



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2025

marec 2026

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	3
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	4
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2025	6
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2025	7
5. Iné dôležité údaje	18
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	19
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	20
8. Účtovná závierka zostavená k 31.12.2025	21
9. Správa nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky a správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe	59

Výročná správa BD Petržalka za rok 2025, ročná účtovná závierka a návrh na rozdelenie zisku Bytového družstva Petržalka za rok 2025

1. PROFIL BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

Obchodné meno: **Bytové družstvo Petržalka**
Sídlo: **Budatínska 1049/1, 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 nehnuteľností 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 2025

- 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
2023	279	207	23	11	8 476 €
2024	279	206	24	15	9 362 €
2025	278	197	60	12	9 167 €

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 2025 svoju činnosť do 31.5.2025 ako päťčlenné:

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

Po voľbe predsedu a členov PD BD Petržalka na ZD BD Petržalka dňa 29.3.2025 PD vykonáva od 1.6.2025 svoju činnosť ako štvorčlenné:

- Ing. Ildikó Zórádová – predsedníčka
- Ing. Peter Graňák – člen
- Ing. arch. Ing. Martin Dubiny, PhD. – člen
- JUDr. Silvia Jančová – člen

V období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 bolo zvolaných 12 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 66 materiálov a prijatých 232 uznesení PD.

2.3 Kontrolná komisia družstva

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

KK v roku 2025 vykonávala činnosť do 31.5.2025 ako štvorčlenná:

- JUDr. Alexandra Korbeľová – predsedníčka
- JUDr. Igor Kovačik – podpredseda
- Ing. Martin Kaláb – člen
- Helena Stahlová – členka

Po voľbe členov KK BD Petržalka na ZD BD Petržalka dňa 29.3.2025 KK vykonáva od 1.6.2025 svoju činnosť ako päťčlenná:

- JUDr. Alexandra Korbeľová – predsedníčka
- JUDr. Igor Kovačik – podpredseda
- Mgr. Magdaléna Danišová – členka
- Helena Stahlová – členka
- Ing. arch. Martin Simonides – 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 2025 evidovalo 278 samospráv, z toho k 31.12.2025 malo 197 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
2023	279	207	26	12	277 226 €
2024	279	206	24	16	273 109 €
2025	278	197	63	12	257 343 €

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 2025

V roku 2025 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 31.12.2025 celkom v 294 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV vo vlastníctve družstva, 22 nebytových priestorov v majetku tretích osôb a 19 748 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2025 vo vlastníctve družstva 78 bytov. Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2025 v počte 303, z toho vo vlastníctve BD Petržalka je 9 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2025 celkom 11 389 členov, ktorí sú vlastníci a nájomcovia v spravovaných bytových domoch, z toho 57 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.

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 2025 využilo túto službu 2 541 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 údaje súvisiace výlučne 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 21 096 užívateľov vedených pod samostatným variabilným symbolom. Každý z nich predstavuje jedného vlastníka/nájomcu spravovaného bytu/priestoru. Zároveň spracúva mzdy pre 608 osôb, z toho je 71 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 2025

V roku 2025 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 5 193 038,34 €.

Tržby z predaja služieb (čistý obrat) v bežnom roku 2025 boli dosiahnuté vo výške 4 456 329 €, čo predstavuje až 85,8 % 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, boli dosiahnuté výnosy z poplatku za výkon správy vo výške 1 809 781 € a predstavujú z celkových výnosov 34,9 %. BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží inkasovalo počas celého roka 2025 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 2025 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 2 238 146 €, čo z celkových výnosov predstavuje 43,1 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2024 vzrástol o 60 931 €.
- 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 2025 vo výške 408 402 € a z celkových výnosov tvoria 7,9 %. 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 674 674 €, čo je 13 % z celkových výnosov. Jedná sa o trovy súdneho konania za omeškané úhrady pohľadávok družstvu za NP-VOV a nájomné byty vo výške 14 863 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 520 000 €, výnosy zo zaniknutých záväzkov, z exekúcií a žalôb vo výške 40 350 € a z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzobníkom poplatkov za administratívne úkony vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy bol dosiahnutý výnos vo výške 99 461 €.

V roku 2025 boli zrealizované 3 dražby pohľadávok viažucich sa k družstevným bytom. Výnos z odpísanej pohľadávky v dôsledku jej predaja bol vo výške 520 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražieb a odpisu neuhradených pohľadávok predstavuje čistý výnos z dražieb pohľadávok sumu 488 330 €.

