



BYTOVÉ DRUŽSTVO SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA

SPIŠSKÁ NOVÁ VES

ZA ROK 2025



APRÍL 2026

Obsah:**strana**

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves	3
2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves	4
3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2025	5
4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves za rok 2025	6
5. Ročná účtovná závierka	8
6. Ostatné nefinančné informácie.....	10
7. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2025	11

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves

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

Sídlo: Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 00174505

Dátum vzniku: 13. 5. 1963

Právna forma: Družstvo

Predmet činnosti:

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

Družstvo v roku 2025 vykonávalo najmä tieto činnosti:

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

- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom,
- diagnostika kanalizačných potrubí,
- čistenie kanalizačných systémov,
- prevádzkovanie technickej služby podľa § 7 ods. 1 zákona číslo 473/2005 Z. z. o súkromnej bezpečnosti v rozsahu: projektovanie, montáž, údržba, revízia, oprava,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- montáž určených meradiel: bytový vodoměr na a) studenú vodu b) teplú vodu.

Zapisované základné imanie: 1 660,00 €

Základný členský vklad: 7,00 €.

2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves

Funkčné obdobie orgánov družstva je 5 rokov.

2.1 Zhromaždenie delegátov BD SNV

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

2.2 Predstavenstvo BD SNV

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

Členovia Predstavenstva BD SNV:

Mgr. Soňa Bobková	-	predseda
Janka Plencner	-	1. podpredseda
Ing. Maroš Mihalik	-	2. podpredseda
Mgr. Marián Daniel	-	člen
Patricius Kováč	-	člen
Katarína Markulíková	-	člen
Ing. Vladislav Müller	-	člen
Eva Oelschlägerová	-	člen
Ladislav Pavelka	-	člen

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

2.3 Kontrolná komisia BD SNV

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

Členovia Kontrolnej komisie BD SNV :

Ing. Ján Čarnogurský	-	predseda
Ing. Michal Orinin	-	člen
Mgr. Milan Kudrik	-	člen
Marián Frančák	-	člen
Ľudmila Ledecká	-	člen

P. Ľudmila Ledecká bola za člena KK BD SNV zvolená na ZD BD SNV dňa 11. 6. 2025.

2.4 Samospráva

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

2.5 Riadenie bežnej činnosti družstva

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

2.6 Konanie

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

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

Vedenie BD SNV

Riaditeľ:	Mgr. František Machovský
Zástupca riaditeľa:	Mgr. Ivana Dunčková

3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2025

BD SNV v r. 2025 zabezpečovalo výkon správy a údržbu pre 8 009 bytov, z toho 190 bytov vo vlastníctve BD SNV (družstevné nájomné byty), 7 819 bytov v súkromnom vlastníctve.

Práca správy BD SNV v roku 2025 pokračovala v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v platnom znení. V rámci výkonu správy boli zabezpečované dodávky jednotlivých druhov energií a s tým súvisiace činnosti (spracovanie platobných výmerov, vyúčtovanie, zmluvné vzťahy s dodávateľmi).

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

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

V roku 2025 BD SNV fakturovalo za vykonané služby a práce podľa Sadzobníka cien a poplatkov na rok 2025, schváleného PBD SNV. Práce, ktoré nie sú ohodnotené cenníkovými položkami, boli účtované v hodinovej zúčtovacej sadzbe vo výške 24,00 € bez DPH.

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

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

V roku 2025 v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a súvisiacou hospodárskou krízou sme nezaznamenali výrazné zníženie tržieb oproti roku 2024.

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

4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2025

BD SNV zabezpečuje svoje hospodárenie v súlade so zákonom o účtovníctve, v zmysle Stanov BD SNV a zmlúv o výkone správy. Za rok 2025 dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške

27 987,41 € pred zdanením. Disponibilný zisk po zdanení je vo výške 15 369,93 €. Jeho rozdelenie do príslušných fondov schvaľuje Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Finančná situácia BD SNV

V účtovnej evidencii majetok BD SNV vo finančnom vyjadrení predstavuje hodnotu 2 690 611 € v členení:

- dlhodobý majetok	1 978 863 €
- zásoby	78 233 €
- finančný majetok	410 756 €
- pohľadávky	217 828 €
- ostatné aktíva	4 931 €
(časovo rozlíšené náklady patriace do budúceho účtovného obdobia)	

Pohľadávky sú pravidelne sledované a sú členené nasledovne:

• Celková výška pohľadávok	217 828 €
z toho: dlhodobé	0 €
krátkodobé	217 828 €

Krátkodobé pohľadávky:

• pohľadávky za prenájom priestorov BD SNV	1 695 €
• pohľadávky za neuhradené faktúry vo výške	199 771 €
• poskytnuté preddavky vo výške	378 €
• ostatné pohľadávky	9 655 €
• daňové pohľadávky	6 349 €
• opravná položka k pohľadávkam	- 20 €

Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti:	7 143 €
• od 1 do 30 dní	254 €
• od 31 do 60 dní	3 622 €
• od 61 do 90 dní	644 €
• od 91 do 180 dní	488 €
• od 181 do 360 dní	2 034 €
• nad 361	101 €

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

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

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

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

Zamestnanci a sociálna starostlivosť

V priebehu roka 2025 na BD SNV pracovalo v priemere 41,54 zamestnancov vo fyzických osobách, z toho na správe družstva 24,62 a na ÚS 16,92 zamestnancov. V predchádzajúcom roku na BD SNV pracovalo v priemere 47,2 zamestnancov vo fyzických osobách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa počet zamestnancov znížil v priemere o 5,66.

