



VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA

SPIŠSKÁ NOVÁ VES

ZA ROK 2020

APRÍL 2021

Obsah:**strana**

1. Profil Bytového družstva Spišská Nová Ves	3
2. Orgány Bytového družstva Spišská Nová Ves.....	5
3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2020.....	6
4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves za rok 2020	7
5. Ročná účtovná závierka	8
6. Ostatné nefinančné informácie.....	10
7. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2020	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 2020 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,
- vodoinštaláčna činnosť,
- elektroinštalácie,
- maliarske a natieračské práce,
- montáž, opravy a rekonštrukcie, vykonávanie revízií vyhradených zdvíhacích zariadení, výťahov,
- revízia elektrických zariadení,
- činnosť stavebného dozoru - pozemné stavby,
- kúrenárstvo,
- zámočníctvo,
- podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom,
- 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,
- odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych 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,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby.

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 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, minimálne raz za mesiac, pracuje podľa schváleného plánu. Predstavenstvo BD SNV má 9 členov.

Členovia Predstavenstva BD SNV zvolení na ZD BD SNV dňa 14. 06. 2018 :

Mgr. Soňa Bobková	-	predseda
Mgr. Mária Peklanská	-	1. podpredseda
Juraj Karpinský	-	2. podpredseda
Janka Plencner	-	člen
Ing. Zuzana Krajňáková	-	člen

Denisa Dolníková	-	člen
Eva Liptáková	-	člen
Ing. Maroš Mihalik	-	člen
Ing. Jozef Joppa	-	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 zvolení na ZD BD SNV dňa 14. 06. 2018 :

Kludia Fífková	-	predseda
Ing. Slavomíra Nuberová	-	podpredseda
Ing. Peter Slobodník	-	člen
Ing. Libor Wágner	-	člen
Mgr. Jana Bobková	-	člen

ZD BD SNV dňa 16. 11. 2020 s účinnosťou od 01. 12. 2020 odvolalo člena kontrolnej komisie Ing. Petra Slobodníka v súlade s čl. 51 Stanov BD SNV a povolalo k tomuto dňu do funkcie člena Kontrolnej komisie p. Jozefa Mnícha - náhradníka v stanovenom poradí.

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 a 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 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: Ing. Vladimír Filinský do 30. 6. 2020.
Ing. Kamil Maršalek od 01. 08. 2020
Námestník: Ing. Otília Muchová

Predstavenstvo BD SNV na svojom zasadnutí dňa 27. 08. 2020 schválilo členov vedenia od 01. 09. 2020 v zložení:

Riaditeľ: Ing. Kamil Maršalek
Námestník: Ing. Otília Muchová
Vedúca práv. a byt. oddelenia: Mgr. Ivana Dunčková

3. Činnosť Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2020

BD SNV v r. 2020 zabezpečovalo výkon správy a údržbu pre 7 835 bytov, z toho 391 bytov vo vlastníctve BD SNV (družstevné nájomné byty), 7 444 bytov v súkromnom vlastníctve.

Práca správy BD SNV v roku 2020 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 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; nakladanie s nebezpečným odpadom; výmena zvislých a ležatých rozvodov vody a kanalizácie; zámočnicke 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 2020 BD SNV fakturovalo za vykonané služby a práce podľa Sadzobníka cien a poplatkov na rok 2020, schváleného P BD SNV. Práce, ktoré nie sú ohodnotené cenníkovými položkami, boli účtované v hodinovej zúčtovacej sadzbe vo výške 16,00 € bez DPH.

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

Predstavenstvo BD SNV a vedenie BD SNV v priebehu roka aktívne spolupracovalo so zástupcami vlastníkov 252 bytových domov, s ktorými riešilo aktuálne problémy spojené s výkonom správy a údržby bytového fondu.

