SLUŽBYT Nitra, s.r.o.

správa a údržba nehnuteľností

ZBHS
ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU

Výročná správa za rok 2022

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť zostavuje výročnú správu v zmysle legislatívy § 20 zákona č. 431/2002 Z.z.. Výročná správa podlieha overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia a bude elektronicky uložená do registra účtovných závierok aj do zbierky listín obchodného registra tak, ako to ustanovuje §23 ods.2, §23b odst. 4 zákona o účtovníctve.

O B S A H
VÝROČNEJ SPRÁVY

1. Základné údaje o spoločnosti

A. Identifikačné údaje o spoločnosti
B. Členovia orgánov spoločnosti
C. Predmet činnosti spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra
D. Organizačná štruktúra spoločnosti

2. Správa o činnosti spoločnosti

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov
B. Vývoj činnosti spoločnosti
C. Údaje po súvahovom dni, významné riziká a neistoty, vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie
D. Ľudské zdroje a predpokladaný vývoj spoločnosti
E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2022
F. Účtovná závierka za rok 2022
G. Správa audítora

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Službyt Nitra, s.r.o patrí medzi obchodné spoločnosti v konsolidovanom celku Mesta Nitry. Je jeho 100 % dcérskou spoločnosťou. Spravuje komunálne byty vo vlastníctve Mesta Nitra na základe mandátnej zmluvy č.j.25602016OM platnej od 1.1.2017 a výkon správy zabezpečuje pre nebytové priestory, zdravotné a športové zariadenia, kde vykonáva údržbu na základe komisionárskej zmluvy č.j. 75/2020/OM zo dňa 28.1.2020.

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. už takmer tridsať rokov zabezpečuje komplexné služby v oblasti správy, prevádzky a údržby bytového fondu v zmysle zákona 182/1993 Z.z. pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je členom Združenia bytového hospodárstva na Slovensku.

Správu bytov vo vlastníctve občanov – vlastníkov bytov a NP Službyt Nitra, s.r.o. vykonáva na základe zmlúv o výkone správy s jednotlivými bytovými domami, správu nájomných bytov vo vlastníctve Obce Ivánka pri Nitre vykonáva na základe mandátnej zmluvy medzi spoločnosťou a Obcou Ivánka pri Nitre.

A. Identifikačné údaje o spoločnosti:

Obchodné meno :	SLUŽBYT NITRA, s.r.o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 638/N
Sídlo:	Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra
Dátum vzniku:	29. 12. 1993
Základné imanie:	2 023 469 €
IČO:	31 447 929
DIČ:	2020406388
IČ DPH:	SK2020406388 podľa §4
Zakladateľ a spoločník :	Mesto Nitra

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Námestie slobody 6, P. O. Box 100, 810 05 BRATISLAVA 15
SEKCIA BYTOVEJ POLITIKY A MESTSKÉHO ROZVOJA

Bratislava 02.03.2016 **č. 10876/2016/B811-SBPMR/14270**

OSVEDČENIE

o zápise do zoznamu správcov bytových domov

vydané podľa § 10 ods. 5 zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Evidenčné číslo:	0009
Obchodné meno:	Služby Nitra, s.r.o.
IČO:	31 447 929
Sídlo:	Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra

Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.
generálna riaditeľka
sekcie bytovej politiky a mestského rozvoja

B. Členovia orgánov spoločnosti:

Valné zhromaždenie - Spoločník: Mesto Nitra
zastúpené primátorom Marekom Hattasom