V rámci výnosov z hospodárskej činnosti bol v roku 2025 zaúčtovaný odpis záväzku v sume 32 663 € súvisiaceho so zánikom nároku na vyplatenie vyrovnacieho podielu bývalých členov družstva po uplynutí premlčacej lehoty počítanej odo dňa, kedy mohol byť nárok na vyplatenie vyrovnacieho podielu zo strany bývalého člena uplatnený. Jedná sa o premlčané záväzky z roku 2016. Splatnosť nároku, výšku a výplatu vyrovnacieho podielu upravuje čl. 42 platných Stanov BD Petržalka.

Finančné výnosy dosiahli výšku 62 028 €, čo je 1,2 % z celkových výnosov. V priebehu roka 2025 družstvo ukladalo svoje dočasne voľné peňažné prostriedky družstva za dohodnutý výhodnejší úrok na termínovanom vklade v Tatra banke, a.s., čím boli získané kreditné úroky vo výške 61 891 €. Tieto úroky boli zdanené daňou vyberanou zrážkou platiteľom - peňažným ústavom sadzbou 19% vo výške 11 760 €.

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 137 €. Počas roka 2025 bola poskytnutá jedna nová finančná výpomoc pre členov družstva.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 5 171 337,44 €.

Na **výrobnú spotrebu** boli vynaložené náklady vo výške 1 523 425 €, čo tvorí 29,5 % z celkových nákladov. Z toho na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 564 746 € a na **dodávateľské služby** 958 679 €.

Náklady na energie ovplyvňuje predovšetkým náklad na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu za NP-VOV. Náklady podliehajú vyúčtovaniu nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov. Náklady na energie a spotrebovaný materiál dosiahli v roku 2025 úroveň 99,5 % z hodnoty týchto nákladov roku 2024.

Náklady na opravy a udržiavanie priestorov administratívnej budovy dosiahli hodnotu 43 196 €. Na opravy a udržiavanie NP-VOV v prevádzky schopnom stave boli vynaložené náklady vo výške 232 941 €. Ku koncu roka 2025 bolo neprenajatých 20 nebytových priestorov, čo je len necelých 9 % z ich celkového počtu 224.

K 31.12.2025 malo družstvo 71 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere, z toho 61 žien a 10 mužov. So zdravotným postihnutím boli 4 zamestnanci. Podľa organizačnej štruktúry bežnú činnosť družstva riadi predseda. BD Petržalka sa člení na 3 úseky:

- úsek vnútornej správy – 19 zamestnancov,
- úsek ekonomický – 23 zamestnancov
- úsek technický – 27 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 58,4 %, boli zúčtované náklady vo výške 3 017 924 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 909 926 €, pri plánovaní miezd na rok 2025 bola pri tejto položke zohľadnená miera inflácie z roku 2024 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 2,8 %,
- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 255 634 €. Najväčšiu položku z týchto nákladov tvoria zúčtované a vyplatené odmeny predsedom samospráv a ich zástupcom, a to vo výške 197 919 € a k tomu prislúchajúce zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 59 424 €. Na ročné odmeny členom predstavenstva a členom kontrolnej komisie za rok 2025 bola vytvorená rezerva vo výške 35 437 € 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 691 595 €,
- **záonné sociálne náklady** za zamestnancov vo výške 101 345 €, 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 a šport dieťaťa.

Vzhľadom na vekovú štruktúru zamestnancov družstvo vytvorilo rezervu na odchodné pri prvom odchode zamestnanca do starobného dôchodku v sume 123 016 €.

Osobné náklady ovplyvnila aj tvorba rezervy na nevyčerpané dovolenky z roku 2025 a k tomu zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 48 660 €. Ide o krátkodobé rezervy, ktoré budú použité v roku 2026.

