



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2024

február 2025

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	3
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	4
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2024	6
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2024	7
5. Účtovná závierka za rok 2024	15
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	18
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	19

Výročná správa BD Petržalka za rok 2024, ročná účtovná zvierka a návrh na rozdelenie zisku Bytového družstva Petržalka za rok 2024

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. Úprava 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, 30.4.2022 a 11.5.2024.

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 2024

- 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. 20 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
2022	279	205	52	17	8 349 €
2023	279	207	23	11	8 476 €
2024	279	206	24	15	9 362 €

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 2024 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 2022	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2023	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2024	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 2024 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. 2024 do 31. 12. 2024 bolo zvolaných 12 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 59 materiálov a prijatých 189 uznesení PD.

2.3 Kontrolná komisia družstva

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

KK v roku 2024 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 2024 evidovalo 279 samospráv, z toho k 31.12.2024 malo 206 samospráv platný mandát.

Samospřavy – prehľad o počte samospřav a súvisiacich nákladoch

ROK	Počet samospřav	Počet samospřav s platným mandátom	Počet schôdzí	Počet schôdzí zvolaných PD	Výška odmien členom samospřav s odvodmi do ZP a SP
2022	279	205	52	17	264 734 €
2023	279	207	26	12	277 226 €
2024	279	206	24	16	273 109 €

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 2024

V roku 2024 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 31.12.2024 celkom v 300 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV vo vlastníctve družstva, 21 nebytových priestorov v majetku tretích osôb a 20 192 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2024 vo vlastníctve družstva 103 bytov. **Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2024 v počte 303**, z toho vo vlastníctve BD Petržalka je 9 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2024 celkom 11 821 členov, ktorí sú vlastníci a nájomcovia v spravovaných bytových domoch, z toho 66 nebyvajúcich 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.

Pre vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v správe BD Petržalka je k dispozícii klientske centrum družstva, ktoré poskytuje základný informačný a poradenský servis, ako aj administratívu súvisiacu s elektronickou komunikáciou.

Vlastníci bytov majú možnosť prihlásiť sa a nahliadať do dokumentov na portáli poschodoch.sk. Za rok 2024 využilo túto službu 2 444 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 21 399 užívateľov vedených pod samostatným variabilným symbolom. Každý z nich predstavuje jedného vlastníka/nájomcu spravovaného bytu/priestoru. Zároveň spracúva mzdy pre 735 osôb, z toho je 73 kmeňových zamestnancov, t. j. v trvalom pracovnom pomere družstva, ostatné sú osoby zabezpečujúce služby pre spravované bytové domy.

4. ANALÝZA VÝSLEDKOV HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI A FINANČNEJ SITUÁCIE BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA za rok 2024

V roku 2024 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 5 368 103,20 €.

Tržby z predaja služieb (čistý obrat) v bežnom roku 2024 boli dosiahnuté vo výške 4 453 811 €, čo predstavuje až 83 % 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, teda výberu poplatkov za výkon správy, boli dosiahnuté výnosy vo výške 1 856 484 € a predstavujú z celkových výnosov 34,6 %.

BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží inkasovalo počas celého roka 2024 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 €).

- Na dosiahnutí výnosov za rok 2024 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 2 177 215 €, čo z celkových výnosov predstavuje 40,6 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2023 vzrástol o 277 389 €, a to zvýšením podielu prenájmu NP-VOV.

- 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 2024 vo výške 420 112 € a z celkových výnosov tvoria 7,8 %. Tieto tržby pozostávajú z mesačných predpisov nájomcov nebytových priestorov, stanovených na základe záloh a predpokladaných dodávok energií od jednotlivých dodávateľov a skutočnej spotreby energií nebytového priestoru za predošlé obdobie.

