

**Bytová správa s. r. o., Dolná 2, Banská  
Štiavnica**

**Výročná správa spoločnosti  
za rok 2019**

**Banská Štiavnica**

**marec 2020**

## **1.Úvod**

Bytová správa s.r.o. bola zapísaná do obchodného registra 12.12.2000. Jediným spoločníkom spoločnosti Bytová správa, s. r. o. je Mesto Banská Štiavnica. Dňom 2.1.2001 spoločnosť začala svoju činnosť na základe predmetov činnosti zapísaných v obchodnom registri a na základe nájomnej zmluvy z 3.1.2005 uzatvorenej medzi Mestom Banská Štiavnica a Bytovou správou s. r. o. a jej dodatkov. V roku 2019 spoločnosť hospodárila s prenájatým majetkom mesta a majetkom spoločnosti. Vykonávala správu bytového fondu a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta, správu bytov vo vlastníctve občanov a zabezpečovala výrobu, rozvod a dodávku tepla a teplej úžitkovej vody z tepelného hospodárstva mesta, sprostredkovala dodávku pitnej vody, elektrickej energie a prevádzku výťahov, spravovala majetok mesta, prevádzkovala Kúpele - plaváreň.

## **2.Vedenie spoločnosti**

Konateľ spoločnosti v roku 2019: RNDr. Pavel Bačík od 1.5.2011.

## **3. Výsledky hospodárenia spoločnosti Bytová správa s.r.o. za rok 2019**

### **3.1. Hlavné údaje hospodárskeho výsledku**

Hlavné údaje hospodárskeho výsledku sú uvedené v účtovnej závierke (príloha č. 1). Podrobný výpis analytickej evidencie nákladov (účt. tr. 5) spolu: 1 715 172,51 € a výnosov (účt. tr. 6) spolu: 1 718 548,73 €. Účtovný hospodársky výsledok je zisk po zdanení 3 376,22 €.

Spoločnosť podala Daňové priznanie za rok 2019 v zákonom stanovenom termíne. Výsledok hospodárenia pred zdanením bol zisk .

### **3.2. Účtovná uzávierka**

Účtovná uzávierka bola preskúmaná audítorom Ing. Magdou Mihálikovou CSc., licencia SKAU č. 623, Martina Benku 2, Banská Štiavnica 969 01. Audítorka vydala záverečnú správu dňa 30.3.2020 s tým, že účtovná závierka poskytuje vo všetkých súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti s ručením obmedzeným Bytová správa

sídlo Banská Štiavnica a výsledku jej hospodárenia k 31.12.2019 podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov.

Správa audítora: Príloha č. 2.

### 3.3 Prerozdelenie zisku z roku 2019 – návrh

Zákonný rezervný fond dosiahol predpísanú výšku 1 500 € v roku 2012, čím bola splnená podmienka podľa Aktuálneho znenia zakladateľskej listiny spoločnosti Bytová správa, s.r.o Zisk v roku 2019 spoločnosť dosiahla vo výške 3 376,22 €, v roku 2018 bol 11 988,43 €, v roku bol 2017 5 617,46 €, v roku 2016 bol 3 989,90 € v roku 2015 bol 14 742,77 €) z účtu 431-011 ( hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní) navrhujeme použiť na úhradu straty minulých rokov vedenú na účte 429-010.

### 3.4 Pohľadávky a záväzky spoločnosti

#### 3.4.1 Pohľadávky po lehote splatnosti

Voči organizáciám evidujeme tieto pohľadávky po lehote splatnosti:

Subjekt	Dlžná suma k 31.12.2014	Dlžná suma k 31.12.2015	Dlžná suma k 31.12.2016	Dlžná suma k 31.12.2017	Dlžná suma k 31.12.2018	Dlžná suma k 31.12.2019
ZŠ Kollára	18712 €	3097 €	8 331,66 €	3800,37 €	1130,36 €	5 969,11
MŠ Bratská	3886 €	2581 €	0 €	1811,57 €	0	0
Domov Márie	4854 €	0	0 €	3921,86 €	0	0
<b>Spolu</b>	<b>27452 €</b>	<b>5678</b>	<b>8 331,66 €</b>	<b>9 533,80 €</b>	<b>1130,36 €</b>	<b>5 969,11</b>

Voči fyzickým osobám evidujeme pohľadávky za dodávku služieb, nájom a výkon správy k 31.12.2019 sumu 349 478 €, k 31.12.2018 sumu 359 833 €, k 31.12.2017 vo výške 364 046 € (k 31.12.2016 vo výške 399 225,04 €, k 31.12.2015 sumu 396 738,84 €, k 31.12.2014 sumu 390 318,69 € k 31.12.2013 378 590,31 €).

K pohľadávkam sú vytvorené opravné položky vo výške 38 639,98 €.

### **3.4.2 Závazky spoločnosti**

Spoločnosť ku dňu 31.12.2019 nemá voči dodávateľom energií záväzky po lehote splatnosti, ani záväzky, ktoré by nevedela zvládnuť v rámci bežného hospodárenia za podmienky, že jej budú pravidelne uhrádzané faktúry za odber tepla.

