

Výročná správa

rok 2020

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť má povinnosť auditu podľa § 19 zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a preto má aj povinnosť vyhotoviť výročnú správu podľa § 20 zákona o účtovníctve.

Výročná správa podlieha overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia, 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
- 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 2020
- F. Účtovná závierka za rok 2020
- G. Správa audítora

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Službyt Nitra, s.r.o. je najväčšou univerzálnou správcovskou spoločnosťou v Nitrianskom kraji. Je aktívnym členom Združenia bytového hospodárstva na Slovensku, ktorého činnosť je zameraná najmä na výmenu skúseností a informácií v oblasti bytového hospodárstva a energetiky a účasť na tvorbe nových právnych predpisov.

Hlavná činnosť spoločnosti je zameraná na komplexnú správu, prevádzku a údržbu bytového a nebytového fondu v členení:

1. Správa, prevádzka a údržba bytov a NP v osobnom vlastníctve
2. Správa, prevádzka a údržba bytov a NP vo vlastníctve mesta Nitra
3. Predaj, prenájom a kúpa nehnuteľností a s ním súvisiacich práv
4. Správa, prevádzka a údržba neštátnych zdravotníckych zariadení :
 - poliklinika Chrenová
 - zubná poliklinika Párovce
 - poliklinika Klokočina
5. Správa, prevádzka a údržba športových zariadení
6. Správa, prevádzka a údržba bytov vo vlastníctve obce Ivánka pri Nitre

Spoločnosť svoju činnosť vykonáva v súlade s platnou legislatívou na základe činností zapísaných v obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, vložka číslo 638/N, oddiel Sro. Zakladateľom a jediným spoločníkom je Mesto Nitra.

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

Výkon správy komunálnych nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Nitra vykonáva na základe mandátnej zmluvy č.j.25602016OM platnej od 1.1.2017.

Nebytové priestory, zdravotné a športové zariadenia spravuje a vykonáva údržbu na základe komisionárskej zmluvy č.j. 75/2020/OM zo dňa 28.1.2020.

A. Identifikačné údaje o spoločnosti:

Obchodné meno :	SLUŽBYT NITRA, s.r.o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
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

B. Členovia orgánov spoločnosti:

Valné zhromaždenie - Spoločník: Mesto Nitra
zastúpené primátorom Marekom Hattasom

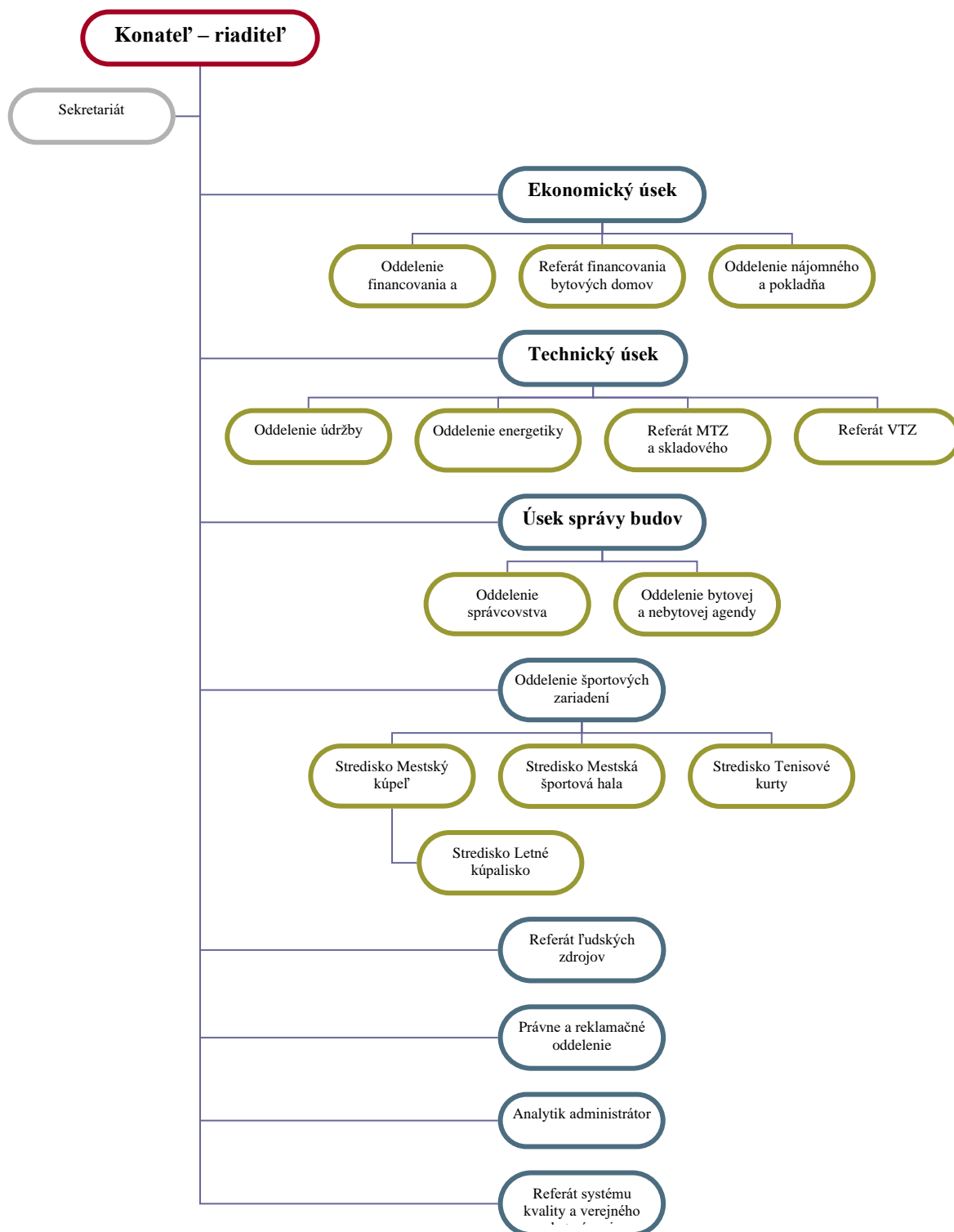
Štatutárny orgán - Konateľ spoločnosti: Ing. Pavol Bielik

