

Výročná správa

Bytového družstva Bratislava III za rok 2016

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 2016 zasadal na dvoch rokovaníach a to 21. júna a 21. septembra 2016. Na zasadaní v júni bolo zo 42 volebných obvodov právoplatne zvolených 39 delegátov a 3 náhradníci s hlasovacím právom. V tomto roku skončilo volebné obdobie a boli vykonané nové voľby do všetkých orgánov Bytového družstva na obdobie rokov 2016 – 2021. Dňa 21. septembra bolo zvolané Zhromaždenie právoplatne zvolených 33 delegátov, 1 náhradník z 34 volebných obvodov.

Ďalšie orgány družstva sú predstavenstvo a kontrolná komisia. Členov týchto orgánov v zmysle stanov družstva v počte 5 a 3, zvolilo na volebné obdobie 2016-2021 Zhromaždenie delegátov v septembri 2016. Tieto orgány družstva tak v roku 2016 pracovali v nasledovnom zložení:

Členovia predstavenstva BD BA III

Štefan Vaško – predseda predstavenstva

Mgr. Michaela Lešková – podpredseda predstavenstva

PhDr. Ľuboš Fiam – člen predstavenstva

PhDr. Alexander Gerič – člen predstavenstva

Ing. Richard Pagáč - člen predstavenstva do 21.9.2016

Gelingerová Dagmar – člen predstavenstva od 21.9.2016

Členovia Kontrolnej komisie BD BA III

Ing. Magdaléna Kováčiková – predseda do 21.9.2016

Ing. Zita Györfyová – podpredseda do 21.9.2016

Ing. Emília Zalaiová – člen do 21.9.2016

Ing. Mária Reháčková – predseda kontrolnej komisie

Ing. Ľubomíra Šmigielová – člen

Súčasný stav zamestnancov je stabilizovaný a za rok 2016 bol nasledovný:

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)
k 31.12.2016	14 zamestnancov (THP - 13 + R - 1)

Majetok, finančná analýza, ročná závierka

Bytové družstvo spravovalo k 1.1.2016 majetok v nadobúdacej hodnote

1 163 478,27 € pričom z tejto sumy predstavovali:

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

V priebehu roka sa znížila nadobúdacia hodnota bytov a garáží o výšku 33 533,94 € 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 31.12.2016 účtovne aj fyzicky evidovalo majetok v nadobúdacej hodnote 1 129 944,33 €, pričom jeho skladba bola nasledovná:

- bytový fond	277 574,14 €
- nebytové priestory	685 821,92 €
- garáže	166 548,27 €

K 31.12.2016 družstvo evidovalo:

- 27 družstevných bytov (byty vo vlastníctve družstva),
- 3045 bytov v osobnom vlastníctve, ktorým vykonávame správu na základe zmlúv o výkone správy
- 281 garáží, ktorým vykonávame správu na základe zmlúv o výkone správy
- 8 nebytových priestorov,
- 227 bytov v osobnom vlastníctve, v ktorých je založené spoločenstvo a družstvo im zabezpečuje niektoré činnosti na základe 8 mandátnych zmlúv.
- 55 garáží v osobnom vlastníctve spravovaných zmluvou o poskytovaní služieb

Účtovná hodnota cudzieho majetku, ktorý BD BA III v roku 2016 spravovalo a ktorý bol vo vlastníctve fyzických osôb, predstavovala hodnotu 32 656 596,50 €. Spolu s majetkom BD BA III tak družstvo spravovalo majetok v celkovej účtovnej hodnote 33 786 540,83 €. Družstvo rok 2016 ukončilo so ziskom vo výške 1 498,50 € 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

Bytové družstvo pristúpilo 1.1.2016 k rozdeleniu účtovníctva, Bytové družstvo je jedným samostatným účtovným subjektom a domy druhým, preto sa už dosiahnutý hospodársky výsledok nečlení na strediská a správu. Dosiahnutý hospodársky výsledok za rok 2016 je 1 498,50 €.

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 998,50 € do fondu odmien dlhoročným a jubilujúcim členom BD (účet 42730) a 500,- € prideliť do sociálneho fondu (účet 47211). 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 rámci starostlivosti o bytový fond sme zabezpečili aj ďalšie väčšie opravy z vlastných finančných zdrojov bytových domov.