Z dôvodu postupného vyrovnávania vysokej straty z roku 2008 ( 128 557 €), a z dôvodu vynútených investícií do tepelného hospodárstva v rokoch 2008-2011 vo výške 113 686,23 € bez DPH spoločnosť neuhrádzala záväzok spoločnosti vyplývajúci z nájomnej zmluvy za prenájom majetku mesta. Záväzok bol v roku 2018 splatený.

V roku 2019 spoločnosť spláca nasledovné úvery:

a) Rekonštrukcia kotolne Zigmundsachta s prechodom na iný druh zdroja paliva. Výška poskytnutého úveru 42 500 € ( splatnosť 11/2020) zostatok k 31.12.2019 je 9 690 €.

b) Výmena rozvodov Ulica Dolná vo výške 26 000 € (splatnosť 11/2020 ) zostatok k 31.12.2019 je 8 192 €.

c) Kúpa zariadenia kotolne Budovateľská 12. Výška poskytnutého úveru 32 000 € ( splatnosť 12/2023). Zostatok k 31.12.2019 je vo výške 32 000 €.

### **3.4.3 Investície spoločnosti**

Bytová správa s.r.o. realizovala v roku 2019 nákup riadiacej jednotky do kotolne Na Zigmundšachtu 12 vo výške 2 189,14 €, nákup obehového čerpadla na ohrev vody plaváreň 4 433 €, projektovú dokumentáciu na rekonštrukciu kotolne Dolná 2 500 Eur a nákup zariadenia kotolne Budovateľská 12 vo výške 32 000 €. Spolu boli investície v roku 2019 vo výške 41 122,14 €.

### **3.4.4 Vymáhanie dlhodobého neplatenia za služby.**

Platobná disciplína užívateľov bytov je nízka. Za skupinu občanov, ktorí sú v hmotnej núdzi a sociálne odkázaní, alebo sa dočasne ocitli bez príjmov platí Bytová správa, s.r.o. často aj nimi poberané plnenia pri užívaní bytov, ich platby nepokrývajú nájomné a poskytnuté služby. Pohľadávky voči užívateľom bytov predstavujú k 31.12.2019 sumu 349 478 € (k 31.12.2018 sumu 359 833 € ). Vývoj nedoplatkov užívateľov bytov je uvedený v Prílohe č.3.

Mesto Banská Štiavnica je osobitným príjemcom sociálnych dávok, ktorých časť odvádza Bytovej správe, s.r.o. V roku 2008 to bolo 1.632 € v roku 2009 1809,09 €, v roku 2010 2264,19 €, v roku 2011 2610,46 €, v roku 2012 bolo 3476 €, v roku 2013 bolo 4700 €, v roku 2014 bolo 4900 €, v roku 2015 to bolo 4985 € mesačne, v roku 2016 to bolo 3900 € mesačne, v roku 2017 to bolo 4141 € , v roku 2018 to bolo 3791 € a v roku 2019 to bolo 3833 € mesačne.

Vymáhanie pohľadávok za užívanie bytov bolo riešené upomienkami, upozorneniami na možnosť výpovede z nájmu bytu a obmedzením dodávky vody.

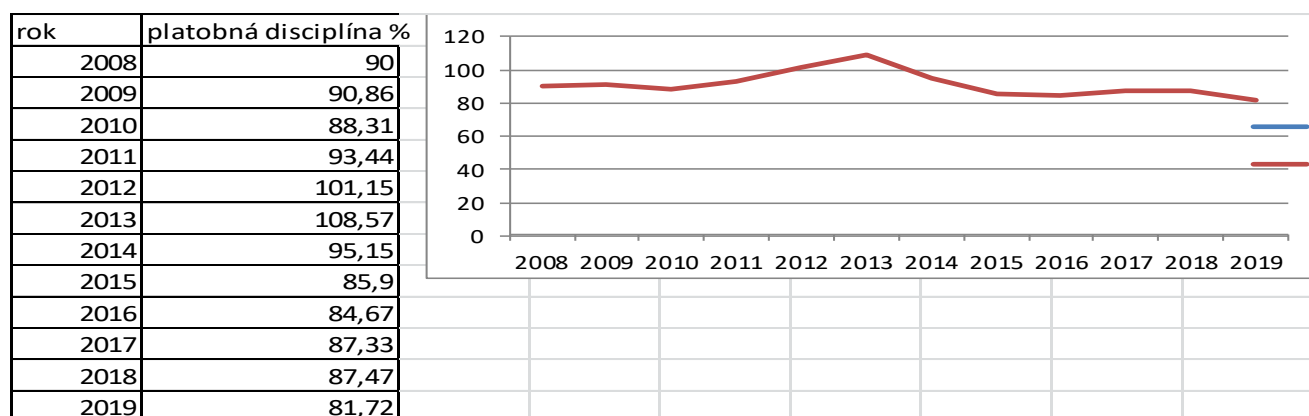
Ak je neplatičom vlastník bytu, občan dostane výzvu na uhradenie dlhu. Ak nereaguje posielame preddražobnú upomienku. V prípade, že nezačne dlh splácať, navrhujeme dobrovoľnú dražbu bytu. Dražbu musí schváliť schôdza vlastníkov bytov v bytovom dome. Samotné schválenie dražby schôdzou vlastníkov bytov výrazne vylepšuje platobnú disciplínu neplatičov. Upomienky doručujeme do vlastných rúk, alebo s pomocou Mestskej polície. Po schválení odstupujeme návrh na vykonanie dražby dražobnej spoločnosti. V roku 2019 neboli vydražené žiadne byty, nakoľko vyzvaní vlastníci dlhy splatili pred podaním návrhu na dražbu. Priebežne sú spisované dohody o uznaní a splátkach dlhu. Úroveň splácania je závislá od sociálnej situácie dlžníkov, staré dlžoby sú splácané len pri individuálnom riešení prípadu.

