

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

**Výročná správa spoločnosti
za rok 2022**

Banská Štiavnica

apríl 2023

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 2022 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 2020: RNDr. Pavel Bačík od 1.5.2011.

3. Výsledky hospodárenia spoločnosti Bytová správa s.r.o. za rok 2022

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: 2 343 554,93 € (v roku 2021 bola 1 459 412,51 €) a výnosov (účt. tr. 6) spolu: 2 290 383,14 € (v roku 2021 bola 1 461 559,43 €). Účtovný hospodársky výsledok je strata vo výške 53 171,79 € .

Spoločnosť podala Daňové priznanie za rok 2022 v zákonom stanovenom termíne. Výsledok hospodárenia pred zdanením bola strata .

3.2. Účtovná uzávierka

V súlade s § 19 ods. 1 zákona o účtovníctve musí mať riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku overenú audítorom obchodná spoločnosť a družstvo, ak ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú splnené aspoň 2 z podmienok:

- celková suma majetku presiahla 2 000 000 eur, pričom sumou majetku sa rozumie suma majetku zistená zo súvahy v ocenení neupravenom o opravné položky, rezervy a oprávky k dlhodobému majetku,
- čistý obrat presiahol 4 000 000 eur,
- priemerný prepočítaný počet zamestnancov v jednom účtovnom období presiahol 30,

Spoločnosť Bytová správa s.r.o. nespĺňa ani jednu z uvedených podmienok. Z uvedeného dôvodu bolo overenie účtovnej závierky audítorom nahradené konzultáciou s renomovanou odborníčkou.

3.3 Hospodársky výsledok za rok 2022

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. V roku 2022 spoločnosť zaznamenala stratu vo výške 53 171,79 €. Strata bola spôsobená hlavne nedofinancovaním prevádzky plavárne vo výške 17 904,36 €, prekročením maximálnej ceny tepla stanovenej URSO vo výške 30 394,46 €, (zisk spoločnosť dosiahla v rokoch 2021 vo výške 1403,27 €, v roku 2020 bol 1809,49 €, v roku 2019 €, 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.

URSO určil rozhodnutím organizácii maximálnu cenu tepla na rok 2022, kde dovolil zohľadniť maximálnu cenu plynu vo výške 41,4854 €/MWh. Za túto cenu nebolo možné na trhu nakúpiť plyn. Cena na trhu bola 70 €/MWh. Rozdiel medzi URSO m určenou cenou a trhovou cenou sa po konzultácii s URSO m započítal do nákladov obchodníka. Tento rozdiel si SPP účtovalo mesačne v pevnej výške, nezávisle od spotreby plynu. Spotreba plynu bola v druhom polroku nižšia ako predpokladaná. Pri výpočte skutočnej ceny za rok 2022 na jednotku vznikol sumárny rozdiel vo výške 30 394,46 € v neprospech spoločnosti. Odberatelia tepla mali o túto sumu nižšie náklady.

3.4 Pohľadávky a záväzky spoločnosti

3.4.1 Pohľadávky po lehote splatnosti

Voči organizáciám nevidujeme pohľadávky po lehote splatnosti.

Voči fyzickým osobám evidujeme pohľadávky za dodávku služieb, nájom a výkon správy k 31.12.2022 sumu 328 168 €, (k 31.12.2021 sumu 296 444,50 €, k 31.12.2020 sumu 345 348 €, 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 €).

3.4.2 Závazky spoločnosti

Spoločnosť ku dňu 31.12.2022 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 2022 spoločnosť splácala nasledovné úvery:

- a) Kúpa zariadenia kotolne Budovateľská 12. Výška poskytnutého úveru 32 000 € (splatnosť 12/2023). Zostatok k 31.12.2022 je vo výške 7988 €.
- b) Kúpa fotovoltaického systému pre predohrev teplej vody v kotolni K3 Križovatka. Výška poskytnutého úveru 18 900 € (splatnosť 11/2023). Zostatok k 31.12.2022 je vo výške 5940 €.
- c) Rekonštrukcia teplovodu Drieňová. Výška poskytnutého úveru 20 000 € (splatnosť 9/2025).

