

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO LUČENEC
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel Dr, vložka č. 94/S
Ulica Št. Moyzesa č. 1929/47, P. O. Box 121, 984 01 LUČENEC
tel.: 047/43 43 091, e-mail: sbdlucenec@sbdlucenec.sk



VÝROČNÁ SPRÁVA
STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA LUČENEC
ZA ROK 2025

Vážené členky, vážení členovia Stavebného bytového družstva Lučenec,

s veľkou úctou Vám predkladáme Výročnú správu za rok 2025.

Tento rok bol pre naše družstvo obdobím intenzívnej práce, zodpovedných rozhodnutí a spoločného úsilia, ktoré smerovalo k napĺňaniu nášho poslania – poskytovať kvalitné, bezpečné a dostupné bývanie a zároveň sa s plnou vážnosťou starať o zverený bytový fond.

Rok 2025 priniesol mnohé výzvy, no aj príležitosti, ktoré sme dokázali premeniť na konkrétne výsledky. Vďaka spolupráci, profesionalite a odhodlaniu všetkých zúčastnených sa nám podarilo dosiahnuť úspechy, ktoré prispeli k stabilite a rozvoju našich bytových domov. Výročná správa prináša komplexný pohľad na našu činnosť v oblasti správy, investícií, modernizácie a hospodárenia, ako aj na spoluprácu so zástupcami vlastníkov a predsedami členských samospráv.

Transparentnosť a otvorená komunikácia sú hodnoty, na ktorých si zakladáme, a veríme, že aj touto správou posilňujeme dôveru medzi družstvom, jeho členmi a klientmi.

S osobitnou radosťou vyzdvihujeme dosiahnutý kladný hospodársky výsledok. Je to dôkaz zodpovednej práce našich zamestnancov, podpory štatutárneho orgánu a spoločného úsilia všetkých, ktorí sa podieľajú na chode družstva.

Ďakujeme Vám za prejavenú dôveru, spoluprácu a trpezlivosť počas celého roka 2025. Veríme, že aj v nasledujúcom období budeme spoločne pokračovať v budovaní stabilného a moderného prostredia pre všetkých našich členov a klientov.

S úctou,

Ing. Ferenc Štefan, predseda Predstavenstva Stavebného bytového družstva Lučenec.

ČASŤ 1. IDENTIFIKÁCIA ORGANIZÁCIE

Názov : STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO LUČENEC
Sídlo: Ulica Št. Moyzesa č. 1929/47, 984 01 Lučenec
Kontakt: tel.: 047/4343 091, e-mail: sbdlucenec@sbdlucenec.sk
Forma hospodárenia: družstvo
IČO: 00171816
DIČ: 2020464556
Predseda: Ing. Štefan Ferenc

Predseda predstavenstva: Ing. Štefan Ferenc
Členovia predstavenstva: Ing. Mária Pribilincová, podpredsedníčka
Mgr. Ján Aláč, podpredseda
Mgr. Ján Mižúr
Bc. Dana Domoková
Dušan Ilčík
Dušan Abelovský

Kontrolná komisia: Ing. Karol Hoffman, predseda
Ing. Imrich Ágošton, člen
Ing. Miroslav Klochan, člen

1.1.2. Predstavenstvo Stavebného bytového družstva Lučenec

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva, má 7 členov. Riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, pokiaľ nie sú zákonom, stanovami, alebo rozhodnutím zhromaždenia delegátov, vyhradené inému orgánu družstva. Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu delegátov.

Predstavenstvo sa schádza tak podľa plánu, ako aj podľa potreby. V priebehu roka 2025 bolo zvolaných 11 zasadnutí. Zasadnutia sa uskutočňovali na základe schváleného Plánu práce Predstavenstva SBD Lučenec na I. a II. polrok 2025. Zasadnutí sa zúčastňovali členovia Predstavenstva SBD Lučenec, člen Kontrolnej komisie pri SBD Lučenec, zástupca predsedu družstva, zapisovateľka a vo výnimočných prípadoch v rámci predkladania jednotlivých správ zodpovední pracovníci bytového družstva.

Pravidelnými bodmi programu boli správy:

- schválenie zápisnice a kontrola plnenia úloh z predchádzajúceho Predstavenstva SBD Lučenec
- kontrola osobných údajov členov Predstavenstva SBD Lučenec
- o kontrole plnenia úloh a uznesení z predchádzajúcich zasadnutí
- odborných komisií – poradných orgánov Predstavenstva SBD Lučenec:
 - legislatívno – bytová komisia
 - technická komisia
 - výberová komisia na dodávateľskú činnosť a činnosti na zabezpečenie obnovy bytového fondu
 - komisia pre posudzovanie podmienok na zníženie vyúčtovanej sankcie v súvislosti s oneskorením úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

- o pripravovaných a uskutočnených schôdzach vlastníkov a písomných hlasovaniach
- o pripravovaných a uskutočnených členských schôdzach samospráv

V rámci riadenia činnosti družstva boli ďalej predstavenstvom prerokované informatívne reporty, z ktorých za najdôležitejšie možno považovať správy:

- o stave vymáhania pohľadávok
- o stave súdnych sporov
- o prevodoch bytov do vlastníctva
- o stave a vybavovaní sťažností
- o príprave zhromaždenia delegátov, zhodnotenie zasadnutia
- o účtovnej závierke za rok 2024, zhodnotenie spolupráce s audítorskou spoločnosťou
- o komplexnej inventarizácii majetku a záväzkov za rok 2024
- o vyúčtovaní nákladov užívateľov bytov za plnenia za rok 2024
- o štruktúre tvorby a stave fondu prevádzky, údržby a opráv v jednotlivých bytových domoch
- o stave a splátkach do Podporného fondu SBD Lučenec
- komplexný rozbor hospodárenia za rok 2024
- o stave prípravy zálohového predpisu na rok 2025
- počas roka - priebežný stav hospodárskeho výsledku za rok 2025 a jeho prognóza k 31.12.2025
- plán práce P-SBD Lučenec
- prehľad hospodárenia UZ Samuel Mučín
- realizácia obnovy bytových domov v roku 2025 a príprava investičných akcií na rok 2026
- o stave vodovodných a kanalizačných prípojok vrátane kanalizačných vpustí, domových rozvodov vody a odtokov vody
- o priebehu vykurovacej sezóny 2024/2025 a 2025/2026
- o stave cenových relácií vstupných médií, návrh ceny tepla na rok 2025 a 2026
- o vykonaných skúškach, odborných prehliadkach a revíziách

1.1.3. Členské samosprávy

Členská samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Úlohou členskej samosprávy je aktivizovať členov družstva a umožňovať im účasť na činnosti družstva v zmysle stanov a vytvárať prostredie pre vzájomné porozumenie a spolupatričnosť. Členskú samosprávu tvoria členovia družstva - vlastníci bytov a nájomcovia družstevných bytov.

1.1.4. Činnosť SBD Lučenec ako správcu domov

SBD Lučenec vykonáva správu domov a bytov v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmlúv o výkone správy a ostatných súvisiacich právnych predpisov.

