



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2017

február 2018

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	4
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	5
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2017	7
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2017	9
5. Účtovná závierka za rok 2017	20
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	20
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	21

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 Okresného súdu Bratislava I v oddiele 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. Zmena stanov bola schválená zhromaždením delegátov BD Petržalka dňa 24.2.2001, 19.5.2001, 29.3.2003, 20.3.2004, 31.3.2007, 14.4. 2012, 28.3.2015 a 25.3.2017.

Bytové družstvo Petržalka (ďalej aj 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-P podľa zápisu v obchodnom registri je:

1. zabezpečovanie správy a prevádzky bytových domov a domov s nebytovými priestormi vo vlastníctve družstva alebo jeho členov, zabezpečenie plnenia činností, služieb a dodávok spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ich príslušenstva vo vlastníctve družstva alebo jeho členov,
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

Hlavnou hospodárskou činnosťou družstva boli v roku 2017:

- 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 a ich príslušenstva vo vlastníctve družstva alebo jeho členov,
- zabezpečenie údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie NP-VOV.

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. 21 bodu 1 platných stanov družstva je najvyšším orgánom zhromaždenie delegátov (ďalej len „ZD“), ktoré plní pôsobnosť schôdze členov družstva.

Predstavenstvo družstva (ďalej len „PD“) zvolávalo schôdze samospráv, zabezpečovalo prípravu a priebeh volieb funkcionárov.

V priebehu roka 2017 PD v súlade so stanovami rozhodlo o zlúčení rozdelených samospráv. Z tohto dôvodu sa znížil celkový počet samospráv bytového družstva. V zmysle stanov je samospráva tvorená členmi družstva v stavebnom objekte, ktorý je zapísaný pod jedným súpisným číslom v katastri nehnuteľností.

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
2015	321	277	21	15	11 993,64 €
2016	310	255	40	2	10 812,11 €
2017	288	240	74	15	12 062,53 €

K 31.12. 2017 malo zvoleného delegáta alebo náhradníka delegáta 240 samospráv. Podľa § 239 ods. 7 Obch. zákonníka sa každý delegát volí rovnakým počtom hlasov, pokiaľ stanovy neurčujú inak. V roku 2017 boli členovia družstva zastúpení v ZD nasledovne:

ZD – počet členov zastúpených delegátom

Počet členov v samospráve – viac ako:	100	75	50	25	10	menej ako 10
Počet samospráv 2015	42	50	65	152	12	0
Počet samospráv 2016	41	48	65	145	11	0
Počet samospráv 2017	44	54	62	119	9	0

ZD BD Petržalka rozhoduje o základných otázkach koncepcie rozvoja družstva a do jeho výlučnej pôsobnosti patrí schvaľovanie ročnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku alebo 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 PD riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, ktoré tento zákon alebo stanovy nevyhradili inému orgánu.

Predstavenstvo Bytového družstva Petržalka vykonávalo v roku 2017 do 31. 5. 2017 svoju činnosť ako šesťčlenné:

- Ing. Vladimír Kesegh – predseda
- Ing. Oľga Dzurková – podpredseda
- Ing. Jozef Fabian, CSc. – člen
- Ing. Peter Graňák – člen
- Ing. Vladimír Karel – člen
- Ing. Pavel Obenau – člen

Po voľbe predsedu a členov PD BD Petržalka na ZD BD Petržalka dňa 25. 3. 2017 vykonáva od 1. 6. 2017 svoju činnosť ako štvorčlenné:

- Ing. Ildikó Zórádová – predseda
- Ing. Oľga Dzurková – podpredseda
- Ing. Peter Graňák – člen
- Ing. Pavel Obenau – člen

V období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 bolo zvolaných 14 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na zasadnutiach ktorých bolo prerokovaných 76 materiálov a prijatých 213 uznesení PD.