Americká 2	Oprava fasády vo svetlíku domu	5 000,00
Cígeľská 10-12	Obnova bytového domu - splátka pre Unico Invest, sro	6 400,00
Cígeľská 14-16-18	Oprava kanalizačnej prípojky v zemi	2 929,42
Čsl.parašutistov 21	Rekonštrukcia strechy	22 780,98
Čsl.parašutistov 21	Úprava vzduchotechnického potrubia a osad. turbín	4 009,96
Čsl.parašutistov 21	Maľovanie stien ext., lešenie, vyčistenie objektu	4 154,20
Čsl.parašutistov 21	Výmena - Okná a dvere	3 000,00
Čsl.parašutistov 27-29	Maľba spoločných priestorov	10 085,39
Dérera 2	Dodanie a montáž digit. dom. telefonov	2 288,10
Dérera 4	Dodanie a montáž digit. dom. telefonov a zvonk. tabla	1 928,82
Dérera 4	Oprava lodžií a výmena dlažby na lodžií	42 194,44
Guothova 1-3	Opravy dažďových žľabov	2 623,20
Guothova 1-3	Výmena ležatých a zvislých rozvodov	28 714,70
Guothova 13-15	Výmena ležatých a zvislých rozvodov	28 463,95
Guothova 5-7	Výmena zvislých a vodorovných rozvodov	28 463,95
Horná 1	Hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy	4 538,66
Horská 11	Výmena poškod. sklenených výplní na balkónoch	2 388,48
Hrdličkova 32	Oprava bytového domu	27 976,88
Hrdličkova 32	PD a zabezpečenie inžinierskej činnosti - prístupová lávka k domu	2 850,00
Kadnárova 1	Dodávka a montáž PVC podlah. krytiny	3 340,21
Kadnárova 45-49	Odstránenie závad z revízie - bleskozvod	1 619,52
Kadnárova 45-49	Rekonštrukcia odtokového žľabu a kanaliz. šachty	1 813,11
Lovinského 37	Oprava prípojky SV	3 000,00
Mikovíniho 9-11	Modernizácia výťahov	31 197,60

Na Revíne 9	Maľovanie, výmena podlahovej krytiny	7 732,88
Nobelova 42-48,48A	Projekt. Dok. - sanácia a doplnenie zatepl. systému a obnova domu	3 350,00
Nobelova 42-48,48A	Dokotvenie štítovej steny	5 866,58
Nobelova 42-48,48A	Výmena stúpačky TUV a cirkulač. potrubia N46	3 293,42
Plickova 2-12	Vodomery - modul na diaľkový odpočet	5 279,88
Pri starej prachárni 16	Prekrytie grafity - predná časť fasády	1 639,00
Račianska 159	Výmena technológie prenosu UK	11 187,74
Račianska 161	Oprava kanalizačného potrubia a šachty	2 864,95
Račianska 93	Práce na výťahoch	11 040,00
Riazanská 48-50	Oprava elektroinštalácie v pivničných priestoroch	2 000,00
Rozvodná 13	Výmena guľových uzáverov, flexihadíc, vodomeroch TV	4 120,19
Sadmelijská 1	Zateplenie a odstránenie systémových porúch domu - loggie	120 632,22
Sadmelijská 1	Rekonštrukcia výťahov	64 500,00
Sadmelijská 1	Odstránenie závad plyn. zariadení	1 872,48
Sibírska 1-5	Vypracovanie projektu pre stavebné povolenie - obnova byt. domu	6 540,00
Stromová 15-17	Obnova domu	30 000,00
Tbiliská 1-3	Výmena zvislých rozvodov kanal.,SV,TV,C-TV a plynu	9 791,26
Višňová 2	Vodorovné rozvody 2.časť ceny diela	5 200,00
Višňová 4	Vodorovné rozvody 2.časť ceny diela	7 241,51
Višňová 6	Vodorovné rozvody 2.časť ceny diela	2 400,00
Višňová 6	Projekčné práce na byt. dome	2 400,00
Višňová 7	Výmena stúpacích rozvodov - plyn, ležatých - voda	22 470,72
Višňová 7	Stavebné práce - odstránenie systémovej poruchy, modernizácia	83 054,73
Višňová 8	Rekonštrukcia stúp. Rozvodov plynu, dodávka potrubia SV,TV	9 045,19
Závadská 14-16	Oprava kontajnerového stojiska	1 657,00
Závadská 6-8	Rekonštrukcia výťahu	8 780,00

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

Dérera 4	Dodávka a montáž PRVN	3 046,33
Horná 1	Dodávka a montáž PRVN	1 717,38
Kadnárova 45-49	Dodávka a montáž PRVN	2 557,14
Nobelova 20-24	Dodávka a montáž PRVN	3 713,41
Novohorská 22-30	Dodávka a montáž PRVN	3 335,40
Pri starej prachárni 16	Dodávka a montáž PRVN	1 600,99
Závadská 14-16	Dodávka a montáž PRVN	1 645,46
Závadská 14-16	Dodávka a montáž PRVN	1 600,99
Závadská 6-8	Dodávka a montáž PRVN	2 276,82

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.

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

Plniť nové povinnosti správcu bytových domov vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 246/2015 Z. z. o správcoch 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.

Dosiahnuť dominantné postavenie v oblasti spravovania nehnuteľností a výkonu správy bytových domov v relevantnom konkurenčnom prostredí.

Budeme aj naďalej dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky vlastníkov bytov, nájomcov, zamestnancov, obchodných partnerov a členov orgánov bytového družstva.

V Bratislave 18.8.2017



BYTOVÉ DRUŽSTVO BRATISLAVA III

Komínárska 6
831 04 Bratislava

1

Vypracoval: Štefan Vaško
predseda družstva

Predkladá: Predstavenstvo Bytového družstva Bratislava III
Prerokované a schválené uznesením predstavenstva č. 99/8/17
zo dňa 18.8.2017

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