Výročná správa
Neziskovej organizácie Byty a bývanie za rok 2025

V Košiciach, 29.06.2026

OBSAH:

1) Úvod
2) Správa o činnosti za rok 2025
3) Ročná účtovná závierka za rok 2025
4) Prehľad o peňažných príjmoch a výdavkoch za rok 2025
5) Prehľad rozsahu príjmov (výnosov) v členení podľa zdrojov za rok 2025
6) Stav a pohyb majetku a záväzkov neziskovej organizácie za rok 2025
7) Zmeny a nové zloženie orgánov neziskovej organizácie v roku 2025
8) Vyjadrenie revízora

1. ÚVOD

Nezisková organizácia Byty a bývanie so sídlom Popradská 68, 040 11 Košice, IČO: 56 666 951 vznikla dňa 12.12.2024, registrovaná Okresným úradom Košice pod registračným číslom OVVS/17/2024 podľa ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 213/1997 Z . z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení (ďalej len „Zákon“).

Nezisková organizácia Byty a bývanie poskytuje všeobecne prospešné služby podľa Zákona, a to:

a) Ochrana ľudských práv a základných slobôd
- Poradenstvo v oblasti ochrany práva na bývanie
- Poradenstvo v oblasti nedotknuteľnosti obydlia
- Poradenstvo v oblasti slobody pohybu a pobytu

b) Vzdelávanie, výchova a rozvoj telesnej kultúry
- Zlepšovanie informovanosti občanov v oblasti správy bytových domov a ich práv a povinností
- Organizovanie vzdelávacích aktivít pre vlastníkov bytov v oblasti správy bytových domov s dôrazom na ich práva a povinnosti
- Organizovanie odborných, spoločenských a kultúrno-vzdelávacích aktivít

c) Zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu
- Zabezpečovanie odborného poradenstva pri výbere bývania a správy bytového domu

d) Výskum, vývoj, vedecko-technické služby a informačné služby

e) Služby na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti

V rámci svojej činnosti nezisková organizácia poskytuje svojim klientom okrem vyššie uvedených činností uvedených aj iné, prospešné služby, ako:

a) Osvetová činnosť a podpora verejnej diskusie
b) Vzdelávanie formou individuálnych konzultácií
c) Vzdelávanie formou prednášok, školení
d) Monitorovanie problematiky nedostatočnej informovanosti občanov v uvedených oblastiach
e) Publikačná činnosť
f) Mediálna činnosť
g) Vytváranie podcastov
h) Spolupracovanie s médiami
i) Mediačná činnosť
j) Spolupráca s inými organizáciami pri informovanosti verejnosti
k) Spolupráca s verejnými inštitúciami

Zakladateľmi Neziskovej organizácie Byty a bývanie sú :
JUDr. Annamária Vozárik
Katarína Hermelyová
JUDr. František Svatuška
MVDr. Beáta Sláviková
Peter Berinšter

Štatutárnym orgánom neziskovej organizácie je:
Riaditeľ: JUDr. Annamária Vozárik

2. SPRÁVA O ČINNOSTI ZA ROK 2025

Rok 2025 bol pre neziskovú organizáciu Byty a bývanie, n. o. obdobím intenzívnej odbornej práce, rozširovania spolupráce s verejnými inštitúciami, posilňovania edukačných aktivít a budovania inovačných partnerstiev. Naša činnosť sa sústredila na zvyšovanie právneho povedomia vlastníkov bytov, podporu transparentnej správy bytových domov, ochranu spotrebiteľa a tvorbu odborných materiálov, ktoré majú praktický význam pre širokú verejnosť.

Nosnými piliermi našej činnosti boli mediálne aktivity, vzdelávacie semináre, tvorba odborných príručiek, spolupráca s odbornými inštitúciami a rozvoj nových projektov v oblasti inovácií v bývaní.

V roku 2025 pokračovala pravidelná edukačná relácia DOBRÁ RADA: „Ľudia nevedia, že nevedia…“ O bývaní, vysielaná v Rádiu Regina Východ. Relácia sa vysiela v pondelok o 9.35 hod. v premiére a po 15.00 hod. v repríze. Je dlhodobo etablovaná, má pozitívne ohlasy poslucháčov a predstavuje významný nástroj zvyšovania právneho povedomia vlastníkov bytov na území východného Slovenska.

V roku 2025 prebehli tri vysielacie série. Jarná séria trvala od 13. januára do 30. júna 2025 a pozostávala z dvadsiatich štyroch premiérových relácií a ich repríz. Počas letných prázdnin bolo odvysielaných osem repríz z jarnej série. Jesenná séria prebiehala od 1. septembra do 29. decembra 2025 a zahŕňala šestnásť premiérových relácií a ich repríz.

Reláciu pripravoval redaktor Miroslav Talavašek. Obligatórnymi respondentmi boli Mgr. Peter Berinšter a JUDr. František Svatuška. Fakultatívne sa zapájali odborní spolupracovníci organizácie Byty a bývanie, n. o.

V roku 2025 pokračovala aj odborná spolupráca s Bytovým podnikom mesta Košice (BPMK). Konateľ BPMK Ing. Peter Miklovič opätovne prijal účasť na relácii ako odborný respondent, pričom jeho príspevky sa vyznačovali vysokou odbornou úrovňou, promptnosťou a praktickými skúsenosťami zo správy bytových domov. Pre rok 2025 boli pripravené tematické okruhy týkajúce sa poistenia bytových domov, zimnej údržby, transakčnej dane, inflácie a správcovského poplatku, požiarnej bezpečnosti, sankcií SOI, vyúčtovania za rok 2024, tepla, domového poriadku a ďalších aktuálnych tém.