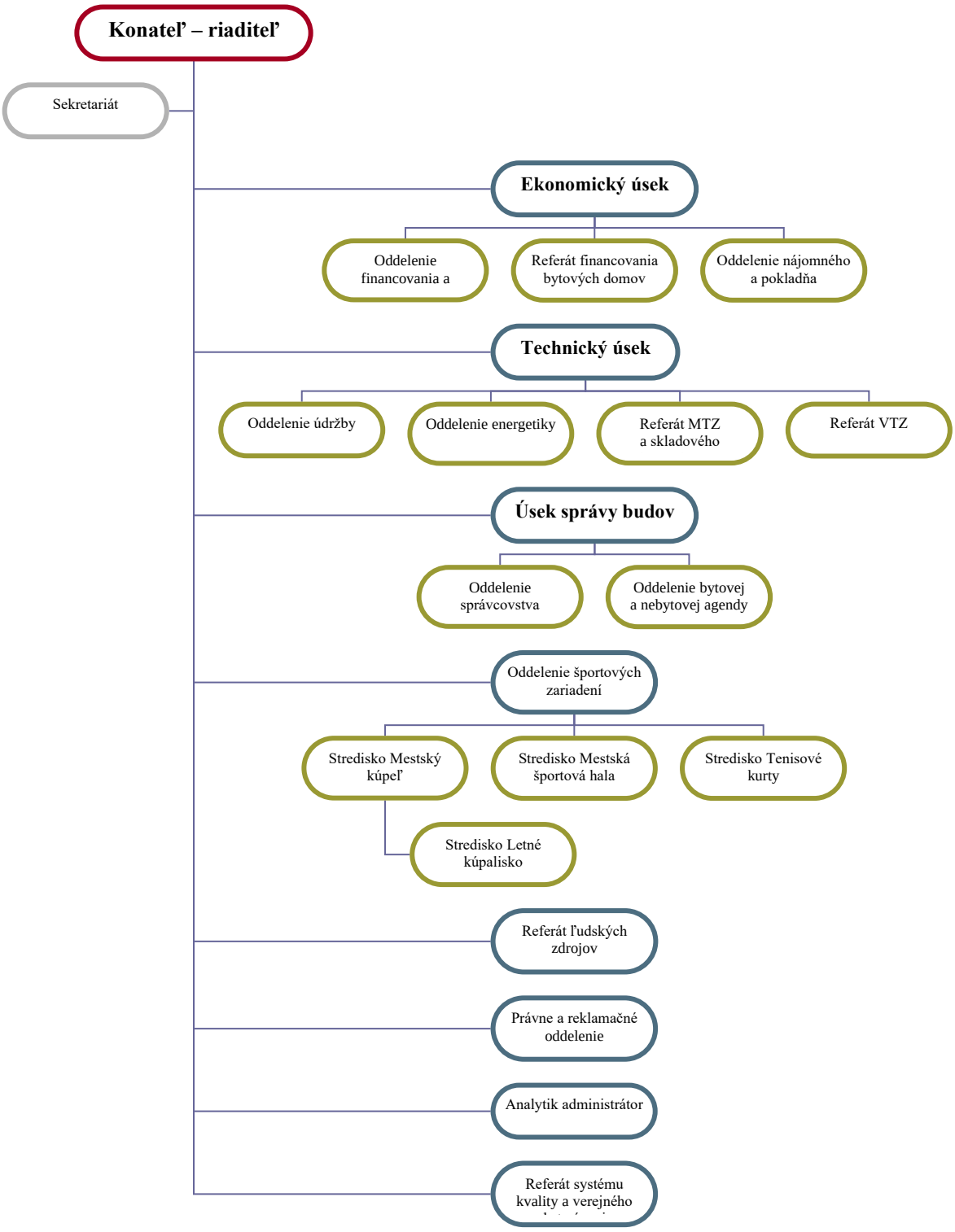
Štatutárny orgán – Konateľ a riaditeľ spoločnosti: Ing. Pavol Bielik

Dozorná rada v zložení : Ing. Miloš Dovičovič predseda
PhDr. Anna Laurinec Šmehilová, PhD. podpredsedníčka
Pavol Obertáš
Ing. Tomáš Jursa
Ing. Erik Král
Ing. Arch. Peter Mezei

C. Predmet činnosti spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- vykonávanie montáže, opráv, servisu meracej a regulačnej techniky
- podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi-odvoz odpadu
- vykonávanie údržby, montáže a opráv technológií a strojov
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností)
- podnikateľské poradenstvo v oblasti obchodu, výroby a služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb
- činnosť ekonomických, účtovných a organizačných poradcov
- prenájom nehnuteľností
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť)
- správa registratúry
- opravy vyhradených technických zariadení elektrických
- opravy vyhradených technických zariadení plynových
- nákladná cestná doprava vozidlami do celkovej hmotnosti 3,5 t vr.príp. vozidla
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prípravné práce k realizácii stavby
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- verejné obstarávanie
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených tech. zariadení – elektrických
- montáž, rekonštrukcia a údržba vyhradených tech. zariadení – plynových
- zámočníctvo
- murárstvo
- vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
- prenájom hnuteľných vecí
- opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení zdvíhacích
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených tech.zariadení elektrických