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov družstva boli vynaložené prostriedky vo výške 382 618 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností

za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka vo výške 364 231 €. Ďalej sú tu zahrnuté súdne a správne poplatky, miestny poplatok za komunálny odpad a daň z finančných transakcií vo výške 18 211 € a daň z motorových vozidiel vo výške 176 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 7,4 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2025 zúčtované v súlade s odpisovým plánom účtovných odpisov a stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 191 186 € a tvoria 3,7 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2025 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 49 446 € 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 2025 boli zrušené opravné položky k pohľadávkam voči dlžníkom, pri ktorých bola zastavená exekúcia pre nemajetnosť alebo došlo k zrušeniu konkurzu, alebo pohľadávka bola uhradená, a to v celkovej hodnote 178 013 €. 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 2025 už neovplyvnil negatívne výsledok hospodárenia družstva. K 31.12.2025 boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam, u ktorých je riziko, že dlžníci úplne alebo čiastočne nezaplatia, v celkovej výške 532 402 €.

Z dôvodu dosahovania aj príjmov oslobodených od dane z pridanej hodnoty pri tržbách 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 2025 činí 39 254 €. 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.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 6 168 €.

Podiel **finančných nákladov** tvorených bankovými poplatkami na celkových nákladoch družstva predstavuje 0,1 %, čo je suma 6 738 €.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie z hospodárskej a finančnej činnosti pred zdanením bol dosiahnutý vo výške 21 701 €. Výsledok hospodárenia pred zdanením bol znížený o zaúčtovaný predpis splatnej dane z príjmov právnickej osoby za zdaňovacie obdobie 2025 vo výške 3 840 €, čo je suma minimálnej dane ustanovenej zákonom o dani z príjmov a zrážkovej dane z úrokov. Družstvo prehodnotilo tvorbu odloženej daňovej povinnosti – odloženého záväzku z titulu zdaniteľných dočasných rozdielov medzi účtovnou zostatkovou hodnotou majetku a daňovou zostatkovou hodnotou majetku a zaúčtovalo zníženie odloženého daňového záväzku o hodnotu 35 822 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2025 je zisk vo výške 41 923,02 €.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2025 v €

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia	2025	2024	%
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	5 131 010	5 266 038	97,4
- tržby z predaja služieb	4 456 329	4 453 811	100,1
- tržby z predaja dlhodobého nehmot. a hmot. majetku	7	1 342	0,5
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	674 674	810 885	83,2
Náklady na hospodársku činnosť spolu, z toho:	5 164 599	5 168 750	99,9
Výrobná spotreba	1 523 425	1 575 345	96,7
- spotreba materiálu, energie	564 746	567 484	99,5
- služby	958 679	1 007 861	95,1
Osobné náklady	3 017 924	2 981 536	101,2
- mzdové náklady	1 909 926	1 857 862	102,8
- odmeny členom orgánov družstva	255 634	272 721	93,7
- náklady na sociálne poistenie	751 019	737 939	101,8
- sociálne náklady	101 345	113 014	89,7
Dane a poplatky	382 618	371 135	103,1
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	191 186	190 054	100,6
Opravné položky k pohľadávkam	-171 319	-252 374	61,9
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	220 765	303 054	72,8
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-33 589	97 288	-134,5
Výnosy z finančnej činnosti spolu	62 028	102 065	60,8
Náklady na finančnú činnosť spolu	6 738	5 840	115,4
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55 290	96 225	57,5
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	21 701	193 513	11,2
Daň z príjmov	-20 222	181 231	-111,2
- daň z príjmov splatná	15 600	23 216	67,2
- daň z príjmov odložená	-35 822	158 015	-122,7
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	41 923	12 282	341,3

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 31.12.2025 vykázaný vo výške 17 395 951 €. 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 31.12.2025 vo výške 12 356 328 € v štruktúre:

Dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote 12 339 667 € tvoria:

- **stavby** v hodnote 12 286 389 €, 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

- **samostatné hnutelné vecí** v zostatkovej hodnote 43 320 €

- **umelecké diela** umiestnené v interiéri a v exteriéri administratívnej budovy v celkovej hodnote 9 958 €.

Obežný majetok družstva v netto hodnote vo výške 5 025 214 € tvorí z celkového majetku 29,9 %. Družstvo eviduje zásoby materiálu na sklade k 31. 12. 2025 v hodnote 4 698 €.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2025 evidované v nominálnej hodnote 1 310 666 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 490 385 € a po lehote splatnosti vo výške 820 281 €. 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 532 402 € sú vytvorené opravné položky až do výšky 100 % ich nominálnej hodnoty v súlade s platnou účtovnou smernicou. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti sú zabezpečené pred premičaním zaslaním upomienky, návrhom na výpoveď z nájmu a následne súdnym vymáhaním.