3.4.3 Investície spoločnosti

Bytová správa s.r.o. realizovala v roku 2022 investíciu Rekonštrukcia časti teplovodu Drieňová vo výške 20 000 €.

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 predpisu za dodané služby všetkých užívateľov bytov predstavujú k 31.12.2022 sumu 328 168 €. Vývoj nedoplatkov užívateľov bytov je uvedený v Prílohe č.2.

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 €, v roku 2020 to bolo vo výške 3 717 € mesačne, v roku 2021 to bolo vo výške 3062 €, v roku 2022 to bolo vo výške 2364 €.

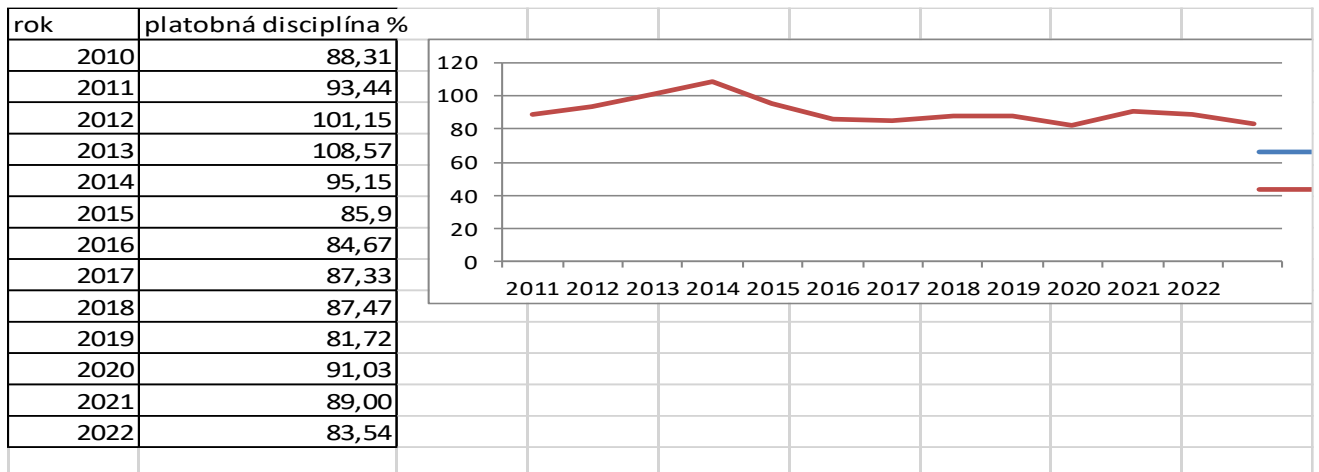
Vymáhanie pohľadávok za užívanie bytov bolo riešené upomienkami, upozorneniami na možnosť výpovede z nájmu bytu a obmedzením dodávky vody.

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. Priebežne sú v elektronickom systéme evidované dohody o 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. Spoločnosti sa dotýkajú osobné bankroty nájomníkov, ktorými sa dlžníci za poplatok cca 500 € v zmysle platnej legislatívy oddlžia.

Platobná disciplína je percentuálne vyjadrenie skutočnej platby za služby k predpisu platieb. Platobná disciplína za všetky byty bola v roku 2022 vo výške 83,54 %, (v roku 2021 vo výške 89 %, v roku 2020 bola 91,03%.