V roku 2020 v súvislosti s nariadením vlády SR a zavedenými opatreniami proti šíreniu nákazlivej choroby COVID-19 na území SR sme nezaznamenali výrazné zníženie tržieb proti roku 2019, iba za mesiac marec 2020 boli naše tržby nižšie o 10 % ako priemerné tržby roka 2019. Za tento mesiac sme dostali finančný príspevok z UPSVR v rámci projektu „Prvá pomoc“.

Od 01. 01. 2020 sme pristúpili k zmene metódy účtovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo súvahových účtov na podsúvahové účty, z dôvodu oddelenia majetku správcu od majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. Majetok a záväzky BD SNV sa znížili o preúčtované počiatočné stavy zo súvahových účtov na podsúvahové účty vo výške 25 675 887 €. Finančné prostriedky vlastníkov bytov a NP vedieme oddelene od účtu správcu a pre každý bytový dom je zriadený bankový účet služieb a bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv. Majetok vlastníkov vedieme na podsúvahových účtoch analyticky podľa bytových domov.

4. Výsledky hospodárenia Bytového družstva Spišská Nová Ves v roku 2020

BD SNV zabezpečuje svoje hospodárenie v súlade so zákonom o účtovníctve, v zmysle Stanov BD SNV a zmlúv o výkone správy. Za rok 2020 dosiahlo výsledok hospodárenia vo výške 24 731,57 € pred zdanením. Disponibilný zisk po zdanení je vo výške 9 021,50 €. Jeho rozdelenie do príslušných fondov schválil Zhromaždenie delegátov BD SNV.

Finančná situácia BD SNV

V účtovnej evidencii majetok BD SNV vo finančnom vyjadrení predstavuje hodnotu 4 515 091 € v členení:

- dlhodobý majetok	3 743 392 €
- zásoby	88 392 €
- finančný majetok	206 281 €
- pohľadávky	472 471 €
- ostatné aktíva	4 555 €
(časovo rozlíšené náklady patriace do budúceho účtovného obdobia)	

Pohľadávky sú pravidelne sledované a sú členené nasledovne:

• Celková výška pohľadávok	472 471 €
z toho: dlhodobé	0 €
krátkodobé	472 471 €

Krátkodobé pohľadávky:

• pohľadávky za prenájom priestorov BD SNV	500 €
• pohľadávky za neuhradené faktúry vo výške	236 132 €
• poskytnuté preddavky vo výške	378 €
• daňové pohľadávky	2 402 €
• ostatné pohľadávky	233 102 €
• opravné položky	- 43 €

Krátkodobé pohľadávky po lehote splatnosti:	30 151 €
• od 1 do 30 dní	19 861 €
• od 31 do 60 dní	513 €
• od 61 do 90 dní	691 €

- od 91 do 180 dní 2 154 €
- od 181 do 360 dní 6 780 €
- nad 361 dní 152 €

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 právnym úsekom. Ak dlžník nereaguje na predsúdne výzvy, resp. nedodríava dohodnutý splátkový kalendár, pohľadávka sa vymáha 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).

Zamestnanci a sociálna starostlivosť

V priebehu roka 2020 na BD SNV pracovalo v priemere 59,42 zamestnancov vo fyzických osobách, z toho na správe družstva 34,04 a na ÚS 25,38 zamestnancov. V predchádzajúcom roku na BD SNV pracovalo v priemere 61,17 zamestnancov vo fyzických osobách. V porovnaní s predchádzajúcim rokom sa počet zamestnancov znížil v priemere o 1,75.

Priemerná mesačná mzda za r. 2020 dosiahla výšku 985,88 €, čo predstavuje priemerný percentuálny nárast oproti roku 2019 o 8,67 %.