2.3. Kontrolná komisia družstva

V priebehu obdobia od 1.1.2017 do 31.5.2017 pracovala kontrolná komisia družstva (ďalej len „KK“) v zložení:

- JUDr. Alexandra Korbel'ová – predseda
- Ing. Viliam Nagy, PhD. – podpredseda
- Ing. Ľubomír Hrbáň – člen
- Ing. Martin Kaláb – člen
- JUDr. Igor Kováčik – člen

Po voľbe predsedu a členov KK na ZD BD Petržalka dňa 25. 3. 2017 KK vykonáva od 1. 6. 2017 činnosť v nasledovnom zložení:

- JUDr. Alexandra Korbel'ová – predseda
- JUDr. Igor Kováčik – podpredseda
- Ing. Martin Kaláb – člen

2.4. Samospráva

Platné stanovy družstva určujú, že samospráva je tvorená členmi družstva v stavebnom objekte, ktorý je zapísaný pod jedným súpisným číslom v katastri nehnuteľností.

BD Petržalka v roku 2017 evidovalo 288 samospráv, z toho 240 samospráv má platný mandát.

Samospráva – prehľad o počte výborov samospráv a súvisiacich nákladoch

ROK	Počet samospráv	Počet VS	Počet schôdzí zvolaných VS	Počet schôdzí zvolaných PD	Výška odmien členom VS s odvodmi do ZP a SP
2015	321	276	48	15	315 380 €
2016	310	257	47	3	301 115 €
2017	288	240	96	15	298 360 €

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 2017

V roku 2017 zabezpečovalo BD-P najmä dve hlavné činnosti: správu a prevádzku bytových domov a prenájom nebytových priestorov vo svojom vlastníctve.

BD Petržalka zabezpečovalo výkon správy k 31.12.2017 celkom v 280 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV a 19 087 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2017 vo vlastníctve družstva už len 185 bytov. Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2017 v počte 303, z toho vo vlastníctve BD Petržalka už len 24 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2017 celkom 14 576 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 pre každý bytový dom je zriadený svoj samostatný bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv.

Od 1. 3. 2017 bolo na BD Petržalka zriadené Klientske centrum (ďalej len „**KC**“), ktoré poskytuje vlastníkom a nájomcom základný informačný a poradenský servis. Užívatelia bytov v KC vybavovali predovšetkým po spracovaní ročného vyúčtovania nákladov reklamácie Vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytov a NP za rok 2016, pripravovali potvrdenia pre kataster nehnuteľností - vyhlásenie správcu o nedoplatkoch, o veku stavby, zmeny vlastníka bytu, ktoré sú spoplatnené v zmysle schváleného sadzobníka poplatkov za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy a s tým spojený výber finančných prostriedkov.

Prístup k údajom v informačnom systéme je autorizovaný v zmysle pracovných zaradení jednotlivých zamestnancov. Títo majú možnosť prehliadať a meniť len údaje súvisiace s im pridelenou a nimi spracovávanou agendou. Tok dát v systéme je automatický, bez potreby vstupu obsluhy. Výnimku tvoria dáta, kde dynamika pôvodov, formátov, príp. spôsobu spracovania nedovoľuje úplnú automatizáciu ich toku (napr. vyhotovenie vyúčtovaní za plnenia súvisiace s užívaním priestorov). Preberanie dát jednotlivými agendami prebieha na základe preddefinovaných, analýzou určených algoritmov. Vnútna kontrola je zabezpečená porovnaním relevantných dátových množín v súvisiacich agendách. V priebehu roku 2017 boli v informačnom systéme aktualizované výstupy v súvislosti s vyúčtovaním nákladov roka 2016. Na portál POSCHODOCH.SK bolo registrovaných 1 462 užívateľov. Na tomto portáli družstvo umiestnilo a plánuje pre užívateľov umiestniť ďalšie informácie týkajúce sa spravovaných bytových domov, a to najmä technické správy, správy z odborných skúšok a prehliadok vyhradených technických zariadení (**VTZ**), plány opráv a iné dôležité informácie.

BD Petržalka v priebehu roka 2017 zabezpečovalo prenájom NP-VOV. Svoju činnosť zameriavalo v tejto oblasti aj na zabezpečenie modernizácie a na dosiahnutie prenajatia všetkých NP-VOV vo vlastníctve družstva.