D. Organizačná štruktúra spoločnosti



2. SPRÁVA O ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Správcovská spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. bola založená v roku 1993. Je zapísaná v zozname správcov bytových domov pod evidenčným číslom 0009 od 4.marca 2016 na Ministerstve dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR v zmysle zákona 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

Ku dňu 31.12.2022 mal v správe Službyt Nitra, s.r.o :

- 253 bytových domov, čo predstavuje celkom 7287 bytov. Z toho 221 bytových domov v osobnom vlastníctve na celom území mesta Nitra so 6209 bytmi v osobnom vlastníctve, 30 bytových domov vo vlastníctve Mesta Nitra s 1040 bytmi a 2 bytové domy vo vlastníctve Obce Ivánka pri Nitre s 38 bytmi,

- na základe komisionárskej zmluvy 74 objektov s nebytovými priestormi, z toho 3 neštátne zdravotné zariadenia - polikliniky, 41 objektov s komerčnými a nekomerčnými nebytovými priestormi, 20 objektov športových zariadení a 10 objektov v zmysle nájomnej zmluvy,

- 20 nájomných bytov z domov komplexnej bytovej výstavby vlastníka Mesta Nitra, kde je realizovaný dopredaj bytov z celkového počtu 203 bytov.

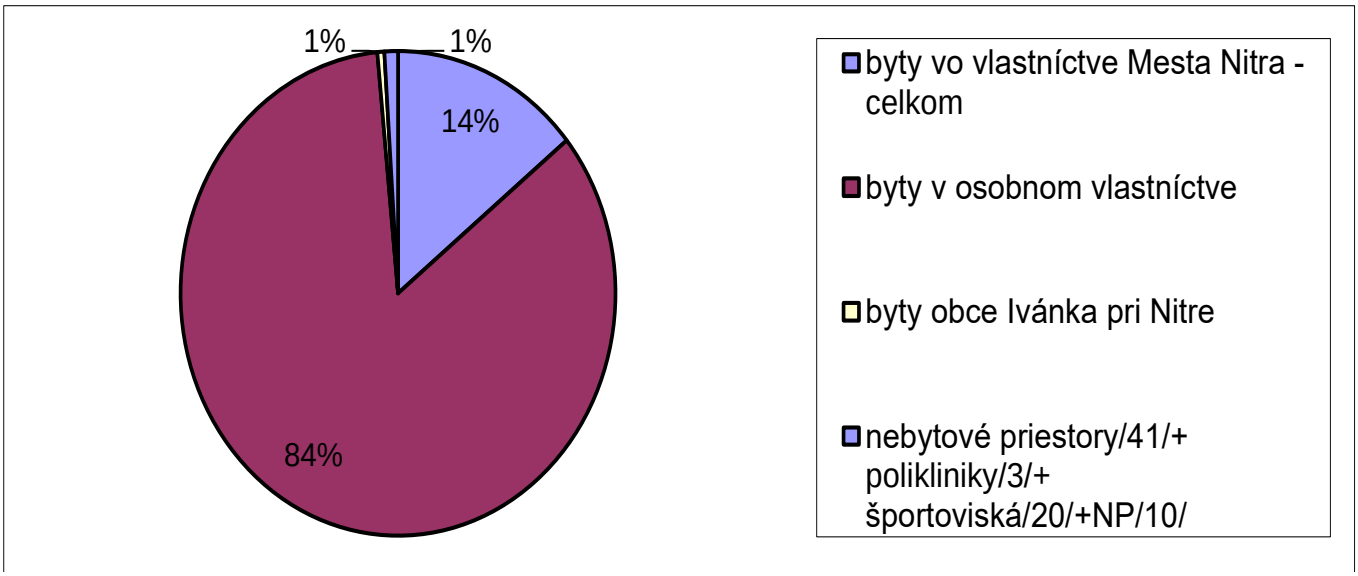
V roku 2022 prišlo do správy spoločnosti 15 bytových domov, z toho 13 novostavieb a 2 bytové domy Hodžova 54 a Mariánska dolina 10, /spolu 8 b.j./, kde bolo pôvodne spoločenstvo vlastníkov bytov. V novostavbách je spolu 137 bytov a 104 nebytových priestorov. Jedná sa o bytový dom z komplexu Panoráma na sídlisku Klokočina a 11 bytových domov v Rezidencii Pri Kaštieli na Kyneku.

