



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2023

február 2024

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	3
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	4
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2023	6
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2023	7
5. Účtovná závierka za rok 2023	19
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	20
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	20

Výročná správa BD Petržalka za rok 2023, ročná účtovná závierka a návrh na rozdelenie zisku Bytového družstva Petržalka za rok 2023

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 Mestského súdu Bratislava III, oddiel 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 2023

- 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.

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
2021	279	208	60	14	8 937 €
2022	279	205	52	17	8 349 €
2023	279	207	23	11	8 476 €

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 2023 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 2021	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2022	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2023	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 2023 svoju činnosť ako päťčlenné:

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

V období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 bolo zvolaných 13 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 60 materiálov a prijatých 188 uznesení PD.

2.3 Kontrolná komisia družstva

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

KK v roku 2023 vykonávala činnosť v nasledovnom zložení:

- **JUDr. Alexandra Korbeľová** – **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 2023 evidovalo 279 samospráv, z toho k 31.12.2023 malo 207 samospráv platný mandát.

Samospřávy – prehľad o počte samospřávy a súvisiacich nákladoch

ROK	Počet samospřávy	Počet samospřávy s platným mandátom	Počet schôdzí	Počet schôdzí zvolaných PD	Výška odmien členom samospřávy s odvodom do ZP a SP
2021	279	208	60	14	266 754 €
2022	279	205	52	17	264 734 €
2023	279	207	26	12	277 226 €

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 2023

V roku 2023 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 31.12.2023 celkom v 299 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV a 20 235 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2023 vo vlastníctve družstva 109 bytov. **Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2023 v počte 303**, z toho vo vlastníctve BD Petržalka je 9 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2023 celkom 12 102 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.

Za účelom zvýšenia kvality a dostupnosti poskytovaných správcovských služieb sme v roku 2017 zriadili klientske centrum (ďalej len „**KC**“). 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. Za r. 2023 využilo túto službu 2 407 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.

BD Petržalka vo svojom informačnom systéme spravuje 21 589 užívateľov vedených pod samostatným variabilným symbolom. Každý z nich predstavuje jedného vlastníka/nájomcu spravovaného bytu/priestoru. Zároveň spracúva mzdy pre 653 osôb, z toho je 68 kmeňových zamestnancov, t. j. v trvalom pracovnom pomere družstva, ostatní sú osoby zabezpečujúce služby pre spravované bytové domy.

4. ANALÝZA VÝSLEDKOV HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI A FINANČNEJ SITUÁCIE BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA za rok 2023

V roku 2023 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 4 927 401,70 €.

Tržby z predaja služieb (čistý obrat) v bežnom roku 2023 boli dosiahnuté vo výške 4 304 131 €, čo predstavuje až 87,4 % z celkových výnosov.

Tržby z predaja služieb pozostávajú z:

- **z 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 1 842 692 € a predstavujú z celkových výnosov 37,4 %.

BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží inkasovalo počas celého roka 2023 poplatok za správu v nezmenenej výške, ktorú schválilo 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 2023 BD Petržalka prijalo do správy 6 bytových domov s počtom bytov 422.

- Na dosiahnutí výnosov v roku 2023 sa významne podieľali aj **tržby z prenájmu** nebytových priestorov (bývalá vstavaná občianska vybavenosť, ktorú získalo družstvo do svojho majetku prevodom zo štátu - ďalej NP-VOV), bytov a garáží, ktorých je družstvo vlastníkom. Výnosy z prenájmu činili 1 899 826 €, čo z celkových výnosov predstavuje 38,6 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2022 vzrástol o 27 928 €, a to napriek nepriaznivej ekonomickej situácii národného hospodárstva a obave z vysokých cien energií a zvýšenej miery inflácie.
- 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 2023 vo výške 561 613 € a z celkových výnosov tvoria 11,4 %. Tieto tržby pozostávajú z mesačných predpisov nájomcov nebytových priestorov, stanovených na základe stanovených záloh a predpokladaných dodávok energií od jednotlivých dodávateľov.

V súlade s plánovanými nákladmi na rok 2023 boli na obnovu morálne aj fyzicky opotrebovanej výpočtovej techniky nakúpené materiálové komponenty (hardvér) a vo vlastnej réžii bolo skompletizovaných 26 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 23 738 €.

Výsledok hospodárenia družstva významne ovplyvňujú aj **ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**, ktoré boli dosiahnuté vo výške 530 268 €, čo je 10,8 % z celkových výnosov. Jedná sa o trovy súdneho konania za omeškané úhrady pohľadávok družstvu za NP-VOV a nájomné byty vo výške 15 831 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 331 173 € a výnosy zo zaniknutých záväzkov a z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzobníkom poplatkov za administratívne úkony vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy vo výške 183 264 €.

