



VÝROČNÁ SPRÁVA

**BYTOVÉHO DRUŽSTVA
SPIŠSKÁ NOVÁ VES**

ZA ROK 2015

MÁJ 2016

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 2015.....	6
4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves za rok 2015	7
5. Ročná účtovná závierka	8
6. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2015	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 najmä:

- stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov v družstevných domoch, rodinných domov, ako aj výstavbu nebytových priestorov, ktoré prenajíma svojim členom,
- stavia, prípadne zabezpečuje výstavbu bytov, rodinných domov a nebytových priestorov do vlastníctva iných subjektov,
- prideľuje družstevné byty vrátane bytov v rodinných domoch a nebytové priestory do nájmu svojim členom,
- vykonáva, prípadne zabezpečuje údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu nájomných bytových a nebytových priestorov,
- vykonáva, prípadne zabezpečuje údržbu a opravy bytových domov s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov za úplatu,
- poskytuje, prípadne zabezpečuje plnenie poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v nájme a vo vlastníctve občanov,
- družstvo vykonáva investorskú-inžiniersku činnosť, obchodnú činnosť, nákup a predaj materiálu pre údržbu, opravy a modernizáciu bytového fondu, autodopravu pre občanov a iné organizácie, služby verejného stravovania a ostatnú činnosť podľa rozhodnutia predstavenstva družstva,
- montáž, opravy meracej a regulačnej techniky,
- vodoinštalčná činnosť,
- elektroinštalácie
- maliarske a natieračské práce,
- montáž, opravy a rekonštrukcie, vykonávanie revízií vyhradených zdvíhacích zariadení, výťahov,
- revízia elektrických zariadení,
- nákup a predaj potravín, lahôdok, zeleniny, tabaku, materiálu - náterové hmoty, lepidla podlahoviny, trubky z plastov a kovu, inštalčný materiál, elektromateriál, sklo, zdravotná keramika,
- správa nehnuteľnosti na základe kontraktu,
- výroba kľúčov,
- montáž plastových výrobkov,
- kopírovacie práce,
- sklenárske práce,
- činnosť stavebného dozoru – pozemné stavby,
- podlahárstvo,
- kúrenárstvo,
- zámočníctvo,
- podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom,
- S odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických,

- O oprava vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu:
 - OU oprava a údržba,
 - R rekonštrukcia,
 - M 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,
- správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu upratovacie služby,
- administratívne služby,
- vedenie účtovníctva,
- čistiace a upratovacie služby,
- reklamné a marketingové služby,
- opravy, plnenie a revízie hasiacich prístrojov,
- oprava a kontrola požiarneho vodovodu,
- oprava a kontrola požiarneho hydrantu,
- montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania,
- skladovanie,
- nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom,
- diagnostika kanalizačných potrubí,
- čistenie kanalizačných systémov.
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- prevádzkovanie technickej služby podľa § 7 ods.1 zákona číslo 473/2005 Z.z. o súkromnej bezpečnosti v rozsahu: projektovanie, montáž, údržba, revízia, oprava
- odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, opravách a iných činnostiach v rozsahu:
 - odstraňovanie azbestových materiálov zo stavieb bez súvisu s vnútornými priestormi slúžiacimi na pobyt ľudí, v ktorých nie je možné z technického hľadiska vytvoriť kontrolované pásmo s podtlakovým systémom
 - odstraňovanie azbestových materiálov v interiéroch budov s použitím podtlakového systému vrátane zabezpečenia opláštenia fasády budov slúžiacich na pobyt ľudí

Zapisované základné imanie: 1 660,00 EUR

Základný členský vklad: 6,64 EUR

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 P – BD 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, spravidla raz za mesiac, pracuje podľa schváleného plánu.

Predstavenstvo BD SNV má 9 členov.