Skupina neplatičov, ktorí sú v hmotnej núdzi a občania, ktorí si vzali úvery platia nepravidelne, niektorí platia aj zvýšené platby so splátkami dlhu, majú však výpadky a ich dlh sa nedarí umorovať.

Platobná disciplína je percentuálne vyjadrenie skutočnej platby za služby k predpisu platieb.

Platobná disciplína za všetky byty bola v roku 2019 81,72 %.

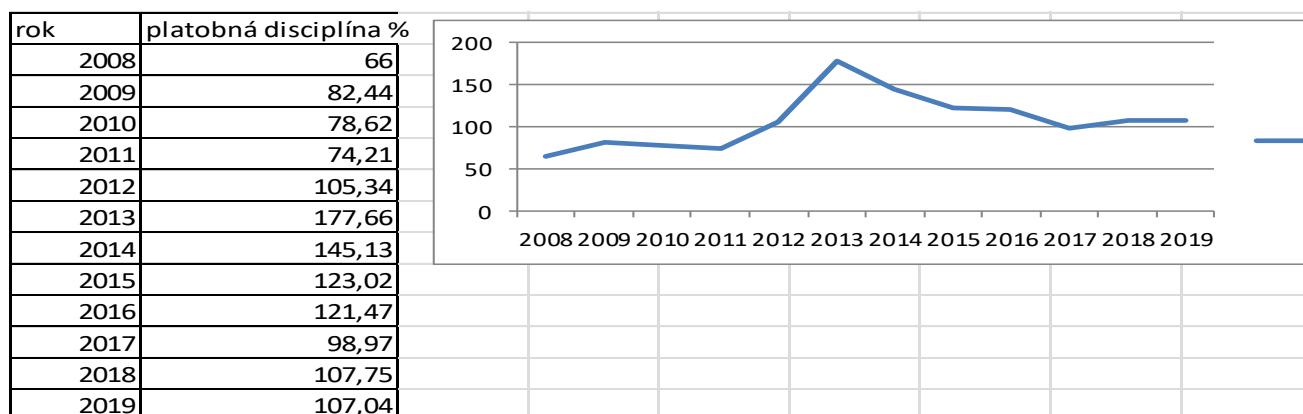
Platobná disciplína za všetky domy:



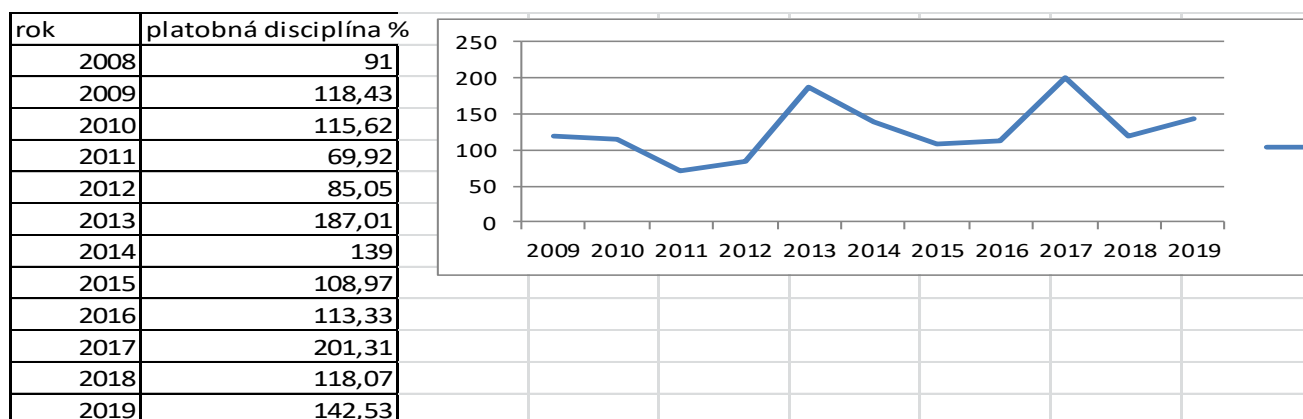
Platobná disciplína v domoch na Šobove:

Do roku 2013 boli dlhy občanov evidované primárne na konkrétne byty, za užívanie ktorých vznikli. Od roku 2013 sú primárne evidované dlhy občanov a platby za všetky byty, ktoré občania užívali na konkrétnych občanov. Touto zmenou evidencie je lepšie sledovateľná spoľahlivosť nájomcov.