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 zvierka

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 zvierku prerokovalo P BD SNV a prekontrolovala 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. 2020

Výkaz ziskov a strát	V EUR r. 2020	V EUR r. 2019
Tržby za predaj vlastných výrobkov a služieb	1 610 387	1 564 264
Aktivácia		

Spotreba materiálu, energie a ost. neskl. dodávok	277 411	307 430
Služby	99 913	145 530
Pridaná hodnota	1 233 063	1 111 304
Osobné náklady	1 141 035	1 061 325
Dane a poplatky	12 803	10 693
Odpisy dlhod. Nehmotného majetku a hmotného majetku	24 689	34 083
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	381 987	568 573
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	381 987	568 562
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	16 860	17 982
Opravné položky k pohľadávkam	-45	356
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	40 303	4 317
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	31 138	18 523
Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
Predané cenné papiere		
Výnosové úroky		7
Nákladové úroky		
Kurzové zisky		
Kurzové straty		
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	4 313	5 991
Ostatné náklady na finančnú činnosť	10 719	12 553
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-6 406	-6 555
Daň z príjmov	15 710	4 803
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	24 732	11 968
Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení	9 022	7 165

Súvaha k 31. 12. 2020

Strana aktív	VEUR r. 2020	VEUR r. 2019
Spolu majetok	4 515 091	30 370 772
Neobežný majetok	3 743 392	4 150 068
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 743 392	4 150 068
Dlhodobý finančný majetok		
Obežný majetok	767 144	26 215 411
Zásoby	88 392	89 166
Dlhodobé pohľadávky	0	15 315 394
Krátkodobé pohľadávky	472 471	1 425 326
Finančné účty	206 281	9 385 525
Časové rozlíšenie	4 555	5 293

<i>Strana pasív</i>	<i>V EUR r. 2020</i>	<i>V EUR r. 2019</i>
<i>Spolu vlastné imanie a záväzky</i>	4 515 091	30 370 772
Vlastné imanie	3 759 946	4 086 094
Základné imanie	33 565	33 872
Kapitálové fondy	3 699 209	4 028 499
Zákonné rezervné fondy	830	830
Fondy zo zisku	90 109	88 517
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-72 789	-72 789
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	9 022	7 165
Záväzky	696 446	26 228 718
Rezervy	30 973	37 324
Dlhodobé záväzky	73 476	6 721 313
Krátkodobé záväzky	309 870	2 529 751
Bankové úvery a výpomoci	282 127	16 940 330
Časové rozlíšenie	58 699	55 960

6. Ostatné nefinančné informácie

V súvislosti s nariadením vlády SR a zavedenými opatreniami proti šíreniu nákazlivej choroby COVID-19 očakávame v budúcom roku zníženie príjmov z dôvodu možného poklesu poskytovania služieb občanom. Mimoriadnu situáciu budeme sledovať a vyhodnocovať možnosti na vykrytie znížených príjmov prostredníctvom finančných príspevkov štátnej pomoci na podporu hospodárstva v situácii spôsobenej nákazou COVID-19.

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 2018 oproti roku 2017 sa počet spravovaných bytov zvýšil o 0,4 %, v roku 2019 sa počet spravovaných bytov nezmenil. V roku 2020 sa oproti roku 2019 počet spravovaných bytov zvýšil o 0,6 %.

Výsledok hospodárenia za rok 2020 oproti roku 2019 pred zdanením je vyšší o 1 857 €. BD SNV vzhľadom na aktuálnu finančnú situáciu, po rozbere pohľadávok a záväzkov, nákladov a výnosov za rok 2020 očakáva v nasledujúcom účtovnom období vyrovnané hospodárenie.

Účtovná závierka v plnom rozsahu zostavená k 31. 12. 2020 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 podlieha účtovná závierka BD SNV povinnému auditu. Za r. 2020 audítorské overenie bolo vykonané audítorskou spoločnosťou AMK audit, s.r.o. Drevárska 13, Spišská Nová Ves, zodpovedná audítorka Ing. Klaudia Mlynárčiková. Audítorská správa je neoddeliteľnou súčasťou výročnej správy.

7. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za r. 2020

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	0 €
2. Do sociálneho fondu	0 €
3. Do fondu hmotnej stimulácie	9 021,50 €
S p o l u :	9 021,50 €

V Spišskej Novej Vsi, dňa 30. 04. 2021



Ing. Kamil Maršalek
riaditeľ BD SNV



Mgr. Soňa Bobková
predsedníčka P BD SNV

