



BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo
Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2022

február 2023

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	3
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	4
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2022	6
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2022	7
5. Účtovná závierka za rok 2022	18
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	18
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	19

Výročná správa BD Petržalka za rok 2022, ročná účtovná závierka a návrh na rozdelenie zisku Bytového družstva Petržalka za rok 2022

1. PROFIL BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

Obchodné meno: **Bytové družstvo Petržalka**
Sídlo: **Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5**
IČO: **00169765**
DIČ: **2020794248**
IČ DPH: **SK2020794248**
Právna forma: **družstvo**
Vznik družstva: **rok 1963**

Bytové družstvo Petržalka vzniklo rozhodnutím Obvodného národného výboru Bratislava č. j. 164 zo dňa 22.10.1963. Je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Dr, vložka č. 28/B.

Bytové družstvo Petržalka prešlo transformáciou podľa zákona č. 42/1992 Zb. a jeho právne pomery boli zosúladené so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov schválením stanov dňa 5.9.1992. Zmena stanov bola schválená zhromaždením delegátov Bytového družstva Petržalka dňa 24.2.2001, 19.5.2001, 29.3.2003, 20.3.2004, 31.3.2007, 14.4.2012, 28.3.2015, 25.3.2017, 28.4.2018, 5.9.2020 a 30.4.2022.

Bytové družstvo Petržalka (ďalej len „**BD Petržalka**“) je dobrovoľným spoločenstvom neuzavretého počtu členov, ktorí sa združili na základe spoločného záujmu, aby si spoločnou činnosťou, vzájomnou pomocou a spoločnými prostriedkami zabezpečili uspokojovanie svojich bytových a s nimi súvisiacich potrieb.

Predmet činnosti:

Predmetom činnosti BD Petržalka podľa zápisu v obchodnom registri je:

1. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
2. prenájom nehnuteľnosti bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
3. administratívne služby,
4. vedenie účtovníctva,
5. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
6. počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov.

Hlavnou hospodárskou činnosťou družstva boli v roku 2022

- výkon správy a prevádzky bytových domov,
- prenájom nebytových priestorov vstavanej občianskej vybavenosti (ďalej len „NP-VOV“),
- zabezpečenie plnenia činností, služieb a dodávok spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ich príslušenstva vo vlastníctve družstva alebo jeho členov.

2. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

Orgánmi družstva sú zhromaždenie delegátov, predstavenstvo, kontrolná komisia a samospráva.

2.1 Zhromaždenie delegátov

Podľa § 239 ods. 7 Obchodného zákonníka a čl. 21 bodu 1 platných stanov družstva je najvyšším orgánom zhromaždenie delegátov (ďalej len „ZD“), ktoré plní pôsobnosť schôdze členov družstva. Jednotliví členovia participujú na tomto najvyššom orgáne prostredníctvom svojich volených zástupcov tzv. delegátov, ktorí sú volení v každej samospráve, pričom samospráva je tvorená všetkými členmi družstva v stavebnom objekte, ktorý je zapísaný pod jedným súpisným číslom v katastri nehnuteľností.

Pre zabezpečenie funkčnosti Zhromaždenia delegátov, Predstavenstvo družstva (ďalej len „PD“) zvolávalo schôdze samospráv, v ktorých vypršali mandáty a zabezpečovalo prípravu a priebeh volieb funkcionárov/delegátov.

ZD – počet samospráv, delegátov a výška náhrad za účasť na ZD

ROK	Počet samospráv	Počet delegátov	Počet delegátov zvolených na schôdzach samospráv	Počet delegátov zvolených na podnet PD	Výška náhrad delegátom ZD s odvodmi
2020	279	222	30	4	7 832 €
2021	279	208	60	14	8 937 €
2022	279	205	52	17	8 349 €

Pozn.: Celkový počet samospráv v roku 2022 sa skladá z 271 bytových domov, 7 garáží a z 1 samosprávy nebývajúcich.

Podľa § 239 ods. 7 Obch. zákonníka sa každý delegát volí rovnakým počtom hlasov, ak stanovy neurčujú inak. Nakoľko v prípade Bytového družstva Petržalka nie je každý delegát volený rovnakým počtom hlasov, delegáti sú volení podľa veľkosti, t. j. počtu členov v samospráve. V roku 2022 boli členovia družstva zastúpení v ZD nasledovne:

ZD – prehľad samospráv podľa počtu jednotiek v stavebnom objekte tvoriacom samosprávu

Počet členov v samospráve – viac ako:	100	75	50	25	10	Spolu
Počet samospráv 2020	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2021	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2022	41	53	59	117	9	279

ZD BD Petržalka rozhoduje o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva a do jeho výlučnej pôsobnosti patrí schvaľovanie ročnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku, príp. o spôsobe úhrady straty, schvaľovanie finančného plánu výnosov a nákladov družstva na bežný kalendárny rok.

2.2 Predstavenstvo družstva

Podľa § 243 ods. 1 Obchodného zákonníka predstavenstvo družstva riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, ktoré tento zákon alebo stanovy nevyhradili inému orgánu.

