# Výročná správa družstva za rok 2025

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

**Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice**
Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice
Deň zápisu : 16. 2. 1972

### Hlavné činnosti družstva:

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

### Zoznam členov orgánov družstva

**1. Štatutárny orgán** : predstavenstvo
Ing. Miroslav Skácel, PhD – predseda predstavenstva
JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva
JUDr. Vladislav Geletka – člen
Bc. Iveta Hoľáková - člen
Ľudmila Jalčáková – člen
Bc. Miroslav Nagy – člen
Jozef Poráč – člen

**2. Dozorný orgán**: kontrolná komisia
Dušan Semjan - predseda komisie
Ing. Peter Niezgodský - člen
Ing. Vojtech Doro – člen

## 2. ČINNOSŤ DRUŽSTVA

Správcovské bytové družstvo IV Košice dosiahlo za rok 2025 kladný hospodársky výsledok vo výške 62 352,80 eur.

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

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

V uplynulom roku 2025 pribudli do našej správy bytový dom Ždiarska 23 s počtom 78 bytov a 1 nebytový priestor, bytový dom Trieda SNP 60,62 s počtom 48 bytov a bytový dom Gerlachovská 18,20,22 s počtom 41 bytov.

Družstvo k 31.12.2025 spravovalo spolu 6 337 bytov, z toho 61 družstevných bytov a 6 276 bytov vo vlastníctve, 30 nebytových priestorov vo vlastníctve a garážový dom so 113 garážami. Okrem týchto 6 480 priestorov ešte v objektoch Šafránová záhrada I (Vojvodská 8,10,12,14), Herberia (Žižkova 41,43,45), Šafránová záhrada II (Skladná 1A,1B,1C), Albelli (Alvinczyho 24,26,28,30 a Bellova 6) a Popradská 3A-3G spravovalo ďalších 395 skladových priestorov (pivníc) a 928 garážových státí. V bytovom dome Ulica na Grunte 2 malo v evidencii 3 iné priestory vrátane kotolne.

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

V roku 2025 sme odpredali 1 družstevný byt na ulici Južná tr. 45 .

Vozový park družstva k 31.12.2025 tvoria dva osobné a dva dodávkové automobily.

*Naše družstvo pripravilo so spoločnosťou Labaš s.r.o. spoločný projekt, ktorý pozostáva zo zbúrania časti našej budovy na Levočskej ulici a postavenia novej spoločnej budovy, v ktorej budeme vlastniť 1. nadzemné podlažie.*

*V súvislosti s výstavbou OC Fresh na Levočskej ulici bola v r. 2025 uzatvorená zmluva o splátkovom úvere zo dňa 12.5.2025 na sumu 500 000,- eur s Tatra bankou a. s. Zároveň so zmluvou o úvere bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam na Topoľovej ulici č. 20 a Mlynárskej ulici č. 15 v prospech Tatra banky a. s.*

*Kolaudácie budovy OC Fresh budú prebiehať po jednotlivých prevádzkach (zubné ambulancie, starostlivosť o telo a gastro prevádzka). Následne Labaš s.r.o. predloží návrh na zápis skolaudovanej stavby do katastra.*

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

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

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

## 3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2025 a 31.12.2024 vyjadruje nasledovná tabuľka :

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|
| Priemerný prepočítaný stav zamestnancov | 25 | 23 |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 26 | 21 |
| počet vedúcich zamestnancov | 2 | 2 |

Dve pracovníčky družstva sú na materskej dovolenke.

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

## 4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

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

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

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

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

## 5. INÉ DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE

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

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

# 6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

## 6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2025 dosiahol výšku 33 130 383 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

| | |
|---|---|
| – Neobežný majetok | 1 646 408 |
| – Obežný majetok | 31 450 034 |
| – Časové rozlíšenie | 33 941 |

## NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

| Ukazovateľ | Počiatočný stav | Prírastok | Úbytok | Konečný stav |
|---|---|---|---|---|
| **Obstarávacia cena** | | | | |
| Softvér | 46 109 | 0 | 0 | 46 109 |
| Pozemky | 89 521 | 0 | 0 | 89 521 |
| Stavby | 821 978 | 0 | 72 749 | 749 229 |
| Samost.hnut.veci a súbory | 183 266 | 0 | 0 | 183 266 |
| Obstarávaný dlh.majetok | 346 192 | 622 563 | 6 308 | 962 447 |
| **Celkom** | **1 487 066** | **622 563** | **79 057** | **2 030 572** |
| Oprávky k softvéru | 46 109 | 0 | 0 | 46 109 |
| Oprávky k stavbám | 187 950 | 6 451 | 2 661 | 191 740 |
| Oprávky k samost.hnut.vec.a súb. | 132 583 | 13 732 | 0 | 146 315 |
| **Oprávky celkom** | **366 642** | **20 183** | **2 661** | **384 164** |
| **Zostatková účtovná hodnota** | **1 120 424** | **602 380** | **76 396** | **1 646 408** |

## FINANČNÝ MAJETOK

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

v €

| Druh finančného majetku | Stav k 31.12.2025 |
|---|---|
| Pokladnica | 2 146 |
| Ceniny | 0 |
| **Peniaze spolu** | 2 146 |
| Bežné bankové účty | 9 919 140 |
| **Celkom finančný majetok** | **9 921 286** |

### 6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2025 vo výške 33 130 383 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie 806 838 €
- Záväzky 32 270 836 €
- Časové rozlíšenie 52 709 €