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 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
- vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
- prenájom hnutelných 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

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou Mesta Nitra so 100 % účasťou mesta ako spoločníka. Bola založená v roku 1993 a patrí medzi obchodné spoločnosti v konsolidovanom celku Mesta Nitry, kde konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje mesto. Je spoločnosťou s ručením obmedzeným a nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Dňa 4.3.2016 jej bolo vydané Osvedčenie o zápise do zoznamu správcov bytových domov pod evidenčným číslom 0009 na Ministerstve dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR v zmysle zákona 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

K 31.12.2020 mal v správe Službyt Nitra, s.r.o. :

- 235 bytových domov, čo predstavuje celkom 7077 bytov. Z toho 203 bytových domov v osobnom vlastníctve na celom území mesta Nitra so 6027 bytmi v osobnom vlastníctve, 30 bytových domov vo vlastníctve Mesta Nitra s 1012 bytmi a 2 bytové domy vo vlastníctve Obce Ivánka pri Nitre s 38 bytmi.
- Taktiež spravuje 75 objektov s nebytovými priestormi a tri neštatné zdravotné zariadenia - polikliniky, t.j. 46 objektov s komerčnými a nekomerčnými nebytovými priestormi a 20 objektov športových zariadení a to na základe komisionárskej zmluvy a 12 objektov v zmysle nájomnej zmluvy/ pre vlastníka, Mesto Nitra.

Počas roku 2020 pribudol do správy spoločnosti bytový dom Kmeťova 20,22 s počtom 36 bytov a 32 nebytových priestorov. Je to novostavba z bytového komplexu Panoráma, kde informoval investor o záujme výkonu správy aj pre ďalšie dva bytové domy tvoriace tento komplex. Počas roku sme prevzali aj správu jedného vchodu z bytového domu Bazovského 20 od končiaceho spoločenstva, ktoré si nás vybralo za svojho nového správcu. Jedná sa o správu 23 bytov v osobnom vlastníctve.

V roku 2020 prešli k inému správcovi dva bytové domy v osobnom vlastníctve s počtom 37 bytov. Jedná sa o bytový dom Lomnická 10-12 /16 b.j./ a bytový dom Západná 2 /21 b.j./.

K 1.1.2020 Službyt Nitra, s.r.o. spravoval aj 25 nájomných bytov z domov komplexnej bytovej výstavby vlastníka Mesta Nitra, kde je realizovaný dopredaj bytov. Počas 2020 bol odpredaný 1 nájomný byt do vlastníctva nájomcovi a zostalo ešte 24 nájomných bytov z celkového počtu 203 bytov, ktoré sa od roku 2014 predávajú v zmysle zákona 182/93 Z.z v platnom znení.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, naša spoločnosť svojou činnosťou zabezpečuje všetky dodávky energií, médií a služieb, vykonávanie údržby a opráv, revízie, odborné

prehliadky všetkých zariadení pre bytové domy a nebytové priestory prednostne vlastnými kapacitami alebo dodávateľsky. Poskytuje služby v ekonomickej, technickej, právnej oblasti a iné činnosti, vyplývajúce z legislatívy alebo žiadané vlastníckmi nehnuteľnosťí.

V ekonomickej oblasti správy domu vedieme evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, samostatné prevádzkové účty domov, ako aj samostatné účty fondu prevádzky a opráv bytových domov, zdravotných zariadení a NP. Tiež zabezpečujeme kontrolu a úhrady výdavkov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a výdavkov z fondov prevádzky, údržby a opráv domov. Stanovujeme mesačný rozpis úhrad za služby spojené s užívaním nehnuteľností, vyhotovujeme ročné vyúčtovanie, hradíme poistenie domov a riešime poisťné udalosti,

Technická správa počas roku zahŕňala hlavne organizovanie, kontrolu a preberanie údržbárskych a stavebných prác realizovaných vlastnými zamestnancami spoločnosti alebo dodávateľským spôsobom. Ako správca, riešime najmä odstraňovanie havarijných stavov na spoločných častiach a zariadeniach domov, zabezpečujeme revízie na vyhradených technických zariadeniach. Pokračujeme so zabezpečovaním udržiavania hydraulického vyregulovania vykurovacieho systému v bytových domoch v súlade so zákonom č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a udržiavania hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytových domoch. Zabezpečujeme činnosti spojené s technickými zariadeniami budov a vyhradenými technickými zariadeniami, montáž a výmenu určených meradiel v bytoch v súlade s ustanoveniami zákona o metrológii a zákona o tepelnej energetike. Zabezpečujeme energetické certifikáty po realizácii zateplenia bytových domov v súlade s ustanoveniami zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, podporné energetické služby v súlade s ustanoveniami zákona 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti. Sledujeme platnosť uvedených certifikátov a ich obnovu.