Ku dňu 31.12.2022 odišiel k inému správcovi bytový dom Wilsonovo nábrežie 34-36, s 24 bytovými jednotkami.

V Meste Nitra sídli 18 správcovských spoločností, ktorí sú zapísaní v registri správcov. Konkurenčné prostredie, v ktorom naša spoločnosť podniká, s počtom spravovaných nehnuteľností najmä v osobnom vlastníctve, svedčí o profesionalite zamestnancov a kvalite služieb. Rozsah a komplexnosť poskytovaných služieb je príkladom každoročne zvyšujúci sa počet spravovaných objektov bytov a nebytových priestorov.

Štruktúra spravovaných bytov a nebytových priestorov k 31.12.2022

komunálne byty	47
KBV - (nájomné na odpredaj)	20
komunálne byty s podporou štátu - bežný štandard	559
Tokajská 29 = 33 b.j./526+33/	
komunálne byty s podporou štátu - nižší štandard	61
komunálne byty - Dvorčanská 63	101
komunálne byty - Olympia Tr.A.Hlinku	56
DOS	143
Senior dom Krčméryho	53
byty vo vlastníctve Mesta Nitra - celkom	**1 040**
byty v osobnom vlastníctve	**6 209**
byty obce Ivánka pri Nitre	**38**
nebytové priestory/41/+ polikliniky/3/+ športoviská/20/+NP/10/	**74**



V roku 2022 Dodatkom č.5 ku KZ č.j. 75/2020/OM dňa 24.5.2022 vlastník, Mesto Nitra, odňal zo správy spoločnosti KD Janíkovce, Hlavná ul., súp.č.278 a budovu OSP Krškany, Novozámocká ul. Č. 185, Dolné Krškany, Dodatkom č.6 ku KZ zo dňa 1.6.2022 odovzdal do správy nehnuteľnosť na Nedbalovej ul. č. 17, súp. č. 839, Dodatkom č.7 ku KZ č.j. 75/2020/OM dňa 6.9.2022 vlastník, Mesto Nitra, odňal zo správy spoločnosti Stánok pri DAB, Svätoplukovo nám, súp. č. 1292.

Stav dlhodobého hmotného majetku spoločnosti k 31.12.2022 bol v celkovej nadobúdacej cene 2 847 598 € v členení na :

- budovy a stavby 1 949 059 €
- pozemky 507 318 €
- samostatné hnuteľné veci a ostatný dlhod.hmot. majetok 391 221 €

Spoločnosť zakúpila v roku 2022 nové auto Ford Transit v celkovej obstarávacej cene 25 224,65 € a odpredala Hokejovému klubu rolbu, stroj na úpravu ľadovej plochy, ktorá bola účtovne a daňovo odpísaná. Nadobúdacia hodnota rolby, zaradenej v roku 2016 bola 125 000 € a hodnota odpredaja bola 17 000 €.

Všetky údaje o spoločnosti sú spracované v programoch Domus a Finus od firmy ANASOFT APR, spol. s r.o.. Na spracovanie miezd a personalistiky využíva softvérový program Olymp firmy KROS a.s. Žilina.

Spoločnosť v roku 2022 zaslala vlastníkovi - Mestu Nitra finančné prostriedky na účet v zmysle uzatvorených zmlúv z vybratého nájomného zo spravovaných objektov v celkovej hodnote **1 916 633,60 €.**

Prehľad zaslaných finančných prostriedkov za obdobie: 2022 - 2020 :

Rok	**2022**	**2021**	**2020**
- za zdravotné zariadenia	365 218,59	342 759,11	392 411,76
- za nebytové priestory	357 056,99	242 356,36	348 240,30
- za byty s podporou štátu	842 582,95	824 144,52	818 950,32
- za komunálne byty	283 888,00	300 555,89	272 838,32
- za športové zariadenia	67 887,07	38 314,68	66 203,49
Celkom :	**1 916 633,60**	**1 748 130,56**	**1 898 644,13**

Ukazovatele peňažných tokov v € :