4. ANALÝZA VÝSLEDKOV HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI A FINANČNEJ SITUÁCIE BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA za rok 2017

V roku 2017 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 3 735 318,58 €.

Tržby z predaja služieb teda čistý obrat v bežnom roku 2017 dosiahlo družstvo vo výške 3 360 359 €, čo predstavuje až 90 % z celkových výnosov.

Z činnosti výkonu správy, ktorá patrí medzi najnáročnejšiu činnosť čo do rozsahu požiadaviek na výkon aparátu družstva, boli z poplatkov za výkon správy dosiahnuté výnosy vo výške 1 632 141 € a predstavujú z celkových výnosov 43,7 %. BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží (zmena od 1.6.2017) účtoval schválený poplatok ZD, ktorý bol v roku 2017 stanovený takto:

člen družstva: 6,80 €/byt/mesiac bez DPH (s DPH 8,16 €) so zľavou vo výške 20,93% 5,90 €/byt /garáž/mesiac bez DPH (s DPH 7,08 €)

nečlen družstva: 8,60 €/byt//mesiac bez DPH (s DPH 10,32 €) a 7,50 €/garáž/mesiac bez DPH (s DPH 9,00 €).

Zmena výšky zľavy pre člena družstva mala vplyv na nárast výnosov z poplatku za výkon správy 64 121 € oproti roku 2016.

Na dosiahnutí výnosov v roku 2017 sa významne podieľali aj **výnosy z prenájmu**, NP-VOV, ktorých je družstvo vlastníkom a eviduje ich vo svojom majetku. Výnosy z prenájmu činili 1 290 358 €, čo z celkových výnosov predstavuje 34,6 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2016 je vyšší o 100 067 €.

S prenájomom nebytových priestorov súvisí aj zabezpečovanie a poskytovanie **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 za poskytovanie vedľajších služieb k nájomnému boli vykázané za rok 2017 vo výške 437 860 € a z celkových výnosov tvoria 11,7 %. Tieto tržby pozostávajú z predpokladaných dodávok na základe mesačných predpisov nájomcom priestorov, odborného odhadu a vyúčtovania skutočných dodávok vedľajších služieb k nájomnému za predošlé obdobie (energie).

Výsledky hospodárenia družstva významne ovplyvňujú aj **ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**, ktoré boli dosiahnuté vo výške 295 315 €, čo je 7,9 % z celkových výnosov. Jedná sa najmä o zmluvne dohodnuté a zúčtované úroky za omeškané úhrady pohľadávok družstvu za NP-VOV a vyúčtované trovy súdneho konania vo výške 19 351 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 223 027 € (z toho výnos z dražby 223 000 €) a výnosy z poplatkov vybraných v súlade so schváleným sadzobníkom poplatkov za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy vo výške 52 937 €.

V priebehu 4. štvrťroka 2017 boli zrealizované dve dražby pohľadávok viažucich sa k bytom po neplatičoch – nájomcoch. Výnos z odpísaných pohľadávok v dôsledku ich predaja dražbou (účet 646 200-Výnosy z odpísaných pohľadávok - dražba) bol

dosiahnutý vo výške 223 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky vo výške 48 781 € predstavuje čistý výnos z dražieb pohľadávok výšku 174 219 €.

Finančné výnosy dosiahli výšku 79 644 €, čo je 2,1 % z celkových výnosov. V priebehu roka 2017 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 62 301 €. (Tieto úroky boli zdanené daňou z príjmov zrazenou v peňažnom ústave sadzbou 19% vo výške 11 837 €).

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 17 343 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom príspevky z finančných výpomocí poklesli o 7 157 €.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 3 732 923,24 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 074 365 €, čo tvorí 28,8 % z celkových nákladov. Tieto náklady sa oproti roku 2016 znížili o 107 087 €.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 470 376 € a na **dodávateľské služby** 603 989 €. Náklady na energie sa znížili oproti roku 2016 o 101 929 €, z toho náklady na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu za nebytové priestory – VOV o 99 286 €. Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 5 158 € nižšie oproti roku 2016.

