisku do sociálneho fondu v sume 8 000,00 €
- b) prídel zo zisku do fondu odmien v sume 24 471,88 €.

Na základe priaznivého hospodárenia a kladného výsledku hospodárenia dosiahnutého za rok 2025 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 2026 ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej doterajšej činnosti a jej rozvoj.

Výročnú správu družstva za rok 2025 vyhotovil a predkladá na rokovanie Zhromaždenia delegátov:

Kfm. Ing. Jozef Brilla, predseda predstavenstva.

Tabuľka č.1

Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2025 (v eur)

UKAZOVATEĽ	číslo riadku	Plán na rok 2025 v eur	Skutočnosť za rok 2025 v €	% plnenia
Materiál priamy	1.	445 800	388 705	87,2
Pohonné hmoty	2.	25 079	24 569	98,0
Materiál režijný	3.	62 500	42 253	67,6
Náklady na energie	4.	32 500	36 708	112,9
Náklady na nakupované služby (účt.skup.51.)	5.	275 000	320 277	116,5
Mzdové náklady	6.	1 836 800	1 897 503	103,3
Ostatné osobné náklady	7.	201 000	231 810	115,3
Odmeny voleným orgánom	8.	73 949	74 129	100,2
Sociálne poistenie	9.	850 000	924 785	108,8
Sociálny fond - tvorba z nákladov	10.	31 172	25 671	82,4
Ostatné režijné náklady spolu	11.	500 000	403 860	80,8
v tom: ostatné sociálne náklady	11a.	348 000	253 663	72,9
v tom: odpisy DHM a iné režijné náklady	11b.	152 000	150 197	98,8
REDUKOVANÉ náklady	RN = (r.3. až r.11.)	3 862 921	3 956 996	102,4
Náklady celkom (bez dane z PPO)	NC = (r.RN + r.1. + r.2.)	4 333 800	4 370 270	100,8
Výnosy výrobné	12.	1 478 000	1 849 891	125,2
Výnosy ostané	13.	169 921	48 275	28,4
Výnosy bytového hospodárstva	14.	2 215 000	2 277 615	102,8
REDUKOVANÉ výnosy	RV = (r.12. až r.14.)	3 862 921	4 175 781	108,1
Ostatné prevádzkové výnosy, náhrady nákladov a finančné výnosy	15.	330 879	162 084	49,0
Výnosové úroky a ostatné finančné výnosy	16.	140 000	78 519	56,1
Tržby a výnosy celkom	TaVC = (r.RV + r.15 + r.16.)	4 333 800	4 416 384	101,9
Hospodársky výsledok pred zdanením	HV = (r.TaVC - r..NC)	0	46 114	n
Splatná a odložená daň	D.		13 642	n
Z I S K po zdanení	Z = (HV - r.D.)	0	32 472	n
Počet zamestnancov spolu		96	76	79,2
z toho: TH		46	43	93,5
výrobní zamestnanci		48	31	64,6
ostatní zamestnanci		2	2	100,0

Tabuľka č.2

Plnenie hospodárskych úloh za rok 2025 podľa stredísk (v eur)

Ukazovateľ	Bytové družstvo celkom			z toho: strediská		
	Plán na rok 2025	Skutočnosť za rok 2025	% plnenia	131- Bajkalská	134 - Karpatská	51 - Správa
Materiál priamy	445 800	388 705	87,2	284 282	104 423	
Spotreba PHM	25 079	24 569	98,0		7 083	17 486
Spotreba režijného materiálu, energie a nakupované služby	370 000	399 238	107,9	25 535	28 286	345 417
Mzdové náklady	1 836 800	1 897 503	103,3	436 729	373 311	1 087 463
Ostatné osobné náklady	201 000	231 810	115,3	52 914	52 914	105 828
Odmeny volených orgánov	73 949	74 129	100,2	18 825	16 844	36 660
Zákonné sociálne poistenie	850 000	924 785	108,8	210 129	181 398	533 258
Sociálny fond - tvorba z nákladov	31 172	25 671	82,4	6 562	6 311	12 798
Ostatné režijné náklady	500 000	403 860	80,8	68 355	57 406	422 117
REDUKOVANÉ NÁKLADY	3 862 921	3 956 996	102,4	819 049	716 470	2 543 541
Výnosy výrobné	1 478 000	1 849 891	125,2	797 190	735 291	47 333
Výnosy ostatné	169 921	48 275	28,4	24 386	9 930	256 532
Výnosy bytového hospodárstva	2 215 000	2 277 615	102,8			2 240 870
REDUKOVANÉ VÝNOSY	3 862 921	4 175 781	108,1	821 576	745 221	2 544 735
Hospodársky výsledok po zdanení	0	32 472		2 527	28 751	1 194

Počet zamestnancov spolu	96	76	79,2	20	18	38
z toho: TH	46	43	93,5	4	3	36
výrobní zamestnanci	18	31	172,2	16	15	0
ostatní zamestnanci	2	2	100,0	0	0	2

