

Výročná správa Bytového družstva Bratislava III za rok 2015 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, polyfunkčných domov a garáží a poskytovanie služieb súvisiacich s užívaním týchto objektov, v rozsahu voľných živností, sprostredkovanie výstavby bytov, nadstavby, vstavby a pod. a sprostredkovanie služieb súvisiacich s ich užívaním. Ďalšou podnikateľskou činnosťou družstva je prenájom 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 2015 zasadal 12.6.2015. Na zasadaní bolo zo 43 volebných obvodov právoplatne zvolených 40 delegátov a 3 náhradníci.

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 2015 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. Richard Pagáč – kooptovaný člen od 28.10.2014,

člen od 12.6.2015 potvrdený voľbou ZD

Členovia Kontrolnej komisie BD BA III

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

Ing. Zita Györffyová – 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 ostatné roky bol nasledovný:

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)
K 31.12.2014	15 zamestnancov (THP - 14 + R – 1)
K 31.12.2015	15 zamestnancov (THP - 14 + R – 1)

Majetok, finančná analýza, ročná závierka:

Bytové družstvo obhospodarovalo k 1.1.2015 majetok v nadobúdacej hodnote

1 199 828,41 € pričom z tejto sumy predstavovali:

- bytový fond	351 425,61 €
- nebytové priestory	677 002,90 €
- garáže	171 399,90 €

V priebehu roka sa znížila nadobúdacia hodnota bytov a garáží o výšku 45 169,16 € z dôvodu ich prevedenia do osobného vlastníctva nájomcom – členom družstva v zmysle zák. 182/93 Z.Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a zvýšila sa hodnota nebytových priestorov o výšku 8 819,02 €.

Družstvo k 31.12.2015 účtovne aj fyzicky evidovalo majetok v nadobúdacej hodnote 1 163 478,27 €, pričom jeho skladba bola nasledovná:

- bytový fond	306 256,45 €
- nebytové priestory	685 821,92 €
- garáže	171 399,90 €

K 31.12.2015 družstvo evidovalo:

- 34 družstevných bytov (byty vo vlastníctve družstva),
- 3039 bytov v osobnom vlastníctve, ktorým vykonávame správu na základe zmlúv o výkone správy
- 254 garáží, ktorým vykonávame správu na základe zmlúv o výkone správy
- 8 nebytových priestorov,
- 221 bytov v osobnom vlastníctve, v ktorých je založené spoločenstvo a družstvo im zabezpečuje niektoré činnosti na základe 6 mandátnych zmlúv.
- 55 garáží v osobnom vlastníctve spravovaných zmluvou o poskytovaní služieb

Účtovná hodnota cudzieho majetku, ktorý BD BA III v roku 2015 spravovalo a ktorý bol vo vlastníctve fyzických osôb, predstavovala hodnotu 32 627 914,19 €. Spolu s majetkom BD BA III tak družstvo spravovalo majetok v celkovej účtovnej hodnote 33 791 392,46 €. Družstvo rok 2015 ukončilo so ziskom vo výške 4 068,74 € a v zmysle platných stanov je na rozhodnutí Zhromaždenia delegátov ako bude tento zisk použitý. K 31.12.2015 nemalo Bytové družstvo BA III žiadne dlžoby voči dodávateľom, načas platilo dodávateľské faktúry ako aj zo zákonov vyplývajúce dane a odvody.

Hospodársky výsledok jednotlivých stredísk

Prehľadné spracovanie hospodárskeho výsledku jednotlivých stredísk za rok 2015:

(v €)

	Stredisko	Náklady	Výnosy	Hosp. výsledok
0	Prevádzka domov	243 216,31	243 216,31	0
7	Správna činnosť, NP, SP	487 295,07	491 363,81	4 068,74
	Celkom	730 511,38	734 580,12	4 068,74

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 prideliť 2 000,00 € do fondu odmien dlhoročným a jubilujúcim členom BD (účet 42730) a 2 068,74 € prideliť do nerozdeleneho zisku minulých rokov (účet 42800). Konkrétny návrh na rozdelenie zisku je predkladaný na rozhodnutie zhromaždeniu delegátov a tvorí samostatnú prílohu tejto správy.

Investičné projekty na rekonštrukcie, zateplovania bytových domov, modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domov boli financované zo zdrojov ŠFRB, prípadne z komerčných bánk. Túto činnosť zabezpečovali zamestnanci družstva nad rámec zmlúv o výkone správy.

V roku 2015 sme realizovali nasledovné investičné akcie :

- Sadmelijská 1 - odstránenie systémových porúch, výmena výťahov, získaná dotácia 61 540,84 € z Ministerstva dopravy, objem prác: 206 337,69 € úver zo SLSP, a.s. 170 000,00 €.
 - Horná 1 – obnova bytového domu, zateplenie a oprava balkónov a loggií, komerčný úver, investičný náklad: 203 000,00 €, úver v SLSP, a.s.
 - Višňová 7 - čiastočná obnova bytového domu, zateplenie sokla, oprava loggií, výmena stúpačiek, financovanie zo ŠFRB v sume 74 870,--€ celkový investičný náklad: 99 848,81 €.
 - Československých parašutistov 27-29, kompletná obnova bytového domu, zateplenie, oprava balkónov, výmena výťahov, celkový investičný náklad: 505 570,00 €.
- V príprave sú ďalšie projekty - výber financovania, rozpracovaná projektová dokumentácia, bytové domy - Kominárska 6, Sibírska 7-11, Sibírska 1-5, Mikovíniho 5-7, Stromová 15-17.

V rámci starostlivosti o bytový fond sme zabezpečili aj ďalšie väčšie opravy z vlastných finančných zdrojov bytových domov.