Na opravy a udržiavanie majetku boli vynaložené nevyhnutné náklady na udržanie v prevádzky schopnom stave používaného majetku družstva v celkovej výške 52 658 €. Za práce v administratívnej budove súvisiace najmä so servisom klimatizačných jednotiek, montážou rádiových pomerových rozdeľovačov tepla, elektroinštalačnými prácami boli uskutočnené náklady vo výške 14 513 €. Náklady na opravy a udržiavanie NP-VOV, najmä na montáž radiátorových ventilov a výmenu radiátorov boli vo výške 34 495 € a na opravu auta a výpočtovej techniky- servis kopírovacích strojov a tlačiarň 3 649 €.

K 31.12.2017 malo družstvo 77 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Podľa organizačnej štruktúry bežnú činnosť družstva riadi predseda. BD Petržalka sa člení na 3 úseky: úsek vnútornej správy – 15 zamestnancov, úsek ekonomický – 30 zamestnancov, úsek technický – 30 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 54,3 %, boli zúčtované náklady vo výške 2 027 402 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 175 238 €
- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 285 520 €. Najväčšiu položku z osobných nákladov tvorili zúčtované a vyplatené odmeny predsedom a členom výborov samospráv, a to vo výške 229 925 €, ku ktorým prináleží zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 68 435 €.

- **zákonné sociálne a zdravotné poistenie** v celkovej výške 457 527 €
- **zákonné sociálne náklady** vo výške 85 608 €

(jedná sa o zákonné náklady, ktoré zamestnávateľ je povinný poskytovať zamestnancom zo svojich nákladov podľa príslušných zákonov (príspevok na stravu, prídely do sociálneho fondu, odchodné do dôchodku, dočasná práceneschopnosť zamestnanca prvých 10 dní)

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov družstva boli vynaložené prostriedky vo výške 162 648 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorila daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 151 859 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolky a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 10 709 €, daň z motorového vozidla vo výške 80 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 4,4 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2017 zúčtované v súlade so stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 181 186 € a tvoria 4,9 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2017 nevznikla potreba upravovať zostatkovú dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 256 267 € tvoria z celkových nákladov 6,9 %. Na týchto nákladoch sa významne podieľajú najmä neuplatnená daň z pridanej hodnoty, odpis pohľadávok, tvorba opravných položiek k pohľadávkam a poistenie majetku družstva.

Z dôvodu dosahovania príjmov oslobodených od dane z pridanej hodnoty (tržby z prenájmu NP-VOV), družstvo si môže daň z pridanej hodnoty uplatniť len pomernou časťou a neuplatnenú DPH musí zaúčtovať do nákladov. **Neuplatnená DPH** za rok 2017 činí 43 724 €.

K pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako jeden rok, k pohľadávkam dlžníkov, ktorí vstúpil do likvidácie alebo do konkurzu a u dlžníkov, u ktorých je opodstatnené predpokladať riziko, že pohľadávky nebudú uhradené úplne alebo ani čiastočne sú tvorené opravné položky. V účtovnom období 2017 boli k takýmto pohľadávkam tvorené **opravné položky** vo výške 169 977 €. Zníženie opravných položiek bolo zaúčtované vo výške 21 375 € z dôvodu ich zániku opodstatnenosti a vyradenia pohľadávky z majetku.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 5 040 €.

Finančné náklady vo výške 16 332 € sa podieľajú na celkových nákladoch nevýznamne, len 0,4 %. Tvoria ich výlučne bankové poplatky za vedenie bankových účtov BD-P a bankové poplatky spojené s vkladmi na termínovaných účtoch.