V právnej oblasti správy vymáhame nedoplatky, komunikujeme s neplatičmi v domoch, nájomcami v NP, riešime sporné prípady, zabezpečujeme súčinnosť pri žiadostiach o dotácie na nájom pre nájomcov v období pandémie.

V roku 2020 právne oddelenie realizovalo nasledovný počet právnych úkonov :

- | | | |
|--|------|---|
| - upomienky : | 1670 | /402 v listovej forme, SMS správy 1268/ |
| - písomné dohody o splátkach dlhu : | 9 | |
| - návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu : | 2 | |
| - návrh na vykonanie exekúcie : | 8 | |
| - výpoveď z nájmu bytu : | 16 | |
| - prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania : | 3 | |

Spoločnosť využíva informačné systémy Domus a Finus od firmy ANASOFT APR, spol. s r.o. Tieto programy pokrývajú celú agendu spracovania údajov správy bytových domov a nebytových priestorov ako aj účtovníctva. Na spracovanie miezd a personalistiky využíva softvérový program Olymp firmy KROS a.s. Žilina.

V roku 2020 došlo k zmenám v stave dlhodobého majetku. V letných mesiacoch spoločnosť zabezpečila a doplnila klimatizačné zariadenie v budove spoločnosti na ulici Janka Kráľa 122, Nitra aj na 4. nadzemnom podlaží v hodnote 4 996 €. V mesiaci december sme zakúpili v rámci obnovy vozového parku úžitkové vozidlo Ford Transit Courier v nadobúdacej cene 11 267 €. Tiež boli zabezpečené nové jednotky pamäte do centrálného serveru spoločnosti, ktorý sme týmto technicky zhodnotili o 2 690 €.

Účtovná jednotka počas roku vyradila z dlhodobého majetku 4 počítače obstarané v roku 2008 a jeden počítač obstaraný v roku 2009 v celkovej hodnote 3045,96 €. Predmetná výpočtová technika bola opotrebovaná a nespĺňala požiadavky softvérového vybavenia spoločnosti. Počítače boli daňovo aj účtovne odpísané.

Stav dlhodobého majetku spoločnosti k 31.12.2020 bol v celkovej nadobúdacej cene 2 963 351,68 € v členení na :

- nehmotný majetok	28 228,73 €
- budovy a stavby	1 939 651,61 €
- pozemky	507 318,15 €
- dlhodobý hmotný majetok	488 153,19 €

Spoločnosť v roku 2020 zvýšila hodnotu majetku o 7 417,43 € v porovnaní s minulým obdobím. V účtovnom roku neúčtovala o žiadnych nákladoch na vedu a výskum.

Ukazovatele peňažných tokov v € :

	Ukazovateľ	k 31.12.2020 Auditované
	Čisté zvýšenie +/- alebo zníženie -/- peňažných tokov	- 55 155
A	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 33 916
B	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 18 953
C	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 2 286

Spoločnosť v roku 2020 zaslala vlastníkovi - Mestu Nitra finančné prostriedky na účet v zmysle uzatvorených zmlúv z vybratého nájomného zo spravovaných objektov v celkovej hodnote **1 898 644,13 €**.

Prehľad zaslaných finančných prostriedkov za obdobie: 2020 - 2018 :

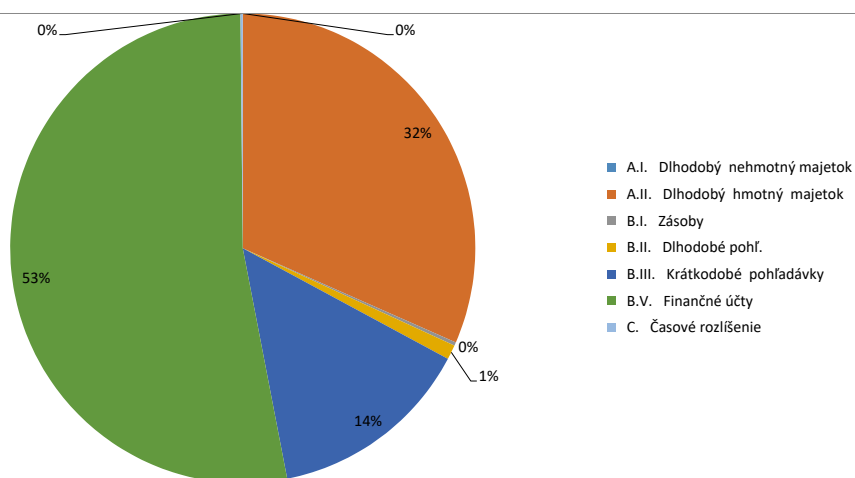
Rok	2020	2019	2018
- za zdravotné zariadenia	392 411,76	226 553,00	417 929,02 €
- za nebytové priestory	348 240,30	242 950,00	399 346,03 €
- za byty s podporou štátu	818 950,32	770 199,07	770 180,60 €
- za komunálne byty	272 838,32	288 836,62	313 700,57 €
- za športové zariadenia	66 203,49	53 109,03	61 920,77 €
Celkom :	1 898 644,13	1 581 647,72	1 963 076,99 €