Členovia Predstavenstva BD SNV: :

Anna Kostelníková	-	predseda
Mária Peklanská	-	1. podpredseda
Juraj Karpinský	-	2. podpredseda
Mgr. Soňa Bobková	-	člen
Ing. Marek Konársky	-	člen
Janka Plencner	-	člen
Ing. Zuzana Krajňáková	-	člen
Denisa Dolníková	-	člen
Eva Liptáková	-	člen

Rokovanie P – BD SNV zvoláva, organizuje a riadi predseda P – BD SNV, v jeho neprítomnosti poverený podpredseda P – BD SNV.

Predseda P – BD SNV sa za výkon funkcie zodpovedá P – BD 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:

Klaudia Fifiková	-	predseda
Ing. Slavomíra Nuberová	-	podpredseda
Ing. Peter Slobodník	-	člen
Ing. Renáta Rešovská	-	člen
Mgr. Jana Bobková	-	člen

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 P – BD SNV. Riaditeľ družstva v postavení vedúceho organizácie plní povinnosti vedúceho zamestnanca podľa pracovno-právnych predpisov v súlade so Zákonníkom práce. Riaditeľ je oprávnený konať vo všetkých veciach družstva, okrem záležitostí vyhradených v súlade s príslušnými právnymi predpismi ZD BD SNV a P – BD SNV.

2.6 Konanie

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

Riaditeľ družstva je oprávnený robiť menom družstva všetky úkony súvisiace s organizovaním a riadením bežnej činnosti družstva v súlade so schváleným Organizačným poriadkom BD SNV a Stanovami BD SNV.

Vedenie BD SNV: Riaditeľ: Ing. Vladimír Filinský
Námestník: Ing. Otília Muchová
Právnik: JUDr. Paulína Svobodová

3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2015

BD SNV v r. 2015 zabezpečovalo výkon správy a údržbu pre 7 684 bytov, z toho 710 bytov vo vlastníctve BD SNV (nájomné byty), 6 974 bytov v osobnom vlastníctve.

Práca správy BD SNV v roku 2015 pokračovala v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 svoj bytový fond vykonáva aj údržbu a opravy, a to jednak vlastným údržbárskym strediskom („ďalej len ÚS“), v prípade nedostatočných kapacít dodávateľsky. Vzhľadom na starnúci bytový fond údržba BD SNV bola zameraná na rekonštrukcie rozvodov studenej vody, TUV, 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; nakladanie s nebezpečným odpadom; elektro opravy; opravy zdvíhacích zariadení; maliarske práce; kovovýroba a zámočnícke práce; výroba striešok nad vchody; 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 inžiniersku činnosť v bytových domoch.

V roku 2015 BD SNV fakturovalo za vykonané služby a práce podľa cenníkov. Práce, ktoré nie sú ohodnotené cenníkovými položkami, boli účtované v hodinovej zúčtovacej sadzbe vo výške 10,00 € bez DPH.

BD SNV vykonávalo ďalšiu podnikateľskú činnosť, ktorá pozostáva hlavne z prenájmu priestorov BD SNV a spoločných priestorov bytových domov. ÚS BD SNV v rámci podnikateľskej činnosti ponúka služby súkromným subjektom v profesiách voda – ÚK, (montáž bytových vodomero, rekonštrukcia kanalizačných sietí) ako aj drobnú údržbársku činnosť.

Predstavenstvo BD SNV a vedenie BD SNV v priebehu roka aktívne spolupracovalo so zástupcami vlastníkov 244 bytových domov, s ktorými riešilo aktuálne problémy spojené s výkonom správy a údržby bytového fondu.

4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2015

BD SNV zabezpečuje svoje hospodárenie v súlade so zákonom o účtovníctve, v zmysle Stanov BD SNV a zmlúv o výkone správy.

Za rok 2015 BD SNV dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške 32 400,42 € pred zdanením.