Stromová 15-17	Dodávka striešok nad vstupnými dverami a výmena okien na schodištiach	6 600,00 €
Hrdličkova 32	Oprava fasády domu, balkónov a lodžií	42 623,95 €
Gouthova 1-3	Výmena rozvodov	28 714,70 €
Guothova 5-7	Hydroizolácia základového muriva	5 420,64 €
	renovácia vstupov	3 312,08 €
Guothova 9-11	Výmena rozvodov	28 463,95 €
Guothova 13-15	Výmena vstupných dverí	9 921,71 €
Višňová 5	Rekonštrukcia spoločných priestorov vstup, schodište	10 581,24 €

Bárdošova 27	Rekonštrukcia vstupného priestoru	2 549,12 €
Višňová 2	Výmena vodorovných rozvodov	5 867,19 €
Višňová 4	Výmena vodorovných rozvodov	5 681,03 €
Višňová 6	Výmena vodorovných rozvodov	5 681,03 €
Na revíne 9	Výmena pivničných okien	1 788,44 €
Na revíne 13	Rekonštrukcia spoločných priestorov vstup, schodište	5 420,00 €
Dérera 2	Oprava lodžii	55 118,68 €
Rozvodná 13	Renovácia vstupných priestorov, izolácia balkónov	9 223,02 €
Magurská 1A-3A	Rekonštrukcia DDS	1 933,32 €
	Odstránenie závad na výťahoch	3 347,20 €
Magurská 1-3 Mydom	Oprava fasády	3 324,46 €
Martinengova 24-30	Výmena osvetlenia a oprava elektroinštalácie	4 387,52 €
Cígeľská 10,12	Obnova bytového domu ZOD 2012/2010 - časť	36 099,99 €
Karp. nám. 17-19	Rekonštrukcia výťahov - 2. časť +	46 102,00 €
Novohorská 22-30	Oprava poškodenej kanalizácie	3 976,62 €
Osloboditeľská 26-30	Montáž TV/SAT rozvodu	3 354,49 €
Osloboditeľská 26-30	Rekonštrukcia plyn. kotolne ZOD 59/2014	3 184,75 €
Osloboditeľská 26-30	Zateplenie a obnova domu ZOD 57/2014 - časť	28 747,53 €
Sadmelijská 1	ZOD/2014/12 Zateplenie logii - časť	86 125,39 €
Pri Šajbách 14/A	Oprava strechy - výlez, strešná krytina + izolácia	21 033,20 €
Pri Šajbách 14/A	Dodávka a montáž PRVN	4 980,96 €
Pri Šajbách 22	ZOD 3/2015 - rekonštrukcia el. rozvodov	13 294,94 €
Pri Šajbách 22	Odstránenie závad plyn.zariadení v bytoch	4 275,46 €
Pri Šajbách 30	Odstránenie závad plyn.zariadení v bytoch	1 774,14 €
Tbiliská 27, 29	Plastové okná v schodišti	4 906,66 €
Tbiliská 1,3	Výmena ventilov na potrubí UK	1 831,22 €
Tbiliská 1,3	Výmena horizontálnych rozvodov	11 203,64 €
Závadská 6, 8	Výmena zvislých rozvodov ZOD 19/2015	25 560,18 €
Závadská 14, 16	Montáž senzorových svietidiel	2 400,00 €

Z dôvodu skončenia životnosti pomerových meračov (ďalej len PRVN) po desiatich rokoch bytové družstvo zabezpečilo ich výmenu za modernejšie v nasledovných domoch:

Račianská 17-19	PRVN dodávka a montáž	4 735,44 €
Kutuzovová 2-6	PRVN dodávka a montáž	3 090,08 €
Cígeľská 10-12	PRVN dodávka a montáž	2 342,34 €
Višňová 7	PRVN dodávka a montáž	1 423,15 €
Rozvodná 13	PRVN dodávka a montáž	3 913,54 €
Riazanská 52-54	PRVN dodávka a montáž	3 046,74 €
Plicková 2-12	PRVN dodávka a montáž	6 470,68 €
Závadská 14-16	PRVN dodávka a montáž	3 246,50 €
Cígeľská 14,16,18	PRVN dodávka a montáž	3 513,30 €
Pri Šajbách 14/A	PRVN dodávka a montáž	2 423,72 €
Sbírská 7,9,11	PRVN dodávka a montáž	4 162,02 €

Výhľad budúceho vývoja:

Zamerať sa prevažne na správu družstevného majetku, domov členov i nečlenov, v súlade so Zákonom č.182/2003 Z. z., naposledy novelizovaným Zákonom č. 205/2014 z 1. júla 2014 a plniť nové povinnosti správcu bytových domov vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov s účinnosťou od 1.1.2016.

Zlepšiť kvalitu právnej agendy, upevniť vzťahy a zodpovednosť pri správe bytových domov vyplývajúcich z vlastníctva a spoluvlastníctva v bytových domov.

Zvyšovať kvalitu poskytovaných služieb súvisiacich s výkonom správy

Pokračovať v komplexnej obnove a modernizácii bytových domov podľa rozhodnutia vlastníkov v dome.

Pokračovať v programe komplexnej obnovy a modernizácii bytových domov podľa požiadaviek vlastníkov bytov.

Znižovať energetickú náročnosť bytových domov v súlade so zákonom o energetickej efektívnosti.

V Bratislave 21.5.2016

Vypracoval: Štefan Vaško
predseda družstva



Predkladá: Predstavenstvo Bytového družstva Bratislava III
Prerokované a schválené uznesením predstavenstva č. 929/5/16
zo dňa 31.5.2016

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