

## Výročná správa Bytového družstva Bratislava III za rok 2013 v zmysle § 20 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve

### Úvod:

Bytové družstvo Bratislava III je právnickou osobou registrovanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.:Dr. Vložka číslo 48/B.

Bytové družstvo Bratislava III vzniklo pod názvom Stavebné bytové družstvo v obvode Bratislava III dňa 1.2.1963. V roku 1972 sa s ním zlúčilo viacero menších subjektov zaoberajúcich sa rovnakým druhom činnosti, a to najmä výstavbou a správou bytového fondu.

Hlavná činnosť BD BA III je správa a údržba bytového fondu, garáží a poskytovanie služieb súvisiacich s užívaním týchto objektov, sprostredkovanie výstavby bytov, nadstavby, vstavby a pod. a sprostredkovanie služieb súvisiacich s ich užívaním. Ďalšou podnikateľskou činnosťou družstva je prenajímanie nebytových priestorov, ktoré má vo svojom vlastníctve a výkon správy pre bytové domy vo vlastníctve podľa osobitného zákona a s tým súvisiace činnosti medzi ktoré patria výroba a predaj tepla.

### Riadiace orgány a aparát:

Najvyšším orgánom družstva je v zmysle Obchodného zákonníka a platných Stanov BD BA III Zhromaždenie delegátov. Tento orgán v roku 2013 zasadal 14.6.2013 . Na zasadaní bolo zo 40 volebných obvodov právoplatne zvolených 39 delegátov a 1 náhradník.

Ďalšie orgány družstva sú predstavenstvo a kontrolná komisia. Členov týchto orgánov v zmysle stanov družstva v počte 5, zvolilo na volebné obdobie 2011-2016 Zhromaždenie delegátov v septembri 2011. Tieto orgány družstva tak v roku 2013 pracovali v nasledovnom zložení:

#### **Členovia predstavenstva BD BA III**

Štefan Vaško – predseda

Mgr. Michaela Lešková – podpredseda

PhDr. Ľuboš Fiam – člen

PhDr. Alexander Gerič – člen

Ing. Miroslav Gramblička, PhD. - člen do 13.1.2014

Ing. Zeno Kezman – kooptovaný člen od 6.2.2014

#### **Členovia Kontrolnej komisie BD BA III**

Ing. Magdaléna Kováčiková – podpredseda do 8.6.2012, predseda od 8.6.2012

Ing. Zita Györfyová – člen do 8.6.2012, podpredseda od 8.6.2012

Ing. Ľubomíra Šmigielová - člen

Ing. Emília Zalaiová - člen

Ing. Mária Reháčková – člen od 14.6.2013 – zvolená ZD

Súčasný stav zamestnancov je stabilizovaný a za posledné roky bol nasledovný:

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| K 31.12.2009 ..... | 17 zamestnancov (THP - 14 + R – 3) |
| K 31.12.2010 ..... | 16 zamestnancov (THP - 13 + R – 3) |
| K 31.12.2011 ..... | 16 zamestnancov (THP – 13 + R – 3) |
| K 31.12.2012 ..... | 16 zamestnancov (THP - 15 + R – 1) |
| K 31.12.2013 ..... | 16 zamestnancov (THP – 15 + R – 1) |

### **Majetok, finančná analýza, ročná závierka:**

Bytové družstvo obhospodarovalo k 1.1.2013 majetok v nadobúdacej hodnote 1 311 883,31 - EUR pričom z tejto sumy predstavovali:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| - bytový fond        | 430 077,34 EUR |
| - nebytové priestory | 677 002,90 EUR |
| - garáže             | 204 803,07 EUR |

V priebehu roka sa znížila nadobúdacia hodnota bytov a garáží o výšku 69 574,58 EUR z dôvodu ich prevedenia do osobného vlastníctva nájomcom – členom družstva v zmysle zák. 182/93 Z.Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Družstvo k 31.12.2013 účtovne aj fyzicky evidovalo majetok v nadobúdacej hodnote 1 242 308,73 EUR, pričom jeho skladba bola nasledovná:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| - bytový fond        | 385 518,53 EUR |
| - nebytové priestory | 677 002,90 EUR |
| - garáže             | 179 787,30 EUR |

K 31.12.2013 družstvo evidovalo:

- 43 družstevných bytov (byty vo vlastníctve družstva),
- 2945 bytov v osobnom vlastníctve, ktorým vykonávame správu na základe zmlúv o výkone správy
- 242 garáží, ktorým vykonávame správu na základe zmlúv o výkone správy
- 8 nebytových priestorov,
- 187 bytov v osobnom vlastníctve, v ktorých je založené spoločenstvo a družstvo im zabezpečuje niektoré činnosti na základe 6 mandátnych zmlúv.
- 31 garáží v osobnom vlastníctve spravovaných zmluvou o poskytovaní služieb

Účtovná hodnota cudzieho majetku, ktorý BD BA III v roku 2013 spravovalo a ktorý bol vo vlastníctve fyzických osôb, predstavovala hodnotu 30 648 756,19 EUR. Spolu s majetkom BD BA III tak družstvo spravovalo majetok v celkovej účtovnej hodnote 31 891 064 92 EUR. Družstvo rok 2013 ukončilo so ziskom vo výške 5 503,96 EUR a v zmysle platných stanov je na rozhodnutí Zhromaždenia delegátov ako bude tento zisk použitý.