V roku 2023 boli zrealizované 2 dražby pohľadávok viazucich sa k družstevným bytom. Výnos z odpísanej pohľadávky v dôsledku jej predaja dražbou (účet 646 200- Výnosy z odpísaných pohľadávok - dražba) bol vo výške 331 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky predstavuje čistý výnos z dražby pohľadávky sumu 198 692 €.

V rámci výnosov z hospodárskej činnosti bolo v roku 2023 zaúčtované vo výške 65 660 € účtovné vysporiadanie časti nezinventarizovaného záväzku súvisiaceho so zánikom nároku na vyplatenie vyrovnacieho podielu bývalých členov družstva po uplynutí premlčacej lehoty počítanej odo dňa, kedy mohol byť nárok vyplatenia zo strany bývalého člena uplatnený. Splatnosť nároku, výšku a výplatu vyrovnacieho podielu upravuje čl. 44 platných Stanov BD Petržalka.

Finančné výnosy dosiahli výšku 69 205 €, čo je 1,4 % z celkových výnosov. V priebehu roka 2023 družstvo ukladalo svoje dočasne voľné peňažné prostriedky družstva za dohodnuté výhodnejšie podmienky na termínovaný účet v Tatra banke, a.s., čím boli získané kreditné úroky vo výške 68 956 €. (Tieto úroky boli zdanené daňou vyberanou zrážkou platiteľom - peňažným ústavom sadzbou 19% vo výške 13 101 €).

Z príspevkov členov za poskytnuté finančné výpomoci pre členov družstva, ktoré vo všetkých prípadoch schválilo PD za účelom preklenutia finančnej tiesne bytových domov, boli zúčtované príspevky členov vo výške 249 €. Finančnú výpomoc splácajú k 31.12.2023 členovia družstva z 1 bytového domu. Počas roka 2023 nebola poskytnutá žiadna nová finančná výpomoc pre členov družstva. Bytové domy čerpajú v súčasnosti na obnovu bytového fondu predovšetkým výhodné úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 4 811 636,17 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 571 051 €, čo tvorí 32,7 % z celkových nákladov.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 736 089 € a na **dodávateľské služby** 834 962 €.

Náklady na energie vzrástli oproti r.2022 o 237 026 €, 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.2022 sa naopak znížili náklady na spotrebu materiálu, a to o 7 365 €. Vo vlastnej rézii bolo obstaraných 26 ks nových počítačov ocenených vlastnými nákladmi (materiál, alikvotne pripadajúce mzdové náklady zamestnancov) vo výške 23 738 €. Skompletizované počítače boli zaúčtované do spotreby z dôvodu nedosiahnutia ceny pre zaradenie do dlhodobého hmotného majetku.

Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 56 186 € vyššie oproti roku 2022. Za opravy v administratívnej budove súvisiace najmä s obnovou stien jedálne, stien chodieb, podhládov s osvetlením, zábradlia zadného schodiska, výmenou dverí kancelárií, elektroinštalačnými prácami, servisom klimatizačných jednotiek boli vynaložené náklady vo výške 57 916 €. Na opravy a udržiavanie NP-VOV v prevádzky schopnom stave boli vynaložené náklady vo výške 133 091 €, a to najmä za výmeny okien, dverí, rozvodov, čistenie a vypratanie priestorov, elektroinštalačné, maliarske práce a opravy rôznych porúch. Ku koncu roka 2023 bolo neprenajatých 29 nebytových priestorov, čo je len necelých 13 % z ich celkového počtu 224.

K 31.12.2023 malo družstvo 68 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 – 23 zamestnancov (z toho 9 zamestnancov poverených vedením evidencie 299 bytových domov),
- úsek technický – 25 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 56,9 %, boli zúčtované náklady vo výške 2 737 406 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 659 908 €

- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 278 219 €. Najväčšiu položku z týchto nákladov tvoria zúčtované a vyplatené odmeny predsedom samospráv a ich zástupcom, a to vo výške 214 496 € a k tomu prislúchajúce zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 62 729 €.