Predstavenstvo Bytového družstva Petržalka (ďalej len PD) vykonávalo v roku 2022 do 30.4.2022 svoju činnosť ako štvorčlenné:

- **Ing. Ildikó Zórádová** – **predsedníčka**
- **Ing. Peter Graňák** – **podpredseda**
- **Ing. Oľga Dzurková** – **členka**
- **Ing.arch.Ing. Martin Dubiny** – **člen**

Po doplňujúcich voľbách člena predstavenstva BD Petržalka na ZD BD Petržalka dňa 30.4.2022 PD vykonáva od 1.5.2022 svoju činnosť ako päťčlenné:

- **Ing. Ildikó Zórádová** – **predsedníčka**
- **Ing. Peter Graňák** – **podpredseda**
- **Ing. Oľga Dzurková** – **členka**
- **Ing.arch.Ing. Martin Dubiny** – **člen**
- **Ing. Miloslav Homola** – **člen**

V období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 bolo zvolaných 14 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 66 materiálov a prijatých 195 uznesení PD.

2.3 Kontrolná komisia družstva

Kontrolná komisia družstva je oprávnená kontrolovať všetku činnosť družstva (ďalej len „KK“).

KK v roku 2022 vykonávala činnosť v nasledovnom zložení:

- **JUDr. Alexandra Korbel'ová** – **predsedníčka**
- **JUDr. Igor Kovačik** – **podpredseda**
- **Helena Stahlová** – **členka**
- **Ing. Martin Kaláb** – **člen**

2.4 Samospráva

Platné stanovy BD Petržalka určujú, že samospráva je tvorená členmi družstva v stavebnom objekte, ktorý je zapísaný pod jedným súpisným číslom v katastri nehnuteľností.

BD Petržalka v roku 2022 evidovalo 279 samospráv, z toho k 31.12.2022 malo 205 samospráv platný mandát.

Samosprávy – prehľad o počte samospráv a súvisiacich nákladoch

ROK	Počet samospráv	Počet samospráv s platným mandátom	Počet schôdzí	Počet schôdzí zvolaných PD	Výška odmien členom samospráv s odvodmi do ZP a SP
2020	279	224	30	4	282 386 €
2021	279	208	60	14	266 754 €
2022	279	205	52	17	264 734 €

2.5 Riadenie bežnej činnosti družstva

Bežnú činnosť družstva riadi a v tejto činnosti navonok za družstvo koná predseda družstva. Predseda je vedúcim organizácie a robí právne úkony v mene družstva vyplývajúce z bežnej činnosti družstva a právne úkony v pracovno-právnych vzťahoch za družstvo ako zamestnávateľa, v súlade so schváleným Organizačným poriadkom BD Petržalka a Stanovami BD Petržalka.

2.6 Konanie

Za PD koná navonok predseda. Pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo a pre ktorý je zákonom predpísaná písomná forma, je potrebný podpis dvoch členov predstavenstva.

3. ČINNOSŤ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA v roku 2022

V roku 2022 zabezpečovalo BD Petržalka najmä dve hlavné činnosti: správu a prevádzku bytových domov a prenájom nebytových priestorov vo svojom vlastníctve.

BD Petržalka zabezpečovalo výkon správy k 31.12.2022 celkom v 293 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV a 19 813 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2022 vo vlastníctve družstva 125 bytov. **Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2022 v počte 303,** z toho vo vlastníctve BD Petržalka je 10 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2022 celkom 12 404 členov, ktorí sú vlastníci a nájomcovia v spravovaných bytových domoch, z toho 66 nebývajúcich členov.

Základný členský vklad je vo výške 67,00 €.

V rámci výkonu správy boli zabezpečované: údržba, oprava spoločných častí a spoločných zariadení jednotlivých bytových domov, dodávky jednotlivých druhov energií a s tým súvisiace činnosti (ako napr. spracovanie predpisov mesačných preddavkov, sledovanie ich úhrad, spracovanie ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, zabezpečenie zmluvných vzťahov s dodávateľmi, spracovanie platobných príkazov).

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vedie BD Petržalka finančné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov oddelene od účtov správcu a nezahrňuje ich do svojho majetku. Každý spravovaný bytový dom má zriadený svoj samostatný bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv, na ktorom sú uložené peňažné prostriedky fondu opráv príslušného bytového domu.

Od roku 2017 má družstvo zriadené klientske centrum (ďalej len „KC“) z dôvodu zvýšenia kvality a dostupnosti poskytovaných služieb správcu. KC poskytuje vlastníkom a nájomcom základný informačný a poradenský servis, administratívu súvisiacu s elektronickou komunikáciou s vlastníkmi bytov v spravovaných bytových domoch a nájomcami nebytových priestorov.

Vlastníci bytov majú možnosť prihlásiť sa a nahliadať do dokumentov na portáli Poschodoch.sk. Portál umožňuje komunikáciu vlastníka bytu s družstvom. K 31. 12. 2022 využilo túto službu 2 090 užívateľov.

Prístup k údajom v informačnom systéme DOMUS, ktorý družstvo využíva pri správe bytov a nebytových priestorov ako i FINUS, ktorý je ekonomickým softvérom, je autorizovaný v zmysle pracovných zaradení jednotlivých zamestnancov. Títo majú možnosť prehliadať a meniť len údaje súvisiace s im pridelenou a nimi spracovávanou agendou. Ide o komplexný, bezpečný modulárny systém, kde sa neustále sleduje vývoj požiadaviek klientov a legislatívne zmeny.