Šobov 7, predpísané platby v roku 2019 boli platené na 107,04 %.

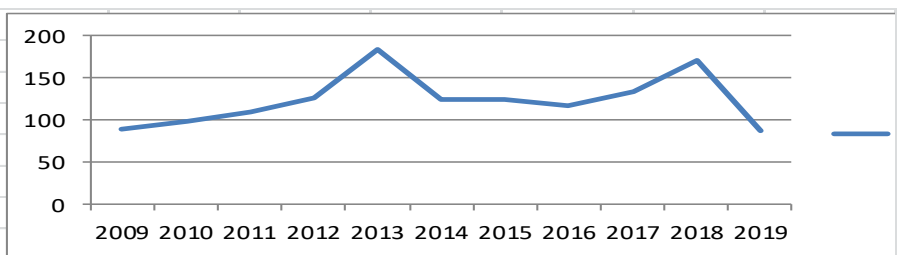


Šobov 8, predpísané platby v roku 2019 boli platené na 142,53 %.



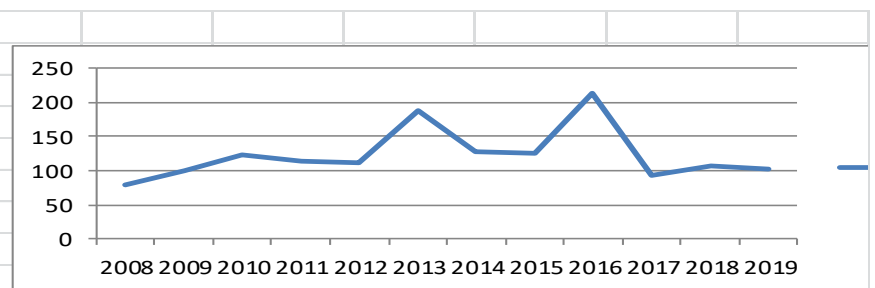
Šobov 9, predpísané platby v roku 2019 boli platené na 87,23 %.

rok	platobná disciplína %
2008	75
2009	89,03
2010	98,02
2011	109,45
2012	126,99
2013	182,98
2014	124,57
2015	123,7
2016	117,94
2017	133,86
2018	170,93
2019	87,23



Šobov 10, predpísané platby v roku 2019 boli platené na 102,13 %. Navýšením platieb nájomníci splácajú staré dlžoby.

rok	platobná disciplína %
2008	80
2009	99,25
2010	122,04
2011	112,72
2012	110,99
2013	188,5
2014	127,76
2015	125,51
2016	213,88
2017	93,22
2018	107,57
2019	102,13



#### 4. Správa bytov a nebytových priestorov

Bytová správa s.r.o. vykonáva správu 922 bytov na základe zmlúv o správe bytových a nebytových priestorov s vlastníkami bytov a nebytových priestorov. V týchto bytoch spoločnosť zabezpečovala údržbu podľa požiadaviek vlastníkov. V roku 2019 boli podané vypracované správy správcu o činnosti všetkým bytovým domom.

Do 31.10.2019 boli vypracované pre bytové domy vo vlastníctve občanov plány opráv na rok 2020. Bytové domy majú k dispozícii návrh domového poriadku, ktorý si vlastníci musia schváliť.

Bytový a nebytový fond mesta je v hodnote 9 370 686,97 € k 31.12.2019.

Nájomné byty v bytových domoch vo vlastníctve mesta:

- Andreja Sládkoviča 11 - 12 bytov I. kategórie ( po rekonštrukcii 1998, elektrické vykurovanie)
- Budovateľská 15 - 26 bytov I. kategórie

- Andreja Kmeťa 5 - 7 bytov II. Kategórie ( nájomníci sa postupne vyst'ahujú z dôvodu potrebnej rekonštrukcie, uvoľnené sú dva byty, lokálne vykurovanie)
- Farská 1 - 4 byty II. kategórie (potrebná rekonštrukcia, lokálne vykurovanie)
- Kammerhofská 9- 10 bytov I. kategórie (po rekonštrukcii 2004, lokálne plynové vykurovanie)
- Šobov 10 - 10 bytov III. kategórie ( zničené)
- Šobov 9 - 11 bytov III. kategórie (čiastočne zničené)
- Šobov 8- 9 bytov III. kategórie (čiastočne zničené)
- MUDr. Jána Straku č. 3 až č. 15 -5 nájomných bytov I. kategórie
- Námestie sv. Trojice č. 15 - 10 bytov I. kategórie po rekonštrukcii v r. 1998 ( lokálne plynové vykurovanie),
- Námestie sv. Trojice č. 7 - 3 nájomné byty I. kategórie (po rekonštrukcii 1998, ústredné vykurovanie)
- Šobov 7 - 35 bytov, z toho 21 bytov I. kategórie malometrážnych a 14 bytov zníženého štandardu

(čiastočne zničené, dom je po rekonštrukcii v máji 2003)

- MUDr. Jána Straku 20,21-32 bytov ( od 1.12.2013)
- Budovateľská 14 – 48 bytov I. kategórie od 1.12.2014
- Budovateľská 13 – 40 bytov I. kategórie od 1.5.2015
- 4 nájomné byty v bytových domoch

Spolu je to 266 nájomných bytov vo vlastníctve mesta.