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:	85 722	820 281	906 003
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní		532 402	532 402
Pohľadávky s lehotou splatnosti do 365 dní:	85 722	287 879	373 601
Daňové pohľadávky			
Iné pohľadávky	404 663		404 663
Krátkodobé pohľadávky spolu	490 385	820 281	1 310 666

Krátkodobé pohľadávky spolu k 31.12.2025 upravené o opravné položky sú vykázané vo výške 778 264 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 373 601 € a iné pohľadávky 404 663 € 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 31.12.2025 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 2025 a v prípade neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky voči odberateľom – z prenájmu NP-VOV k 31.12.2025 sú evidované vo výške 689 156 €. Vymáhanie pohľadávok upravuje interná smernica „Procesy správy a vymáhania pohľadávok BD Petržalka“ a následne prostredníctvom súdu a exekútora.

Prehľad o počte vymáhaných nedoplatkov NP - VOV

ROK	2023	2024	2025
Upomienka	137	118	107
Výpoveď z nájmu	16	11	11
Žaloba postúpená na súdne vymáhanie	25	10	10
Súdne rozhodnutie postúpené na exekúciu	6	20	9

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2025 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici vo výške 4 242 252 €.

Majetok družstva je krytý najmä vlastným imaním (vlastnými zdrojmi) vo výške 14 783 583 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 2 610 037 €. Majetok je krytý vlastnými zdrojmi vo výške 85 %. BD Petržalka dlhodobo nečerpá žiadne úverové zdroje, financovanie je zabezpečované výlučne vlastnými finančnými prostriedkami.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2025 predstavuje výšku celkom 864 305 €. 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 31.12.2025 celkom 11 389 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 763 063 €.

Počas trvania družstva bol do základného imania nezapisovaného pridelený zisk vo výške 99 582 €.

Zánikom členstva za trvania družstva vzniká bývalému členovi alebo jeho dedičom nárok na vyrovnací podiel, a to na základe písomnej žiadosti doručenej družstvu. 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, má bývalý člen družstva nárok na vyrovnací podiel, ktorý sa rovná len výške ním splateného základného členského vkladu.

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 vznikol za účelom finančnej výpomoci na nevyhnutné opravy, investície pri náhlom zhoršení technického stavu bytových domov, predovšetkým za účelom odstránenia systémových porúch bytových domov vo vlastníctve BD Petržalka.

Ostatné kapitálové fondy majú k 31. 12. 2025 zostatok vo výške 11 370 957 €.

Ostatné kapitálové fondy vznikli v dôsledku prevodu majetku štátu – družstevných bytov na BD Petržalka a sú tvorené kapitálovými fondami, ktoré predstavujú vlastné zdroje krytia nadobudnutého majetku – nehnuteľností, ako sú byty, garáže, NP-VOV a technické zariadenia..

Nedeliteľný fond vo výške 1 660 € povinne zriadilo družstvo pri svojom vzniku v zmysle § 235 Obchodného zákonníka. Prostriedky nedeliteľného fondu sa počas trvania družstva môžu použiť len na úhradu straty družstva.

Výsledok hospodárenia minulých rokov pozostáva z nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 416 755 €.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2025 po zdanení je dosiahnutý vo výške 41 923 €.

Družstvo k 31.12.2025 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 2 376 176 €.

Dlhodobé záväzky sú k 31. 12. 2025 vo výške 1 386 192 €, z toho uhradené kaucie na základe zmlúv za prenájom nebytových priestorov vo výške 372 493 €, zostatok sociálneho fondu vo výške 49 044 € a odložený daňový záväzok z rozdielu uplatňovaných účtovných a daňových odpisov vo výške 964 655 €.

Krátkodobé záväzky vo výške 989 984 € pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku vo výške 144 364 €, v ktorých sú zahrnuté záväzky voči dodávateľom do konca roka, ako hodnota zmluvne poskytnutej dodávky služieb, ktoré ku dňu zostavenia účtovnej závierky neboli vyfakturované a záväzky voči nájomcom bytov a garáží a NP-VOV, u ktorých sa eviduje preplatok na úhradách.