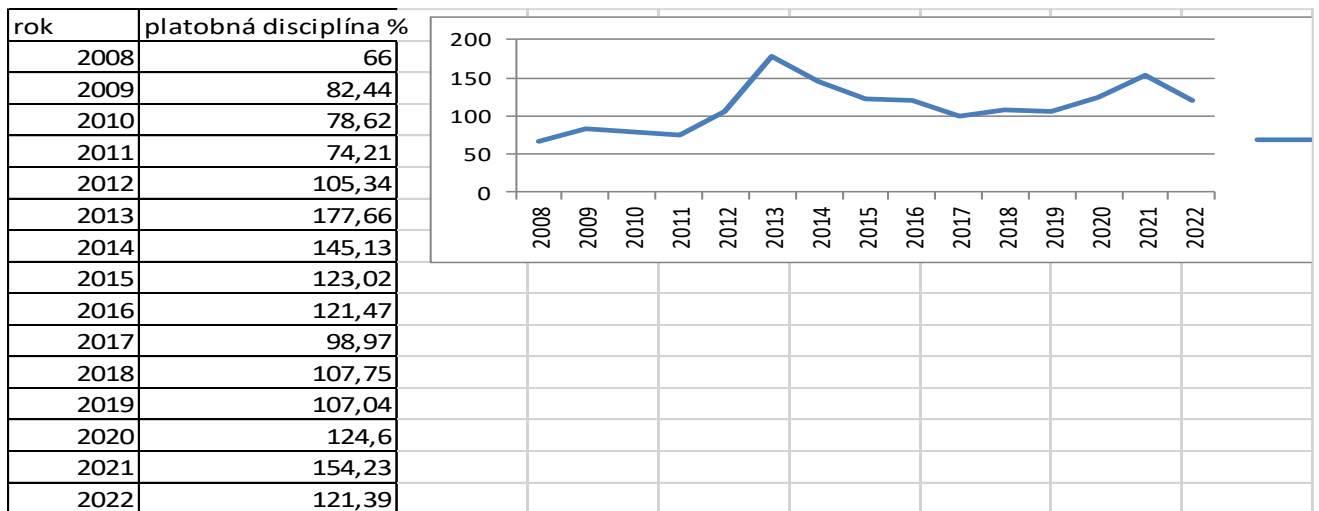
Platobná disciplína za všetky domy:



Platobná disciplína v domoch na Šobove:

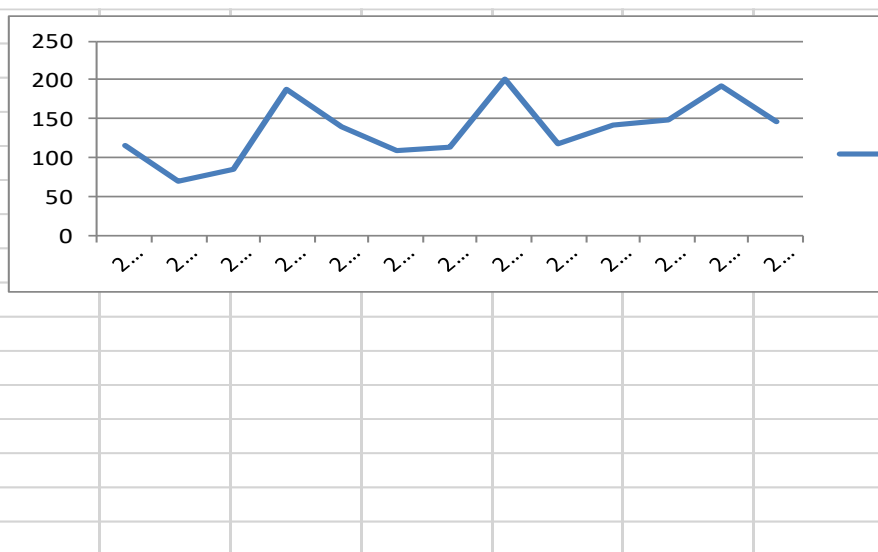
Do roku 2013 boli dlhy občanov evidované primárne na konkrétne byty, za užívanie ktorých vznikli. Od roku 2013 sú primárne evidované dlhy občanov a platby za všetky byty, ktoré občania užívali na konkrétnych občanov Touto zmenou evidencie je lepšie sledovateľná spoľahlivosť nájomcov.

Šobov 7, predpísané platby v roku 2022 boli platené na 121,39 %.