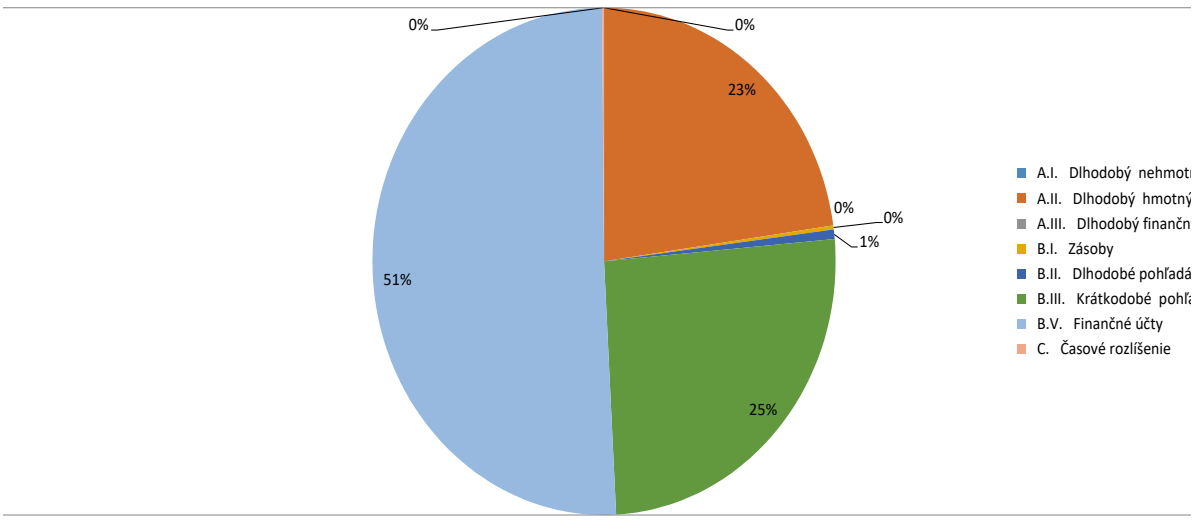
	Ukazovateľ	**k 31.12.2022 Auditované**
	Čisté zvýšenie /+/ alebo zníženie /-/ peňažných tokov	262 301
A	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	286 408
B	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 27 470
C	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 2 637

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov 2022 – 2021

		Stav Služby 2022	Stav Služby 2021	podiel v % rok 2022	Index 2022/2021	Rozdiel 2022-2021
A.I.	Dlhodobý nehmot.majetok	0	0	0,00	0,00	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 517 438	1 559 689	26,72	0,97	-42 251
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	0	600 000	10,28	0,00	-600 000
B.I.	Zásoby	17 465	23 626	0,40	0,74	-6 161
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	40 423	42 374	0,73	0,95	-1 951
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 706 257	1 061 346	18,18	1,61	644 911
B.V.	Finančné účty	3 384 876	2 522 575	43,22	1,34	862 301
C.	Časové rozlíšenie	8 557	27 294	0,47	0,31	-18 737
	MAJETOK CELKOM	**6 675 016**	**5 836 904**	**100**	1,14	838 112

Štruktúra majetku v roku 2022

		Stav 2022	podiel v %
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0,00
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 517 438	22,73
A.III.	Dlhodobý finančný majetok	0	0,00
B.I.	Zásoby	17 465	0,26
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	40 423	0,73
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 706 257	25,56
B.V.	Finančné účty	3 384 876	50,71
C.	Časové rozlíšenie	8 557	0,13
	MAJETOK CELKOM	**6 675 016**	**100**