K 31.12.2013 nemalo Bytové družstvo BA III žiadne dlžoby voči dodávateľom, načas platilo dodávateľské faktúry ako aj zo zákonov vyplývajúce dane a odvody.

Predaj garáže bol za cenu 5 664,21 EUR na Sibírskej 52 a pozemok v objekte Magurská B vo výške 4 748,73 EUR.

**Hospodársky výsledok jednotlivých stredísk**

Prehľadné spracovanie hospodárskeho výsledku jednotlivých stredísk za rok 2013:

(v €)

|               | Stredisko             | Náklady           | Výnosy            | Hosp. výsledok  |
|---------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 0             | Prevádzka domov       | 246 382,98        | 246 382,98        |                 |
| 3             | Neutrálne - predaj NP |                   |                   |                 |
| 5             | Tepelné hospodárstvo  |                   |                   |                 |
| 8             | Správna činnosť       | 365 555,37        | 244 488,47        | -121 066,90     |
| 9             | Prenájom NP,SP        | 73 928,98         | 200 499,84        | 126 570,86      |
| <b>Celkom</b> |                       | <b>685 867,33</b> | <b>691 371,29</b> | <b>5 503,96</b> |

Rozdelenie hospodárskeho výsledku je v zmysle Stanov BD BA III predložené na schválenie najvyššiemu orgánu Bytového družstva, ktorým je zhromaždenie delegátov. Rozdelenie zisku predstavenstvo navrhuje použiť na prevod do FPUaO tzv. hybridných domov, kde zisk bol vytvorený z prenájmu nebytových a spoločných priestorov a zostatok prideliť do nerozdeleného zisku. Konkrétny návrh na rozdelenie zisku je predkladaný na rozhodnutie zhromaždeniu delegátov a tvorí samostatnú prílohu tejto správy.

**Výhľad budúceho vývoja:**

Pretransformovať bytové družstvo a dobudovať ho na správcovské bytové družstvo, ktoré bude zodpovedne a spoľahlivo spravovať družstevný majetok, domy členov i nečlenov, v súlade so Zákonom č.182/2003 Z. z., naposledy novelizovaným Zákonom č. 205/2014 z 1. júla 2014.

Zefektívnením riadiacej činnosti družstva dosahovať vyrovnané hospodárenie, prípadne naďalej hospodárskou činnosťou vytvárať zisk a z neho vykonávať opravy, rekonštrukcie a modernizáciu nebytových priestorov vo vlastníctve BD BA III.

V oblasti starostlivosti o bytový fond spolupracovať so zástupcami vlastníkov domov. Z dôvodu starnutia bytového fondu treba pripraviť vlastníkov na význam a dôležitosť prípravy po finančnej, ale aj technickej stránke, výmeny rozvodov v bytoch a výmeny elektroinštalácií v spoločných priestoroch. Pre zlepšenie energetickej hospodárnosti budov v prípade záujmu o zateplenie domu pomôcť aj pri zabezpečení financovania.

V hodnotenom období družstvo zabezpečilo obnovu domov v celkovej sume 685269,93 na nasledovných objektoch:

Kadnárová 45-49 - financovanie z Eurofondov program Munseff cez SLSP,a.s.

Kadnárová 1 - financovanie z Eurofondov program Munseff cez SLSP,a.s.

Cyprichova 20-22 financovanie z Eurofondov program Munseff cez SLSP,a.s

Kutuzovova 2-6 –financovanie z Eurofondov program Munseff cez Tatrabanku ,a.s

V tomto čase je v rozpracovanosti bytový dom Osloboditeľská 26-30, úver podpísaný, financovanie z Eurofondov program Munseff cez SLSP,a.s. a bytový dom Cígeľská 10-12 podpísaný úver zo ŠFRB.

Na nasledujúce obdobie sú v rôznych štádiách prípravy a rozpracovanosti (príprava projektovej dokumentácie, výber financovania...) bytové domy :

Višňová 7, Horná 1, Kominárska 6, sibírska 7-11, Sibírska 1-5, Čsl. Parašutistov 27-29, Sadmelijská 1.

Dobrymi výsledkami (referenciami) osloviť vlastníkov v iných správach aby prejavili záujem o našu správu, čím by sa zvýšil počet nami spravovaných domov.

V Bratislave 10.9.2014

Vypracoval: Štefan Vaško  
predseda družstva



Predkladá: Predstavenstvo Bytového družstva Bratislava III  
Prerokované a schválené uznesením predstavenstva č. 616/9/14  
zo dňa 16.9.2014

Prílohy: Ekonomické vyhodnotenie Bytového družstva Bratislava III  
Súvaha v plnom rozsahu  
Výkaz ziskov a strát  
Poznámky k účtovnej závierke  
Návrh na rozdelenie zisku  
Overenie výročnej správy audítorom