Hlavnými cieľmi bytového družstva v rámci výkonu správy v roku 2025 bolo:

1. Zabezpečenie vyrovnaného hospodárenia (salda preplatiek a nedoplatkov) bytových domov, hospodárenie s majetkom a finančnými prostriedkami s odbornou starostlivosťou v súlade so zákonom o ochrane vkladov;

2. Vytvorenie kladného hospodárskeho výsledku družstva po zdanení vo výške minimálne 36 000,00 €;
3. Príprava a zabezpečenie realizácie vlastníckmi schválených činností na bytových domoch. Zabezpečenie pokračovania obnovy vnútorných častí, rozvodov a spoločných zariadení;
4. Zabezpečenie dodávky tovarov (vrátane energií) a služieb pre bytové domy;
5. Práca s neplatičmi, riešenie poisťných udalostí;
6. Organizácia schôdzí vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz ročne, organizácia písomných hlasovaní;
7. Rozširovanie služieb elektronickej komunikácie, elektronické hlasovania a propagácia výhod tohto typu, získavanie súhlasov s elektronicou komunikáciou;
8. Vykonávanie odborných prehliadok, revízií, skúšok vyhradených technických zariadení, údržby a oprava spoločných rozvodov bytového domu;
9. Poradenská činnosť pre zástupcov vlastníkov, vlastníkov a ostatných užívateľov bytov;

P R E H L Á S E N I E:
Stavebné bytové družstvo Lučenec

- ▶ v roku 2025 nevynaložilo žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja,
- ▶ neobstarávalo obchodné podiely a akcie v iných spoločnostiach,
- ▶ nemá žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí,
- ▶ dodržiava všetky legislatívou stanovené predpisy a nariadenia v súvislosti s ochranou životného prostredia a jeho činnosť nemá na životné prostredie negatívny vplyv,
- ▶ po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vystavuje výročná správa, družstvo nezaznamenalo udalosti osobitného významu.

Súčasťou výročnej správy je správa nezávislého audítora k účtovnej závierke k 31.12.2025.

ČASŤ 2. ZHODNOTENIE VPLYVU NÁKLADOV NA ČINNOSŤ DRUŽSTVA

2. 1. Rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2024

Hospodársky výsledok vytvorený v hodnote + 74 561,00 €

Prídel do sociálneho fondu družstva - 15 000,00 €

Nerozdelený zisk na krytie nepredvídaných udalostí - 59 561,00 €

➤ **Účtovný predpis rozdelenia zisku 74 561,00 €**

V súlade s príslušným ustanovením Zákona o účtovníctve sa vyčíslená hodnota príspevku do sociálneho fondu vo výške 15 000,- EUR zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 472-000 Závazky zo sociálneho fondu.

V súlade s prístupom opatrného hospodárenia sa vyčíslená hodnota nerozdeleného zisku vo výške 59 561,- EUR zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 428-000 Nerozdelený zisk minulých rokov.

Ing. Štefan Ferenc
predseda Predstavenstva SBD Lučenec

Lučenec, jún 2025

2.2. Tvorba hospodárskeho výsledku za rok 2025

Hlavným prínosom druhového triedenia položiek je vysoká miera transparentnosti a jednoznačná identifikácia finančných tokov v účtovnom systéme. Základným cieľom bolo zabezpečiť kontinuitu poskytovaných služieb v meniacich sa trhových podmienkach. Výročná správa, ktorú držíte v rukách, podrobne dokumentuje náš finančný vývoj, stav majetku a záväzkov, pričom potvrdzuje ekonomickú stabilitu a pripravenosť spoločnosti na ďalšie obdobie.

Vykazovanie výsledkových položiek v rámci hospodárskeho výsledku za predchádzajúce účtovné obdobie je v plnom súlade s ustanoveniami Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 23054/2020-92 zo dňa 16. Decembra 2002 v znení opatrenia MF SR č. MF/011805/2020-74 a opatrenia z 3. novembra 2021 č. MF/011079/2021-74, ktoré ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre právnické osoby. Zároveň je potrebné dodržiavať ustanovenia všetkých aktuálne platných zákonných noriem riadiacich účtovníctvo (zákon o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a Zákon o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) z dôvodu zabezpečenia pravdivého obrazu o skutočnom stave finančnej situácie Stavebného bytového družstva Lučenec.

Hodnoverným, rozhodujúcim a uceleným zdrojom informácií o hodnote hospodárskeho výsledku družstva je účtovná závierka družstva ako štruktúrovaná prezentácia skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Obsahuje okrem všeobecných náležitostí súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky Stavebného bytového družstva Lučenec tvoril základ pre výpočet dane z príjmov právnických osôb za účtovné obdobie roka 2025 rozdiel medzi celkovými výnosmi 2 287 811,97 € (mimo účtovnej triedy 9 a účtovnej skupiny 69) a nákladmi 2 122 321,23 € (mimo účtovnej triedy 8 a triedy 59) hodnotu 165 490,74 €, ktorá bola stanovená v súlade so zákonom o účtovníctve a všetkými súvisiacimi predpismi. To znamená, že jeho hodnota v rámci upravujúcich uzávierkových účtovných prípadov zohľadňuje upravenú hodnotu majetku družstva a to formou tvorby opravných položiek, účtovaním rezerv, časovým rozlíšením nákladov a výnosov, výpočtom odloženej dane, ako aj účtovaním nevyfakturovaných dodávok, u ktorých je predpoklad, že svojou hodnotou ešte ovplyvnia tvorbu hospodárskeho výsledku za dané účtovné obdobie. Takýmto vedením účtovníctva je zabezpečené, že účtovná závierka poskytuje verný a pravdivý obraz o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva. Po kontrole bilančnej kontinuity účtovníctva sa vypočíta výsledok hospodárenia pred zdanením a stanoví sa splatná daň z príjmov právnických osôb.

§ 19–Daňové výdavky Zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov striktno vymedzuje preukázané výdavky (náklady), ktoré je možné zahrnúť do daňových výdavkov, najviac do výšky stanoveného limitu. Posúdenie nákladových položiek v súlade s citovaným paragrafom ovplyvňuje stanovenie hodnoty pripočítateľných a odpočítateľných položiek, ktoré následne upravujú pôvodný základ pre výpočet dane z príjmov právnických osôb. V rámci účtovnej závierky za účtovné obdobie roka 2025 ich rozdiel – 46 940,16 € (znižuje základ pre výpočet dane) ovplyvnil pôvodnú hodnotu + 165 490,74 € na základ dane po úprave + 118 550,58 €, z ktorého bola stanovená daň z príjmov právnickej osoby (DPPO) 24 895,62 € ako splatná daň roku 2025.

Odložená daň, ktorá predstavuje dočasný rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou (dlhodobý majetok) a dočasný rozdiel medzi účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou hodnotou (tvorba daňovo uznaných krátkodobých rezerv) bola stanovená ako daňový záväzok v hodnote - 8 195,21 €.

Hospodársky výsledok, t. z. základný ekonomický ukazovateľ účtovnej jednotky bol v roku 2025 stanovený v konečnej hodnote = zisk + 165 490,74 € – splatná daň z príjmov 24 895,62 € - daň z úrokov 1 201,03 € - odložená daň (záväzok) 8 195,21 € = **+ 131 198,88 €**. Kladný hospodársky výsledok je odrazom dôslednej kontroly prevádzkových nákladov a zvyšovania vnútornej efektivity a posilňuje našu pozíciu spoľahlivého partnera.