Výsledok hospodárenia družstva významne ovplyvňujú aj **ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**, ktoré boli dosiahnuté vo výške 810 885 €, čo je 15,1 % z celkových výnosov. Jedná sa o trovy súdneho konania za omeškané úhrady pohľadávok družstvu za NP-VOV a nájomné byty vo výške 18 380 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 467 000 €, výnosy zo zaniknutých záväzkov, z exekúcií a žalôb vo výške 220 672 € a z poplatkov vybraných v súlade so schváleným sadzobníkom poplatkov za administratívne úkony vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy bol dosiahnutý výnos vo výške 104 833 €.

V roku 2024 boli zrealizované 3 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 467 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražieb a odpisu neuhradených pohľadávok predstavuje čistý výnos z dražieb pohľadávok sumu 419 847 €.

V rámci výnosov z hospodárskej činnosti bolo v roku 2024 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. Jedná sa o zaniknuté záväzky z roku 2015 a staršie. Splatnosť nároku, výšku a výplatu vyrovnacieho podielu upravuje čl. 42 platných Stanov BD Petržalka.

Finančné výnosy dosiahli výšku 102 065 €, čo je 1,9 % z celkových výnosov. V priebehu roka 2024 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 101 982 €. (Tieto úroky boli zdanené daňou vybranou zrážkou platiteľom - peňažným ústavom sadzbou 19% vo výške 19 376 €).

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 83 €. Finančná výpomoc splatná k 30.4.2024 bola členmi splatená. Počas roka 2024 nebola poskytnutá žiadna nová finančná výpomoc pre členov družstva.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 5 355 821,54 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 575 345 €, čo tvorí 29,4 % z celkových nákladov.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 567 484 € a na **dodávateľské služby** 1 007 861 €.

Náklady na energie klesli oproti r.2023 o 129 326 €, a to predovšetkým v položkách náklady na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu za NP-VOV, ktoré podliehajú vyúčtovaniu

nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov. V porovnaní s r.2023 sa tiež znížili náklady na spotrebu materiálu, a to o 39 279 €.

Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 172 899 € vyššie oproti roku 2023. Za opravy v administratívnej budove súvisiace najmä s obnovou stien, zábradlia, podlahy chodby na prízemí, výmenou zatekajúcich okien a dverí, servisom klimatizačných jednotiek boli vynaložené náklady vo výške 77 785 €. Na opravy a udržiavanie NP-VOV v prevádzky schopnom stave boli vynaložené náklady vo výške 269 836 €, a to najmä za výmeny brán, okien, dverí, nefunkčných potrubí, čistenie a vypratanie priestorov, elektroinštalačné, maliarske práce a opravy rôznych porúch. Ku koncu roka 2024 bolo neprenajatých 25 nebytových priestorov, čo je len necelých 11,2 % z ich celkového počtu 224.

K 31.12.2024 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 – 20 zamestnancov,
- úsek ekonomický – 23 zamestnancov
- úsek technický – 28 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 55,7 %, boli zúčtované náklady vo výške 2 981 536 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 857 862 €
- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 272 721 €. Najväčšiu položku z týchto nákladov tvoria zúčtované a vyplatené odmeny predsedom samospráv a ich zástupcom, a to vo výške 209 916 € a k tomu prislúchajúce zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 63 193 €. Na ročné odmeny členom predstavenstva a členom kontrolnej komisie za rok 2024 bola vytvorená rezerva v zmysle Zásad poskytovania odmien členom orgánov a funkcionárom BD Petržalka schválených 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 674 746 €
- **záonné sociálne náklady** za zamestnancov vo výške 113 014 € (jedná sa o zákonné náklady, ktoré je zamestnávateľ povinný poskytovať zamestnancom zo svojich nákladov podľa príslušných zákonov - príspevok na stravu, zákonný prídok 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.

Do osobných nákladov bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky za rok 2024 a k tomu zákonné sociálne a zdravotné poistenie, rezerva na odchodné do dôchodku, rezerva na odmeny členov PD a KK v celkovej výške 210 181 €, čiže rezervy, ktoré budú čerpané v r.2025 a ďalších obdobiach.