Nebytové priestory:

- Andreja Kmeťa 5 obchodný priestor (predajňa potravín),
- Kammerhofská ulica 9 - 2 obchodné priestory (predajňa PC)
- Budovateľská ulica 15 - 2 nebytové priestory (fyzické osoby)
- Námestie sv. Trojice 15 – jeden nebytový priestor ( Združenie historických miest).
- Belházyovský dom-6 nebytových priestorov ( dve fyzické osoby, TU Zvolen, Antik –BS s.r.o., Gashpar s.r.o., APP Media s.r.o.)
- na Ul. Dolná 2, administratívna budova – kancelárske priestory využívali:

Pedagogicko-psychologická poradňa, Centrum právnej pomoci, Opravovňa obuvi, kozmetika AVON, Bytová správa, s. r. o., jedna prevádzka dámskeho krajčírstva, Banskoštiavnický – Hodrušský banický spolok, Zberňa prádla, 3 garážové boxy- Ing. arch. Miroslav Šestina, 2 garážové boxy Bytová správa, s. r. o., (dodávkový automobil Berlingo, sklad spoločnosti).



Udržiavanie prenajatého majetku mesta v prevádzkyschopnom stave, najmä objektov Andreja Kmeťa 5, Farská 1 a Šobov je technicky a finančne náročné. Stavebno-technický stav objektov je zlý, v nevyhovujúcom stave sú najmä strechy, krovy, komíny a vnútorná elektroinštalácia a vodoinštalácia.

V roku 2019 Bytová správa s.r.o. realizovala inžiniersku činnosť pre zabezpečenie rekonštrukcií bytových domov 1. Mája 1,2,3, bytového domu Na Zigmundšachtu 12, Učiteľská 1,3,5, Učiteľská 2,4,6. Bola ukončená výmena výtahu Dolná 27, komplexná rekonštrukcia bytového domu Križovatka 15,16. Začala modernizácia bytového domu Križovatka 6. Pre štyri bytové domy boli na ich rekonštrukciu schválené prostriedky zo ŠFRB. V štádiu príprav je modernizácia ďalších troch bytových domov.

## 5. Dodávka tepla a teplej úžitkovej vody.

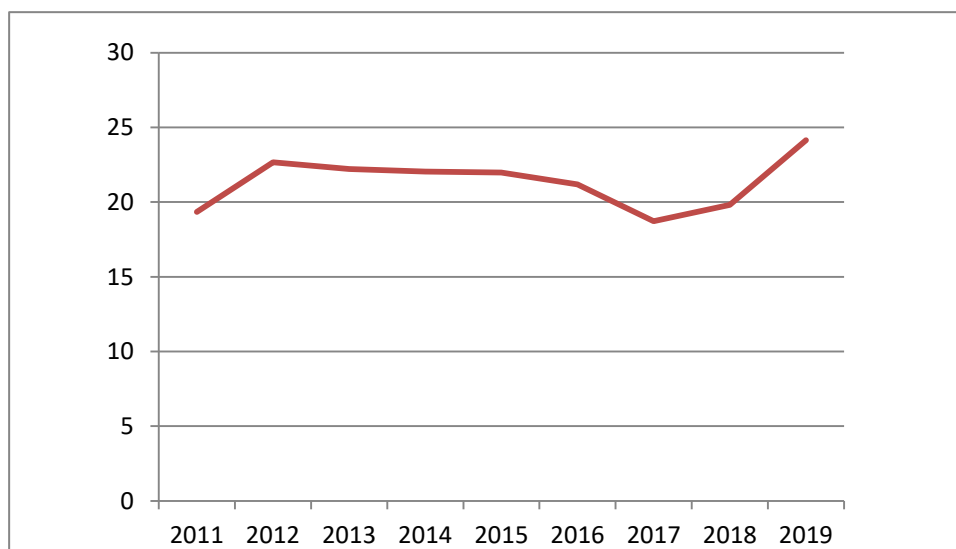
Bytová správa s.r.o. zabezpečovala dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre bytové domy v svojej správe a pre SBD Žiar nad Hronom celkom 2033 bytov a ďalších menších priamych odberateľov.

V roku 2019 bola nasledovná skutočná cena tepla:

variabilná zložka ceny tepla: 0,0587 € /kWh bez DPH

fixná zložka ceny tepla s primeraným ziskom: 135,3949 € /kW bez DPH.