Zaučtovaním uvedených účtovných prípadov k hospodárskemu výsledku sa upravil zápis v súvahe družstva, ktorým sa odstránil neželaný vplyv na celkovú hodnotu zdrojov krytia jeho majetku a zároveň sa vytvoril reálny obraz o štruktúre majetku prijateľný pre potenciálnych obchodných partnerov a bankové inštitúcie.

Popis jednotlivých účtovných uzávierkových prípadov, ktoré sú nedeliteľnou súčasťou účtovnej závierky a ich vplyv na hospodársky výsledok sa uvádza v Poznámkach k účtovnej závierke ako následné udalosti.

Opodstatnenosť týchto operácií a ich priamy vplyv na hospodársky výsledok za rok 2025 potvrdzujú stabilitu a efektívne riadenie spoločnosti. V súlade s Uznesením č. 9/ZD/2025 bod c) zo Zhromaždenia delegátov dňa 17.06.2025 bola účtovná závierka v rámci výkonu auditu účtovníctva a účtovnej závierky SBD Lučenec za obdobie roku 2025 predmetom konzultácií so zmluvnými audítormi SBD Lučenec. Predmetom posudzovania správnosti boli účtovné doklady a účtovné zápisy súvisiace s účtovným obdobím od 1. januára do 31. decembra 2025, výsledky inventarizácie majetku a záväzkov SBD Lučenec za účtovné obdobie roka 2025, t. z. inventarizačné súpisy za všetky druhy majetku družstva k 31.12.2025, ako aj overovanie správnosti účtovníctva, opodstatnenosti a vplyvu po ich zaučtovaní.

Doložka:

Skladba účtovných prípadov vo svojom peňažnom vyjadrení formuje celkový objem nákladov a výnosov družstva. Výsledok hospodárenia družstva je následne výsledkom vzájomného porovnania týchto dvoch ekonomických kategórií.

Všetky zákonné náležitosti týkajúce sa zostavenia a predloženia výkazov Stavebného bytového družstva Lučenec za rok 2025 boli v procese auditu plne dodržané. V priebehu roka 2025 boli jednotlivé účtovné operácie a výkazy subjektu SBD Lučenec, ako aj v subjekte Bytových domov, priebežne kontrolované a konzultované s audítormi, čo zabezpečilo ich vecnú správnosť a súlad s legislatívou. Poklady k ročnej účtovnej závierke a daňového priznania právnických osôb boli súčasťou auditu dňa 16.03.2026, kde boli podrobnou kontrolou výkazy schválené.

Doterajšia spolupráca v rámci auditu prebiehala na vysokej profesionálnej úrovni a k obojstrannej spokojnosti. Na základe týchto pozitívnych skúseností navrhujeme predĺžiť spoluprácu so spoločnosťou: **D.E.A. AUDIT s.r.o., licencia UDVA 363, Hviezdoslavova 49/11, 984 01 Lučenec na rok 2026.**

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2025

Položka výsledovky	Skutočnosť	
	bežné účtovné obdobie	Bezpr. predch. účtovné obdobie
Čistý obrat	1 839 284	1 692 191
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet	2 247 890	2 514 804
Tržby z predaja služieb	1 839 284	1 692 191
Aktivácia	26 097	23 593
Tržby z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného maj.	206 641	621 806
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	175 868	177 214
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 087 166	2 427 556
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0
Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	802 515	691 448
Opravné položky k zásobám	0	0
Služby	176 229	198 901
Osobné náklady	772 832	789 005
Mzdové náklady	500 455	549 637
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	21 818	3 143
Náklady na sociálne poistenie	199 061	202 126
Sociálne náklady	51 498	34 099
Dane a poplatky	8 128	5 534
Odpisy a opr. položky k dlhodobému hmot. a nehmot. maj.	79 326	83 448
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	79 326	83 448
Opravné položky k dlhodobému nehm. a hmotnému maj.	0	0
Zostatková cena pred. dlhodobého maj. a predaného mat.	206 734	617 889
Opravné položky k pohľadávkam	0	3 456
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	41 402	37 875
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	160 724	87 248
Pridaná hodnota	886 637	825 435
Výnosy z finančnej činnosti spolu	15 342	23 185
Výnosové úroky	15 342	23 185
Náklady na finančnú činnosť spolu	10 575	18 405
Nákladové úroky	9 417	13 153
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 158	5 252
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	4 767	4 780
Výsledok hospodárenia za účt.obdobie pred zdanením	165 491	92 028
Daň z príjmov	34 292	17 467
Daň z príjmov splatná	26 097	36 055
Daň z príjmov odložená	+ 8 195	-18 588
Výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení	131 199	74 561

Prehľad vybraných súčtových ekonomických položiek aktív a pasív uvedených v súvahe k 31.12.2025

Položka súvahy	bežné účt. obdobie	Bezpr. predch. účt. obdobie
Spolu majetok	4 806 019	4 986 463
Neobežný majetok	2 700 181	2 957 654
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	2 700 181	2 957 654
Obežný majetok	2 037 502	1 969 694
Zásoby	16 305	15 342
Krátkodobé pohľadávky	526 509	527 132
Pohľadávky z obchodného styku	299 214	277 376
Finančné účty	1 460 255	1 384 591
Časové rozlíšenie	68 336	59 115
Spolu vlastné imanie a záväzky	4 806 019	4 986 463
Vlastné imanie	4 025 956	4 099 402
Základné imanie	295 736	305 636
Ostatné kapitálové fondy	1 498 759	1 678 504
Zákonné rezervné fondy	1 417 775	1 417 775
Ostatné fondy zo zisku	575 471	535 471
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	107 016	47 455
Výsledok hospodárenia po zdanení	131 199	74 561
Záväzky	759 683	866 923
Dlhodobé záväzky	33 989	22 374
Dlhodobé bankové úvery	254 410	323 634
Krátkodobé záväzky	208 843	217 321
Záväzky z obchodného styku	152 899	160 067
Krátkodobé rezervy	217 307	258 459
Časové rozlíšenie	20 380	20 138

Bezpr. predch. účt. obdobie= účtovné obdobie bezprostredne predchádzajúce bežnému/hodnotenému obdobiu.

2. 3. Návrh na rozdelenie/ vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2025

Hospodársky výsledok vytvorený v hodnote + 131 198,88 €

Prídel do sociálneho fondu družstva - 31 198,88 €

Nerozdelený zisk na krytie nepredvídaných udalostí - 100 000,00 €

➤ Účtovný predpis rozdelenia zisku 131 198,88 €

V súlade s príslušným ustanovením Zákona o účtovníctve sa vyčíslená hodnota príspevku do sociálneho fondu vo výške 31 198,88 EUR zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 472-000 Závazky zo sociálneho fondu.

V súlade s prístupom opatrného hospodárenia sa vyčíslená hodnota nerozdeleného zisku vo výške 100 000,- EUR zúčtuje na ťarchu účtu (MD) 431-000 Hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní a v prospech účtu (DAL) 428-000 Nerozdelený zisk minulých rokov.