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov družstva boli vynaložené prostriedky vo výške 371 135 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 362 422 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolký a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 8 540 €, daň z motorových vozidiel vo výške 173 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 6,9 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2024 zúčtované v súlade s odpisovým plánom účtovných odpisov a stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 190 054 € a tvoria 3,5 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2024 nevznikla potreba upravovať dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku. Dlhodobý nehmotný majetok nebol odpisovaný nakoľko má nulovú zostatkovú účtovnú hodnotu.

Náklady na hospodársku činnosť vo výške 50 680 € 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 roku 2024 boli zrušené opravné položky vo výške 268 161 € 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 ich zaúčtovaný odpis v roku 2024 už neovplyvnil negatívne výsledok hospodárenia družstva. K 31.12.2024 sú k pohľadávkam po lehote splatnosti vytvorené opravné položky v celkovej výške 703 721 €.

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 2024 činí 39 521 €. 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 pozitívny vplyv na výsledok hospodárenia družstva. Je predpoklad, že v r.2025 po zvýšení sadzby DPH na 23% bude tento náročný diferencovaný postup ešte výhodnejší pre BD Petržalka.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 6 410 €.

Finančné náklady vo výške 5 840 € 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 193 513 €. 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 181 231 €, z toho zaúčtovaný predpis splatnej- minimálnej dane za zdaňovacie obdobie je suma 3 840 €, daň vybratá zrážkou z úrokov vo výške 19 376 € a odložená daňová povinnosť z dočasného rozdielu medzi účtovnou a daňovou hodnotou odpisovaného dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2024 v sume 158 015 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2024 je zisk vo výške 12 281,66 €.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2024 v €

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia	2024	2023	%
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	5 266 038	4 858 197	108,4
- tržby z predaja služieb	4 453 811	4 304 131	103,5
- aktivácia materiálu		23 738	
- tržby z predaja dlhodobého nehmot. a hmot. majetku	1 342	60	2 236,7
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	810 885	530 268	152,9
Náklady na hospodársku činnosť spolu, z toho:	5 168 750	4 791 690	107,9
Výrobná spotreba	1 575 345	1 571 051	100,3
- spotreba materiálu, energie	567 484	736 089	77,1
- služby	1 007 861	834 962	120,7
Osobné náklady	2 981 536	2 737 406	108,9
- mzdové náklady	1 857 862	1 659 908	111,9
- odmeny členom orgánov družstva	272 721	278 219	98,0
- náklady na sociálne poistenie	737 939	663 332	111,2
- sociálne náklady	113 014	135 947	83,1
Dane a poplatky	371 135	249 585	148,7
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	190 054	188 944	100,6
Opravné položky k pohľadávkam	-252 374	-94 976	265,7
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	303 054	139 680	217,0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	97 288	66 507	146,3
Výnosy z finančnej činnosti spolu	102 065	69 205	147,5
Náklady na finančnú činnosť spolu	5 840	3 965	147,3
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	96 225	65 240	147,5
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	193 513	131 747	146,9
Daň z príjmov	181 231	15 981	1 134,0
- daň z príjmov splatná	23 216	15 181	152,9
- daň z príjmov odložená	158 015	800	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	12 282	115 766	10,6

Majetok, ktorý vlastní družstvo v netto hodnote, t. j. obstarávacia hodnota majetku znížená o oprávky k odpisovanému majetku a o opravné položky k pohľadávkam, bol k 31.12.2024 vykázaný vo výške 17 682 589 €. 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 31.12.2024 vo výške 12 533 683 € v štruktúre:

Dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote 12 533 683 € pozostáva zo:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 12 492 808 €, 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 30 917 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 88 %
- **ostatného dlhodobého hmotného majetku** (umelecké dielo vo vestibule v AB) vo výške 9 958 €.

Obežný majetok družstva v netto hodnote vo výške 5 135 326 € tvorí z celkového majetku 29,0 %.