4. ANALÝZA VÝSLEDKOV HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI A FINANČNEJ SITUÁCIE BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA za rok 2022

V roku 2022 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 4 314 864,13 €.

Tržby z predaja služieb, teda čistý obrat, v bežnom roku 2022 bol dosiahnutý vo výške 4 001 242 €, čo predstavuje až 92,7 % z celkových výnosov.

Tržby z predaja služieb boli dosiahnuté z:

- **z činnosti výkonu správy**, ktorá patrí medzi najnáročnejšiu činnosť čo do rozsahu požiadaviek na výkon aparátu družstva. Z poplatkov za výkon správy boli dosiahnuté výnosy vo výške 1 803 706 € a predstavujú z celkových výnosov 41,8 %. BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží účtovalo počas celého roka 2022 poplatok vo výške, ktorá bola schválená ZD a je v platnosti od 1.6.2017:

- člen družstva - so zľavou 20,93 %:

6,80 €/byt/mesiac bez DPH (s DPH 8,16 €)

5,90 €/byt /garáž/mesiac bez DPH (s DPH 7,08 €)

- nečlen družstva:

8,60 €/byt//mesiac bez DPH (s DPH 10,32 €)

7,50 €/garáž/mesiac bez DPH (s DPH 9,00 €).

V priebehu roka 2022 BD Petržalka prijalo do správy 2 bytové domy s počtom bytov 58.

- Na dosiahnutí výnosov v roku 2022 sa významne podieľali aj **tržby z prenájmu** NP-VOV, bytov a garáží, ktorých je družstvo vlastníkom a eviduje ich vo svojom majetku. Výnosy z prenájmu činili 1 871 898 €, čo z celkových výnosov predstavuje 43,4 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2021 vzrástol o 98 476 €, a to napriek nepriaznivej ekonomickej situácii národného hospodárstva. Aby sa predišlo náhlemu ukončovaniu nájomných vzťahov-zmlúv z prenájmu priestorov po „pandemických rokoch“ 2020-2021, boli niektorým nájomcom schválené zo strany družstva-prenajímateľa splátkové kalendáre k dlžným platbám na mesačných preddavkoch nájomného a energií a nedoplatkov z Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním prenajatého priestoru za rok 2021. Ministerstvo hospodárstva SR na podporu ekonomiky schválilo aj v prvom polroku 2022 v súvislosti s COVID-19 ďalšiu časť štátnej pomoci – Dotácie na nájomné po splnení stanovených podmienok. BD Petržalka ako prenajímateľ posúdil najskôr jednotlivé žiadosti nájomcov nebytových priestorov o poskytnutie dotácie - zľavy na nájomnom. Kritériám zodpovedajúce žiadosti boli odoslané na posúdenie Ministerstvu hospodárstva SR.
- S prenájomom nebytových priestorov súvisí aj zabezpečovanie poskytnutých **vedľajších služieb k nájomnému**, t. j. energií – teplo, voda, elektrická energia, odvoz odpadu, stočné. Dodané energie a ďalšie poskytované služby pre prenajímané nehnuteľnosti podliehajú vyúčtovaniu vo výške ceny ich obstarania. Tržby z vedľajších služieb k nájomnému boli vykázané za rok 2022 vo výške 325 638 € a z celkových výnosov tvoria 7,5 %. Tieto tržby pozostávajú z mesačných predpisov nájomcov nebytových priestorov, stanovených na základe odborného odhadu a predpokladaných dodávok energií od jednotlivých dodávateľov.

V súlade s plánovanými nákladmi na rok 2022 boli na obnovu morálne aj fyzicky opotrebovanej výpočtovej techniky nakúpené materiálové komponenty (hardvér) a vo vlastnej réžii bolo skompletizovaných 30 ks nových počítačov. Vyčíslené vlastné náklady (t. j. materiál, alikvotne pripadajúca mzda a zákonné sociálne náklady zamestnancov družstva, ktorí na tejto akcii pracovali) boli **aktivované do výnosov** vo výške 27 263 €.

Výsledok hospodárenia družstva významne ovplyvňujú aj **ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**, ktoré boli dosiahnuté vo výške 284 603 €, čo je 6,6 % z celkových výnosov. Jedná sa o trovy súdneho konania za omeškané úhrady pohľadávok družstvu za NP-VOV a nájomné byty vo výške 11 497 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 208 000 € a výnosy z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzovníkom poplatkov za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy vo výške 64 855 €.

V roku 2022 bola zrealizovaná 1 dražba pohľadávky viažuca sa k družstevnému bytu. Výnos z odpísanej pohľadávky v dôsledku jej predaja dražbou (účet 646 200-Výnosy z odpísaných pohľadávok - dražba) bol vo výške 208 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky predstavuje čistý výnos z dražby pohľadávky sumu 199 851 €.

Finančné výnosy dosiahli výšku 1 757 €, čo je 0,04 % z celkových výnosov. Celý výnos tvoria príspevky za poskytnuté finančné výpomoci pre členov družstva, ktoré vo všetkých prípadoch schválilo PD za účelom preklenutia finančnej tiesne bytových domov. Finančnú výpomoc splácajú k 31.12.2022 členovia družstva z 1 bytového domu. Počas roka 2022 nebola poskytnutá žiadna nová finančná výpomoc pre členov družstva a dva bytové domy splatili finančnú výpomoc. Bytové domy čerpajú v súčasnosti na obnovu bytového fondu predovšetkým výhodné úvery Štátneho fondu rozvoja bývania.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 4 264 391,14 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 285 204 €, čo tvorí 30,1 % z celkových nákladov.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 506 428 € a na **dodávateľské služby** 778 776 €.