Ing. Štefan Ferenc
predseda Predstavenstva SBD Lučenec

Lučenec, apríl 2026

ČASŤ 3. CIELE DRUŽSTVA A PREHĽAD ICH PLNENIA

A. Ekonomická časť

	ZÁMER 2025	Skutočnosť (€)
1.	Hospodársky výsledok družstva po zdanení 36 000,00 €	splnené
2.	Vyrovnané saldo transakcií zúčtovaných s užívateľmi bytov a bytových domov v rámci vyúčtovania nákladov 0,00 €	splnené
3.	Vybudovanie fotovoltických panelov na zníženie energetickej náročnosti administratívnej budovy SBD v sume 40 000,00 €	realizácia v 2026
4.	Zníženie nákladov na spotrebu plynu v kotolni Kokava n/R, využitie slnečnej energie pre ohrev teplej vody na sídlisku Rovienka v hodnote 50 000,00 €	nerealizované
5.	Optimalizácia spotreby plynu v kotolni Rúbanisko I v hodnote 80 000,00 €	pripravuje sa projekt celkovej rekonštrukcie kotolne
6.	Opravy v kotolni Opatová v hodnote 10 000,00 €	4 000,-
7.	Upgrade systému serveru v hodnote 5 000,00 €	nerealizované, bude zabezpečený nový server 2026

V roku 2023 bol realizovaný energetický audit administratívnej budovy SBD Lučenec kvôli posúdeniu výhodnosti a vhodnosti inštalácie fotovoltických panelov, ako aj kvôli stanoveniu rozsahu (počtu panelov, ktoré je možné / potrebné namontovať).

V roku 2024 sa predpokladala realizácia tejto investície po zabezpečení vhodného financovania. V roku 2025 sme sa registrovali do projektu ZELENÁ PODNIKOM v oblasti podpory pri vybudovaní fotovoltických panelov pre vlastnú spotrebu vyrobenej elektriny.

Samotná realizácia vzhľadom na mnohonásobné presúvanie schvaľovania a jej posudzovanie sa presúva na nasledujúce obdobie.

	ZÁMER 2026	Prognóza (€)
1.	Hospodársky výsledok družstva po zdanení	37 000
2.	Vyrovnané saldo transakcií zúčtovaných s užívateľmi bytov a bytových domov v rámci vyúčtovania nákladov	0
3.	Zníženie nákladov na spotrebu plynu v kotolni Kokava n/R, využitie slnečnej energie pre ohrev teplej vody na sídlisku Rovníka	Spracovanie projektu
4.	Rekonštrukcia tepelného zdroja Rúbanisko I s možným využitím dotácie z Modernizačného fondu alebo iných verejných zdrojov	200 000
5.	Rekonštrukcia primárnych rozvodov vedenia UK na sídlisku Rúbanisko 1 s využitím Modernizačného fondu	200 000
6.	Opravy v kotolni Opatová	20 000
7.	Nový server pre výkon komplexnej správy	30 000

B. Významná obnova spoločných častí a zariadení bytových domov

Stav investičných akcií z roku 2025						
č.	Stavba, miesto	b.j	Štádium realizácie	Náklad stavby €	Poznámka	Realizácia
1.	Modernizácia spoločných priestorov a výmena výťahov - Rúbanisko II, bl. A	144	Ukončené	188 074,51 339 840,00 18 600,00 12 720,00	Costruo, spol. s r.o., LC Lift servis Levice L&D El trade s.r.o., LC L&D El trade s.r.o., LC	2024-2025
2.	Vybudovanie bezbariérového prístupu do BD - Rúbanisko III/6	65	Ukončené	58 589,00	J-STAV spol. s r.o., VK	2024-2025
3.	Výmena výťahov - Lučenec, Rúbanisko III/4	65	V realizácii	131 520,00	LIFTWARE Výťahy, PO	2024 - 2026
4.	Rekonštrukcia strechy so zateplením + dlažby, maľby Rúbanisko II, bl. H, č. 60	71	Ukončené	266 490,00	Costruo, spol. s r.o., LC	2024 - 2025
5.	Komplexná obnova BD Rúbanisko I, bl. 5, vch. 12-15	66	Presun na r. 2026	358,022,39	FMR Service, s.r.o., Bol'kovce	2025 - 2026
6.	Vybudovanie nových výťahov - Rúbanisko I, č. 17,18	38	Presun realizácie na r. 2026	114.636,00	LIFT SERVICE, s.r.o., Levice	2025 - 2026
7.	Výmena výťahov, rekonštrukcia balkónov, rekonštrukcia dlažby na podestách schodísk a vo vestibuloch Továrenská č. 1-11	144	Presun realizácie na r. 2026	352.764,00 114.110,19	LIFT SERVICE, s.r.o., Levice Ing. Dušan Sirootka - SPRIM, LC	2025-2026

Príprava stavieb pre rok 2026 a nasledujúce roky

č.	Stavba, miesto	b.j	Štádium prípravy	Náklad stavby €	Poznámka	Realizácia
1.	Komplexná obnova BD Rúbanisko I, bl. 5, vch. 12-15 - 007	66	Prípravené na realizáciu	358,022,39	FMR Service, s.r.o., Bol'kovce	2026
2.	Vybudovanie nových výťahov - Rúbanisko I, č. 17,18 - 008	38	Prebieha zabezpečenie stavebného povolenia a financovania.	114.636,00	LIFT SERVICE, s.r.o., Levice	2026
3.	Výmena výťahov, rekonštrukcia dlažby na podestách schodísk a vo vestibuloch Továrenská č. 1-11 - 104	144	Prebieha zabezpečenie stavebného povolenia a financovania.	352.764,00 114.110,19	LIFT SERVICE, s.r.o., Levice Ing. Dušan Sirotko - SPRIM, LC	2026
4.	Výmena rozvodov plynu, azc kanalizácie, rekonštrukcia dažďozvodov Námestie republiky č. 16-25 - 026	120	Prípravuje sa písomné hlasovanie o financovaní.	17.265,00 97.266,09 25.965,00 23.160,18	L&D El trade s.r.o., LC R-Staving, s.r.o., LC SLOVCOMPOSIT, s.r.o., KE SBD Lučenec, LC	2026
5.	Rekonštrukcia strechy so zateplením Partizánska č. 3-13 - 017	138	PD spracovaná, príprava súťaže na výber dodávateľa + príprava stavebného konania			2026
6.	Rekonštrukcia balkónov Námestie republiky č. 1 - 011	40	PD spracovaná, príprava súťaže na výber dodávateľa + príprava stavebného konania			2026
7.	Výmena rozvodov plynu Rúbanisko II, bl. F - 073, 074, 078	216	Predprojektové štádium			2026
8.	Odstránenie havarijného stavu strechy Halič, Družstevná č. 5 - 022	6	Príprava ponuky, financovania			2026
9.	Odstránenie havarijného stavu strechy - Rapovce, Zelená 25 - 094	8	Príprava ponuky, financovania			2026
10.	Odstránenie havarijného stavu strechy - Rapovce, Zelená 27 - 109	8	Príprava ponuky, financovania			2026
11.	Odstránenie havarijného stavu strechy - Kokava, Dobšinského č. 47 - 144	4	Príprava ponuky, financovania			2026
12.	Odstránenie havarijného stavu strechy - Utekáč č. 89 (internát) - 149	24	Príprava ponuky, financovania			2026
13.	Modernizácia spoločných priestorov + výmena rozvodov plynu M. R. Štefánika 1-6 - 015	138	PD v realizácii.			2026-2027