Zásoby materiálu na sklade k 31.12.2024 družstvo vykázalo v hodnote 5 442 €. Družstvo eviduje na sklade len nevyhnutné nespotrebované zásoby kancelárskych potrieb vrátane tonerov pre plynulé zabezpečenie prevádzky.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2024 evidované v nominálnej hodnote 1 422 573 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 637 864 € a po lehote splatnosti vo výške 784 709 €. 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 703 721 € 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:	224 581	784 709	1 009 290
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní		703 721	703 721
Pohľadávky po lehote splatnosti do 365 dní:	224 581	80 988	305 569
Daňové pohľadávky			
Iné pohľadávky	413 283		413 283
Krátkodobé pohľadávky spolu	637 864	784 709	1 422 573

Krátkodobé pohľadávky spolu k 31.12.2024 upravené o opravné položky sú vykázané vo výške 718 852 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 305 569 € a iné pohľadávky 413 283 € zo zúčtovacích vzťahov v súvislosti s vykonávaním správy bytových domov, ktoré sú uhrádzané v lehote splatnosti hneď v nasledujúcom mesiaci po ich vzniku.

Vymáhané rizikové pohľadávky družstva k 31.12.2024 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 2024 a v prípade neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky voči odberateľom – z prenájmu NP-VOV k 31.12.2024 sú evidované vo výške 805 643 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené v rámci internej smernice družstva a následne prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o počte vymáhaných nedoplatkov NP - VOV

ROK	2022	2023	2024
Upomienka	81	137	118
Výpoveď z nájmu	20	16	11
Žaloba postúpená na súdne vymáhanie	18	25	10
Súdne rozhodnutie postúpené na exekúciu	17	6	20

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2024 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici vo výške 4 411 032 €.

Majetok družstva je krytý najmä vlastným imaním (vlastnými zdrojmi) vo výške 14 836 634 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 2 845 955 €, teda výhradne záväzkami. Majetok je krytý vlastnými zdrojmi vo výške 83,9 %. BD Petržalka dlhodobo nečerpá žiadne úverové zdroje, financovanie je zabezpečované výlučne vlastnými finančnými prostriedkami.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2024 predstavuje výšku celkom 893 249 €. 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 31.12.2024 celkom 11 821 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 792 007 €.

Zo zisku počas trvania družstva bol pridelený zisk do základného imania nezapisovaného vo výške 99 582 €.

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 - 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 €.

Je zdrojom krytia možných poskytovaných finančných výpomocí pre členov na obnovu bytového fondu domov. 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.

Ostatné kapitálové fondy (účet 413) majú k 31. 12. 2024 zostatok vo výške 11 432 705 €.

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. Zákomom 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“ pre obdobie, keď vznikne situácia, že budú len účtovné odpisy. Zúčtovanie tejto rezervy- odloženého daňového záväzku vo výške 158 015 € je prepočítané sadzbou dane z príjmov právnických osôb pre r. 2025 vo výške 24%, čo jednoznačne spôsobilo zníženie výsledku hospodárenia oproti minulému roku. Účtovanie odloženého daňového záväzku vyplýva družstvu z povinnosti auditu účtovnej závierky.

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 408 755 €.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2024 po zdanení je dosiahnutý vo výške 12 282 €.

Družstvo k 31.12.2024 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 2 569 980 €.

Dlhodobé záväzky sú k 31. 12. 2024 vo výške 1 400 266 €, z toho uhradené kaucie na základe zmluvy za prenájom nebytových priestorov vo výške 340 506 €, zostatok sociálneho fondu vo výške 59 284 € a odložený daňový záväzok z rozdielu uplatňovaných účtovných a daňových odpisov vo výške 1 000 476 €.

Krátkodobé záväzky vo výške 1 169 714 € pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku vo výške 305 669 €, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávatelia vo výške 230 908 €), ako aj známe záväzky voči dodávateľom do termínu spracovania účtovnej závierky, avšak do konca roka nevyfakturované (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 27 038 €) a záväzky voči nájomcom bytov a garáží a NP-VOV, u ktorých sa eviduje preplatok na úhradách (účet 325- Ostatné záväzky- preplatky vo výške 47 623 € a prijaté preddavky účet 324 vo výške 100 €).