Náklady na energie vzrástli oproti r.2021 o 24 697 €, a to predovšetkým v položkách náklady na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu, na spotrebu elektrickej energie a vodné, stočné za NP-VOV, ktoré podliehajú vyúčtovaniu nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru. V porovnaní s r.2021 vzrástli aj náklady na spotrebu materiálu, a to o 32 088 €. Vo vlastnej réžii bolo obstaraných 30 ks nových počítačov ocenených vlastnými nákladmi (materiál, alikvotne pripadajúce mzdové náklady zamestnancov) vo výške 27 262,80 €. Skompletizované počítače boli zaúčtované do spotreby z dôvodu nedosiahnutia ceny pre zaradenie do dlhodobého hmotného majetku.

Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 128 067 € vyššie oproti roku 2021. Za opravy v administratívnej budove súvisiace najmä s elektroinštalačnými prácami a výmenou osvetlenia, dverí a obnovy povrchu stien chodby, servisom klimatizačných jednotiek boli vynaložené náklady vo výške 59 073 €. Na opravy a udržiavanie NP-VOV v prevádzky schopnom stave a dosiahnutie prenajatia týchto priestorov boli vynaložené náklady vo výške 103 850 €, najmä za čistenie, vypratanie priestorov, elektroinštalačné, murárske, maliarske práce a výmeny okien a opravy rôznych porúch. Ku koncu roka 2022 bolo neprenajatých 25 nebytových priestorov.

K 31.12.2022 malo družstvo 73 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Podľa organizačnej štruktúry bežnú činnosť družstva riadi predseda. BD Petržalka sa člení na 3 úseky:

- úsek vnútornej správy – 18 zamestnancov,
- úsek ekonomický – 24 zamestnancov (z toho 9 zamestnancov poverených vedením evidencie 293 bytových domov),
- úsek technický – 29 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 54,6 %, boli zúčtované náklady vo výške 2 355 320 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 427 620 €
- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 260 291 €. Najväčšiu položku z týchto nákladov tvoria zúčtované a vyplatené odmeny predsedom samospráv a ich zástupcom, a to vo výške 204 644 € a k tomu prislúchajúce zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 60 090 €.

Na ročné odmeny členom predstavenstva a členom kontrolnej komisie za rok 2022 bola vytvorená rezerva v zmysle Zásad poskytovania odmien členom orgánov a funkcionárom BD Petržalka, ktoré boli schválené uznesením č. 19/22 Zhromaždením delegátov zo dňa 30.4.2022.

- **záonné sociálne a zdravotné poistenie** zamestnancov a členov PD a KK v celkovej výške 571 255 €

- **záonné sociálne náklady** za zamestnancov vo výške 96 184 €

(jedná sa o záonné náklady, ktoré je zamestnávateľ povinný poskytovať zamestnancom zo svojich nákladov podľa príslušných zákonov - príspevok na stravu, zákonný prídelen do sociálneho fondu, odchodné do dôchodku, dočasná práceneschopnosť zamestnanca prvých 10 dní, príspevok na rekreáciu).

Vzhľadom na vekovú štruktúru zamestnancov družstvo od roku 2020 tvorí rezervu na odchodné pri prvom odchode zamestnanca do starobného dôchodku.

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov družstva boli vynaložené prostriedky vo výške 259 978 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 250 566 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolký a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 9 252 €, daň z motorových vozidiel vo výške 160 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 6,1 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2022 zúčtované v súlade s odpisovým plánom účtovných odpisov a stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 186 590 € a tvoria 4,4 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2022 nevznikla potreba upravovať dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku. Dlhodobý nehmotný majetok nebol odpisovaný nakoľko už nemá zostatkovú cenu.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 172 541 € tvoria z celkových nákladov 4,0 %. Na týchto nákladoch sa významne podieľajú najmä tvorba opravných položiek k pohľadávkam, odpis pohľadávok, neuplatnená daň z pridanej hodnoty a poistenie majetku družstva.

K pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako jeden rok, k pohľadávkam dlžníkov, ktorí vstúpili do likvidácie alebo do konkurzu a u dlžníkov, u ktorých je opodstatnené predpokladať riziko, že pohľadávky nebudú uhradené úplne alebo len čiastočne, sú tvorené opravné položky. V priebehu roka 2022 boli zrušené opravné položky vo výške 53 620 € k **ukončeným exekučným konaniam podľa § 9 zákona č. 233/2019 Z.z.** a k zastaveným exekúciám pre nemajetnosť dlžníka. Na všetky tieto ukončené, niekoľko rokov trvajúce exekúcie boli v minulých obdobiach vytvorené opravné položky do výšky 100 % dlžnej istiny, takže zaúčtovaný odpis pohľadávok pri zastavených exekúciách v roku 2022 už neovplyvnil negatívne výsledok hospodárenia družstva. K 31.12.2022 sú k pohľadávkam po lehote splatnosti vytvorené opravné položky v celkovej výške 1 051 070 €.