Na ročné odmeny členom predstavenstva a členom kontrolnej komisie za rok 2023 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 BD a členov PD a KK v celkovej výške 600 603 €

- **záonné sociálne náklady** za zamestnancov vo výške 135 947 €

(jedná sa o zákonné náklady, ktoré je zamestnávateľ povinný poskytovať zamestnancom zo svojich nákladov podľa príslušných zákonov - príspevok na stravu, zákonný prídela 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 249 585 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 244 817 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolky a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 4 608 €, daň z motorových vozidiel vo výške 160 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 5,2 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2023 zúčtované v súlade s odpisovým plánom účtovných odpisov a stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 188 944 € a tvoria 3,9 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2023 nevznikla potreba upravovať dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku. Dlhodobý nehmotný majetok nebol odpisovaný nakoľko má nulovú zostatkovú účtovnú hodnotu.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 44 704 € tvoria z celkových nákladov 0,9 %. 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 2023 boli zrušené opravné položky vo výške 110 214 € k zastaveným exekúciám pre nemajetnosť dlžníka, k odpísaným pohľadávkam a čiastočne alebo úplne splateným pohľadávkam. 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 2023 už neovplyvnil negatívne výsledok hospodárenia družstva. K 31.12.2023 sú k pohľadávkam po lehote splatnosti vytvorené opravné položky v celkovej výške 956 094 €.

Z dôvodu dosahovania aj príjmov oslobodených od dane z pridanej hodnoty (tržby z prenájmu NP-VOV), družstvo je oprávnené daň z pridanej hodnoty si uplatniť len pomernou časťou, pričom neuplatnenú DPH účtuje do nákladov. **Neuplatnená DPH** za rok 2023 činí 34 020 €. Zákon o DPH umožňuje platiteľovi DPH, ktorý prenajíma 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 5 516 €.

Finančné náklady vo výške 3 965 € sa podieľajú na celkových nákladoch nevýznamne, len 0,1 %. Tvoria ich výlučne bankové poplatky za vedenie bankových účtov BD Petržalka.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie z hospodárskej a finančnej činnosti pred zdanením bol dosiahnutý vo výške 131 747 €. Na dosiahnutom zisku sa rovnakou mierou podieľali hospodárska činnosť aj finančná činnosť. Výsledok hospodárenia pred zdanením bol znížený o zaúčtovanú daň z príjmov právnickej osoby v celkovej výške 15 981 €, z toho zaúčtovaný predpis splatnej dane za zdaňovacie obdobie je suma 2 080 €, daň vybratá zrážkou z úrokov vo výške 13 101 € a odložená daňová povinnosť z dočasného rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou odpisovaného dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2023 v sume 800 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2023 je zisk vo výške 115 765,53 €.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2023

(v €)

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia	2023	2022	%
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	4 858 197	4 313 108	112,6
- tržby z predaja služieb	4 304 131	4 001 242	107,6
- aktivácia materiálu	23 738	27 263	87,1
- tržby z predaja dlhodobého nehmot. a hmot. majetku	60		
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	530 268	284 603	186,3
Náklady na hospodársku činnosť spolu, z toho:	4 791 690	4 259 633	112,5
Výrobná spotreba	1 571 051	1 285 204	122,2
- spotreba materiálu, energie	736 089	506 428	145,3
- služby	834 962	778 776	107,2
Osobné náklady	2 737 406	2 355 320	116,2
- mzdové náklady	1 659 908	1 427 620	116,3
- odmeny členom orgánov družstva	278 219	260 291	106,9
- náklady na sociálne poistenie	663 332	571 225	116,1
- sociálne náklady	135 947	96 184	141,3
Dane a poplatky	249 585	259 978	96,0
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	188 944	186 590	101,8
Opravné položky k pohľadávkam	-94 976	85 106	
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	139 680	87 435	159,8
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	66 507	53 475	124,4
Výnosy z finančnej činnosti spolu	69 205	1 757	3 938,8
Náklady na finančnú činnosť spolu	3 965	3 945	100,5
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	65 240	-2 188	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	131 747	51 287	256,9
Daň z príjmov	15 981	814	1 963,3
- daň z príjmov splatná	15 181	814	1 865,0
- daň z príjmov odložená	800		
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	115 766	50 473	229,4

Majetok, ktorý vlastní družstvo v netto hodnote, t. j. obstarávacía hodnota majetku znížená o oprávky k odpisovanému majetku a o opravné položky k pohľadávkam, bol k 31.12.2023 vykázaný vo výške 17 337 174 €. 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 31.12.2023 vo výške 12 696 801 € v štruktúre:

Dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote 12 695 961 € pozostáva zo:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 12 663 993 €, 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 pristavanej 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 22 010 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 92 %
- **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 31.12.2023 predstavuje už len čiastku 840 € so splatnosťou apríl 2024.

V priebehu roku 2023 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.

Zostatok štatutárneho fondu - FVP k 31.12.2023 je vo výške 2 087 983 €. Výška finančných prostriedkov, ktoré je možné poskytnúť ako finančnú výpomoc bytovým domom je ku koncu roka 2027 vo výške 2 087 143 €.