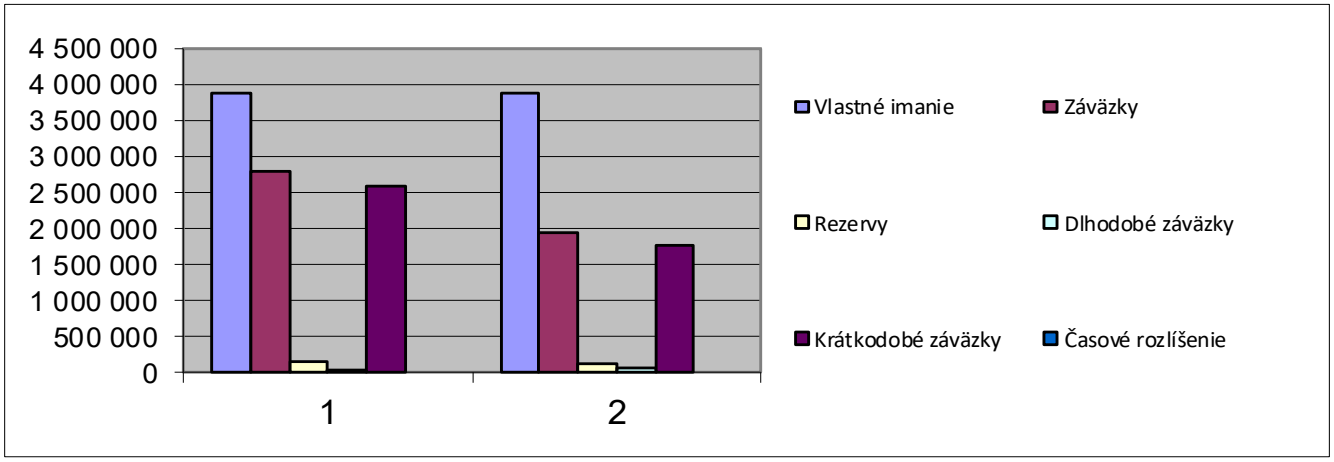


Porovnanie vlastného imania roky 2022 – 2021

(v €)	rok 2022	rok 2021	podiel na vlastnom imaní roku 2022 v %	zmena medzi r.2022-2021	index rastu r.2022/2021
Základné imanie	2 023 469	2 023 469	52,03	0	1,00
Fondy zo zisku	1 853 249	1 852 620	47,65	629	1,00
Výsledok hosp. za účt.obdobie	12 525	12 569	0,32	-44	1,00
Vlastné imanie celkom	**3 889 243**	**3 888 658**	100,00	585	1,00

Vývoj vlastného imania a záväzkov za roky 2022 - 2021

v €		Stav Službyt	Stav Službyt	podiel v %	Index	Rozdiel
		2022	2021	rok 2022	r.2022/2021	r.2022-2021
A.	Vlastné imanie	3 889 243	3 888 658	58,27	1,00	**585**
B.	Záväzky	2 785 773	1 948 246	41,73	1,43	**837 527**
B.I.	Dlhodobé záväzky	43 474	50 929	0,65	0,85	**-7 455**
B.IV.	Krátkodobé záväzky	2 596 593	1 771 003	38,90	1,47	**825 590**
B.V.	Rezervy	145 706	126 314	2,18	1,15	**19 392**
C.	Časové rozlíšenie	0	0	0,00	0,00	**0**
	ZDROJE CELKOM	**6 675 016**	**5 836 904**	100,00	1,14	**838 112**



B. Vývoj činnosti spoločnosti

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. stabilne patrí k najväčším správcom bytových a nebytových priestorov v Nitrianskom kraji. Pod odborným vedením zabezpečuje dodávky energií a služieb domácnostiam a nájomcom nebytových priestorov.

Počas celého roku 2022 spoločnosť prijímala opatrenia ohľadom pretrvávania pandémie koronavírusu aj neustále rastúcich cien zemného plynu, elektrickej energie, materiálov, pohonných hmôt a inflácie. Pretrvávajúci vojnový konflikt Ukrajiny s Ruskom vniesol ekonomickú neistotu do dodávateľsko-odberateľských vzťahov a najmä rastu cien energií. Aj napriek tomuto náročnému obdobiu spoločnosť dodržiavala platobnú disciplínu a kontrolu ekonomických ukazovateľov ako aj všetky záväzky voči zamestnancom, bankám, ostatným inštitúciám, a obchodným partnerom.

Spoločnosť poskytuje bezodplatne nepretržitý online prístup na webovú stránku „Po schodoch“ a tým zabezpečuje informovanosť o poskytovaní služieb a rýchlom vybavovaní žiadostí. Skvalitnila sa spolupráca v oblasti online služieb, komunikácia prostredníctvom emailov s užívateľmi, sms správ a telefonických kontaktov. Samozrejmosťou je 24-hodinový prístup k informáciám o platbách, o účte fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov, zverejnené sú zápisnice zo schôdzí, zmluvy s dodávateľmi, písomné hlasovania, a ďalšie informácie. Osvedčilo sa zasielanie ročného vyúčtovania a ďalších písomnosti emailom. Vďaka prístupu, kvalite práce a profesionalite zamestnancov, záujem o naše služby rastie.