Vývoj ceny tepla znázorňuje nasledovný graf:



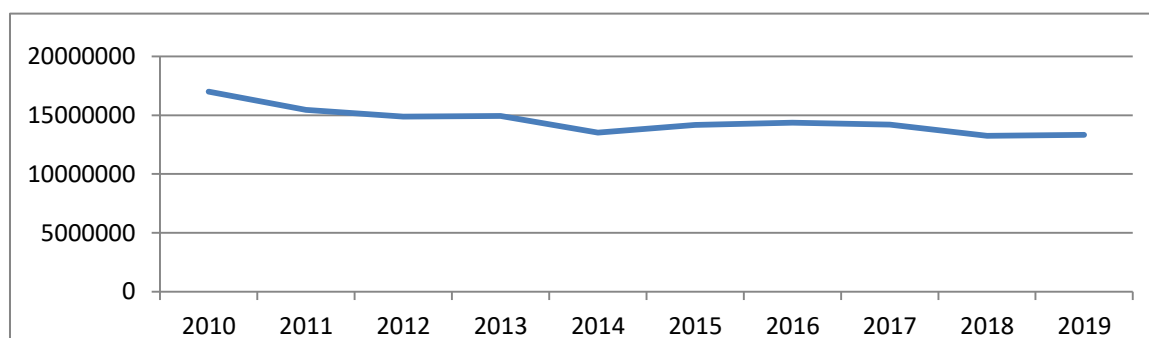
rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-----	------	------	------	------	------	------	------	------

cena za GJ	22,2122	22,0537	21,978	21,178	18,731	19,806	23,402	24,137
------------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Vo vyúčtovaní za rok 2019 bude spotrebiteľom z dôvodu nižšej ceny tepla vrátené spolu 4 958,81€ občanom a 26 097,70 € už bolo vrátené SBD Žiar nad Hronom. Z dôvodu nižšej spotreby tepla a nižších nákladov na dodané služby spojené s užívaním bytov bude občanom vrátené 109 065,78 € (za rok 2018 bolo vrátené 227 368,09 €, za rok 2017 bolo vrátené 242 491,03 €, za rok 2016 bolo vrátené 194 238,12 €, za rok 2015 bolo vrátené 195 585,62 €, za rok 2014 sme vrátili sumu 161 440,55 €).

Výroba tepla v jednotlivých rokoch bola nasledovná:

2010	17 016 981,10
2011	15 467 694,40
2012	14 875 398,90
2013	14 934 744,00
2014	13 509 267,08
2015	14 183 384,63
2016	14 368 273,74
2017	14 208 574,66
2018	13 259 503,10
2019	13 324 956,30



Na rok 2020 bola cena tepla schválená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví nasledovne:

variabilná zložka maximálnej ceny tepla: 0,0603 € /kWh bez DPH

fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom: 140,9467 € /kW bez DPH.

## 6. Dodávka pitnej vody

Bytová správa s.r.o. sprostredkováva dodávku studenej pitnej vody a vody na prípravu teplej vody pre byty a nebytové priestory, od spoločnosti Veolia- Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Náklady za spotrebovanú vodu rozpočítavala užívateľom bytov. Pri dodávke vody neboli závažné problémy. Fakturačné rozdiely v domoch riešia užívatelia bytov v spolupráci s Bytovou správou s.r.o.

## **7. Dodávka elektrickej energie**

Bytová správa s.r.o. sprostredkováva dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory domov a nebytové priestory a pre vlastnú spotrebu od spoločnosti Stredoslovenská energetika a.s. ako VIP klient. V dodávkach sa nevyskytli problémy. Bytová správa s.r.o. pomáha občanom pri prihlasovaní odberov, najmä dlhodobo odpojených odberných miest neplatičov.

## **8. Prevádzka a údržba osobných výťahov**

Túto službu Bytová správa s.r.o. sprostredkováva cez dodávateľské firmy Službyt s.r.o. Žarnovica a spoločnosť Kone, s.r.o. Banská Bystrica pre bytový dom Budovateľská 13 a 14.

## **9. Stav zamestnancov**

Bytová správa s.r.o. v roku 2019 zamestnávala 27 prepočítaných zamestnancov. Z toho :

- 6 technicko-administratívnych zamestnancov vrátane konateľ'a
- 3 údržbári bytového fondu
- 11 kuričov na plný úväzok, z toho 2 kuriči -údržbári TH
- 3 kuričov s kratším pracovným časom (6 a 4 hod.)
- 2 upratovačky v plavárni, 1 saunárka- pokladníčka, 1 plavčík

## **10. Starostlivosť o majetok mesta**

### **10.1 Tepelné hospodárstvo**

Tepelné hospodárstvo v majetku mesta je v hodnote 1 146 794,82 € k 31.12.2019 a v hodnote 192 442,07 € je v majetku spoločnosti Bytová správa s.r.o. V roku 2019 spoločnosť kúpila Zariadenie kotolne Budovateľská 12 za 32 000 €. Tepelné hospodárstvo pozostáva z 15 zdrojov tepla (kotolní) a tepelných rozvodov. Výrobu, rozvod, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody Bytová správa, s. r. o. vykonáva na základe povolenia č. 2006T 0254-6 zmena Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, pre byty a nebytové priestory, ktoré má v správe a pre priamych odberateľov tepla: SBD ZH, Základná škola Jozefa Kollára, Materská škola Bratská, Domov Márie Ludvíka Svobodu 36.

