

Na rokovanie MsZ na deň 18.06.2026

Materiál číslo: 7a

**Správa o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o.,
o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku
mesta za rok 2025**

Predkladá:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Návrh na uznesenie:

MsZ po prerokovaní

berie na vedomie

- a) Správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2025
- b) Stanovisko Dozornej rady k Správe o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o plnení plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2025

Spracoval:

Mgr. Iveta Prokopovičová, vedúca ekonom. úseku

Ing. Michal Šut'ák, vedúci technického úseku

Spravodajca:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Prerokované:

DR 18.05.2026

MsR 05.05.2026

Počet strán 11 a dodatkov 0

V Bardejove dňa 11.06.2026

Obsah

- A) Základné údaje o spoločnosti BARDBYT, s.r.o.
- B) Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom mesta k 31.12.2025
- C) Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2025
- D) Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2025
- E) Záver

Príloha:

1. Plnenie plánu technického zhodnotenia, modernizácie a rekonštrukcie majetku mesta pre rok 2025
2. Stanovisko Dozornej rady

A. Základné údaje

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti
BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
2. IČO: 36 476 633
3. Hlavnou činnosťou spoločnosti

Spoločnosť vykonávala z predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri tieto hlavné činnosti: prenájom bytov a nebytových priestorov, investičná činnosť spravovaného majetku, opravy a údržbu bytov a nebytových priestorov, výkon správy – vlastníkov bytov a spoločenstiev bytových domov.

4. Spoločníci: Mesto Bardejov, IČO: 00 321 842
5. Štatutárny orgán: Konateľ – Ing. Jaroslav Žák
6. Dozorná rada spoločnosti:

PaedDr. Marián Šoth, Mgr. Slavomír Krok, Mgr. Peter Dolhý, Mgr. Ľubomír Šesták,

PaedDr. PhDr. Ján Maník, PhD., MBA

7. Výška zákl. imania: 90 000,00 € výška vkladu: 90 000,00 €.
Rozsah splatenia: 90 000,00 €.

8. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná závierka bola vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a opatrením MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov. Táto účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady neboli počas účtovného obdobia menené. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku – Mesto Bardejov ako dcérska spoločnosť. Konsolidovaná účtovná závierka je uložená na MsÚ Bardejov.

9. Štruktúra spoločníkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Mesto Bardejov	90 000	100	100	0

10. Prehľad zmien vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	90 000	0	0	0	90 000
Zákonný rezerv. fond	40 087	3 119	0	0	43 206
Štatutárne fondy a ostatné fondy	12 616	0	0	0	12 616
Nerozdelený zisk minulých rokov	208 852	14 940	0	0	223 792
VH bežného účtovného obdobia	62 394	46 688	62 394	0	46 688

B. Správa o hospodárení s hnutelným a nehnuteľným majetkom Mesta Bardejov

1. Stav spravovaného majetku

Stav majetku k 1.1.2025 18 280 947,38 €

Prírastky v roku 2025 2 293 802,57 €

Úbytky v roku 2025 1 564 767,43 €

Stav majetku k 31.12.2025 19 009 982,52 €

Suma 19 009 982,52 € pozostáva z softwér : 2 431,65 €, byty a nebyt. priestory :

18 942 119,72 €, samostatné hnutelné veci: 65 431,15 €.

BARDBYT, s.r.o. ako užívateľ nehnuteľného majetku mesta Bardejov, vlastným strediskom údržby, alebo dodávateľským spôsobom vykonáva na spravovanom majetku pravidelnú údržbu bytov a nebytových priestorov a zároveň ich technicky zhodnocuje, modernizuje a rekonštruje podľa vopred schváleného plánu opráv a údržby, technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta. Prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2025 sa nachádza v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť správy o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2025.

C. Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2025

Plnenie rozpočtu k 31.12.2025				
	Náklady	Plán rok 2025	Plnenie k 31.12.2025	% plnenia
	Názov účtu			
501	Spotreba materiálu	60 000,00	68 749,03	114,58
502	Spotreba energií	15 000,00	18 078,66	120,52
511	Opravy a údržba	25 000,00	29 964,11	119,86
512	Cestovné	4 000,00	4 734,69	118,37
513	Reprezentačné	6 000,00	5 221,04	87,02
518	Služby	112 000,00	124 878,47	111,5
52x	Krátkodobé rezervy	5 000,00	9 387,63	187,75
52x	Mzdové náklady	520 000,00	554 956,24	106,72
52x	Zákonné sociálne náklady	50 000,00	45 957,48	91,91
52x	Odstupné			
528	Ostatné sociálne náklady	7 000,00	3 846,75	54,95
53x	Dane a poplatky	6 000,00	7 705,69	128,43
54x	Iné náklady	25 000,00	16 605,88	66,42
54x	FO - nebyt. pr. + byty	29 000,00	37 237,13	128,40
544	Odpis a opravná položka k pohľadávkam	20 000,00	36 470,50	182,35
551	Odpisy	4 000,00	5 853,75	146,34
56x	Finančné náklady	4 000,00	6 695,48	167,39
591	Splatná daň		27 081,73	
592	Odložená daň			
		892 000,00	1 003 424,26	112,49
898	Opravy a údržba	50 000,00	59 970,63	119,94
	Spolu	942 000,00	1 063 394,89	112,88

	Výnosy	Plán rok 2025	Plnenie k 31.12.2025	% Plnenia
	Názov účtu			
601	Tržby	810 000,00	913 286,96	112,75
602	Tržby z výr. činností	114 000,00	114 369,41	100,32
64x	Iné výnosy z HČ	2 000,00	22 455,88	
66x	Finančné výnosy	1 000,00	0,00	
		927 000,00	1 050 112,25	113,28
989	Opravy a údržba	50 000,00	59 970,63	119,94
	Spolu	977 000,00	1 110 082,88	113,62

	Rekapitulácia	Plán	Plnenie	%
		rok 2025	k 31.12.2025	Plnenia
6xx	Výnosy	977 000,00	1 110 082,88	113,62
5xx	Náklady	942 000,00	1 063 394,89	112,88
	Zisk / Strata	27 500,00	46 687,99	

Hospodársky výsledok spoločnosti k 31.12.2025 je zisk vo výške 46 687,99 €.

D. Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

1. K 31.12.2025 spoločnosť BARDBYT, s.r.o. spravovala 1 119 bytov a 250 nebytových priestorov z toho aktívnych zmlúv na nebytové priestory bolo 222. Byty sú rozdelené podľa štruktúry nasledovne:

- a. 39 bytov nájomných – správca Spravbyť, s.r.o.
- b. 129 bytov – sídlisko Vinbarg B15-16
- c. 51 bytov - nájomné byty na Radničnom námestí, Ťačevská, Stöcklova ulica
- d. 224 bytov na sídlisku Poštárka a Dlhá Lúka
- e. 450 bytov - Výkon správy
- f. 226 bytov - SVB.

Pohľadávky za nájom a služby v nájomných bytoch /v celých eurách/ sú vo výške: 846 767,75,- €

Z toho:	Poštárka	689 329,39 €
	Poštárka nové byty	5 446,98 €
	Dlhá Lúka	51 499,91 €
	Vinbarg B15/16	66 484,62 €
	Nájomné byty	34 006,85 €

Pohľadávky za nájom a služby v nebytových priestoroch sú vo výške: 47 479,49 €. Pohľadávky za opravy a údržbu v bytoch a iných odberateľoch sú vo výške 40 109,90 €.

2. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	221 885	19 558	20 496	0	220 948
Iné pohľadávky	334 628	4 236	0	0	338 863
Pohľadávky spolu	556 513	23 794	20 496	0	559 811

3. Záväzky k 31.12.2025

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Záväzky k 31.12.2025 (účet 321xx - dodávatelia) spolu: 86 197,44 €. Z toho záväzok voči spoločnosti BARDTERM, s.r.o. je vo výške 74 928,02 €. Záväzky v lehote splatnosti sú vo výške 11 269,42 €.

4. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia je znázornená v nasledujúcej tabuľke. Sociálny fond sa čerpá na sociálne, rekreačné a iné potreby zamestnancov – na príspevok na stravovanie, regeneráciu pracovnej sily, finančný príspevok pri životných jubileách a dlhodobej pracovnej neschopnosti. Sociálny fond sa tvorí v súlade so zákonom č. 152/1994 Z.z. o sociálnom fonde na ťarchu nákladov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Začiatočný stav sociálneho fondu	4 770
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	3 145
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	7 000
Čerpanie sociálneho fondu	9 917
Konečný zostatok sociálneho fondu	4 997

E. Záver

Na preklenutie nedostatku finančných prostriedkov spoločnosť využíva kontokorent, ktorý máme vedený v Prima banke a.s. Výška úverového rámca je zmluvne dohodnutá v sume 80 000,- €, splatná 10/2026.