14.	Vybudovanie nových výťahov - Rúbanisko I, č. 19,20 - 009	38	Príprava súťaže			2026-2027
15.	Vybudovanie nových výťahov - Utekáč, č. 826 - 147	24	Príprava súťaže, predprojektové štádium			2026-2027
16.	Komplexná obnova bytového domu Lovinobaňa, Fučíkova č. 6 - 124	48	Predprojektové štádium			2026-2027
17.	Rekonštrukcia strechy so zateplením M. Rázusa č. 34-44 - 014	76	PD v realizácii.			2026-2027
18.	Rekonštrukcia strechy Rúbanisko III, č. 6 - 107	65	PD v realizácii			2026-2027
19.	Rekonštrukcia balkónov Poltár, Fučíkova č. 9,10, bl. M - 093	48	Príprava súťaže na výber projektanta.			2026-2027
20.	Vybudovanie bezbariérového prístupu, rekonštrukcia predného schodiska, výmena podláh vo vnútornom schodisku Rúbanisko II, č. 61, bl. I - 082	71	Príprava súťaže na výber projektanta.			2026-2027
21.	Rekonštrukcia balkónov Rúbanisko III, č. 6 - 107	65	Predprojektové štádium			2026-2027
22.	Rekonštrukcia balkónov Rúbanisko III, č. 3 - 097	65	Predprojektové štádium			2026-2027

C. Opravy a údržba bytového fondu - hlavné činnosti realizované strediskom Údržba

	REALIZÁCIE
1.	Výmena vodomero
2.	Výmena azbestovo - cementových potrubí a iných konštrukcií
3.	Pretláčanie kanalizácie
4.	Údržba striech a drobné opravy
5.	Údržba stupačkových rozvodov
6.	Iné opravy podľa požiadaviek
7.	Havarijná služba

**D. Opravy a údržba bytového fondu - hlavné činnosti,
zabezpečované dodávateľsky**

	REALIZÁCIE
1.	Výmena vchodových dverí / okien v spoločných priestoroch
2.	Montáž čipových prístupových systémov
3.	Inštalácie kamerových systémov
4.	Opravy dorozumievacích zariadení
5.	Výmena podlahových krytín v spoločných priestoroch
6.	Maľby a nátery spoločných priestorov
7.	Opravy odkvapových chodníkov
8.	Opravy vonkajších schodísk
9.	Iné podľa rozhodnutia vlastníkov bytov
10.	Práce pre bytové priestory na základe objednávok vlastníkov
11.	Významné opravy výtáhov

ČASŤ 4. PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ DRUŽSTVA

4.1. Vývoj bytovej a členskej základne

Pôvodný počet bytov vo vlastníctve Stavebného bytového družstva Lučenec pred začatím prevodov bytov do vlastníctva nájomcov bol **5 305 bytov**.

K 31. 12. 2025 je vo vlastníctve Stavebného bytového družstva Lučenec **252 bytov**.

K 31.12.2025 Stavebné bytové družstvo Lučenec vykonávalo správu pre 5 090 bytov, z toho je:

- 4 838 bytov vo vlastníctve vlastníkov
- 252 bytov vo vlastníctve Stavebného bytového družstva Lučenec

Z počtu 4 838 vlastníkov bytov v správe Stavebného bytového družstva Lučenec je:

- 2 620 vlastníkov bytov členov bytového družstva
- 2 218 vlastníkov bytov nečlenov bytového družstva

➤ Činnosť SBD Lučenec ako správcu domov

Ako už je uvedené v prvej časti tejto správy, Stavebné bytové družstvo Lučenec vykonáva správu domov a bytov v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmlúv o výkone správy a ostatných súvisiacich právnych predpisov. Svoje špecifické úlohy pri zabezpečení prevádzky bytových domov vykonávajú aj predsedovia členských samospráv.

➤ Členské samosprávy

Postavenie členskej samosprávy pri prevádzke toho ktorého bytového domu je definované v Stanovách SBD Lučenec. Členská samospráva je organizačnou jednotkou družstva. Úlohou členskej samosprávy (tak ako to už je spomenuté v prvej časti tohto dokumentu) je aktivizovať členov družstva a umožňovať im priamu účasť na činnosti družstva primeraným spôsobom. Členskú samosprávu tvoria členovia družstva - vlastníci bytov a nájomcovia družstevných bytov.

4.2. Vymáhanie pohľadávok súvisiacich s užívaním bytu

Ku dňu **31.12.2025** eviduje SBD Lučenec dlh na nedoplatkoch na nájomnom, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradách za plnenia celkom v hodnote **134 170,46 €** s počtom dlžníkov **622**.

Pri celkovom počte bytov vo vlastníctve a v správe SBD Lučenec ku dňu 31.12.2025 (5 090 bytov) **dlžoba na 1 byt predstavuje čiastku 26,36 € a počet 622 dlžníkov predstavuje z celkového počtu 5 090 bytov 12,22 %**.

V priebehu roku 2025 boli nedoplatky súvisiace s užívaním bytov vrátane úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vymáhané od nájomcov bytov a vlastníkov bytov rôznymi spôsobmi možnými v rámci platných právnych predpisov. Najväčšiu časť tvorí upomínacie konanie a to formou zasielania oznámení o stave konta, upomienok, pokusov o zmier a predžalobných výziev. Ďalej to boli nasledovné spôsoby:

- Uzatváranie dohôd o uznaní dlhu a dohoda o splátkach dlhu
- Podanie návrhu na začatie exekučného konania
- Zasielanie výpovede nájmu bytu
- Podanie žalobných návrhov na priznanie práva na zaplatenie dlhu

Na základe upomínacieho konania bolo s dlžníkmi v roku 2025 spísaných 27 uznaní dlhu a dohôd o splátkach dlhu. Úhrada dohodnutých splátok je pravidelne mesačne kontrolovaná. V prípade nedoplatkov s nižšou výškou, sú dohody o ich splatení poznačené priamo v informačnom systéme pri užívateľovi.

U dlžníkov, nájomcov bytov, bola v dvoch prípadoch zaslaná výpoveď nájmu bytu. Na Okresnom súde Lučenec bolo podaných 14 žalobných návrhov na priznanie práva na zaplatenie dlhu. Bol podaný 1 návrh na začatie exekučného konania na vymoženie peňažného plnenia priznaného Okresným súdom Lučenec a 1 návrh na začatie exekučného konania na nepeňažné plnenie - vypratanie nehnuteľnosti na základe rozhodnutia Okresného súdu Lučenec. Obidve konania sú v stave riešenia.