Výroba a dodávka tepla a teplej úžitkovej vody pre sídlisko Drieňová je centrálné zabezpečovaná z kotolne K1 Drieňová, s inštalovaným výkonom 6,8 MW a K2 Drieňová, s inštalovaným výkonom 6,8 MW s využitelným výkonom 3,4 MW. Pre sídlisko Juh (Križovatka, Ulica dolná a Ulica 1. mája) z kotolní K1 Dolná, s inštalovaným výkonom 1 MW, K2 Dolná s inštalovaným výkonom 1,25 MW a K3 Križovatka s inštalovaným výkonom 1,98 MW. Pre Mierovú ulicu je dodávka tepla a teplej úžitkovej vody zabezpečená z plynovej kotolne Mierová 13, s inštalovaným výkonom 0,48 MW. Kotolňa Budovateľská 12 s inštalovaným výkonom 0,855 MW zásobuje teplom bytové domy Budovateľská 14 a Budovateľská 13, predajňu Jednoty a butiky. Pre ostatných odberateľov je výroba a dodávka tepla a teplej úžitkovej vody zabezpečovaná z domových kotolní: na Ulici 1.mája 6-7, 8-9 a 10-11, každá s inštalovaným výkonom 0,12 MW, na Ulici Ladislava Exnára 3 - inštalovaným výkonom 0,32 MW, na Námestí sv. Trojice 7 s inštalovaným výkonom 0,15 MW, na Budovateľskej 15 s inštalovaným výkonom 0,12 MW. Kotolňa Dolná 2 s inštalovaným výkonom 0,08 MW zabezpečuje dodávku tepla pre administratívnu budovu Bytovej správy. Všetky uvedené kotolne spaľujú zemný plyn naftový. Jediným zdrojom tepelného hospodárstva zabezpečujúci teplo pre vykurovanie objektu elektrickou energiou ( 2x tepelné čerpadlá a 1x elektrokotol) je domová kotolňa Na Zigmund šachtu 12, záložný zdroj na pevné palivo s inštalovaným výkonom 0,076 MW zostal zachovaný. Teplá voda je tu pripravovaná individuálne v bytoch. Bytová správa s. r. o., na základe mandátnej zmluvy s mestom zabezpečovala prevádzku kotolní v budovách Žemberovský dom Rubigall, Kultúrne centrum a Belházyovský dom.

Vo vykurovacom období od 1.1.2019 do 31.5.2019 a následne od 1.9.2019 do 31.12. 2019 tepelné hospodárstvo prevádzkovalo svoje zariadenia bez väčších problémov, čo sa odzrkadlilo aj v bezproblémovej dodávke tepla a teplej vody svojim odberateľom. Udržiavanie zariadení tepelného hospodárstva má prioritu pred všetkými ostatnými požiadavkami. Na tepelných zdrojoch sme zabezpečili prehliadky a skúšky plynových a tlakových zariadení skupiny v súlade s vyhláškou 508/2009 Z.z. Práce sme vykonali svojim pracovníkom po získaní potrebného osvedčenia a oprávnenia pre našu spoločnosť.

V minulom roku sme zistili nedostatočnosť výkonu pre ohrev teplej vody na kotolni K1 Drieňová z dôvodu opotrebovanosti pôvodného zariadenia na jej prípravu. Zabezpečili sme nový prietokový rýchloohrievač požadovaného výkonu a po technickej úprave priestoru a zariadenia sme pristúpili k jeho montáži. Montážou uvedeného zariadenia sme schopní

vyrobiť teplú vodu rýchlejšie a aj ju udržať v potrebných hodnotách po celú dobu prevádzky. Ekonomický dopad tejto úpravy vyhodnotíme po roku prevádzky zariadenia.

Vykonalí sme generálnu opravu centrálného frekvenčne riadeného cirkulačného čerpadla teplej vody.

V roku 2019 bola dodávka tepla a teplej vody bez akéhokoľvek obmedzenia pri výrobe a dodávke tepla v množstve: 13324956,3 kWh.

K získanému oprávneniu vykonávať servis plynových zariadení skupiny „B“, sme získali aj oprávnenie na servis plynových zariadení skupiny „A“. Pravidelný servis si teda zabezpečujeme vlastným pracovníkom v našej spoločnosti a aj dodávateľsky pre objednávky od občanov. Udržiavanie zariadení tepelného hospodárstva má prioritu pred všetkými ostatnými požiadavkami.

## **10.2 Údržba bytového fondu v majetku mesta**

V rámci údržby a opráv boli vykonané strediskom údržby Bytovej správy s.r.o. práce celkovo v hodnote 69 184,90 € (v roku 2018 to bolo 53 893,83 €, v roku 2017 to bolo 42 047,88 €, v roku 2016 to bolo 39 266,39 €, v roku 2015 to bolo 40 878,43 € v roku 2014 39 939,93 €, v roku 2013 42 872 €, v roku 2012 37 474,59 € v roku 2011 27 859,85 €, v roku 2010 28 243,74 € v roku 2009 25 893,89 €) z toho :

Na nájomných bytoch boli vykonané strediskom údržby Bytovej správy s.r.o. v roku 2019 práce za 49 045,44 € (v roku 2018 vo výške 45 639,61 €, v roku 2017 vo výške 37 594,80 €, v roku 2016 vo výške 34 108,18 €, v roku 2015 vo výške 37 806,70 €, v roku 2014 35 286,50 €, v roku 2013 38 731,53 €.