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé bankové úvery					
Kontokorent Prima banka	EUR		10/2026	47 270	23 783

Komentár:

502 – Spotreba energií – náklady na neobsadené nebytové priestory – udržiavacie náklady, náklady na vyúčtovanie za rok 2025 sú vo výške 18 078,66 €. Z tejto sumy je pripočítateľná položka (daňovo neuznaný náklad DzP vo výške 3 939,12 €.

511 – Oprava a údržba – na tomto analytickom účte evidujeme náklady na opravy bytov, nebytových priestorov, motorových vozidiel – externými dodávateľmi. Významnú položku tvoria náklady na opravu bytu na sídlisku Poštárka – požiar v byte – jedná sa o sumu vo výške 14 620,58 €.

518 – Služby – deratizácia, čistenie komínov, čistenie žump, GPS vozidiel, audit, právne služby, školenia, internet, telefon, BOZP, PO, služby pre mesto Bardejov – odvod nájmu vo výške 50.000,-, náklady na TZ – 21 034,35 € poštovné poplatky, softwerové služby, výkon správy – nájomné byty.

521 – Krátkodobé rezervy – nevyčerpané dovolenky za rok 2025, kde v priemere má zamestnanec 5 dní nevyčerpanej dovolenky.

521 – Mzdové náklady – v sledovanom období bolo prekročenie plánu o 6,72 % čo bolo spôsobené vyšším počtom odpracovaných hodín na základe dohôd o prácach – zamestnanci Verejné WC. Tieto dohody boli uzatvorené z dôvodu flexibilného riešenia zvýšeného sezónneho dopytu. Zamestnávanie na dohodu umožňuje rýchle a flexibilné pokrytie potrieb bez dlhodobej viazanosti, avšak pri vyššom objeme odpracovaných hodín to vedie k navýšeniu celkových mzdových nákladov. Zároveň bol v roku 2025 medziročný nárast minimálnej mzdy o 8,8 %.

527 – Odstupné – v roku 2025 sme neznížili stav zamestnancov.

544 – Odpis a opravné položky k pohľadávkam – tvorba opravnej položky k pohľadávkam bola tvorená z dôvodu opatrnosti – nezaplatenie nájomného a služieb spojených s nájomným bytov a nebytových priestorov. Jedná sa hlavne o byty na sídlisku Poštárka, ďalej to bola tvorba OP k pohľadávke Mesta Bardejov a tvorba OP k pohľadávkam za nebytové priestory.

Odpis z dôvodu osobného bankrotu – byty na sídlisku Poštárka vo výške 10 493,77 €, Vinbarg vo výške 3 686,74 €, odpis pohľadávky Radničné námestie vo výške 7 346,44 €.

898 – Na tomto podsúvahovom účte sa evidujú opravy a údržba, ktorá je vykonávaná strediskom údržby. Zároveň je to aj vo výnosovej časti rovnaké a neovplyvňuje to hospodársky výsledok.

601 – Tržby – na tomto účte evidujeme nájom za byty a nebytové.

602 – Tržby z predaja služieb – na tomto analytickom účte evidujem poplatok za výkon správy, tržby WC a tržby – výkon údržby fakturácia pre cudzích odberateľov.

64x – Iné výnosy – z toho je poistné plnenie vo výške 21 840,03 € (byt sídlisko Poštárka – požiar).

Plnenie plánu technického zhodnotenia, modernizácie a rekonštrukcie majetku mesta pre rok 2025			
I. Modernizácia a rekonštrukcia – TZ		Plán	Plnenie
1	Radničné námestie 4, výmena dverí	2 000,00 EUR	0,00 EUR
2	A2 Dlhý rad 21, rekonštrukcia ELI	4 000,00 EUR	2 200,00 EUR
3	A2 Dlhý rad 21, zateplenie a rekonštrukcia stropu	5 000,00 EUR	5 000,00 EUR
4	RN výmena kotlov v nájomných bytoch	6 500,00 EUR	7 200,00 EUR
5	RN 29 rekonštrukcia - vypracovanie architektonicko-historického výskumu	0,00 EUR	3 900,00 EUR
6	RN 35 rekonštrukcia UK, 2. etapa	8 000,00 EUR	8 700,00 EUR
7	RN 35 fasáda	2 000,00 EUR	3 000,00 EUR
8	Výmena okien v radových a bytových domov	2 500,00 EUR	0,00 EUR
	S p o l u :	30 000,00 EUR	30 000,00 EUR

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s.r.o. Moyzesova 7 , 085 01 Bardejov

Stanovisko Dozornej rady spoločnosti

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov na svojom zasadnutí dňa 18.05.2026 prerokovala Správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2025.