Prehľad nedoplatkov k 31.12.2025

Dlžoba v €	Počet dlžníkov		Index 2025/2024	Suma v €		Index 2025/2024
	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024	
Do 165,97	416	366	1,14	15 281,78	14 748,49	1,04
165,98 - 663,88	165	141	1,17	55 900,62	47 147,36	1,19
663,89 - 1 327,76	24	33	0,73	21 054,71	28 212,38	0,75
Nad 1 327,77	17	15	1,13	41 933,35	36 903,36	1,14
S p o l u	622	555	1,12	134 170,46	127 011,59	1,06

Nedoplatky v členení podľa nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.2025

Dlžoba v €	Suma v €		Počet dlžníkov	
	Nájomcovia	Vlastníci	Nájomcovia	Vlastníci
Do 165,97	956,46	14 325,32	23	393
165,98 - 663,88	4 447,87	51 452,75	14	151
663,89 - 1 327,76	3 619,49	17 435,22	4	20
Nad 1 327,77	13 809,57	28 123,78	4	13
S p o l u	22 833,39	111 337,07	45	577

Nedoplatky k 31.12. za sledované obdobia rokov

Obdobie	Nedoplatok v €	Počet dlžníkov
31.12.2025	134 170,46	622
31.12.2024	127 011,59	555
31.12.2023	143 836,81	659
31.12.2022	144 124,79	664

31.12.2021	148 232,07	535
31.12.2020	174 920,07	674
31.12.2019	187 393,62	676
31.12.2018	182 019,42	631
31.12.2017	220 555,05	743

4.2.1. Zhodnotenie vymáhania nedoplatkov za rok 2025

Pri vymáhaní nedoplatkov súvisiacich s užívaním bytov sa bytové družstvo ako správca snaží používať pokiaľ možno zmierlivejšie spôsoby vymáhania, teda zasielanie upomienok, pokusov o zmier, predžalobných výziev, uzatvorenie dohody na splátky dlhu. Dôležitá je najmä komunikácia medzi bytovým družstvom a dlžníkom. Problémovými prípadmi sú nedoplatky vznikajúce pri dlhotrvajúcich dedičských konaniach a v prípadoch, keď byt nie je obývaný a vlastník (vlastníci) bytu sa zdržiavajú mimo územia SR.

K 31.12.2025 evidujeme neskončený pasívny obchodný spor žalobcu Slovenská asociácia producentov v audiovizii proti žalovanému Stavebné bytové družstvo Lučenec o zaplatenie 8 580,82 EUR s prísl. vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica.

4.3. Investičná výstavba a obnova

Obnovu bytových domov – t.z. všetky činnosti od zámeru, cez projektovú prípravu, organizačnú prípravu, realizuje Stavebné bytové družstvo Lučenec pre vlastníkov a užívateľov bytov vo svojej správe, na základe ich rozhodnutí, už niekoľko desaťročí.

V poslednom období sa okrem zateplenia, obnovy striech a iných tepelno-technických opatrení dostávajú do popredia aj investície týkajúce sa bezbariérového prístupu do bytových domov aj samotných bytov spočívajúce predovšetkým vo vybudovaní výťahov v takých bytových domoch, kde sa v súčasnosti výťahy nenachádzajú, ďalej investície do výmeny morálne zastaralých výťahov, investície do interiérov spoločných priestorov bytových domov, ktoré sa nezrealizovali pri komplexnej obnove bytových domov, investície, resp. snahy vlastníkov o pristavanie nových balkónov / lodžií pre byty, ktoré v súčasnosti balkón/lodžiu nemajú, v niektorých prípadoch aj o odstránenie všetkých starých balkónov / lodžií a pristavanie nových, priestrannejších. Každá z týchto investícií je viac alebo menej náročná, ich príprava a realizácia je ovplyvnená meniacimi sa legislatívnymi požiadavkami, ktoré v niektorých prípadoch úplne znemožnia realizáciu investície.

V každom prípade, ide o náročné projekty, vyžadujúce si systémový prístup. V rámci celého procesu spolupracuje Stavebné bytové družstvo Lučenec so zástupcami vlastníkov a predsedami členských samospráv príslušných bytových domov, vzhľadom na rozhodovaciu právomoc vlastníkov prostredníctvom schôdzí vlastníkov a písomných hlasovaní – tak, ako to ustanovuje zákon č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

Na schôdzach vlastníkov SBD Lučenec ako správca predstavuje vlastníkom zhodnotenie technického stavu jednotlivých častí bytových domov z pohľadu správcu, vlastníci

predstavujú svoje zámery a požiadavky v tejto oblasti. Následne prebieha komunikácia vlastníkov a správcu a ďalšie rozhodovacie procesy v oblasti výberu dodávateľa, zabezpečenia financovania, realizácie investície, jej dozorovania a následného vyúčtovania.

Stav konštrukčných prvkov bytového domu, uskutočnená obnova, či plány opráv v jednotlivých domoch sú uvedené aj v ročnom vyúčtovaní, ktoré dostáva každý jeden vlastník bytu v bytovom dome spravovanom družstvom.

4.4. Energetika a tepelné hospodárstvo

Zameranie riadenia energetických činností, prehľad energetických ukazovateľov a parametrov:

- Prevádzka a údržba tepelných zdrojov
- Údržba a prevádzka tlakových nádob a kotlov
- Údržba elektrických zariadení
- Odborné prehliadky, skúšky, revízie a odstraňovanie nedostatkov z revízií
- Montáž a premontáž vodomero

Dodávku tepla zabezpečujeme vo vlastných spravovaných tepelných zdrojoch ako aj nákupom od iných dodávateľov tak, ako je uvedené v nasledovnom texte.

Prehľad jednotlivých dodávateľov tepla na celkovom objeme

V roku 2025 sme zaznamenali vyššiu spotrebu dodaného tepla na ÚK aj TUV vyrobeného a dodaného všetkými sledovanými dodávateľmi. Medzi sledované patria regulované zdroje tepla SBD Lučenec, regulovaný dodávateľ tepla Veolia Energia Lučenec, a.s. , regulovaný dodávateľ esi Poltár s.r.o. (predtým Poltárska energetická, s.r.o.) a tiež neregulované decentralizované zdroje tepla v bytových domoch. Navýšenie sa pohybuje na úrovni cca 4 - 10 % oproti roku 2024 a zapríčinili ho najmä poveternostné podmienky, dlhšia zima, kedy sa vykurovacía sezóna ukončila až v polovici mája roku 2025 a zimné mesiace s nízkymi teplotami, ktoré u nás SHMU nezaznamenal posledných 5 rokov.

Dodávateľ	Var UK (kWh)	Var TUV (kWh)	Spolu (kWh)	podiel na celkovom objeme
SBD Lučenec	6 535 733	2 827 943	9 363 676	0,35
Z toho zdroje na vlastné náklady	1 790 132	743 764	2 533 896	0,09
Z toho regulované zdroje (URSO)	4 745 601	2 084 179	6 829 780	0,26
Veolia Energia Lučenec a.s.	10 765 178	5 486 269	16 251 446	0,61
esi Poltár, s.r.o.	771 560	369 120	1 140 680	0,04
Spolu za všetkých dodávateľov	18 072 471	8 683 332	26 755 802	1,00

Porovnanie spotreby zemného plynu v roku 2025 s rokom 2024 v m³ podľa jednotlivých zdrojov SBD Lučenec

Spotreba plynu v m³ za rok 2025 odzrkadľuje nárast spotreby dodaného tepla. Najnižšia spotreba sa týka oblastí, kde boli zimné teploty miernejšie (napr. Kokava a Utekáč majú vyššiu spotrebu ako v meste Lučenec). Zdôrazňujeme nižšiu spotrebu na decentralizovanom zdroji v kotolni M. Malinovského, v ktorej bola v druhej polovici roku 2024 ukončená modernizácia, ktorá zahŕňala aj montáž úsporných kotlov a tepelného čerpadla. Toto zabezpečuje predohrev ÚK a TÚV a znižuje spotrebu plynu.