Družstvo eviduje záväzky voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 249 616 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2024 vo výške 225 039 € a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 134 198 €, daňové záväzky vo výške 205 292 € (z toho za byt. domy vo výške 87 951 €) a iné záväzky vo výške 49 900 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2024 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva k 31.12.2024 činia 205 292 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 43 067 €, daň z pridanej hodnoty 70 261 €, daň z motorového vozidla 173 €. Záväzok vo výške 91 791 € predstavuje daňovú povinnosť na daň z príjmov za prijaté príjmy z prenájmu spoločných priestorov bytových domov vo výške 87 951 €, ktorú má povinnosť BD Petržalka ako platiteľ odvieť (voči príslušným bytovým domom zároveň BD Petržalka vykazuje pohľadávku v tej istej výške). Predpis dane z príjmov za zdaňovacie obdobie r.2024 predstavuje novozavedenú minimálnu daň z príjmov právnických osôb vo výške 3 840 € v závislosti od výšky dosiahnutých zdaniteľných príjmov v roku 2024.

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 31.12.2024 v €

STRANA AKTÍV	2024	2023	%
Spolu majetok	17 682 589	17 337 174	102,0
Neobežný majetok	12 533 683	12 696 801	98,7
- dlhodobý nehmotný majetok			
- dlhodobý hmotný majetok	12 533 683	12 695 961	98,7
- dlhodobý finančný majetok		840	
Obežný majetok	5 135 326	4 629 474	109,5
- zásoby	5 442	3 544	153,6
- dlhodobé pohľadávky			
- krátkodobé pohľadávky	718 852	688 919	104,3
- finančné účty	4 411 032	3 937 011	112,0
Časové rozlíšenie aktív	13 580	10 899	124,6

STRANA PASÍV	2024	2023	%
Spolu vlastné imanie a záväzky	17 682 589	17 337 174	102,0
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	14 836 634	14 933 633	99,4
- základné imanie	893 249	912 143	97,9
- kapitálové fondy	11 432 705	11 497 326	99,4
- 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	408 755	318 755	128,2
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení	12 282	115 766	10,6
Záväzky	2 845 955	2 403 456	118,4
- dlhodobé záväzky	1 400 266	1 199 929	116,7
- dlhodobé rezervy	26 748		
- krátkodobé záväzky	1 169 714	941 996	124,2
- krátkodobé rezervy	249 227	261 531	95,3
- bežné bankové úvery			
Časové rozlíšenie pasív		85	

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2024

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 31.12.2024 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 2024, 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 2024 do dátumu zostavenia účtovnej závierky za rok 2024 ako aj spracovania tejto výročnej správy za rok 2024.

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 31.12.2024 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 1.1.2024 do 31.12.2024 **po zdanení – zisk vo výške 12 281,66 €**.

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2024 bol rozdelený nasledovne:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2024	12 281,66 €
Prevod na nerozdelенý zisk minulých rokov	8 000,00 €
Prídel do sociálneho fondu	4 281,66 €

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 2025, ktorý bude predložený na schválenie zhromaždeniu delegátov ako samostatný dokument, sa družstvo zameralo predovšetkým na výnosy a náklady v nadväznosti na reálne výsledky hospodárenia minulých období prihliadnuc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2025 a na stanovené preddavky od dodávateľov energií za NP-VOV a plánovaných opráv majetku družstva.

Zároveň zobralo do úvahy vládou Slovenskej republiky schválený konsolidačný balík pre zlepšenie stavu verejných financií na rok 2025, týkajúci sa predovšetkým zvýšenej sadzby DPH, zavedenie dane z finančných transakcií ako aj sadzbu pre daň z príjmov právnických osôb na nasledujúce zdaňovacie obdobie.

V Bratislave, dňa 10.2.2025



Ing. Ildikó Zorádová
predsedníčka Bytového družstva Petržalka