Z dôvodu dosahovania príjmov oslobodených od dane z pridanej hodnoty (tržby z prenájmu NP-VOV), družstvo si môže daň z pridanej hodnoty uplatniť len pomernou časťou a neuplatnenú DPH musí zaúčtovať do nákladov. **Neuplatnená DPH** za rok 2022 činí 27 763 €. Zákon o DPH umožňuje platiteľovi DPH, ktorý prenájíma nehnuteľnosť alebo jej časť zdaniteľnej osobe, aby sa **rozhodol, že nájom nebude oslobodený od dane**. Zákon o DPH takisto umožňuje, aby pri uplatňovaní ustanovenia, že nájom

nehnuteľnosti **nebude oslobodený pre zdaniteľnú osobu platiteľa DPH, postupoval prenajímateľ „diferencovane – individuálne“ voči jednotlivým nájomcom** a to tak, aby pre „rizikových“ nájomcov, ktorí neplatia za prenájom pravidelne alebo meškávajú s úhradami, ponechal aj naďalej ich predpis samotného nájomného za VOV oslobodený od DPH. Po analýze možností bol na základe zákona o DPH od 1. 1. 2020 uplatnený tento postup a teda pre nájomcov nebytových priestorov (NP-VOV) – platiteľov DPH boli spracované predpisy nájomného s daňou z pridanej hodnoty. Zavedením tohto postupu sa zvýšil ročný koeficient uplatňovania pomernej časti DPH, čo v praxi znamená, že si BD Petržalka môže odpočítať vyššiu DPH, čím sa v rovnakej miere znížili náklady z neuplatnenej DPH. Táto úprava má priaznivý vplyv na výsledok hospodárenia družstva.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 5 458 €.

Finančné náklady vo výške 3 945 € sa podieľajú na celkových nákladoch nevýznamne, len 0,1 %. Tvoria ich výlučne bankové poplatky za vedenie bankových účtov BD Petržalka.

Výsledok hospodárenia pred zdanením vykázaný vo výške 51 287 €, bol pri spracovaní daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby upravený o položky zvyšujúce (o sumu 380 290 €) a položky znižujúce (o sumu 427 703 €) základ dane. Základ dane z príjmov právnickej osoby bol vyčíslený vo výške 3 874 €. Družstvu vznikla splatná daňová povinnosť na dani z príjmov za zdaňovacie obdobie 2022 z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti vo výške 814 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2022 je zisk vo výške 50 472,99 €.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2022**(Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia)****(v €)**

Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	4 313 108
- tržby z predaja služieb	4 001 242
- aktivácia materiálu	27 263
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	284 603
Náklady na hospodársku činnosť spolu, z toho:	4 259 633
Výrobná spotreba	1 285 204
- spotreba materiálu, energie	506 428
- služby	778 776
Osobné náklady	2 355 320
- mzdové náklady	1 427 620
- odmeny členom orgánov družstva	260 291
- náklady na sociálne poistenie	571 225
- sociálne náklady	96 184
Dane a poplatky	259 978
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	186 590
Opravné položky k pohľadávkam	85 106
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	87 435
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	53 475
Výnosy z finančnej činnosti spolu	1 757
Náklady na finančnú činnosť spolu	3 945
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 188
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	51 287
Daň z príjmov	814
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	50 473

Majetok, ktorý vlastní družstvo v netto hodnote, t. j. obstarávacia, resp. nominálna hodnota majetku znížená o oprávky k odpisovanému majetku a o opravné položky k pohľadávkam, bol k 31.12.2022 vykázaný vo výške 17 170 980 €. Družstvo vlastní majetok v druhovom členení: **neobežný majetok** (dlhodobý nehmotný, dlhodobý hmotný a dlhodobý finančný majetok), **obežný majetok** (zásoby, pohľadávky, finančné účty) a **časové rozlíšenie aktív** (náklady a príjmy budúcich období).

Neobežný majetok v zostatkovej hodnote vlastnilo družstvo k 31.12.2022 vo výške 12 935 326 € v štruktúre:

Dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote 12 931 988 € pozostáva zo:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 12 904 441 €, v tom sú zahrnuté:

- administratívna budova - dvojpodlažný stavebný objekt so zastavanou plochou 2 241,30 m² a obostavaným priestorom 17 498 m³, ktorý bol daný do užívania v roku 1984,
- stavby prístavanej technickej vybavenosti v časti NP-VOV a neprevedených garáží do vlastníctva,
- nebytové priestory-vstavaná občianska vybavenosť (NP-VOV),
- byty a garáže vo vlastníctve BD Petržalka a k nim prislúchajúce podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.

- **samostatných hnutelných vecí** (stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky, inventár) vo výške 17 589 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 94 %

- **ostatného dlhodobého hmotného majetku** (umelecké diela) vo výške 9 958 €.

Ako **dlhodobý finančný majetok** sú vykázané zostatky nesplatených poskytnutých finančných výpomocí družstvom pre členov BD Petržalka v spravovaných bytových domoch. K 31.12.2022 predstavujú čiastku 3 338 €, z toho sú splatné finančné výpomoci v lehote dlhšej ako jeden rok v sume 840 €.

V priebehu roku 2022 nebola predložená žiadna žiadosť do PD o poskytnutie finančnej výpomoci pre členov v spravovaných bytových domoch.