Výsledok hospodárenia pred zdanením vo výške 17 118 € bol pri spracovaní daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby za zdaňovacie obdobie 2017 upravený o položky zvyšujúce (o sumu 80 405 €) a znižujúce (o sumu o 83 615 €) výsledok hospodárenia. Následkom toho bol vyčíslený základ dane z príjmov vo výške 13 908 € a daňová povinnosť vo výške 2 921 €. Na daňovú povinnosť bola započítaná celá zostávajúca časť daňovej licencie zo zdaňovacích období 2014 a 2015. Daňová povinnosť za zdaňovacie 2017 je 2 886 €. Družstvo malo v zdaňovacom období štvrtročnú preddavkovú povinnosť na daň z príjmov vo výške 5 482 €. Zo získaných kreditných úrokov z termínovaných vkladov bola peňažným ústavom zrazená daň z príjmov vo výške 11 837 €. Celková daňová povinnosť na dani z príjmov bola zúčtovaná do nákladov vo výške 14 723 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2017 je zisk vo výške 2 395,34 €.

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia k 31. 12. 2017 (v €)

Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	3 655 674
- tržby z predaja služieb	3 360 359
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	295 315
Náklady na hospodársku činnosť	3 701 868
- spotreba materiálu, energie	470 376
- služby	603 989
Osobné náklady	2 027 402
- mzdové náklady	1 198 747
- odmeny členom orgánov družstva	285 520
- náklady na sociálne poistenie	457 527
- sociálne náklady	85 608
Dane a poplatky	162 648
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	181 186
Opravné položky k pohľadávkam	169 076
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	87 191
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-46 194
Pridaná hodnota	2 285 994
Výnosy z finančnej činnosti	79 644
Náklady na finančnú činnosť	16 332
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	63 312
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	17 118
Daň z príjmov	14 723
- daň z príjmov splatná	14 723
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 395

Majetok, ktorý vlastní družstvo v netto hodnote, t. j. obstarávacia, resp. nominálna hodnota majetku znížená o oprávky k odpisovanému majetku a o opravné položky k pohľadávkam, bol k 31.12.2017 vykázaný vo výške 16 652 651 €. Družstvo vlastní majetok v druhovom členení: **neobežný majetok** (dlhodobý nehmotný, hmotný a finančný majetok), **obežný majetok** (zásoby, pohľadávky, finančné účty) a **časové rozlíšenie aktív** (náklady a príjmy budúcich období).

Družstvo malo k 31.12.2017 **dlhodobý hmotný majetok** v zostatkovej hodnote 13 476 959 €, z toho zostatková hodnota:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 13 432 422 €

v tom: 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) v počte 224. V priebehu roku 2017 bola realizovaná modernizácia-technické zhodnotenie NP-VOV v 9 bytových domoch, o ktorú bola zvýšená ich obstarávacia cena

- * byty a garáže vo vlastníctve BD Petržalka a k im prislúchajúce podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu v počte 185 bytov a 24 garáží evidované v obstarávacej hodnote vo výške 999 898 €

- **samostatných hnutelných vecí** (stroje, prístroje a zariadenia) vo výške 34 597 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 90 %

Ako **dlhodobý finančný majetok** sú vykázané zostatky nesplatených poskytnutých finančných výpomocí družstvom pre členov BD Petržalka v spravovaných bytových domoch. K 31.12.2017 predstavujú čiastku 240 639 €, z toho sú splatné finančné výpomoci v lehote dlhšej ako jeden rok v sume 145 750 €.

Na základe predložených žiadostí v roku 2017 bola finančná výpomoc schválená PD a poskytnutá členom v dvoch spravovaných bytových domoch vo výške 57 000 €. Celkom sedem spravovaných bytových domov ukončilo v roku 2017 splácanie finančných výpomocí.

Zdrojom krytia možných poskytovaných finančných výpomocí bytovým domom na obnovu bytového fondu je Štatutárny fond-Fond vzájomnej pomoci (ďalej len „**FVP**“). 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.

FVP sa priamo nečerpá. Výška FVP sa zohľadňuje pri schvaľovaní žiadostí členov o poskytnutie finančnej výpomoci bytovému domu v správe BD Petržalka, kde sa porovná výška FVP ku konečnému stavu splácaných finančných výpomocí (**FV**) a prihliada sa aj na to, aká je práve mesačná návratnosť finančných výpomocí (mesačné splátky FV).