B.1. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2022 - 2021

Výkaz ziskov a strát	rok 2022	rok 2021
ČISTÝ OBRAT	**2 545 370**	**2 246 143**
Tržby z predaja služieb	2 502 234	2 235 573
Tržby z predaja dlhodobého majetku	17 030	132
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	697 036	623 366
Finančné výnosy	13 877	12 066
V ý n o s y s p o l u :	**3 230 177**	**2 871 137**
Spotreba materiálu, energie a vody	318 676	233 355
Služby	662 063	500 544
Osobné náklady	2 091 774	1 958 784
Dane a poplatky	19 057	18 701
Opravné položky k pohľadávkam	0	- 5 332
Ostatné náklady na HC	32 111	42 207
Odpisy dlhodobého majetku	80 750	91 045
Ostatné finančné náklady	927	781
Daň z príjmov z bežnej činnosti	12 294	18 483
z toho:		
- Daň splatná	24 748	23 718
- Daň odložená	-12 454	- 5 235
N á k l a d y s p o l u:	**3 217 652**	**2 858 568**

Rast cien energií a materiálov v roku 2022 o 246 840 € v nákladoch a službách od dodávateľov sa následne prejavil aj v tržbách za predaj služieb, ktorý sa zvýšil oproti roku 2021 o 266 661 €. Tiež došlo k nárastu osobných nákladov o 132 990 €, čo sa následne sčasti prejavilo v ostatných výnosoch z hospodárskej činnosti, kde je účtovaná dotácia na mzdy zamestnancov športových zariadení od Mesta Nitra.

B.2. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2021 – 2022 */Súvaha v €/*

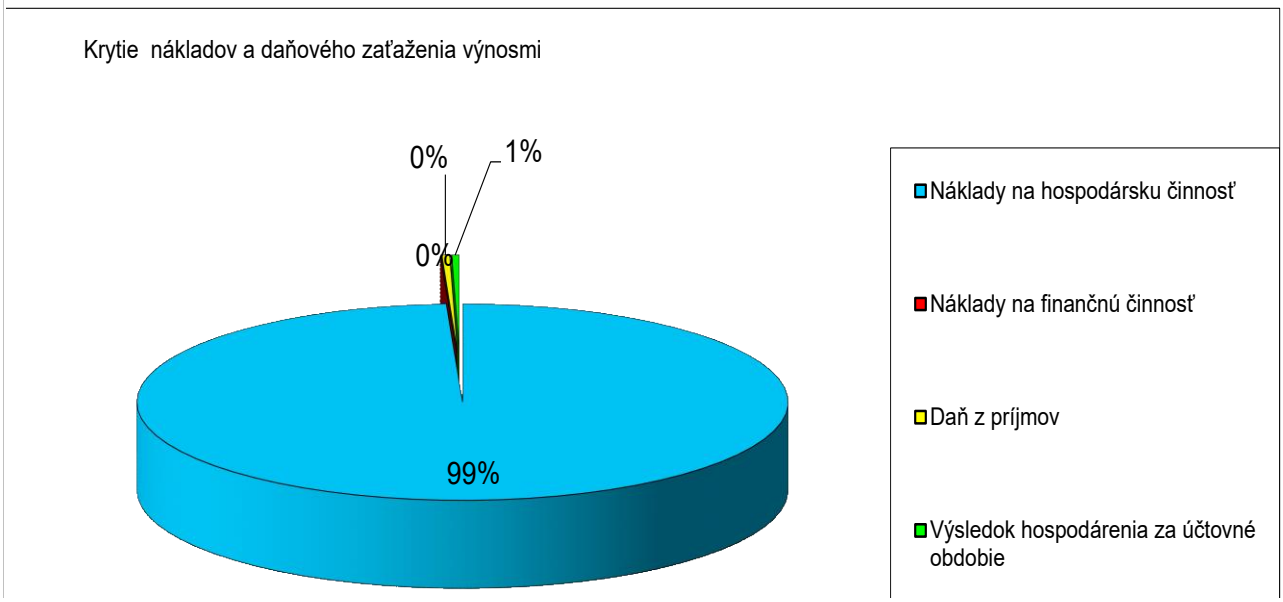
Aktíva	**Rok 2022**	**Rok 2021**
Neobežný majetok	**1 517 438**	**2 159 689**
Z toho:		
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	1 517 438	1 559 689
Obežný majetok	**5 149 021**	**3 649 921**
z toho:		
Zásoby	17 465	23 626
Dlhodobé pohľadávky	40 423	42 374
Krátkodobé pohľadávky	1 706 257	1 061 346
Finančné účty	3 384 876	2 522 575
Časové rozlíšenie	**8 557**	**27 294**
A k t í v a s p o l u:	**6 675 016**	**5 836 904**