V roku 2025 bola vydaná a slávnostne pokrstená „Príručka pre vlastníkov bytov I.“. Krst sa uskutočnil 8. septembra 2025 v priestoroch Inovačného centra Košického kraja. Pri tejto príležitosti bolo podpísané memorandum o spolupráci medzi Byty a bývanie, n. o. a Inovačným partnerským centrom (IPC). Memorandum vytvorilo rámec pre spoločné aktivity v oblasti vzdelávania, workshopov, seminárov, poskytovania údajov pre vzdelávacie a výskumné účely a ďalšie odborné činnosti.

V roku 2025 pokračovali práce na ďalších príručkách: Príručka pre vlastníkov bytov II., Príručka pre zástupcov vlastníkov bytov a Príručka pre členov rady spoločenstiev vlastníkov bytov.

Zároveň sa začala príprava novej publikácie v spolupráci s IPC pod pracovným názvom „Inovačný sprievodca bývaním v Prešovskom kraji“. Publikácia má nadviazať na pôvodnú príručku, zachovať jej praktické časti, no zároveň doplniť moderné témy, inovácie, klimatické výzvy, digitalizáciu, komunitné riešenia, príklady dobrej praxe a prepojenie na akademický, verejný a podnikateľský sektor.

V roku 2025 bol dohodnutý harmonogram prác, rozdelenie úloh, odborná garancia obsahu a postup spolupráce. Vydanie publikácie je plánované na rok 2026 v tlačenej aj online podobe, v náklade 200 kusov, a bude prezentovaná na odbornom workshope v Krajskej knižnici v Prešove.

V roku 2025 sme pokračovali v organizovaní vzdelávacích seminárov pod spoločným mottom „Ľudia nevedia, že nevedia, čo nevedia…“. Semináre boli určené vlastníkom bytov, zástupcom vlastníkov bytov, členom spoločenstiev vlastníkov bytov a širokej verejnosti.

Semináre sa konali v spolupráci s Bytovým podnikom mesta Košice, Slovenskou obchodnou inšpekciou a ďalšími odbornými partnermi. Realizovali sa prioritne v Košiciach, ale aj v ďalších mestách východného Slovenska.

V roku 2025 sme rozšírili pôsobnosť seminárov aj do Košického, Prešovského, Banskobystrického a Žilinského samosprávneho kraja. Obsah seminárov sa zameriaval na praktické otázky správy bytových domov, práv a povinností vlastníkov, vyúčtovania, fond opráv, komunikáciu so správcom, riešenie sporov a ochranu spotrebiteľa.

Správna rada v roku 2025 schválila doplnenie štatútu o novú činnosť – ochranu spotrebiteľa prostredníctvom spotrebiteľskej organizácie podľa § 25 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Zároveň bol schválený návrh na vytvorenie siete spolupracujúcich odborníkov v oblastiach poisťovníctva, správy hybridných bytov, požiarnej ochrany, bankovníctva a úverov a spoločenstiev vlastníkov bytov. Medzi odborných spolupracovníkov patria Ing. Katarína Astalošová, BPMK, odborníci na požiarne bezpečnostné riešenia a Ing. Eva Moyzesová.

V roku 2025 sme pripravili súťaž pre študentov stredných odborných škôl a akademických inštitúcií zameranú na tvorbu propagačného plagátika k relácii DOBRÁ RADA. Cieľom súťaže bolo zvýšiť grafickú úroveň plagátu, podporiť propagáciu relácie medzi mladými ľuďmi a vytvoriť priestor pre kreatívnu spoluprácu so školami.

Rok 2025 bol pre Byty a bývanie, n. o. rokom stabilného odborného rastu, rozširovania partnerstiev, posilnenia mediálnej prítomnosti a tvorby hodnotných edukačných materiálov. Naše aktivity prispeli k zvyšovaniu právneho povedomia vlastníkov bytov, k podpore transparentnej správy bytových domov a k rozvoju inovatívnych riešení v oblasti bývania.

Ďakujeme všetkým partnerom, odborným spolupracovníkom, respondentom, podporovateľom a poslucháčom za spoluprácu a dôveru.

3. ROČNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2025

Nakoľko nezisková organizácia Byty a bývanie nemala v roku 2025 zriadený bankový účet. Nezisková organizácia nevykonala žiadne transakcie.

4. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH PRÍJMOCH A VÝDAVKOCH ZA ROK 2025

Nezisková organizácia Byty a bývanie nemala v roku 2025 žiadne príjmy ani výdavky.

5. PREHĽAD ROZSAHU PRÍJMOV (VÝNOSOV) V ČLENENÍ PODĽA ZDROJOV ZA ROK 2025

Nezisková organizácia Byty a bývanie nemala v roku 2025 žiadne príjmy resp. výnosy.

6. STAV A POHYB MAJETKU A ZÁVÄZKOV NEZISKOVEJ ORGANIZÁCIE ZA ROK 2025

Nezisková organizácia Byty a bývanie k 31.12.2025 neeviduje žiadny dlhodobý ani krátkodobý majetok, rovnako neeviduje žiadne záväzky.

7. ZMENY A NOVÉ ZLOŽENIE ORGÁNOV NEZISKOVEJ ORGANIZÁCIE V ROKU 2025

Dňa 24.9.2025 predsedníčka správnej rady Katarína Hermélyová ukončila svoje pôsobenie v neziskovej organizácii. Na jej miesto v roku 2025 nebol zvolený náhradný člen.

8. VYJADRENIE REVÍZORA

Revízor preskúmal hospodárenie neziskovej organizácie a nemá pripomienky.