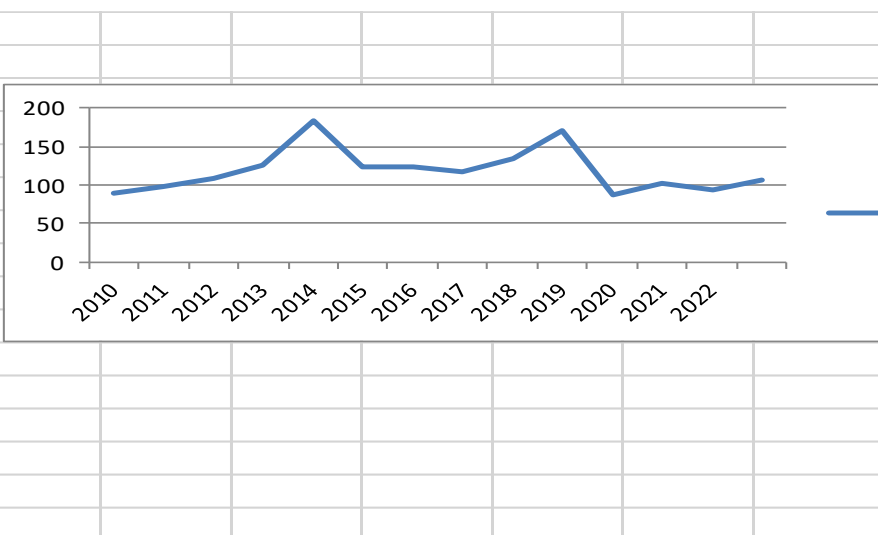
Šobov 8, predpísané platby v roku 2022 boli platené na 145,05 %.

rok	platobná disciplína %
2008	91
2009	118,43
2010	115,62
2011	69,92
2012	85,05
2013	187,01
2014	139
2015	108,97
2016	113,33
2017	201,31
2018	118,07
2019	142,53
2020	148,41
2021	191,14
2022	145,05

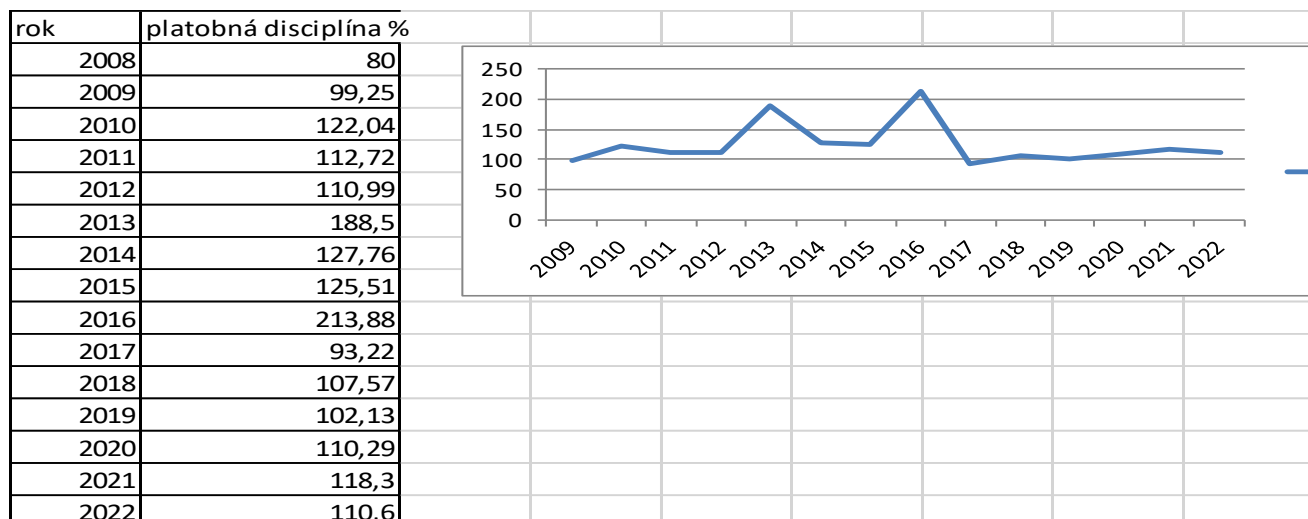


Šobov 9, predpísané platby v roku 2021 boli platené na 107,57 %.

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
2020	102,56
2021	94,6
2022	107,57



Šobov 10, predpísané platby v roku 2022 boli platené na 110,6 %. Navýšením platieb nájomníci splácajú staré dlžoby.