A. Vývoj štruktúry majetku, vlastného imania a záväzkov 2019 – 2020

		Stav	Stav	podiel	Index	Rozdiel
		Službyt	Službyt	v %		
		2019	2020	rok 2020	2020/2019	2020-2019
A.I.	Dlhodobý nehmot.majetok	417	0	0,00	0,00	-417
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 716 340	1 645 748	31,57	0,96	-70 592
B.I.	Zásoby	10 957	12 403	0,24	1,13	1 446
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	66 631	52 225	1,00	0,78	-14 406
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	682 276	736 860	14,13	1,08	54 584
B.V.	Finančné účty	2 813 103	2 757 948	52,90	0,98	-55 155
C.	Časové rozlíšenie	16 667	8 044	0,15	0,48	-8 623
MAJETOK CELKOM		5 306 391	5 213 228	100	0,98	- 93 163

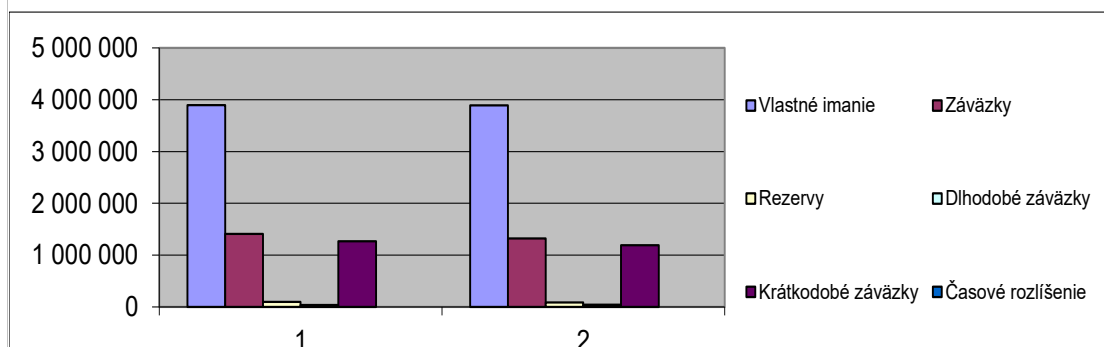
Štruktúra majetku v roku 2020

		Stav	podiel
		2020	v %
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0,00
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	1 645 748	31,57
B.I.	Zásoby	12 403	0,24
B.II.	Dlhodobé pohľ.	52 225	1,00
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	736 860	14,13
B.V.	Finančné účty	2 757 948	52,90
C.	Časové rozlíšenie	8 044	0,15
MAJETOK CELKOM		5 213 228	100



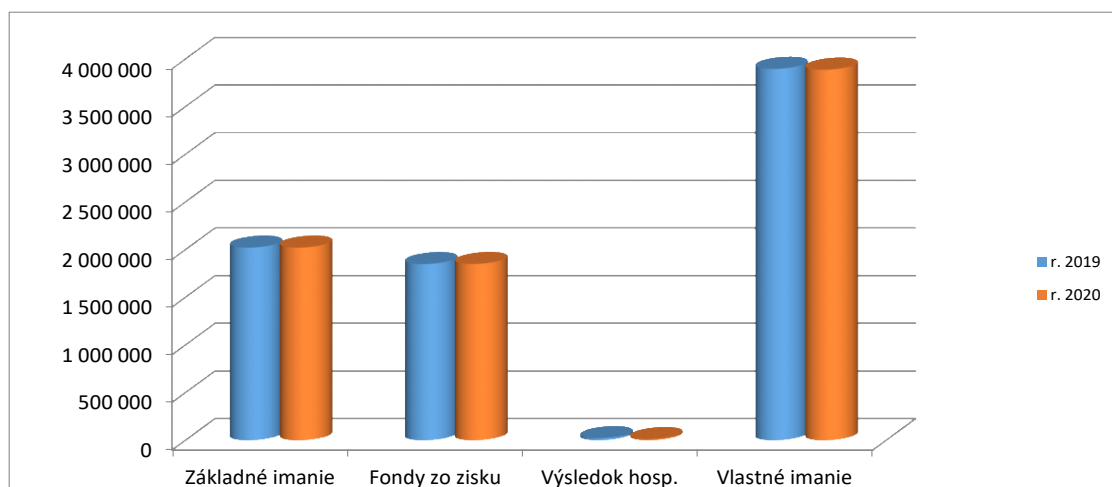
Vývoj vlastného imania a záväzkov za roky 2020-2019

v €		Stav	Stav	podiel	Index	Rozdiel
		Službyt	Službyt	v %	r.2020/2019	r.2019-2018
		2019	2020	rok 2020		
A.	Vlastné imanie	3 898 113	3 889 277	74,60	1,00	-8 836
B.	Záväzky	1 408 278	1 323 951	25,40	0,94	-84 327
B.I.	Dlhodobé záväzky	39 534	45 370	0,87	0,94	5 836
B.IV.	Krátkodobé záväzky	1 268 719	1 192 691	22,88	0,94	-76 028
B.V.	Rezervy	100 025	85 890	1,65	0,86	-14 135
C.	Časové rozlíšenie	0	0	0,00	0,00	0
	ZDROJE CELKOM	5 306 391	5 213 228	100	0,98	-93 163