Obežný majetok družstva v netto hodnote vo výške 4 629 474 € tvorí z celkového majetku 26,7 %.

Zásoby materiálu na sklade k 31.12.2023 družstvo vykázalo v hodnote 3 544 €. Družstvo eviduje na sklade len nevyhnutné nespotrebované zásoby kancelárskych potrieb a tonerov pre zabezpečenie prevádzky.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2023 evidované v nominálnej hodnote 1 645 013 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 505 121 € a po lehote splatnosti vo výške 1 139 892 €. 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 956 094 € 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:	94 084	1 139 892	1 233 976
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní		969 626	969 626
Pohľadávky po lehote splatnosti do 365 dní:		170 266	170 266
Daňové pohľadávky	21 031		21 031
Iné pohľadávky	390 006		390 006
Krátkodobé pohľadávky spolu	505 121	1 139 892	1 645 013

Krátkodobé pohľadávky spolu k 31.12.2023 upravené o opravné položky sú vykázané vo výške 688 919 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 277 882 €, pohľadávka na dani z príjmov PO vo výške 21 031 € -daňový preplatok- rozdiel medzi vyčíslenou daňou z príjmu právnických osôb za r. 2023 vo výške 2 080 € a úhrnom preddavkov zaplatených za zdaňovacie obdobie r. 2023 vo výške 23 111 € a iné pohľadávky 390 006 €. Iné pohľadávky k 31.12.2023 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 31.12.2023 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 2023 a v prípade neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky voči odberateľom – z prenájmu NP-VOV k 31.12.2023 sú evidované vo výške 1 011 844 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené v rámci internej smernice družstva a následne prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o počte vymáhaných nedoplatkov NP - VOV

ROK	2021	2022	2023
Upomienka	70	81	137
Výpoveď z nájmu	21	20	16
Žaloba postúpená na súdne vymáhanie	11	18	25
Súdne rozhodnutie postúpené na exekúciu	22	17	6

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2023 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici vo výške 3 937 011 €.

Majetok družstva je krytý najmä **vlastným imaním** (vlastnými zdrojmi) vo výške 14 933 633 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 2 403 541 €, z toho záväzkami vo výške 2 403 456 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 85 €. Majetok je krytý vlastnými zdrojmi vo výške 86,1 %. BD Petržalka dlhodobo nečerpá žiadne úverové zdroje, financovanie je zabezpečené výlučne vlastnými finančnými prostriedkami.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2023 predstavuje výšku celkom 912 143 €. 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 31.12.2023 celkom 12 102 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 810 834 €.

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 na základe podanej žiadosti na družstvo. V súvislosti so zánikom členstva vylúčením v zmysle Stanov BD Petržalka a iným spôsobom, t. j. vystúpením z členstva - ukončením 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 (účet 413) majú k 31. 12. 2023 zostatok vo výške 11 497 326 €.

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.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku pre nebytové priestory v bytových domoch, ktoré v rámci transformácie boli prevedené z majetku štátu do majetku družstva sú na základe odborného posudku odpisované podľa predpokladanej doby ich použitia 90 rokov. Zákonom o dani z príjmov ich doba odpisovania v súčasnosti je len 40 rokov,

následkom čoho vzniká situácia, že pre obdobie, keď už budú uplatnené celé daňové odpisy je nutné v súčasnosti účtovať o tzv. odloženej daňovej povinnosti a vytvoriť „rezervu“ do budúcnosti. To znamená, že z rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou dlhodobého hmotného majetku bolo nutné zaúčtovať príslušnou sadzbou dane z príjmov daň z príjmov odloženú. Tento rozdiel k 1.1.2023 činil 4 007 912,51 €, z čoho na ťarchu vlastného imania bola zaúčtovaná odložená daň ako dlhodobý záväzok vo výške 841 662 €. Z rozdielu účtovných a uplatnených daňových odpisov dlhodobého hmotného majetku za rok 2023 je odložený daňový záväzok zvýšený k 31.12.2023 o 800 €.

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 318 755 €.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2023 po zdanení je dosiahnutý vo výške 115 766 €.

Družstvo k 31.12.2023 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 2 141 925 €.

Dlhodobé záväzky sú k 31. 12. 2023 vo výške 1 199 929 €, z toho uhradené kaucie na základe zmluvy za prenájom nebytových priestorov vo výške 312 962 €, zostatok sociálneho fondu vo výške 44 505 € a odložený daňový záväzok z rozdielu uplatňovaných účtovných a daňových odpisov vo výške 842 462 €.