4. Správa bytov a nebytových priestorov

Bytová správa s.r.o. vykonáva správu 921 bytov na základe zmlúv o výkone správy bytových a nebytových priestorov s vlastníkami bytov a nebytových priestorov. V týchto bytoch spoločnosť zabezpečovala údržbu podľa požiadaviek vlastníkov. V roku 2022 boli podané vypracované správy správcu o činnosti všetkým bytovým domom.

Do 31.10.2022 boli vypracované pre bytové domy vo vlastníctve občanov plány opráv na rok 2022. Bytové domy majú k dispozícii návrh domového poriadku, ktorý si vlastníci musia schváliť.

Bytový a nebytový fond mesta

Bytový a nebytový fond mesta je v hodnote 9 460 713,05 € k 31.12.2022.

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 (3 obsadené, 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 -4 nájomné byty 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 bytov v bytových domoch

Spolu je to 265 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 (1 fyzická osoba a Šukar dživipen)
- 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, Bytová správa, s. r. o., jedna prevádzka dámskeho krajčírstva, Banskoštiavnický – Hodrušský banický spolok, jeden garážový priestor Vlnoplocha, 2 garážové priestory 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, vodoinštalácia a kanalizácia. Bytové domy Šobov 8,9,10 majú namiesto komínov provizórne náhradne zariadenia, na ktorých nie je možné vykonať revíziu.

V roku 2022 Bytová správa s.r.o. ukončila rekonštrukciu bytového domu 1. mája 6,7 a začala realizáciu modernizácie bytového domu Križovatka 10, pre bytové domy Križovatka 7,8

a Dolná 27 sa realizovala inžinierska činnosť. Všetky realizované rekonštrukcie a modernizácie boli realizované z prostriedkov ŠFRB.

5. Dodávka tepla a teplej úžitkovej vody.

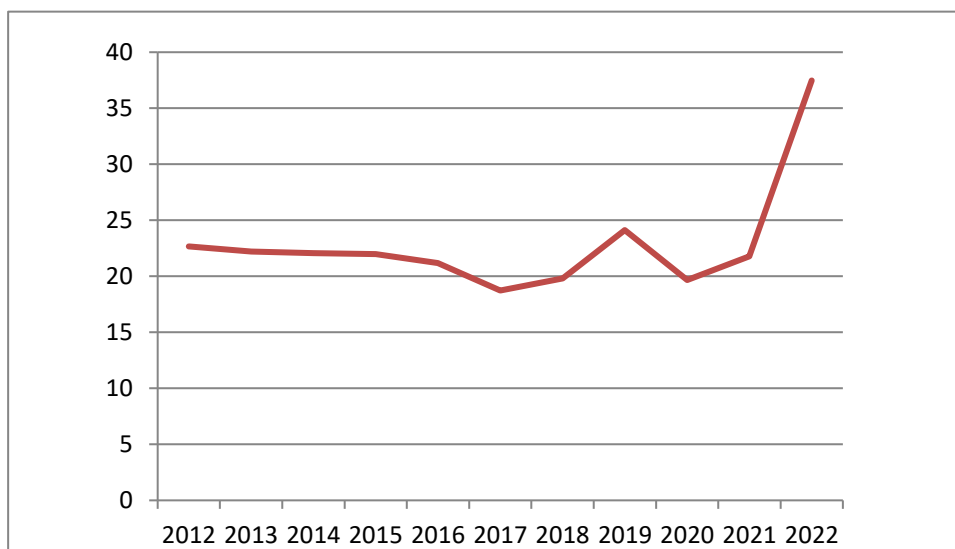
Bytová správa s.r.o. zabezpečovala dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre bytové domy v svojej správe a pre SBD Žiar nad Hronom celkom 2033 bytov a ďalších menších priamych odberateľov.

V roku 2022 bola nasledovná skutočná cena tepla:

variabilná zložka ceny tepla: 0,1076 € /kWh bez DPH

fixná zložka ceny tepla s primeraným ziskom: 144,7575 € /kW bez DPH.