Porovnanie vlastného imania rok 2020 – 2019

(v €)	r. 2019	r. 2020	podiel r.2020 v %	nárast r.2020-2019	index rastu r.2020/2019
Základné imanie	2 023 469	2 023 469	52,03	0	1,00
Fondy zo zisku	1 850 730	1 851 926	47,62	1 196	1,00
Výsledok hosp. za účt.obdobie	23 914	13 882	0,36	-10 032	0,58
Vlastné imanie celkom	3 898 113	3 889 277	100,00	-8 836	1,00

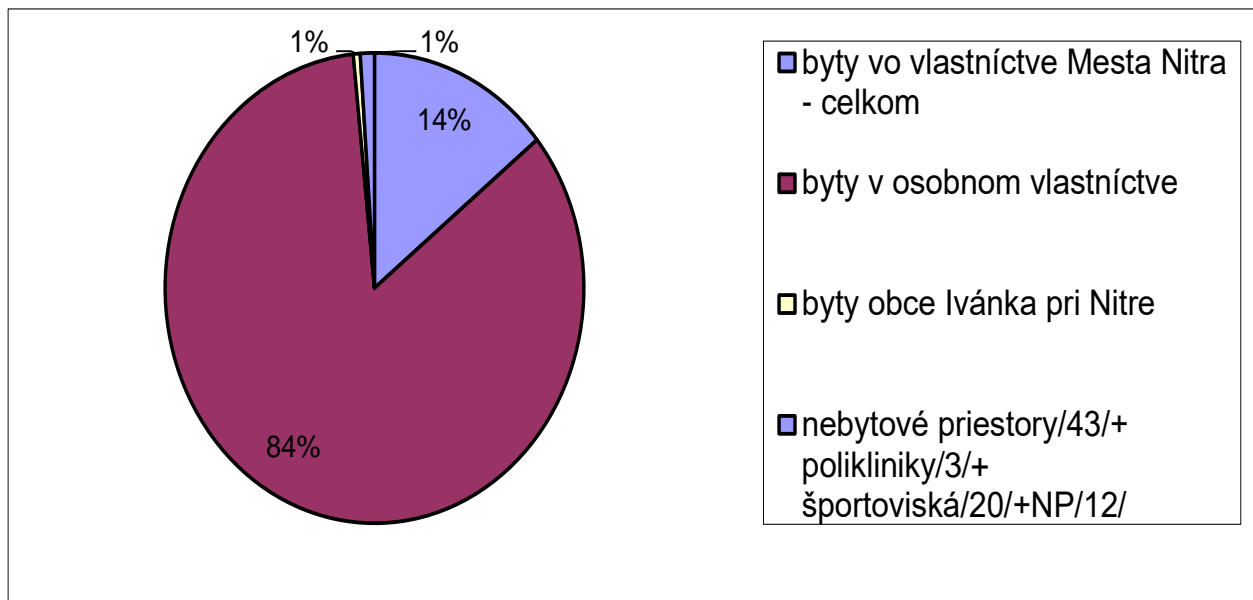


B. Vývoj činnosti spoločnosti

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. patrí k najväčším správcom v Nitrianskom kraji. Finančná stabilita, platobná disciplína a ďalšie dosiahnuté ekonomické ukazovatele sú zárukou na jej priaznivý vývoj. Ako správca, každoročne zabezpečujeme dodávku energií a služieb v najvýhodnejších cenách a najlepšej kvalite pre našich užívateľov. Službyt Nitra, s.r.o. je dlhoročne rešpektovaným partnerom pre banky, štátne i neštátne inštitúcie. Plní si všetky záväzky voči zamestnancom, štátnym, bankovým a nebankovým inštitúciám, partnerom a dodávateľom v termínoch splatnosti. Flexibilne a transparentne reaguje na aktuálne požiadavky konkurenčného trhu.

Štruktúra spravovaných bytov a nebytových priestorov k 31.12.2020

komunálne byty	48
KBV - (nájomné na odpredaj)	24
komunálne byty s podporou štátu - bežný štandard	526
komunálne byty s podporou štátu - nižší štandard	61
komunálne byty - Dvorčanská 63	101
komunálne byty - Olympia Tr.A.Hlinku	56
DOS +Senior dom Krčméryho	196
byty vo vlastníctve Mesta Nitra - celkom	1 012
byty v osobnom vlastníctve	6 027
byty obce Ivánka pri Nitre	38
nebytové priestory/43/+ polikliniky/3/+ športoviská/20/+NP/12/	78



Dodatkom č.1 ku KZ č.j. 75/2020/OM k 25.5.2020 vlastník zveril do správy nové komunitné centrum na Orechovom dvore, súp. Č. 4291. Dodatkom č. 2 ku KZ nám boli dané do správy novovybudované gastrostánky - 1 komplet sanitárneho a 3 komplety bufetových kontajnerov, ktoré sa nachádzajú v areáli letného kúpaliska, Jesenského 3 a to dňom 1.7.2020.

Spoločnosť, ako správca, ukončila správu NP na Schurmannovej 17 – garáže, ktoré kúpnyimi zmluvami s vlastníkom prešli do vlastníctva nájomcov.