Tabuľka č. 3

N á k l a d y				
na správu družstva za obdobie január až december 2025 v porovnaní				
s rovnakým obdobím v roku 2024 v eurách				
Číslo účtu	položka	Skutočnosť		Index: 2025/2024
		1.-12.2024	1.-12.2025	
501/2,3,6	Spotreba režijného materiálu a drobného HM	35 621	36 846	103,4
502/1,2	Spotreba UK a SV	15 356	15 483	100,8
502/3	Spotreba elektrickej energie	3 530	3 663	103,8
511/1	Opravy a udržiavanie	16 482	15 021	91,1
512	Cestovné	1 644	2 101	127,8
513	Repre náklady	8 445	7 948	94,1
518/01	Telefóny, internet	17 194	22 929	133,4
518/02,03	Audit /účtovný/, ISO	5 727	5 517	96,3
518/04,05	Parkovanie, umývanie áut, nájomné	12 600	8 845	70,2
518/06	Právne, exekútor, audit	19 059	24 016	126,0
518/07	Školenia, ubytovanie	15 638	17 948	114,8
518/08	Služby programátorov	23 968	29 545	123,3
518/09	Poštovné, inkasné, pošt.úverované	56 710	63 444	111,9
518/11	Odpočty MRT, vody, vyúčtovanie	52 878	85 272	161,3
518/12	Revízie ELE,PO,odb.sk.výťahov, STK, exp.	2 998	4 517	150,7
518/10,13,14	Inzerčné služby, reklama, ostatné	1 849	1 199	64,8
518/15	Software	447	422	94,4
518/16	Stočné a zrážková voda	661	700	105,9
521/1	Mzdové náklady	1 023 813	1 087 463	106,2
522	OON	165 518	143 089	86,4
523/1	Odmeny členom volených orgánov	29 903	29 369	98,2
523/2	Príspevky pre členov komisií BD	6 300	6 300	100,0
524	Zákonné sociálne poistenie a pripoistenie	488 807	533 257	109,1
527/1	Tvorba SF	15 646	12 459	79,6
527/2	Stravné lístky	38 211	41 996	109,9
527/4	Ochranné hygienické potreby	5 152	5 014	97,3
527/5,7	Ochranné pracovné odevy, pomôcky a nápoje	1 914	1 575	82,3
527/10,11,12	Odstupné, PN, rekreačné poukazy	8 199	10 334	126,0
527/08	Rezerva na odchodné	50 325	37 118	73,8
528/1,2	Ostatné sociálne náklady	6 149	4 536	73,8
528/3,4,5	Zamestnanecký bonus	103 624	92 938	89,7
532	Daň z nehnuteľnosti	5 764	5 260	91,3
538/1,3,5	Kolky,kom.odpad, konces.poplatky	1 513	1 637	108,2
538/2	Súdne poplatky - OS	1 536	788	51,3
538/8	Transakčná daň	0	8 070	x
543	Dary	3 334	2 190	65,7
544/1	Pokuty, penále a úroky z omeškania	20	40	200,0
546	Odpis pohľadávky	426	0	x
548/1,2,3,5	Ostatné prevádz.náklady,členské príspevky	18 978	19 114	100,7
548/6	Trovy právneho zastúpenia	7 317	8 819	120,5
551	Odpisy HIM a DHIM	33 158	43 350	130,7
568/1,3,9	Bankové poplatky, PZP	8 180	18 440	225,4
591,592	Daň z príjmov splatná a odložená daň z príjmu	48 246	13 642	28,3
599	Vnútro podnikové náklady	49 490	71 327	144,1
REDUKOVANÉ NÁKLADY		2 412 330	2 543 541	105,4
REDUKOVANÉ VÝNOSY		2 418 629	2 544 735	105,2
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK po zdanení		6 298	1 194	x
Náklad na bytovú jednotku bez rezerv, dane a vnútro podnikových nákladov		13,04 €	14,62 €	112,1

		Tabuľka č. 4
Hospodársky plán na rok 2026		
UKAZOVATEĽ	Skutočnosť za rok 2025 v €	Plán na rok 2026 v €
Náklad na nakupované služby, energie a režijný materiál	399 238	430 000
Mzdové náklady	1 897 503	2 087 250
Ostatné osobné náklady	231 810	232 850
Odmeny členom volených orgánov	74 129	75 744
Náklady na sociálne poistenie	924 785	1 037 360
Tvorba sociálneho fondu z nákladov	25 671	31 196
Ostatné režijné náklady	403 860	588 700
REDUKOVANÉ NÁKLADY	3 956 996	4 483 100
Výnosy výrobné	1 849 891	1 914 646
Výnosy ostatné	48 275	52 300
Výnosy bytového hospodárstva	2 277 615	2 516 154
REDUKOVANÉ VÝNOSY	4 175 781	4 483 100
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	32 472	0
Počet zamestnancov spolu	76	96
z toho: TH	43	46
výrobní zamestnanci	31	48
ostatní zamestnanci	2	2