Kotolňa	Spotreba plynu m ³	Spotreba plynu m ³	navýšenie v %
	v roku 2025	v roku 2024	2025/2024
M. Malinovského	72 342	75 406	95,94
Rúbanisko I.	305 968	287 950	106,26
Tomášovce A	12 385	11 924	103,87
Tomášovce B	15 799	14 736	107,21
Mierová, Novohradská	23 954	23 360	102,54
Námestie republiky 16 - 25	87 162	78 648	110,83
Tomášovce C	11 889	11 346	104,79
Halič, Družstevná 9	4 431	4 381	101,14
Kokava - Rovienka	149 637	140 987	106,14
Opatová - Továrenská	143 327	130 328	109,97
Lovinobaňa	48 125	43 698	110,13
Utekáč	77 074	72 534	106,26
Adm. budova SBD	11 038	10 251	107,68
Cinobaňa, Sídliisko 12	13 290	12 319	107,88
Cinobaňa, Sídliisko 2 - 8	24 922	24 743	100,72
Utekáč 826/24	17 349	15 290	113,47
Utekáč 827/25	15 648	13 801	113,38
Utekáč 884/89	14 530	14 225	102,14
Družstevná 391/11	4 574	4 258	107,42
Rúbanisko II, A, 4 - 6	28 647	26 780	106,97
Rúbanisko II, A, 7 - 9	31 288	28 241	110,79
Celkom:	1 056 847	993 251	106,40

Prehľad spotreby elektrickej energie za jednotlivé tepelné zdroje

Na jednotlivých kotolniach sú v porovnaní s rokom 2025/2024 spotreby elektrickej energie o niečo vyššie. Zvýšené spotreby na jednotlivých zdrojoch súvisia s tým, že v roku 2025 sa vykurovalo ešte v polovici mája a v roku 2024 sa vykurovacía sezóna ukončila v apríli. V roku 2025 bolo dlhšie vykurovacie obdobie oproti roku 2024.

Kotolňa	Elektrina rok 2025 v kWh	Elektrina rok 2024 v kWh	% 2025/2024
Rúbanisko I	52 950	52 250	101,34
Opatová -Továrenská	36 230	35 830	101,12
M. Malinovského	14 120	13 920	101,44
Mierová, Novohradská	7 150	7 020	101,85
Námestie republiky 16 - 25	24 990	24 690	101,22
SBD budova	20 920	20 820	100,48
Rúbanisko II A 4,5,6	10 250	10 050	101,99
Rúbanisko II A 7,8,9	13 350	13 150	101,52
Kokava-Rovienka	32 150	31 850	100,94
Utekáč	8 510	8 350	101,92
Lovinobaňa	8 000	7 950	100,63
Tomášovce A 13	1 400	1 390	100,72
Tomášovce B 15	1 470	1 450	101,38
Tomášovce C 17	1 430	1 410	101,42
Cinobaňa, Sídliisko 2-8	7 190	7 180	100,14
Cinobaňa, Sídliisko 12	3 480	3 450	100,87
SPOLU:	243 590	240 760	101,18

Porovnanie spotreby tepla na zdrojoch v správe SBD

V nasledujúcej tabuľke uvádzame prehľad spotrieb ÚK a TÚV v kWh jednotlivých bytových domov. Priemerný nárast oproti roku 2024 je 10,5 %. V tabuľke ďalej uvádzame aj merné spotreby jednotlivých odberných miest, ktoré vyjadrujú množstvo energie (tepla) spotrebovanej na prípravu a dodávku teplej vody. Priemerná hodnota merných spotrieb na sledovaných odberných miestach je v roku 2025 = 86,53 kWh/m³.

ZDROJ	Spotreba ÚK (kWh)		% 2025/2024	Spotreba TÚV (kWh)		kWh/m ³
	rok 2024	rok 2025		kWh/2025	m ³ /2025	
M. Malinovského	372 466	397 433	106,70	201 483	2 431	82,88
Rúbanisko I	1 493 647	1 668 362	111,70	830 062	9 807	84,64
Tomášovce A	62 590	66 250	105,85	25 790	174	148,22

Tomášovce B	74 570	80 620	108,11	32 320	356	90,79
Mierová, Novohradská	136 997	138 943	101,42	73 697	932	79,07
Nám. republiky 16- 25.	520 053	543 809	104,57	217 511	2 766	78,64
Tomášovce C	44 020	49 310	112,02	35 160	357	98,49
Kokava - Rovienka	745 661	883 811	118,53	307 489	3 730	82,44
Opatová -Továrenská	787 371	886 671	112,61	459 323	4 646	98,86
Lovinobaňa	264 240	286 560	108,45	111 753	1 034	108,08
Utekáč	451 667	476 389	105,47	158 042	1 221	129,44
Cinobaňa, Sídliisko 12	76 880	86 470	112,47	35 420	375	94,45
Cinobaňa, Sídliisko 2- 8	163 540	174 970	106,99	58 120	893	65,08
Utekáč 826/24	110 847	123 104	111,06	30 266	210	144,12
Utekáč 827/25	107 367	121 977	113,61	26 413	191	138,29
Utekáč 884/89	80 980	89 080	110,00	21 670	135	160,52
Rúbanisko II, A, 4 - 6	160 130	168 572	105,27	97 502	1 263	77,20
Rúbanisko II, A, 7 - 9	170 086	195 620	115,01	105 922	1 792	59,11
CELKOM	5 523 918	6 103 790	110,50	2 749 594	31 777	86,53

Teplo nakúpené od iného dodávateľa tepla

Pri porovnaní nakúpeného tepla od iných dodávateľov došlo k nárastu, čo potvrdzuje, že aj u externých dodávateľov tepla pre SBD Lučenec prebieha podobný vývoj spotrieb ako u výrobcu tepla SBD Lučenec.

Organizácia	Spotreba kWh rok 2025	Spotreba kWh rok 2024	% 2025/2024
Veolia Energia Lučenec, a.s.	16 251 447	14 834 783	109,55
esi Poltár, s.r.o.	1 140 680	1 039 886	109,69
Nakúpené teplo celkom	17 392 127	15 874 669	109,56

Porovnanie regulovaných cien

Fixná zložka ceny tepla je určovaná a regulovaná Vyhláškou č.312/2022 Z. z. a zahŕňa ekonomicky oprávnené náklady na udržiavanie a chod centrálnych zdrojov tepla. Nakoľko sa v roku 2025 zmenilo niekoľko faktorov ovplyvňujúcich tvorbu ceny tepla, aj v tejto tabuľke zaznamenávame nárast fixnej zložky ceny tepla. Navýšenie až do 34% oproti roku 2024 spôsobila napr. inflácia, zvýšené daňové a odvodové zaťaženie v položke regulovaných zložiek fixnej zložky ceny tepla, transakčná daň, medziročné navýšenie v súlade s legislatívou a iné.