B.1. Vybrané ukazovatele účtovnej závierky za rok 2020 - 2019

Výkaz ziskov a strát	rok 2020	rok 2019
ČISTÝ OBRAT	1 963 787	2 180 000
V ý n o s y:		
Tržby z predaja služieb	1 960 546	2 115 966
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	48 444
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	580 866	596 519
Finančné výnosy	12 033	12 000
V ý n o s y s p o l u:	2 553 445	2 772 929
N á k l a d y:		
Spotreba materiálu, energie a vody	243 205	236 259
Služby	297 014	498 982
Osobné náklady	1 836 824	1 779 809
Dane a poplatky	20 377	17 738
Zostatková cena predaného majetku		48 400
Opravné položky k pohľadávkam	5 332	
Ostatné náklady na HC	31 046	63 004
Odpisy dlhodobého majetku	89 962	78 884
Ostatné finančné náklady	662	649
Daň z príjmov z bežnej činnosti	15 141	25 290
z toho:		
- Daň splatná	21 645	25 147
- Daň odložená	-6 504	143
N á k l a d y s p o l u:	2 524 422	2 723 725

Spoločnosť v roku 2020 dosiahla hospodársky výsledok po zdanení 13 882 €. Na riadnom zasadnutí Valného zhromaždenia, konaného dňa 1. júla 2020, bola schválená účtovná závierka za rok 2019 a rozdelenie hospodárskeho výsledku vo výške 23 914 € nasledovne: prídel do rezervného fondu 1 196 €, prídel do sociálneho fondu 10 568 €, podiel na zisku pre spoločníka Mesto Nitra 12 150 €.

Službyt Nitra, s.r.o je poverený komisionárskou zmluvou vykonávať činnosti spojené so správou nehnuteľného a hnuteľného majetku na športových objektoch. Za tieto činnosti sú Mestom Nitra poskytnuté finančné prostriedky na úhradu všetkých výdavkov na zamestnancov, ktorých pracovné činnosti spojené s prevádzkou športovísk vykonáva oddelenie športových zariadení našej spoločnosti. Počet zamestnancov v priebehu roku sa pohybuje od 48-63 podľa sezónnych prác. Mzdové a ostatné náklady pre pracovníkov športových zariadení sú súčasťou osobných nákladov a rovnakej čiastke sú následne zúčtované do ostatných výnosov z hospodárskej činnosti. Za rok 2020 bola na oddelenie športových zariadení vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky.

B.2. Vybrané ukazovatele účtovnej zvierky za rok 2019 – 2020
/Súvaha v €/i

Aktíva	Rok 2020	Rok 2019
Neobežný majetok	1 645 748	1 716 757
Z toho:		
Dlhodobý nehmotný majetok	0	417
Dlhodobý hmotný majetok	1 645 748	1 716 340
Obežný majetok	3 559 436	3 572 967
z toho:		
Zásoby	12 403	10 957
Dlhodobé pohľadávky	52 225	66 631
Krátkodobé pohľadávky	736 860	682 276
Finančné účty	2 757 948	2 813 103
Časové rozlíšenie	8 044	16 667
Aktíva spolu:	5 213 228	5 306 391

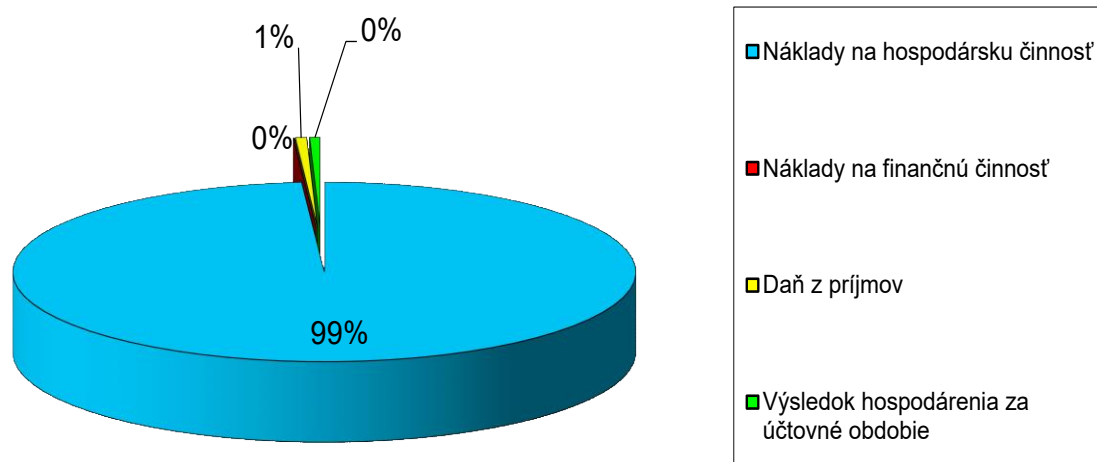
Dlhodobá pohľadávka voči Mestu Nitra, ako prepojenej účtovnej jednotke, sa každoročne znižuje o 14 406 € oproti minulému obdobiu. Jedná sa o trojstrannú zmluvu medzi vlastníkom nebytového priestoru Mestom Nitra, nájomcom - spoločnosťou ŠEVT a správcovskou spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o.. Zápočet je splátkou za rekonštrukciu budovy na Štúrovej 33, /budova ŠEVTU/, ktorá je majetkom Mesta Nitra.