Krátkodobé záväzky vo výške 941 996 € pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku vo výške 120 129 €, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávateľia vo výške 38 121 €), ako aj známe záväzky voči dodávateľom do termínu spracovania účtovnej závierky, avšak do konca roka nevyfakturované (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 50 251 €) a záväzky voči nájomcom bytov a garáží a NP-VOV, u ktorých sa eviduje preplatok na úhradách (účet 325- Ostatné záväzky- preplatky vo výške 31 757 €).

Družstvo eviduje záväzky voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 292 885 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2023 vo výške 186 447 € a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 110 324 €, daňové záväzky vo výške 173 296 € (z toho za byt. domy vo výške 82 944 €) a iné záväzky vo výške 58 915 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2023 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva k 31.12.2023 činia 173 296 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 35 351 €, daň z pridanej hodnoty 54 841 €, daň z motorového vozidla 160 €. Záväzok vo výške 82 944 € 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.

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 31.12.2023

(v €)

STRANA AKTÍV	2023	2022	%
Spolu majetok	17 337 174	17 170 980	101,0
Neobežný majetok	12 696 801	12 935 326	98,2
- dlhodobý nehmotný majetok			
- dlhodobý hmotný majetok	12 695 961	12 931 988	98,2
- dlhodobý finančný majetok	840	3 338	25,2
Obežný majetok	4 629 474	4 229 344	109,5
- zásoby	3 544	3 992	88,8
- dlhodobé pohľadávky			
- krátkodobé pohľadávky	688 919	529 754	130,0
- finančné účty	3 937 011	3 695 598	106,5
Časové rozlíšenie aktív	10 899	6 310	172,7

STRANA PASÍV	2023	2022	%
Spolu vlastné imanie a záväzky	17 337 174	17 170 980	101,0
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	14 933 633	15 766 647	94,7
- základné imanie	912 143	932 310	97,8
- kapitálové fondy	11 497 326	12 405 466	92,7
- zákonný rezervný fond - nedeliteľný fond	1 660	1 660	100,0
- štatutárne fondy - fond vzájomnej pomoci	2 087 983	2 087 983	100,0
- výsledok hospodárenia minulých období	318 755	288 755	110,4
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení	115 766	50 473	229,4
Záväzky	2 403 456	1 403 998	171,2
- dlhodobé záväzky	1 199 929	305 291	393,0
- dlhodobé rezervy			
- krátkodobé záväzky	941 996	894 389	105,3
- krátkodobé rezervy	261 531	204 318	128,0
- bežné bankové úvery			
Časové rozlíšenie pasív	85	335	25,4

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2023

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 osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov.

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2023 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 2023, 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 2023 do dátumu zostavenia účtovnej závierky za rok 2023 ako aj spracovania tejto výročnej správy za rok 2023. Avšak nie je možné opomenúť mimoriadne udalosti, ktorým prechádza celý svet, a to predovšetkým pretrvávajúci vojenský konflikt na Ukrajine, a s tým súvisiaca obava z vysokých cien energií a zvýšenej miery inflácie. Vývoj týchto nových udalostí zatiaľ nemal vplyv na činnosť a výsledky hospodárenia Bytového družstva Petržalka v roku 2023. Bytové družstvo Petržalka nepremietlo vysokú mieru inflácie v roku 2023 do zvýšenia cien nájmu prenajímaných nebytových priestorov.

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 31.12.2023 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 1.1.2023 do 31.12.2023 **po zdanení – zisk vo výške 115 765,53 €**.

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2023 bol rozdelený nasledovne:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2023	115 765,63 €
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	90 000,00 €
Prídel do sociálneho fondu	25 765,63 €

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 2024 a na stanovené preddavky od dodávateľov energií za NP-VOV a plánovaných opráv majetku družstva.

Prihliadnuc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2024 s aktuálne platnými zmluvami o prenájme nebytových priestorov v čase zostavovania Výročnej správy, je naplánovaný výnos z prenájmu na rok 2024 vo výške 2 147 700 €.

Plánovaný poplatok za výkon správy vo výške 1 853 278 € zodpovedá počtu členov a nečlenov spravovaných bytov a garáží k 31.01.2024. Náklady na rok 2024 sú plánované vo výške skutočne vynaložených nákladov predchádzajúceho roka tak, aby pokryli všetky náklady súvisiace so zabezpečením činnosti družstva.

Podrobný finančný plán na rok 2024 bude predložený na schválenie zhromaždeniu delegátov ako samostatný dokument.

V Bratislave, dňa 22.2.2024


Ing. Ildikó Zórádová
predsedníčka Bytového družstva Petržalka