Vývoj ceny tepla znázorňuje nasledovný graf:

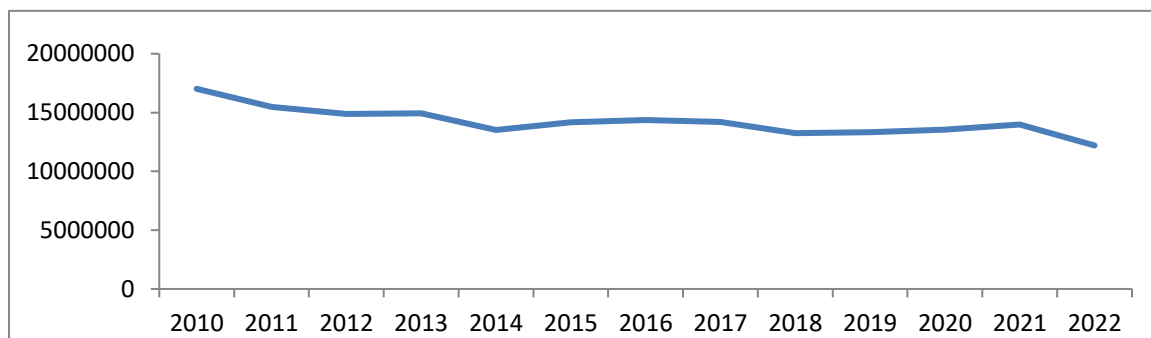


rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
cena za GJ	22,0537	21,978	21,178	18,731	19,806	23,402	19,669	21,7775	37,4757	81,9771

Vo vyúčtovaní za rok 2022 bude spotrebiteľom vrátený rozdiel medzi spotrebou tepla a zálohovými platbami podľa ceny schválenej URSOm.

Výroba tepla v jednotlivých rokoch bola nasledovná:

rok	výroba v kWh
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
2020	13 560 267,60
2021	13 990 203,36
2022	12 199 600,20



Na rok 2023 bola cena tepla schválená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví nasledovne:

variabilná zložka maximálnej ceny tepla: 0,2651 € /kWh bez DPH

fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom: 159,475 € /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

- 6 technicko-administratívnych zamestnancov vrátane konateľa
- 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 31.12.2022 a v hodnote 222 952,70 € (navýšenie o 9 510,63 €) je v majetku spoločnosti Bytová správa s.r.o. 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 využiteľným 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, butiky a novo pripojenú bývalú telocvičňu. 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 1 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.

V marci roku 2022 sme zistili únik vykurovacieho média vo vetvách rozvodu sídliska Drieňová z kotolne K1. Únik bol technikou ktorú sme zabezpečili dodávateľsky nezistiteľný. Po troch neúspešných hľadaniach dodávateľsky sme zakúpili prístroj na vyhľadávanie šumu v potrubí a hľadali sme svojim pracovníkom. Poruchu sme lokalizovali na 80% a otvorili sme teplovod. Porucha bola spôsobená vibráciami z vibračného valca pri oprave chodníka nad teplovodom. Poruchu sme odstránili výmenou poškodeného potrubia. Po vizuálnom zistení stavu potrubia do objektu Domova Márie na ulici Ludvíka Svobodu sme museli aj toto vymeniť za plastové, keďže tu dochádza k zatápaniu teplovodu fekáliami z objektu SBD Žiar nad Hronom a jeho stav bol síce bez úniku, ale úplne skorodovaný(havarijný stav). Kanalizáciu sme v spolupráci s SBD vyčistili, no po jej upchatí sa stav môže zopakovať, lebo objekt Domova Márie nemá odvodnený teplovodný kanál (závada spôsobená pri výstavbe objektu). Po napustení systému sme zakúpeným prístrojom lokalizovali poruchu aj na vetve pre ulice Svobodu, Pátrovská a MUDr. Jána Straku v revíznej šachte pod parkoviskom. Porucha bola spôsobená rokmi kvapkajúcou slanou vodou z posypu cez poklop na potrubie ústredného kúrenia. Všetky tieto poruchy sme odstránili svojimi pracovníkmi tak, že sme potrubie spojili pomocou provizórneho prepoja, aby nedošlo k výraznému obmedzeniu dodávok teplej vody a ani porušeniu štandardov kvality. Po zabezpečení materiálu na opravu sme poškodené miesta opravili definitívne. Práce na týchto opravách sa predĺžili z dôvodu

dlhých dodacích lehôt zahraničného dodávateľa prvkov potrebných k prechodu z ocelového potrubia na plastové a vtedy prebiehajúceho dovolenkového obdobia. Na miesto opravy sme provizórne položili betónové panely. Po usadnutí terénu a ukončení mrazov upravíme terén a chodník nad teplovodom do pôvodného stavu. Predpokladaný termín máj 2023.