Disponibilný zisk po zdanení je vo výške 22 900,76 €. Jeho rozdelenie do príslušných fondov schváli Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Finančná situácia BD SNV

V účtovnej evidencii majetok BD SNV vo finančnom vyjadrení predstavuje hodnotu 23 344 782 € v členení:

- dlhodobý majetok	6 398 962 €
- zásoby	100 234 €
- finančný majetok	6 808 703 €
- pohľadávky	10 033 413 €
- ostatné aktíva	3 470 €

(časovo rozlíšené náklady patriace do budúceho účtovného obdobia)

Pohľadávky sú pravidelne sledované a sú členené nasledovne:

• Celková výška pohľadávok	10 033 413 €
z toho: dlhodobé	8 365 064 €
krátkodobé	1 668 349 €

Dlhodobé pohľadávky:

- pohľadávky voči spoločníkom a členom vo výške 8 365 064 €
(pohľadávky vo výške úverov po vykonaní technického zhodnotenia bytových domov)

Krátkodobé pohľadávky:

- pohľadávky za technické zhodnotenie bytových domov vlastníkov 1 714 262 €
(náklady na zatepl'ovanie a obnovu bytových domov počas realizácie výstavby)
- pohľadávky za prenájom priestorov BD SNV a spoločných priestorov bytových domov 4 571 €
- pohľadávky za služby spojené s výkonom správy a užívaním bytu -172 636 €
- pohľadávky za neuhradené faktúry vo výške 26 868 €
- poskytnuté preddavky vo výške 38 775 €
- daňové pohľadávky 44 082 €
- ostatné pohľadávky 14 831 €
- opravné položky -2 404 €

Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti: 265 874 €

- od 1 do 30 dní 35 015 €
- od 31 do 60 dní 49 052 €
- od 61 do 90 dní 19 976 €
- od 91 do 180 dní 22 318 €
- od 181 do 360 dní 19 958 €
- nad 361 dní 119 555 €

Uvedené pohľadávky po lehote splatnosti sú v prevažnej miere na účte nájomného a to vo výške 217 950 €, ďalej sú to pohľadávky za súkromné opravy, prenájom nebytových priestorov a ostatné pohľadávky.

Pohľadávky sú vymáhané právnym úsekom. Ak dlžník nereaguje na predsúdne výzvy, resp. nedodrížiava dohodnutý splátkový kalendár, BD SNV vymáha pohľadávku prostredníctvom súdu a následne cestou súdneho exekútora.

P - BD 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 a na obnovu bytových domov).

Zamestnanci a sociálna starostlivosť

V priebehu roka 2015 na BD SNV pracovalo v priemere 67,21 zamestnancov vo fyzických osobách, z toho na správe družstva 40,01 a na ÚS 27,20 zamestnancov. V predchádzajúcom roku na BD SNV pracovalo v priemere 65,14 zamestnancov vo fyzických osobách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa počet zamestnancov zvýšil v priemere o 2,07.

Priemerná mesačná mzda za r. 2015 dosiahla výšku 785,62 €.

Sociálna starostlivosť bola poskytovaná prostredníctvom Sociálneho fondu vo forme príspevku na stravovanie, dopravu, rekreáciu, šport a kultúru, 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 P-BD SNV a prekontrolovala Kontrolná komisia BD SNV a bola overená audítorom. V zmysle čl. 68 Stanov BD SNV ju schváli Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2015

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2015	V EUR r. 2015	V EUR r. 2014
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	1 646 636	1 592 187
Aktivácia	921	
Spotreba materiálu, energie a ost. Neskl. Dodávok	362 266	358 140
Služby	113 659	98 339
Pridaná hodnota	1 171 632	1 135 708
Osobné náklady	1 102 432	1 039 995
Dane a poplatky	11 142	11 439
Odpisy dlhod. Nehmotného majetku a hmotného majetku	28 384	28 218
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	718 963	544 386
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	718 963	534 957
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	21 797	31 193
Opravné položky k pohľadávkam	2 404	
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 301	8 014
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	44 766	88 664
Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
Predané cenné papiere		
Výnosové úroky	618	902
Nákladové úroky	77	800
Kurzové zisky		
Kurzové straty		
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	4 074	5 541
Ostatné náklady na finančnú činnosť	16 980	16 871
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 12 365	- 11 228
Daň z príjmov	9 500	17 891
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	32 401	77 436
Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení	22 901	59 545