Zdrojom krytia možných poskytovaných finančných výpomocí pre členov na obnovu bytového fondu domov je štatutárny fond - Fond vzájomnej pomoci (ďalej len „FVP“). Tento fond mal v minulosti slúžiť na opravu a nevyhnutné investície v bytových domoch a na výpomoc pri náhlom zhoršení technického stavu bytových domov, predovšetkým za účelom odstránenia systémových porúch bytových domov vo vlastníctve BD Petržalka.

FVP sa priamo nečerpá. Výška FVP sa zohľadňuje pri schvaľovaní žiadostí členov o poskytnutie finančnej výpomoci bytovému domu v správe BD Petržalka.

Zostatok štatutárneho fondu - FVP k 31.12.2022 je vo výške 2 087 983 €. Výška finančných prostriedkov, ktoré je možné poskytnúť ako finančnú výpomoc bytovým domom je ku koncu roka 2022 vo výške 2 084 645 €. Rozdiel oproti zostatku FVP je suma 3 338 € (nesplatené finančné výpomoci k 31.12.2022).

Obežný majetok družstva v netto hodnote vo výške 4 229 344 € tvorí z celkového majetku 24,6 %.

Zásoby materiálu na sklade k 31.12.2022 družstvo vykázalo v hodnote 3 992 €. Družstvo eviduje na sklade len nevyhnutné nespotrebované zásoby kancelárskych potrieb a tonerov pre zabezpečenie prevádzky.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2022 evidované v nominálnej hodnote 1 580 824 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 414 419 € a po lehote splatnosti vo výške 1 166 405 €. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti viac ako jeden rok sú pohľadávky z obchodného styku (predovšetkým pohľadávky za NP-VOV). K vymáhaným pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 1 rok v nominálnej hodnote 1 010 770 € sú vytvorené opravné položky až do výšky 100 % ich nominálnej hodnoty. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti sú zabezpečené pred premlčaním.

Štruktúra krátkodobých pohľadávok v nominálnej hodnote podľa splatnosti v €

Krátkodobé pohľadávky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku, z toho:	940	1 166 405	1 167 345
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní:		1 010 770	1 010 770
Pohľadávky po lehote splatnosti do 365 dní:		155 635	155 635
Daňové pohľadávky	39 762		39 762
Iné pohľadávky	373 717		373 717
Krátkodobé pohľadávky spolu	414 419	1 166 405	1 580 824

Krátkodobé pohľadávky spolu k 31.12.2022 upravené o opravné položky sú vykázané vo výške 529 754 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 116 275 €, pohľadávka na dani z príjmov PO za r. 2022 vo výške 39 762 € a iné pohľadávky 373 717 €. Iné pohľadávky k 31.12.2022 sú zo zúčtovacích vzťahov v súvislosti s vykonávaním správy bytových domov a sú uhrádzané v lehote splatnosti hneď v nasledujúcom mesiaci po ich vzniku.

Vymáhané rizikové pohľadávky družstva k 31.12.2022 tvoria najmä neuhradené predpisy mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov vo vlastníctve BD Petržalka (ďalej aj len „PMP“) a neuhradené nedoplatky z vyúčtovania nákladov za služby spojené s ich užívaním.

Na výšku nedoplatkov podľa jednotlivých rokov majú vplyv predovšetkým mesačné úhrady PMP, ktoré neboli uhradené v plnej výške predpisu alebo neboli uhradené vôbec. Na úhradu vzniknutých nedoplatkov boli užívatelia vyzývaní upomienkami priebežne počas hodnoteného obdobia roka 2022 a v prípade neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky voči odberateľom – z prenájmu NP-VOV k 31.12.2022 sú evidované vo výške 1 045 864 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené v rámci internej smernice družstva a následne prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o počte vymáhaných nedoplatkov NP - VOV

ROK	2020	2021	2022
Upomienka	55	70	81
Výpoveď z nájmu	17	21	20
Žaloba postúpená na súdne vymáhanie	33	11	18
Súdne rozhodnutie postúpené na exekúciu	21	22	17

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2022 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici (vrátane cenín – stravných lístkov) vo výške 3 695 598 €.

Majetok družstva je krytý najmä **vlastným imaním** (vlastnými zdrojmi) vo výške 15 766 647 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 1 364 571 €, z toho záväzkami vo výške 1 364 236 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 335 €. Majetok je krytý takmer výlučne vlastnými zdrojmi, t. j. vo výške 91,8 %. BD Petržalka dlhodobo nečerpá žiadne úverové zdroje, financovanie je zabezpečované výlučne vlastnými finančnými prostriedkami.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2022 predstavuje výšku celkom 932 310 €. Základné imanie družstva pozostáva zo základného imania zapisovaného do obchodného registra a zo základného imania, ktoré sa nezapisuje do obchodného registra.

Zapisované základné imanie do obchodného registra je nezmenené od vzniku družstva a predstavuje výšku 1 660 €.

V podmienkach nášho družstva je **základné imanie nezapisované** do obchodného registra tvorené základnými členskými vkladmi a prídelmi zo zisku.

Základné imanie nezapisované v pôvodnom ponímaní ako fond Základných členských vkladov vzniklo v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a tvorí ho súhrn základných členských vkladov (ďalej len „**ZČV**“) členov družstva. Úhrada ZČV je zákonnou podmienkou pre vznik a trvanie členstva a jeho výška je 67 €/člen. Družstvo malo k 31.12.2022 celkom 12 404 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 831 068 €.