Zákazníkom na objednávku boli strediskom údržby Bytovej správy s.r.o. vykonané práce v hodnote 5882,60 €, v roku 2018 5 048,67 €, v roku 2017 5 909,38 €, v roku 2016 4 547,77 €, v roku 2015 2 779,70 €, v roku 2014 4 653,42 €, v roku 2013 3 593,51 €.

Dodávateľsky boli zabezpečené práce na nájomných bytoch za 3 737,67 €, v roku 2018 5 947,36 €, v roku 2017 3 444,15 € v roku 2016 9 823,75 €.

Strediskom údržby boli vykonané práce na Kúpeľoch- plavárni v hodnote 2425 €, v roku 2018 3 205,55 €, v roku 2017 4 453,08 €, v roku 2016 610,44 €, v roku 2015 291,97 €.

## **10.3 Kúpele plaváreň**

Bytová správa s.r.o. prevádzkuje zariadenie Mestské kúpele – plaváreň. K dispozícii sú 2 bazény, veľký plavecký 25x12,5m s hĺbkou od 0,8m do 4m a relaxačný( pri saune ) 6x4m (dočasne mimo prevádzky). Hodinová kapacita plaveckého bazénu je 84 návštevníkov. Súčasťou je suchá a parná sauna s kapacitou 15 návštevníkov za hodinu.

Budova Kúpeľov- plavárne je po čiastočnej rekonštrukcii. Interiér a časť technológie je v zlom stave. Podľa finančných možností spoločnosti sa technológia a interiér postupne rekonštruje a modernizuje. Budova plavárne vyžaduje komplexnú rekonštrukciu technológie a radikálnu modernizáciu.

Počas roku 2019 boli vykonané nasledovné opravy:

- vyspravenie a náter plaveckého bazénu, vytmelenie mriežok okolo bazénu
- potrebné hygienické nátery ( šatne ... )
- elektroinštalačné práce ( výmena osvetlenia nad vírivou vaňou, v suchej saune, výmena poškodených svietidiel nad plaveckým bazénom, ...)
- boli vykonané potrebné revízie zariadení a ich opravy ( revízia kotolne, revízia regulačnej stanice plynu, revízia hydrantov, revízia kotlov, revízia komína, revízia bleskozvodov, revízia elektroinštalácie )
- kompletná dezinfekcia priestorov plaveckého bazénu, šatní, relaxačného bazénu a saun
- bola vykonaná rekonštrukcia parnej sauny, kde bolo vymurované a obložené nové sedenie
- v dvoch sprchách v priestoroch sauny bola vymenená dlažba, nakoľko pôvodná už pretekala
- jedno staré a poškodené čerpadlo na filtráciu bazénovej vody bolo nahradené novým čerpadlom, druhé čerpadlo bolo zreparované
- bol zakúpený nový rýchloohrievač bazénovej vody, nakoľko starý už začal tiecť a boli sme nútení ho odstaviť
- na parnej saune boli vymenené presklené dvere za plastové
- na úpravniach bazénovej vody boli vymenené hadice dávkovacieho systému, membrány a sondy
- na rozvode kúrenia bol vymenený elektrický lineárny pohon, snímače teploty a bol osadený nový bezolejový kompresor
- v suchej saune boli z hygienických dôvodov vymenené podlahové rošty
- montáž nového cirkulačného čerpadla pre cirkuláciu bazénovej vody

Celkové náklady na opravy a údržbu prevádzky Mestské kúpele – plaváreň Banská Štiavnica za rok 2019 presahujú sumu poskytnutého príspevku na opravy.

V prípade ďalšieho odkladania komplexnej rekonštrukcie technológie a interiéru plavárne hrozí odstávka prevádzky.

Súčasný „núdzový stav“ spôsobený pandemiou koronavírusu a tým aj mimoriadnymi opatreniami, sa tieto bezprostredne dotýkajú aj našej spoločnosti.

Núdzový stav a príslušné opatrenia majú a budú mať negatívny vplyv na príjmy budúcich peňažných tokov a dopad na likviditu a finančnú situáciu spoločnosti Bytová správa s.r.o.

Negatívny vplyv na príjmy budúcich peňažných tokov sa prejavia:

- a) výpadok príjmu v prevádzke Mestských kúpeľov- Plaváreň: úplne uzatvorená do odvolania
- b) ohrozený príjem za služby spojené s užívaním bytov, za správu bytového fondu: platby od vlastníkov a nájomníkov bytov
- c) dopad na zamestnanosť

RNDr. Pavel Bačík  
konateľ spoločnosti

Prílohy: č. 1 až 3

1. Účtovná závierka
2. Správa audítora
3. Vývoj celkového dlhu občanov