Po prerokovaní odporúča Mestskému zastupiteľstvu Mesta Bardejov Správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2025 zobrať na vedomie.

V Bardejove dňa 11.06.2026

PaedDr. Marián Šoth
predseda Dozornej rady

BARDBYT, s.r.o. Moyzesova 7, 085 01 Bardejov

Na rokovanie MsZ na deň: 18.06.2026

Materiál číslo: 7a

**Správa o činnosti Dozornej rady obchodnej spoločnosti
BARDBYT, s.r.o. za rok 2025**

Predkladá:

PaedDr. Marián Šoth, predseda DR BARDBYT, s.r.o.

Návrh na uznesenie:

MsZ po prerokovaní

berie na vedomie

Správu o činnosti Dozornej rady
obchodnej spoločnosti
BARDBYT, s.r.o. za rok 2025

Spracoval:

PaedDr. Marián Šoth, predseda DR BARDBYT, s.r.o.

Spravodajca:

PaedDr. Marián Šoth, predseda DR BARDBYT, s.r.o.

Prerokované:

MsR 05.05.2026

DR 18.5.2026

Počet strán: 3

V Bardejove, dňa 11.06.2026

Správa o činnosti Dozornej rady obchodnej spoločnosti

BARDBYT, s. r. o. za rok 2025

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s. r. o. pracuje v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, v súlade so zakladateľskou listinou zo dňa 27.09.2001 a ďalších dodatkov. Dozorná rada je jedným z orgánov spoločnosti a v roku 2025 pracovala v zložení:

- predseda dozornej rady: PaedDr. Šoth Marián
- členovia dozornej rady: Mgr. Krok Slavomír, Mgr. Dolhý Peter, PaedDr. PhDr. Maník Ján, PhD., MBA, Mgr. Šesták Ľubomír.

Dozorná rada v roku 2025 zasadala v nasledovných termínoch: 20.01.2025, 24.02.2025, 24.03.2025, 05.05.2025, 26.05.2025, 04.07.2025, 29.09.2025, 06.10.2025, 03.11.2025, 18.12.2025.

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT s.r.o., na svojich zasadnutiach riešila tieto úlohy:

- prerokovala návrh plánu rozpočtu a hospodárskych úloh, návrh plánu technického zhodnotenia, modernizácie, rekonštrukcie opráv a údržby majetku mesta Bardejov pre rok 2025,
- oboznamovala sa s finančnou situáciou spoločnosti a tiež s návrhmi prijatia účinných opatrení pre zlepšenie chodu spoločnosti,
- na všetkých zasadnutiach sa zaoberala vývojom pohľadávok a záväzkov spoločnosti i s návrhmi ich postupnej likvidácie,
- v priebehu roka odporučila MsZ schváliť návrh a plnenie rozpočtu spoločnosti,
- vyjadrovala sa k návrhu nájmu nehnuteľného majetku,
- pravidelne sa oboznamovala s aktualizáciou plánu technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta, ako aj s plánom opráv a údržby počas roka 2025, ktoré odporučila MsZ po pripomienkach schváliť,
- vypracovala a prerokovala Správu o činnosti Dozornej rady spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2024 pre MsZ a Valné zhromaždenie spoločnosti,

- podala stanovisko DR spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k návrhu na schválenie odmeny konateľovi spoločnosti BARDBYT, s.r.o., za rok 2024,
- zhodnotila svoju činnosť v spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2024,
- prijala stanovisko a odporučila Valnému zhromaždeniu schváliť Správu o hospodárení a účtovnej závierke pre rok 2024,
- prijala návrh plánu technického zhodnotenia, modernizácie, rekonštrukcie, opráv a údržby majetku mesta spoločnosťou BARDBYT, s.r.o. pre rok 2026.

Okrem týchto základných povinností sa zaoberala rôznymi bežnými úlohami, ktoré vyplývali z celkového chodu spoločnosti, ako aj s ďalšími sťažnosťami a podnetmi občanov. Z jednotlivých zasadnutí DR boli vyhotovené zápisnice s návrhom uznesení. Účasť členov DR na jednotlivých zasadnutiach bola zaznamenaná v zápisniciach.

V Bardejove dňa 27.04.2026

PaedDr. Marián Šoth
predseda Dozornej rady spoločnosti BARDBYT, s.r.o.