Pri zrušení členstva v družstve v súvislosti so zánikom členstva má bývalý člen (prípadne dediči) nárok v zmysle platných Stanov družstva na vyplatenie vyrovnacieho podielu. V súvislosti so zánikom členstva vylúčením v zmysle Stanov BD Petržalka a iným spôsobom, t. j. vystúpením z členstva - ukončenie členstva členov BD Petržalka z bytových domov, ktoré ukončili zmluvu na výkon správy s BD Petržalka po splnení podmienky pre vylúčenie.

Štatutárne fondy - Fond vzájomnej pomoci má zostatok 2 087 983 €.

Ostatné kapitálové fondy majú k 31. 12. 2022 zostatok vo výške 12 405 466 €.

V období začatia výstavby družstevných bytov vznikol Fond ďalších členských vkladov (fond družstevnej bytovej výstavby), ktorý sa zaraďuje ekonomicky medzi kapitálové fondy a jeho zostatok je evidovaný na samostatnom analytickom účte. Na družstevnú výstavbu bol poskytnutý investičný úver s 1% úrokom a príspevok na družstevnú bytovú výstavbu. Úver sa splácal 2x ročne a v roku 2017 bol úplne splatený. S počtom prevedených bytov do osobného vlastníctva sa znižuje hodnota fondu ako aj hodnota majetku družstva, nakoľko fond vyjadruje zdroj krytia majetku. Nie sú to reálne finančné prostriedky na bankovom účte BD Petržalka, ale ide o kapitálové krytie hodnoty majetku družstevnej výstavby.

Nedeliteľný fond vo výške 1 660 € povinne zriadilo družstvo pri svojom vzniku v zmysle § 235 Obchodného zákonníka. Nedeliteľný fond, ktorý plní funkciu rezervného fondu sa počas trvania družstva smie použiť len na vykrytie prípadnej straty.

Výsledok hospodárenia minulých rokov pozostáva z nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 288 755 €.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2022 po zdanení je dosiahnutý vo výške 50 473 €.

Družstvo k 31.12.2022 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 1 364 236 €.

Dlhodobé záväzky sú k 31. 12. 2022 vo výške 305 291 €, z toho uhradené kaucie na základe zmluvy za prenájom nebytových priestorov vo výške 272 818 € a zostatok sociálneho fondu vo výške 32 473 €.

Krátkodobé záväzky vo výške 894 389 € pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku vo výške 104 002 €, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávateľa vo výške 34 977 €), ako aj známe záväzky voči dodávateľom do termínu spracovania účtovnej závierky, avšak do konca roka nevyfakturované (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 28 384 €) a záväzky voči nájomcom bytov a garáží a NP-VOV, u ktorých sa eviduje preplatok na úhradách (účet 325- Ostatné záväzky- preplatky vo výške 40 641 €).

Družstvo eviduje záväzky voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 333 969 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2022 vo výške 158 490 € a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 94 704 €, daňové záväzky vo výške 150 581 € (z toho za byt. domy vo výške 73 447 €) a iné záväzky vo výške 52 643 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2022 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva k 31.12.2022 činia 150 581 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 31 275 €, daň z pridanej hodnoty 45 699 €, daň z motorového vozidla 160 €. Záväzok vo výške 73 447 € predstavuje daňovú povinnosť na daň z príjmov za prijaté príjmy z prenájmu spoločných priestorov bytových domov, ktorú má povinnosť BD Petržalka ako platiteľ odvieť a voči príslušným bytovým domom zároveň BD Petržalka vykazuje pohľadávku v tej istej výške. Za zdaňovacie obdobie 2022 družstvo zaplatilo preddavky na daň z príjmov právnickej osoby vo výške 40 576 € a vyčíslená daň z príjmov za rok 2022 splatná na úhradu je 814 €.

Bankové úvery a ich splatnosť

V roku 2017 bol splatený investičný úver na družstevnú bytovú výstavbu. Od tohto obdobia družstvo nepožiadalo žiaden peňažný ústav o poskytnutie úveru pre svoju činnosť. Financovanie potrieb sa uskutočňuje výlučne z vlastných zdrojov.

Súvaha**Prehľad majetku a vlastného imania a záväzkov k 31.12.2022**

(v €)

STRANA AKTÍV

Spolu majetok	17 170 980
Neobežný majetok	12 935 326
- dlhodobý nehmotný majetok	
- dlhodobý finančný majetok	12 931 988
- dlhodobý hmotný majetok	3 338
Obežný majetok	4 229 344
- zásoby	3 992
- dlhodobé pohľadávky	
- finančné účty	529 754
- krátkodobé pohľadávky	3 695 598
Časové rozlíšenie aktív	6 310

STRANA PASÍV

Spolu vlastné imanie a záväzky	17 170 980
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	15 766 647
- základné imanie	932 310
- kapitálové fondy	12 405 466
- zákonný rezervný fond	1 660
- štatutárne fondy- fond vzájomnej pomoci	2 087 983
- výsledok hospodárenia minulých období	288 755
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	50 473
Záväzky	1 403 998
- dlhodobé záväzky	305 291
- dlhodobé rezervy	
- krátkodobé záväzky	894 389
- krátkodobé rezervy	204 318
- bežné bankové úvery	-
Časové rozlíšenie pasív	335

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2022

Družstvo účtuje v sústave podvojného účtovníctva v súlade s ustanoveniami zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a v súlade s Opatrením MF SR č. 23054/2002-92 zo 16. decembra 2002, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania rámcovej účtovej osnovy pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov.