Pasíva	**Rok 2022**	**Rok 2021**
Vlastné imanie	**3 889 243**	**3 888 658**
z toho:		
Základné imanie	2 023 469	2 023 469
Fondy zo zisku	1 853 249	1 852 620
HV za účtovné obdobie	12 525	12 569
Záväzky	**2 785 773**	**1 948 246**
z toho:		
Rezervy	145 706	126 314
Dlhodobé záväzky	43 474	50 929
Krátkodobé záväzky	2 596 593	1 771 003
Časové rozlíšenie	-	
P a s í v a s p o l u:	**6 675 016**	**5 836 904**

V roku 2022 sa zvýšili krátkodobé pohľadávky najmä z dôvodu zvýšených nákladov za energie a služby pre nájomcov nebytových priestorov o 644 911 € oproti roku 2021 a zároveň sa tiež zvýšili krátkodobé záväzky na prijatých preddavkoch za energie od nájomcov nebytových priestorov o 825 590 €, ktoré budú zúčtované pri ročnom vyúčtovaní do konca mája 2023.

Krytie druhov nákladov a daňového zaťaženia celkovými výnosmi za rok 2022

	v €	v %
Celkom výnosy	**3 230 177**	**100,00**
Náklady na hospodársku činnosť	3 204 431	99,20
Náklady na finančnú činnosť	927	0,03
Daň z príjmov	12 294	0,38
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	**12 525**	**0,39**



C. Údaje po súvahovom dni, významné riziká, neistoty a vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie.

Po súvahovom dni a do dňa zostavenia účtovnej závierky a výročnej správy za rok 2022 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali podstatný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti k 31.12.2022.

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí. V roku 2022 účtovná jednotka neúčtovala o nákladoch na činnosti v oblasti výskumu a vývoja a činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie nepretržitého pokračovania v činnosti počas nasledujúcich 12 mesiacov. Všetky informácie o finančnej situácii a výsledku hospodárenia sú obsiahnuté v účtovnej závierke za rok 2022, ktorej úplná verzia je súčasťou tejto výročnej správy.

D. Ľudské zdroje a predpokladaný vývoj spoločnosti

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný :	91,4
Evidenčný počet zamestnancov vo fyzických osobách k 31.12.2022 :	91
- z toho ženy	45
Počet osôb pracujúcich na dohody mimo pracovného pomeru	39

Zamestnanci, pracujúci na dohody, sú v období letnej sezóny, keď je v prevádzke letné kúpalisko. Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2022 sedem zamestnancov so zmenenou pracovnou schopnosťou (ZPS).

Naša spoločnosť v rámci projektu „Nízkouhlíková stratégia Mesta Nitra na roky 2021-2040“ pristúpila k budovaniu obnoviteľného zdroja elektrickej energie - fotovoltaickej elektrárne na využívanie slnečnej energie.

V rámci zavádzania moderných technológií naďalej pokračujeme v zabezpečovaní meradiel spotreby médií s diaľkovým odpočtom, zabezpečovaní a rozširovaní elektronickej komunikácie so zákazníkmi a pripravujeme podmienky pre elektronickú archiváciu dokladov a elektronizáciu obehu faktúr.

Cieľom spoločnosti je udržať doterajšie postavenie na trhu, rozšíriť okruh poskytovaných služieb a naďalej sa dynamicky rozvíjať. Firemná politika sa upriamuje na povedomie vlastníkov, že bytový dom je ich majetkom a starostlivosť zvyšuje kvalitu a bezpečnosť bývania a úsporu energií. V budúcom období budeme aplikovať do praxe schválenie novej Vyhlášky o regulácii cien tepla pre nové regulačné obdobie 2023-2027, kde vláda zastropovala ceny energií a prijala opatrenia na kompenzáciu zvýšených nákladov.

E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2022

Hospodársky výsledok - zisk	**12 525 €**
1. Prídel do rezervného fondu /§ 124 OZ/ 5% zo zisku	626 €
2. Zisk určený na rozhodnutie valného zhromaždenia	11 899 €

V Nitre, dňa 19.5.2023

Štatutárny orgán:
Ing. Pavol Bielik
konateľ– riaditeľ spoločnosti

Spracovala: Ing. Božena Behinská
ekonomická námestníčka