Priemerná mesačná mzda za r. 2025 dosiahla výšku 1 576,96 €, čo predstavuje priemerný percentuálny nárast oproti roku 2024 o 13,05 %.

Sociálna starostlivosť bola poskytovaná prostredníctvom Sociálneho fondu vo forme príspevku na stravovanie, dopravu, regeneráciu pracovnej sily, ako aj formou doplnkového dôchodkového poistenia.

5. Ročná účtovná závierka

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

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

Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2025

<i>Výkaz ziskov a strát</i>	<i>VEUR r. 2025</i>	<i>VEUR r. 2024</i>
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	2 022 553	2 092 828
Aktivácia		
Spotreba materiálu, energie a ost. neskl. dodávok	367 150	413 087
Služby	303 999	220 164
Pridaná hodnota	1 351 404	1 459 577
Osobné náklady	1 316 535	1 341 956
Dane a poplatky	21 766	17 330
Odpisy dlhod. Nehmotného majetku a hmotného majetku	16 531	17 451
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	277 152	307 388
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	240 757	307 389
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	6 753	5 716
Opravné položky k pohľadávkam	20	136
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	3 463	14 818
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	36 237	73 601
Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
Predané cenné papiere		

Výnosové úroky	3 214	3 483
Nákladové úroky		
Kurzové zisky		
Kurzové straty		
Ostatné výnosy z finančnej činnosti		
Ostatné náklady na finančnú činnosť	11 464	13 680
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-8 250	-10 197
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	27 987	63 404
Daň z príjmov	12 617	21 129
Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení	15 370	42 275

Súvaha k 31. 12. 2025

<i>Strana aktív</i>	<i>VEUR r. 2025</i>	<i>VEUR r. 2024</i>
Spolu majetok	2 690 611	2 985 629
Neobežný majetok	1 978 863	2 260 251
Dlhodobý nehmotný majetok		194
Dlhodobý hmotný majetok	1 978 863	2 260 057
Dlhodobý finančný majetok		
Obežný majetok	706 817	716 447
Zásoby	78 233	78 394
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	217 828	288 210
Finančné účty	410 756	349 843
Časové rozlíšenie	4 931	8 931

<i>Strana pasív</i>	<i>VEUR r. 2025</i>	<i>VEUR r. 2024</i>
Spolu vlastné imanie a záväzky	2 690 611	2 985 629
Vlastné imanie	2 314 875	2 572 139
Základné imanie	31 618	32 221
Kapitálové fondy	2 153 055	2 404 086
Zákonné rezervné fondy	830	830
Fondy zo zisku	114 002	92 727
Výsledok hospodárenia minulých rokov		
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	15 370	42 275
Záväzky	297 615	337 840
Dlhodobé záväzky	28 093	24 298
Krátkodobé záväzky	181 569	182 219

Rezervy	12 195	29 531
Bankové úvery a výpomoci	75 758	101 792
Časové rozlíšenie	78 121	75 650

6. Ostatné nefinančné informácie

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

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

Bytové družstvo na zabezpečenie a zvýšenie efektívnosti sa snaží získať výkon správy aj v ďalších bytových domoch. Za posledné obdobie dvoch rokov je vývoj v počte spravovaných bytov priaznivý. V roku 2023 sa oproti roku 2022 počet spravovaných bytov sa znížil 0,08 %. V roku 2024 oproti roku 2023 sa počet spravovaných bytov zvýšil 0,53 % a v roku 2025 sa počet spravovaných bytov zvýšil 0,07 %.

Výsledok hospodárenia za rok 2025 oproti roku 2024 pred zdanením je nižší o 35 417 €. BD SNV vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu, po rozbere pohľadávok a záväzkov, nákladov a výnosov za rok 2025 očakáva v nasledujúcom účtovnom období vyrovnané hospodárenie.

Účtovná závierka v plnom rozsahu zostavená k 31. 12. 2025 a správa audítora k tejto účtovnej závierke je prílohou Výročnej správy a je zverejnená v registri účtovných závierok na webovej stránke: <http://www.registeruz.sk/cruz-public/domain/accountingentity/show/10940>

Audit BD SNV

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve nepodlieha účtovná závierka BD SNV povinnému auditu. Za r. 2025 auditorské overenie bolo vykonané auditorskou spoločnosťou AMK audit, s.r.o. Drevárska 13, Spišská Nová Ves, zodpovedná audítorka Ing. Klaudia Mlynárčiková. Auditorská správa je neoddeliteľnou súčasťou výročnej správy.

7. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za r. 2025

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

Návrh na rozdelenie zisku:

1. Do štatutárneho fondu	4 932,52 €
2. Do sociálneho fondu	300,-- €
3. Do rezervného fondu	137,41 €
4. Do fondu hmotnej stimulácie	10 000,-€
S p o l u :	15 369,93 €

V Spišskej Novej Vsi, dňa 04. 05. 2026



Mgr. František Machovský
Riaditeľ BD SNV



Mgr. Soňa Bobková
predsedníčka PBD SNV