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2022 poskytuje informácie o majetku, záväzkoch, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v súlade so slovenskými platnými predpismi.

Do lehoty spracovania účtovnej závierky ako aj výročnej správy za rok 2022, nenastali žiadne udalosti, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v zostavenej účtovnej závierke a výročnej správe. Nie sú nám známe žiadne skutočnosti, či okolnosti, ktoré by zásadným spôsobom ovplyvnili majetkovú a finančnú situáciu družstva, hospodársku činnosť družstva, či existenciu družstva alebo dokonca mohli ohroziť nepretržitosť jeho trvania, ktoré by sa uskutočnili od konca obdobia roku 2022 do dátumu zostavenia účtovnej závierky za rok 2022 ako aj spracovania tejto výročnej správy za rok 2022. Avšak nie je možné opomenúť mimoriadne udalosti, ktorým prechádza celý svet. Po celosvetovej pandémie vírusového ochorenia COVID-19 v rokoch 2020-2021 nastali ďalšie mimoriadne udalosti, ktoré majú dopad na národné ekonomiky štátov, a síce rok trvajúci vojenský konflikt na Ukrajine, a s tým v značnej miere súvisiaca energetická kríza a vysoká inflácia. Vývoj týchto nových udalostí zatiaľ nemal vplyv na činnosť a výsledky hospodárenia Bytového družstva Petržalka v roku 2022. Nedá sa však predpokladať, ako ovplyvnia ceny energií činnosť prevádzok prenajímaných nebytových priestorov, ktoré sa nestačili spamätať z rozsiahlych protipandemických opatrení rokov predošlých.

BD Petržalka neúčtovalo o výdavkoch na vedu a výskum, pretože neuskutočňuje takúto činnosť. Takáto činnosť nie je predmetom činnosti družstva.

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

K 31.12.2022 družstvo nevlastní žiadne majetkové práva ani podiely v inom podnikateľskom subjekte, ani sa nepodieľa na riadení v inej obchodnej spoločnosti.

6. NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Bytové družstvo Petržalka dosiahlo **výsledok hospodárenia** za účtovné obdobie od 1.1.2022 do 31.12.2022 **po zdanení – zisk vo výške 50 472,99 €**.

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2022 bol rozdelený nasledovne:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2022	50 472,99 €
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	30 000,00 €
Prídel do sociálneho fondu	20 472,99 €

7. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

Bytové družstvo Petržalka je správca s veľkými a dlhoročnými skúsenosťami. Počtom spravovaných bytových domov sa zaraďuje medzi najväčších správcov a to nielen v Bratislave ale i na Slovensku. Túto pozíciu si chce udržať aj do budúcnosti. Aj v budúcnosti bude poskytovať vlastníkom a nájomcom bytov odborné služby najvyššej kvality a podávať informácie vo všetkých otázkach týkajúcich sa správy bytového fondu alebo financovania prevádzky ako aj obnovy bytových domov.

Bytové družstvo Petržalka je podnikateľský subjekt, ktorého činnosť je zameraná na poskytovanie služieb v rámci domácej ekonomiky Slovenskej republiky, a to prenájom nebytových priestorov vstavanej občianskej vybavenosti (NP-VOV) a základné administratívne služby s tým súvisiace, ako aj na poskytovanie správy a údržby bytového a nebytového fondu. V nasledujúcom období sa chce zamerať na poskytovanie kvalitných služieb pri správe bytových domov a získavanie nových domov do svojej správy.

Pri zostavení finančného plánu pre rok 2023 sa družstvo zameralo predovšetkým na výnosy a náklady v nadväznosti na reálne výsledky hospodárenia minulých období prihliadnuc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2023.

Nakoľko sa zostavuje finančný plán v období, kedy sa nedá očakávať aký dopad bude mať rastúca inflácia a energetická kríza na všetky oblasti života a ako dlho bude pretrvávať vojenský konflikt na Ukrajine, môže to mať nepriaznivý dopad aj na plánované skutočnosti, predovšetkým na výpadok tržieb družstva súvisiacich s prenájomom nebytových priestorov vstavanej občianskej vybavenosti (NP-VOV) tým, že nájomcovia nebudú môcť splácať svoje záväzky nájomného a energií.

Prihliadnuc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2023 s aktuálne platnými zmluvami o prenájme nebytových priestorov v čase zostavovania Výročnej správy, je naplánovaný výnos z prenájmu na rok 2023 vo výške 1 862 400 €.

Plánovaný poplatok za výkon správy vo výške 1 830 143 € zodpovedá počtu členov a nečlenov spravovaných bytov a garáží k 31.01.2023. Náklady na rok 2023 sú plánované vo výške skutočne vynaložených nákladov predchádzajúceho roka tak, aby pokryli všetky náklady súvisiace so zabezpečením činnosti družstva.

Podrobný finančný plán na rok 2023 bude predložený na schválenie zhromaždeniu delegátov ako samostatný dokument.

V Bratislave, dňa 28.2.2023



Ing. Iľčíková Zorádová
predsedníčka Bytového družstva Petržalka