Pasíva	rok 2020	rok 2019
Vlastné imanie	3 889 277	3 898 113
z toho:		
Základné imanie	2 023 469	2 023 469
Fondy zo zisku	1 851 926	1 850 730
HV za účtovné obdobie	13 882	23 914
Závazky	1 323 951	1 408 278
z toho:		
Rezervy	45 370	57 708
Dlhodobé záväzky	38 519	39 534
Krátkodobé záväzky	1 192 691	1 268 719
Časové rozlíšenie	-	
Pasíva spolu:	5 213 228	5 306 391

Krytie druhov nákladov a daňového zaťaženia celkovými výnosmi za rok 2020

	v €	v %
Celkom výnosy	2 553 445	100,00
Náklady na hospodársku činnosť	2 523 760	98,84
Náklady na finančnú činnosť	662	0,03
Daň z príjmov	15 141	0,59
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	13 882	0,54

Krytie nákladov a daňového zaťaženia výnosmi



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

Po 31.12.2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky a výročnej správy za rok 2020 nenastali žiadne udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili majetok a zdroje krytia majetku spoločnosti.

Na predpokladané riziká v zmysle zákona o účtovníctve spoločnosť vytvorila rezervy a opravnú položku. Účtovná jednotka vytvorila daňové rezervy na nevyčerpané dovolenky a odvody za rok 2020 a ďalšie nedaňové rezervy z titulu opatrnosti a nevyfaktúrovaných dodávok energií.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Informácie o finančnej situácii a výsledku hospodárenia sú obsiahnuté v účtovnej závierke za rok 2020, ktorej úplná verzia je súčasťou tejto výročnej správy.

Spoločnosť nezaznamenala iné udalosti, ktoré by zásadne ovplyvňovali jej činnosť, okrem tých, ktoré celosvetovo spôsobil koronavírus a súvisiaca choroba COVID-19 a dôsledky ich dopadu na spoločnosť spojené s opatreniami prijatými na zamedzenie šírenia choroby.

Keďže situácia ohľadom pandémie koronavírusu sa stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky nemôže úplne predvídať a odhadnúť celkový dopad súčasnej situácie na spoločnosť. Akýkoľvek s aktuálnou situáciou spojený negatívny vplyv resp. straty bude zahrnutý do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.

Manažment pokračuje v monitorovaní opatrení a možných negatívnych účinkov a všetkých potenciálnych dopadov COVID19 na svoje podnikateľské aktivity a podniká kroky na ich zmiernenie. Prehlasujeme, že budeme pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý ekonomický subjekt v nasledujúcich mesiacoch roku 2021.

D. Ľudské zdroje a predpokladaný vývoj spoločnosti

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. k 31.12.2020 zamestnávala 89 zamestnancov. Pri letnej sezóne, keď je otvorené letné kúpalisko, a správca zabezpečuje na sezónne činnosti brigádnikov, počet zamestnancov sa zvýši cca o 25-30 sezónnych zamestnancov. V nasledujúcom období očakávame zmeny v personálnej oblasti, najmä z dôvodu ukončenia pracovného pomeru odchodom do dôchodku. V rámci vzdelávania vytvárame podmienky pre zvyšovanie odbornosti zamestnancov zabezpečovaním školení v zmysle platných zákonov a predpisov.

Spoločnosť sa počas roku 2020 zamerala na skvalitňovanie výkonu správy najmä v oblasti online služieb. Naším klientom sme vyšli už v minulosti v ústrety a poskytovali bezodplatne nepretržitý online prístup na webovú stránku „Po schodoch“. Stránku priebežne aktualizujeme a monitorujeme jej využívanie v období pandémie. Na webovej stránke našej spoločnosti ich informujeme o dôležitých udalostiach a spôsobe vybavovania žiadostí, dokladov sťažností, rôznych opráv a havárií aj počas obmedzení. Tu majú možnosť klienti získať všetky informácie o nás, o svojej spravovanej nehnuteľnosti a iné dôležité a užitočné informácie. Pri dnešných možnostiach v oblasti elektronickej komunikácie s vlastníkami a nájomcami bytov a NP, sme úspešne rozvinuli komunikáciu prostredníctvom emailov a tradične telefonické kontakty a sms správy. Budujeme a rozširujeme sieť kontaktov emailových adries užívateľov, aby sme v budúcnosti so súhlasom vlastníkov a nájomcov, mohli komunikovať cez osobné emaily a tiež zasielať dôležité dokumenty ako ročné vyúčtovania a ďalšie písomnosti priamo online jednotlivým klientom, čím sa značne urýchlí a zjednoduší komunikácia a vybavovanie písomností.

Na základe dlhoročných skúseností v spravovaní, údržbe a obnove bytových domov a nebytových priestorov, odborne zdatných zamestnancov a dlhodobo stabilnej ekonomiky má naša spoločnosť predpoklady ďalšieho úspešného rozvoja.

Našou silnou stránkou je podrobné, prehľadné a presné zabezpečovanie evidencie účtovných a iných dokladov pre bytové domy a nehnuteľnosti samostatne tak, aby každý užívateľ mohol využiť svoje zákonné právo nahliadnuť do všetkých dokladov týkajúcich sa správy svojho domu.