Vlastné imanie (v €)

| Položka vlastného imania | Bežné účtovné obdobie | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| a | Stav na začiatku účt.obdobia b | Prírastky c | Úbytky d | Presuny e | Stav na konci účt.obdobia f |
| Základné imanie | 40 107 | 0 | 0 | 0 | 40 107 |
| Ostatné kapitálové fondy | 736 600 | 8 164 | 70 626 | 0 | 674 138 |
| Nedeliteľný fond | 29 875 | 0 | 0 | 0 | 29 875 |
| Výsl.hosp.min.r./Sl.pošta | 365 | 0 | 0 | 0 | 365 |
| Výsl. hosp. bež.účt.obd. | 1 118 | 62 353 | 1118 | 0 | 62 353 |

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

## 7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť zisk dosiahnutý za rok 2025 v celkovej výške 62 352,80 € nasledovne:

| | v € |
|---|---|
| **Čistý zisk** | **62 352,80** |
| prídel do sociálneho fondu | 15 000,00 |
| prídel na nerozdelený zisk minulých rokov | 47 352,80 |

**Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2025 v porovnaní s koncom roka 2024 vyjadruje nasledovná tabuľka** (v €):

| Položka | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Rozdiel 2025-2024 | 2025/2024 v % |
|---|---|---|---|---|
| **MAJETOK SPOLU** | **33 130 383** | **31 750 685** | **1 379 698** | **104,35** |
| **Neobežný majetok** | **1 646 408** | **1 172 539** | **473 869** | **140,41** |
| Dlhodobý nehmotný majetok | 0 | 0 | 0 | 00,00 |
| Dlhodobý hmotný majetok | 1 646 408 | 1 172 539 | 473 869 | 140,41 |
| **Obežný majetok** | **31 450 034** | **30 562 997** | **887 037** | **102,90** |
| Zásoby | 24 648 | 61 105 | -36 457 | 40,34 |
| Dlhodobé pohľadávky | 11 945 001 | 12 005 420 | -60 419 | 99,50 |
| Krátkodobé pohľadávky | 9 559 098 | 9 201 018 | 358 080 | 103,89 |
| Finančné účty | 9 921 287 | 9 295 454 | 625 833 | 106,73 |
| **Časové rozlíšenie** | **33 941** | **15 149** | **18 792** | **224,05** |
| **VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU** | **33 130 383** | **31 750 685** | **1 379 698** | **104,35** |
| **Vlastné imanie** | **806 838** | **808 065** | **-1 227** | **99,85** |
| Základné imanie | 40 107 | 40 107 | 0 | 100,00 |
| Kapitálové fondy | 674 138 | 736 600 | -62 462 | 91,52 |
| Fondy zo zisku | 29 875 | 29 875 | 0 | 100,00 |
| Výsledok hosp.min.rokov/depozit Slov.pošta | 365 | 365 | 0 | 100,00 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | 62 353 | 1 118 | 61 235 | 5 577,19 |
| **Záväzky** | **32 270 836** | **30 898 120** | **1 372 716** | **104,44** |
| Krátkodobé rezervy | 26 456 | 13 441 | 13 015 | 196,83 |
| Dlhodobé záväzky | 7 067 242 | 6 470 846 | 596 396 | 109,22 |
| Dlhodobé rezervy | 107 238 | 107 238 | 0 | 100,00 |
| Krátkodobé záväzky | 11 219 441 | 10 704 557 | 514 884 | 104,81 |
| Dlhodobé bankové úvery (bytové domy) | 11 959 022 | 12 026 297 | -67 275 | 99,44 |
| Dlhodobé bankové úvery (SBDIV KE) | 491 666 | 0 | 491 666 | 00,00 |
| Krátkodobé bankové úvery (bytové domy) | 1 391 437 | 1 575 741 | -184 304 | 88,30 |
| Krátkodobé bankové úvery (SBDIV KE) | 8 334 | 0 | 0 | 00,00 |
| **Časové rozlíšenie** | **52 709** | **44 500** | **8 209** | **118,45** |

Súčasťou účtovnej závierky je aj výkaz ziskov a strát. Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2025 a ich porovnanie oproti roku 2024 sú uvedené v tabuľke (v €):

| Text | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Rozdiel 2025-2024 | 2025/2024 v % |
|---|---|---|---|---|
| Tržby z predaja služieb | 1 051 747 | 911 460 | 140 287 | 115,39 |
| Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu | 90 012 | 3 989 | 86023 | - |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti | 26 787 | 43 698 | -16 911 | 61,30 |
| Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (vrátane opravnej položky) | 176 302 | 104 913 | 71 389 | 168,05 |
| Služby | 109 216 | 141 925 | -32 709 | 76,95 |
| Osobné náklady | 732 424 | 673 644 | 58 780 | 108,73 |
| Dane a poplatky | 26 445 | 10 901 | 15 544 | 242,59 |
| Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku | 19 750 | 23 610 | -3 860 | 83,65 |
| Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater. | 6 308 | 0 | 6 308 | |
| Opravné položky k pohľadávkam | 705 | 0 | 705 | |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť | 16 300 | 29 049 | -12 749 | 56,11 |
| **Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti** | 81 096 | -24 895 | 105 991 | -325,75 |
| Ostatné výnosové úroky | 0 | 0 | 0 | - |
| Ostatné výnosy z finančnej činnosti | 0 | 0 | 0 | - |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť | 9 076 | 334 | 8 742 | 2717,37 |
| **Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti** | -9 076 | -334 | -8 742 | 2717,37 |
| **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením** | 72 020 | -25 229 | 97 249 | -285,47 |
| Daň z príjmov spolu, z toho | 9 667 | -26 347 | 36 014 | -36,69 |
| Daň z príjmov splatná | 9 667 | 3 840 | 5 827 | 251,74 |
| Daň z príjmov odložená | 0 | -30 187 | 30 187 | 0,00 |
| **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení** | 62 353 | 1 118 | 61 235 | 5 577,19 |

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

JUDr. Mária Lőrinczová
podpredseda predstavenstva SBD IV Košice