Vyčistili sme chemicky všetky kotle v kotolni PK Ladislava Exnára 3 a z dôvodu silného znečistenia systému sme namontovali magnetické odlučovače pred každý kotol čo by malo obmedziť ich nadmernému zanášaniam.

V roku 2022 bola dodávka tepla a teplej vody bez akéhokoľvek väčšieho obmedzenia. Všetky drobné výpadky sme sa snažili odstrániť hneď po nahlásení, alebo po našom zistení v čo možno najkratšom čase tak aby to odberateľ nepocítil, alebo pocítil čo najmenej. Obmedzenia, ktoré vznikli z dôvodu prerušenia dodávky energií od našich dodávateľov, čo sa v roku 2022 stávalo, my ovplyvniť nevieme. Výroba a dodávka tepla v roku 2022 bola v množstve: 12199600,2 kWh.

Pravidelný servis si 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 celkove v hodnote 80 640,59€ (v roku 2021 vo výške 52 533,30 €, v roku 2020 vo výške 60 645 €, v roku 2019 to bolo 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 2022 vo výške 60 914,70 €, (v roku 2021 práce za 46 221,48 €, v roku 2020 vo výške 47 316,90 €, v roku 2019 to bolo 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 18 404,39 € (v roku 2021 vo výške 6 073,62 €, (v roku 2020 vo výške 7 584,46 €, v roku 2019 to bolo 5882,60 €, v roku 2018 5 048,67 €, v roku 2017 5 909,38 €, v roku 2016 4 547,77 €, v roku 2015 2779,70 €, v roku 2014 4 653,42 €, v roku 2013 3 593,51

€).

Dodávateľsky boli zabezpečené práce na nájomných bytoch za 7 269 € (v roku 2021 vo výške 1 090,06 €, v roku 2020 vo výške 4 294,60 €, v roku 2019 to bolo 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 1 321,50 € (v roku 2021 vo výške 238,50 €,v roku 2020 vo výške1 449 €, v roku 2019 to bolo 2425 €, v roku 2018 3 205,55 €, v roku 2017 4 453,08 €, v roku 2016 610,44 €, v roku 2015 291,97 €).

Znížené výkony boli spôsobené opatreniami proti šíreniu ochorenia Covid 19.

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 Mestských kúpeľov - plavárne je po čiastočnej rekonštrukcii z roku 2009. Interiér a časť technológie je vo veľmi zlom stave. Podľa finančných možností spoločnosti, ktorá plaváreň prevádzkuje sa technológia a interiér postupne rekonštruje a modernizuje. Budova plavárne vyžaduje komplexnú rekonštrukciu technológie a radikálnu modernizáciu.

Rok 2020, 2021 a 2022 poznačili činnosť prevádzky opatrenia proti šíreniu Covid 19 a prevádzka musela byť zatvorená. Z uvedených dôvodov získala prevádzka pomoc na vykrytie časti mzdových nákladov a nákladov na prevádzku od štátu. Suterén plavárne sa počas tohto obdobia využíval ako odberné miesto na testovanie ako služba pre občanov mesta.

V decembri 2021 bola bazénová časť plavárne odovzdaná stavebnej spoločnosti, ktorá odstraňovala havarijný stav stropu nad plaveckým bazénom. Práce na strope prebiehali do augusta 2022. Od septembra 2022 boli pre verejnosť otvorené priestory wellness. Strop bol skolaudovaný v októbri 2022 a od novembra 2022 je plavecký bazén otvorený pre širokú verejnosť.

Prevádzka budovy je finančne nákladná z dôvodu nárastu cien energií a miezd.

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

Núdzový stav spôsobený pandémiou 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
- 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 2

1. Účtovná závierka
2. Vývoj celkového dlhu občanov