Regulačný príkon sa oproti roku 2024 nezmenil v súlade s regulačnou politikou do roku 2027. Dobrou správou pre odberateľov tepla je, že SBD LC si v roku 2025 nepožiadalo

o navýšenie ceny tepla na rok 2026 a preto aj v roku 2026 bude maximálna cena tepla rovnaká ako v roku 2025.

Dodávateľ tepla	Cena fixnej zložky tepla rok 2024 €/kW	Cena fixnej zložky tepla rok 2025 €/kW	Nárast fixnej zložky ceny tepla v %
SBD LC - mesto	196,0367	248,9974	27%
SBD LC - Utekáč	138,8559	186,7791	34%
SBD LC - Kokava n/Rim.	119,8261	151,8080	27%
SBD LC - Lovinobaňa	121,835	153,1225	26%
Veolia Energia Lučenec, a.s.	234,9811	289,8743	23%
esi Poltár, s.r.o.	307,1956	377,3752	23%

Dodávateľ tepla	regulačný príkon 2024 kW	regulačný príkon 2025 kW	Rozdiel kW - pokles + nárast
SBD LC - mesto	976,72	976,72	0
SBD LC - Utekáč	139,67	139,67	0
SBD LC - Kokava n/Rim.	233,46	233,46	0
SBD LC - Lovinobaňa	82,23	82,23	0

Prehľad revízií na tepelných zdrojoch

Revízie na tepelných zdrojoch vykonáva spoločnosť Kondač – Plaucha a p. Fil'o (každoročné prehliadky plynových rozvodov ako aj prehliadky tlakových nádob).

ZDROJ	Posledná prehliadka plynu	Nasledujúca prehliadka plynu	Posledná prehliadka TN	Nasledujúca prehliadka TN
Rúbanisko I	04/2025	04/2026	-	-
Opatová -Továrenská	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
M. Malinovského	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
Mierová, Novohradská	04/2025	04/2026	-	-
Námestie republiky 16 - 25	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
SBD budova	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026

Kokava-Rovienka	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
Utekáč	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
Cinobaňa, Sídliisko 12	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
Cinobaňa, Sídliisko 2 - 8	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
Lovinobaňa	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026
Tomášovce A,B,C	04/2025	04/2026	04/2025	04/2026

Dodávka pitnej vody - Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s.

Veolia Energia Slovensko, a.s. je popredným dodávateľom vodohospodárskych služieb na Slovensku. Hlavným predmetom činnosti je dodávka pitnej vody a odkanalizovanie. Členom skupiny Veolia sú na Slovensku v oblasti vodohospodárskych služieb Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s a ČOVSPOL, a.s Slovenská Ľupča.

Nasledujúca tabuľka uvádza zmeny cien za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom, distribúciu pitnej vody verejným vodovodom a odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou.

Obdobie	Výroba pitnej vody	Odvedenie odpadovej vody	Distribúcia pitnej vody	Rozhodnutie ÚRSO
01/2023	1,3351	1,3143	0,7343	0069/2022/V
03/2023	1,5590	1,4904	0,8575	(marec 2023 – dodatok k 0069/2022/V)
06/2024	1,5704	1,5905	neuvedené	0020/2024/V (účinnosť 21.6.2024)
01/2025	1,5704	1,5905	neuvedené	0020/2024/V
06/2025	1,5168	1,5623	0,8637	0036/2025/V (dvojzložková cena)

Ceny sú uvádzané v €/m³ bez DPH.

Od roku **2024** dochádza v cenách vody k postupnému, ale miernemu nárastu. Kľúčovým momentom je rozhodnutie **ÚRSO 0020/2024/V**, účinné od **21. júna 2024**, ktoré zvyšuje cenu **vodného aj stočného** približne na úroveň **1,57 – 1,59 €/m³**. Toto zvýšenie odráža rast nákladov na výrobu, energie a prevádzku infraštruktúry.

V prvom polroku roka **2025** ceny zostávajú na tejto úrovni, no od **1. júna 2025** vstupuje do platnosti nové rozhodnutie **0036/2025/V**, ktoré zavádza **dvojzložkovú cenu** (fixná + variabilná). Variabilná zložka sa mierne znižuje, čo je typické pri prechode na dvojzložkový model – časť nákladov sa presúva do fixnej platby.

Fixná zložka bola zavedená preto, lebo **vodárne majú veľa nákladov, ktoré musia platiť stále**, aj keď ľudia spotrebujú menej vody. Ide o náklady na údržbu potrubí, havárie, nonstop prevádzku úpravni, energie, pracovníkov. Tieto náklady **nesúvisia s tým, koľko vody minie koncový užívateľ**. Preto sa cena rozdelila na:

- **fixnú časť** – každý prispieva na fungovanie systému,
- **variabilnú časť** – podľa toho, koľko vody skutočne spotrebuje.

Fixná zložka tak pomáha udržať vodárenskú sieť v prevádzke, stabilizovať financovanie, spravodlivejšie rozdeliť náklady medzi všetkých odberateľov.

ČASŤ 5. Z Á V E R

Stavebné bytové družstvo Lučenec je dlhodobo pôsobiacou organizáciou s viac ako päťdesiatročnou tradíciou v správe bytových domov. Naše skúsenosti, odborné zázemie a stabilita nám umožňujú pružne reagovať na meniace sa požiadavky spoločnosti a prinášať riešenia, ktoré zodpovedajú potrebám dnešnej doby. Modernizácia, zvyšovanie energetickej efektívnosti, využívanie obnoviteľných zdrojov, slnečnej energie a hľadanie alternatívnych spôsobov znižovania nákladov sú oblasti, ktorým sa venujeme s plným nasadením a ktoré budú formovať naše smerovanie aj v budúcnosti.

Mimoriadne dôležitý je pre nás aj **osobný kontakt so zástupcami vlastníkov a užívateľmi bytov**. Veríme, že pravidelné osobné stretnutia, otvorená výmena názorov a pozorné počúvanie potrieb a riešenie problémov našich členov sú základom kvalitnej správy. Práve vďaka týmto stretnutiam dokážeme lepšie porozumieť očakávaniam obyvateľov a prispôbovať naše služby tak, aby prinášali čo najväčší úžitok.

Rok 2025 bol pre naše družstvo obdobím náročných úloh, ale aj významných úspechov. Vďaka zodpovednému prístupu, obetavosti našich zamestnancov a aktívnej spolupráci s členmi družstva, sa nám podarilo dosiahnuť výsledky, ktoré posilňujú stabilitu a rozvoj spravovaných bytových domov.

Veríme, že táto výročná správa Vám poskytla jasný a transparentný pohľad na našu činnosť a smerovanie.

Ďakujeme Vám za dôveru, podporu a spoluprácu. Tešíme sa na ďalšie spoločné kroky, ktoré prispesú k modernému, kvalitnému a udržateľnému bývaniu v našom meste a všetkých lokalitách, v ktorých sa nachádzajú bytové domy v našej správe.