Súvaha k 31.12.2015

Aktíva	EUR r. 2015	EUR r. 2014
Spolu majetok	23 344 782	23 726 706
Neobežný majetok	6 398 962	7 060 370
Dlhodobý nehmotný majetok	33 040	7 434
Dlhodobý hmotný majetok	6 365 922	7 052 936
Dlhodobý finančný majetok		
Obežný majetok	16 942 350	16 662 595
Zásoby	100 234	89 767
Dlhodobé pohľadávky	8 365 064	9 253 753
Krátkodobé pohľadávky	1 668 349	952 529
Finančné účty	6 808 703	6 366 546
Časové rozlíšenie	3 470	3 741

Pasíva	EUR r. 2015	EUR r. 2014
Spolu vlastné imanie a záväzky	23 344 782	23 726 706
Vlastné imanie	5 991 817	6 595 181
Základné imanie	36 659	37 616
Kapitálové fondy	5 909 120	6 499 428
Fondy zo zisku	95 926	71 381
Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 72 789	- 72 789
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	22 901	59 545
Záväzky	17 352 965	17 131 525
Rezervy	69 444	79 917
Dlhodobé záväzky	5 958 528	4 277 847
Krátkodobé záväzky	2 510 552	2 596 860
Bankové úvery a výpomoci	8 814 441	10 176 901
Časové rozlíšenie	0	0

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, BD SNV vedie samostatné analytické účty za každý bytový dom, ktorý spravuje. Finančné prostriedky vlastníkov bytov vedie oddelene od účtu správcu a pre každý bytový dom je zriadený bankový účet služieb a bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv.

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 2013 oproti roku 2012 sa počet zvýšil o 8 %, v roku 2014 sa znížil oproti roku 2013 o 0,7%. V roku 2015 bol počet spravovaných bytov na úrovni roku 2014.

Výsledok hospodárenia za rok 2015 oproti roku 2014 pred zdanením je nižší o 36 644,-€. BD SNV vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu, po rozборе pohľadávok a záväzkov, nákladov a výnosov za rok 2015 očakáva aj v nasledujúcom účtovnom období priaznivý vývoj výsledku hospodárenia.

Audit BD SNV

V zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve podlieha účtovná závierka BD SNV povinnému auditu. Za r. 2015 auditorské overenie bolo vykonané auditorskou spoločnosťou AMK audit, s.r.o. Drevárska 13, Spišská Nová Ves, zodpovedná audítorka Ing. Klaudia Mlynárčiková. Podľa auditorskej správy účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie BD SNV k 31.12.2015 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

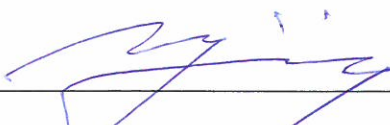
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za r. 2015

V zmysle čl. 68 Stanov BD SNV Zhromaždenie delegátov BD SNV rozhoduje o tom, ako sa naloží so ziskom. Návrh na rozdelenie zisku bol prerokovaný s Predstavenstvom BD SNV a Kontrolnou komisiou BD SNV.

Návrh na rozdelenie zisku:

1. Do štatutárneho fondu	1 900,76 €
2. Do rezervného fondu	1 000,- €
3. Do sociálneho fondu	4 000,- €
4. Do fondu hmotnej stimulácie	16 000,- €
S p o l u :	22 900,76 €

V Spišskej Novej Vsi, dňa 25.5.2016


Ing. Vladimír Filinský
riaditeľ BD SNV


Anna Kostelníková
predsedníčka P - BD SNV