Bytové domy majú samostatné účty fondov prevádzky, údržby a opráv domov a prevádzkové účty na platby za energie a služby. Užívatelia majú možnosť internetového prístupu k dennému prezeraniu si stavu finančných prostriedkov na účtoch fondu opráv svojho bytového domu. Správca v zmysle zákona každoročne písomne informuje užívateľa bytu o stave, tvorbe a čerpaní z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu za uplynulý rok. Pripojenie na stránku spoločnosti aj portál „Po schodoch“, Službyt poskytuje bezplatne. Tu majú podrobný prehľad o čerpaní finančných prostriedkov, nákladoch, spôsobe narábania s fondom opráv a postup pri výbere dodávateľov na opravy a investičné akcie. Na stránke spoločnosti sú zas aktuálne dokumenty a tlačivá na stiahnutie a elektronickú komunikáciu.

V roku 2020 naše výkony - najmä činnosti oddelenia údržby ovplyvnilo nariadenie vlastníka odstraňovať na objektoch v správe „len havarijné stavy“ a nevyhnutné opravy a údržbu. Rovnako znížilo výkony aj zatváranie prevádzok a obmedzovanie nájomníkov v prenajatých priestoroch, obmedzovanie plánovaných prác z dôvodu karanténnych opatrení, ako i chorobnosť zamestnancov a karanténa. Toto všetko malo dopad na hospodársky výsledok spoločnosti, keďže dochádzalo k zníženiu výkonov z podnikania, poklesu výnosov najmä zo servisných služieb, z údržby a opráv, nakoľko boli pozastavené všetky práce v bytoch a v nebytových priestoroch.

V roku 2020 sme zabezpečili pre obnovu bytových domov úvery vo výške 1 851 812,22 €.

Bytový dom	Finančná inštitúcia	Celková výška poskytnutého úveru v €
Škultétyho 3	ŠFRB	248 170,00
Jarmočná 8-10	PSS	140 000,00
Pri Červenom kríži 7-11	SLSP	60 003,00
Jarmočná 16-18	SLSP	44 508,12
Škultétyho 3	SLSP	57 146,69
Ďumbierska 37-41	SLSP	175 350,00
Jarmočná 3-5	SLSP	264 285,86
Dunajská 8-14	SLSP	80 401,15
Na Hôrke 17-21	SLSP	757 073,40
Parkové nábrežie 21	SLSP	24 877,00

Strategické zámery a ciele spoločnosti :

- rýchlo a pružne reagovať na rôzne vzniknuté situácie, ktoré môžu negatívne ovplyvniť kvalitu bývania klientov, resp. užívanie nehnuteľnosti v našej správe,
- pokračovať v rozpracovanom projekte elektronizácie komunikácii, najmä v oblasti zasielania dokumentov, ako napr. ročného vyúčtovania užívateľom, čím sa čiastočne obojstranne znížia náklady pre klientov, aj pre správcu
- promptne reagovať na zmeny trhového prostredia,
- zefektívniť spoluprácu so zástupcami vlastníkov. Pristúpiť k ich lepšej informovanosti a možnostiach v oblasti nových technológií pri obnove bytových domov. Veková štruktúra bytových domov a ich energetická náročnosť si vyžadujú pozornosť a nevyhnutnú čo najskoršiu realizáciu spočívajúcu najmä v zateplovaní fasád, obnove strešných izolácií so zateplením, výmeny nevyhovujúcich okien a dverí, do značnej miery narušených balkónov a výmene rozvodov po životnosti,
- priebežne analyzovať financovanie objektov a to najmä úpravou preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv bytových domov, ktoré splácajú úver spojený s obnovou BD,
- zabezpečovať pravidelnú kontrolu vykonávania stanovených odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a ich údržby,
- prijímať účinné opatrenia na stabilizáciu ekonomických a hospodárskych výsledkov,
- zvyšovať počet spravovaných domov a bytov a zlepšovať služby,
- dbať na bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov,
- prijímať opatrenia na elimináciu rizík súvisiacich s koronavírusom na pracoviskách a hľadať ďalšie opatrenia na zníženie negatívnych dopadov na spoločnosť,
- zabezpečovať naďalej čisté, kultúrne a hygienicky bezpečné prostredie na objektoch v správe (najmä polikliník, DOS-ov, ...)
- postupne obnovovať značne zastaraný vozový park spoločnosti,
- zabezpečovať ďalšie vzdelávanie zamestnancov, rozvíjať ich odborné vedomosti a zručnosti pre skvalitnenie služieb a bezpečnosti pri práci.

Spoločnosť naďalej pokračuje s modernizáciou a obnovou bytových domov a nebytových priestorov vo svojej správe pre vlastníkov bytových domov a pre Mesto Nitra ako vlastníka bytov a nebytových priestorov.

Naším strategickým cieľom je naďalej politika skvalitňovania poskytovaných služieb, spokojnosť klientov, zabezpečenie prosperity a rozvoja spoločnosti a budovanie dobrého mena spoločnosti.

E. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2020

Hospodársky výsledok - zisk **13 882 €**

- | | |
|---|----------|
| 1. Prídela do rezervného fondu /§ 124 OZ/ 5% zo zisku | 694 € |
| 2. Zisk určený na rozhodnutie valného zhromaždenia | 13 188 € |

V Nitre, dňa 14.4.2021

Štatutárny orgán:

Spracovala: Ing. Božena Behinská
ekonomická námestníčka

Ing. Pavol Bielik
konateľ– riaditeľ spoločnosti