Družstvo eviduje záväzky voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 229 375 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2025 vo výške 222 762 € a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 136 410 €, daňové záväzky vo výške 209 966 € a iné záväzky vo výške 47 107 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2025 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva k 31.12.2025 činia 209 966 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 42 867 €, daň z pridanej hodnoty 71 434 €, daň z motorových vozidiel 176 €. Záväzok vo výške 95 489 € predstavuje daňovú povinnosť na zrážkovej dani z príjmov z prenájmu spoločných priestorov bytových domov vo výške 91 649 €, ktorú má povinnosť BD Petržalka ako platiteľ odvieť. Voči príslušným bytovým domom zároveň BD Petržalka vykazuje pohľadávku v tej istej výške. Bytové družstvo Petržalka dosiahlo daňovú stratu a preto mu vznikla povinnosť zaplatiť minimálnu daň v sume 3 840 € v zmysle platného zákona o dani z príjmov.

Súvaha

Prehľad majetku a vlastného imania a záväzkov k 31.12.2025 v €

STRANA AKTÍV	2025	2024	%
Spolu majetok	17 395 951	17 682 589	98,4
Neobežný majetok	12 356 328	12 533 683	98,6
- dlhodobý nehmotný majetok			
- dlhodobý hmotný majetok	12 339 667	12 533 683	98,5
- dlhodobý finančný majetok	16 661		
Obežný majetok	5 025 214	5 135 326	97,9
- zásoby	4 698	5 442	86,3
- dlhodobé pohľadávky			
- krátkodobé pohľadávky	778 264	718 852	108,3
- finančné účty	4 242 252	4 411 032	96,2
Časové rozlíšenie aktív	14 409	13 580	106,1

STRANA PASÍV	2025	2024	%
Spolu vlastné imanie a záväzky	17 395 951	17 682 589	98,4
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	14 783 583	14 836 634	99,6
- základné imanie	893 249	893 249	97,9
- kapitálové fondy	11 370 957	11 432 705	99,5
- 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	416 755	408 755	102,0
- výsledok hospodárenia za účt. obdobie po zdanení	41 923	12 282	341,3
Záväzky	2 610 037	2 845 955	91,7
- dlhodobé záväzky	1 386 192	1 400 266	99,0
- dlhodobé rezervy	26 748	26 748	100,0
- krátkodobé záväzky	989 984	1 169 714	84,6
- krátkodobé rezervy	207 113	249 227	83,1
- bežné bankové úvery			
Časové rozlíšenie pasív	2 331		

5. INÉ DÔLEŽITÉ ÚDAJE

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 31.12.2025 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 2025, 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 roku 2025 do dátumu zostavenia účtovnej závierky za rok 2025 ako aj spracovania tejto výročnej správy za rok 2025.

Avšak nie je možné opomenúť mimoriadne udalosti, ktorými prechádza celý svet, a to predovšetkým pretrvávajúci vojenský konflikt na Ukrajine, a s tým súvisiace vysoké ceny energií a zvýšená miera inflácie. Vývoj týchto nových udalostí zatiaľ nemal zásadný vplyv na činnosť a výsledky hospodárenia Bytového družstva Petržalka v roku 2025. Bytové družstvo Petržalka premietlo mieru inflácie 2,8% v roku 2025 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 31.12.2025 družstvo nevlastní žiadne majetkové práva ani podiely v inom podnikateľskom subjekte, ani sa nepodieľa na riadení v inej obchodnej spoločnosti.

Pri plánovaní investícií do rekonštrukcie nebytových priestorov sa družstvo snaží posudzovať vplyv na životné prostredie, aby prijatý návrh nemal negatívny dopad na jednotlivé zložky životného prostredia.

6. NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA

Bytové družstvo Petržalka dosiahlo **výsledok hospodárenia** za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025 **po zdanení – zisk vo výške 41 923,02 €.**

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2025 bol rozdelený nasledovne:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2025	41 923,02 €
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	21 923,02 €
Prídel do sociálneho fondu	20 000,00 €

7. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

Bytové družstvo Petržalka je správcom vykonávajúcim správu domu v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov s 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, 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, udržanie si počtu doteraz spravovaných bytových domov a zároveň vyvíjať aktivity na získanie nových bytových domov do správy, oslovovať potenciálnych klientov ohľadom prenájmu nevyužitých VOV. Družstvo plánuje investície do rekonštrukcie VOV, ktoré budú zamerané na výmenu okien, dverí, vnútorné zhodnotenie priestorov za účelom zvýšenia energetickej úspory týchto priestorov.

V Bratislave, dňa 17.3.2026



Ing. Ildikó Zorádová
predsedníčka Bytového družstva Petržalka