Zostatok štatutárneho fondu - fondu vzájomnej pomoci k 31.12.2017 je vo výške 2 087 983 €. Stav finančných prostriedkov, ktoré je možné poskytnúť ako finančnú výpomoc bytovým domom je k uvedenému termínu je vo výške 1 847 344 €.

Prehľad o tvorbe a čerpaní fondu vzájomnej pomoci v €

ROK	Počiatkový stav v €	Tvorba (úhrady)		Čerpanie výpomoci		Konečný stav k 31.12.v €
2015	1 537 234	splátky výpomocí	339 123	poskytnuté výpomoci	172 500	1 703 857
2016	1 703 857	splátky výpomocí	204 462	poskytnuté výpomoci	207 000	1 701 319
2017	1 701 319	splátky výpomocí	203 025	poskytnuté výpomoci	57 000	1 847 344

Obežný majetok družstva vo výške 2 924 375 € tvorí z celkového majetku 17,6 %.

K 31.12.2017 družstvo eviduje len nevyhnutné **zásoby** kancelárskych potrieb pre zabezpečenie prevádzky vo výške 3 586 €.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2017 evidované v nominálnej hodnote 1 810 280 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 434 323 € a po lehote splatnosti vo výške 1 375 957 €. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti sú pohľadávky z obchodného styku a k týmto pohľadávkam sú vytvorené opravné položky vo výške 595 169 €, t.j. až vo výške 43,3 % z ich nominálnej hodnoty. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti sú zabezpečené pred premlčaním.

Krátkodobé pohľadávky k 31.12.2017 po korekcii o opravné položky sú vykázané vo výške 1 215 111 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 830 969 € a iné pohľadávky 384 142 €. Iné pohľadávky plynú predovšetkým zo zúčtovacích vzťahov v súvislosti s vykonávaním správy bytových domov a sú uhradené hneď nasledujúci mesiac po ich vzniku.

Vymožiteľné pohľadávky družstva k 31.12.2017 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 hradené v plnej výške predpisu alebo neboli uhradené vôbec. Na vzniknuté nedoplatky boli užívatelia upozorňovaní zasielaním upomienok priebežne počas hodnoteného obdobia roka 2017 a v prípade ich neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Nedoplatky za NP-VOV k 31.12.2017 boli evidované vo výške 1 300 821 €, z toho nedoplatky vzniknuté v roku 2017 činia sumu len 59 252 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o vymáhaní nedoplatkov NP - VOV

ROK	2015	2016	2017
Pokus o zmier	-	-	-
Upomienka	335	86	172
Výpoveď z nájmu	44	22	19
Žaloby postúpené na súdne vymáhanie	34	18	28
Súdne rozhodnutia postúpené exekúciu	20	9	12

Nevymožiteľnú pohľadávku vo výške 949 € na základe súdneho rozhodnutia pre nemajetnosť z dôvodu úmrtia bývalého nájomcu nebytového priestoru družstvo k 31.12.2017 vyradilo z evidencie.

Prehľad nevymožiteľných pohľadávok BD Petržalka, odpis pre nemajetnosť

Vznik pohľadávky	Názov dlžníka	Variabilný symbol	Dôvod nevymožiteľnosti	Suma na odpis v €
2014	Daniel Bartek-BARSPOL	8221000074	Dlžník zomrel - dedičské konanie odporca nezanechal majetok	949,19

Vyradené bola aj postúpené pohľadávky k dvom bytov dražbou vo výške ich zostatku, a to v celkovej výške 37 433 €. Tento náklad znížil čistý výnos z dražieb.

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2017 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici (vrátane cenín – stravných lístkov) vo výške 1 705 678 €.

Majetok družstva je krytý najmä **vlastným imaním** (vlastnými zdrojmi) vo výške 15 873 229 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 779 422 €, z toho záväzkami vo výške 745 671 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 33 751 €. Majetok je krytý takmer výlučne vlastnými zdrojmi, t. j. vo výške 95,3 %.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2017 predstavuje výšku celkom 1 078 370 €. 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 31.12.2017 celkom 14 576 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má zostatok 976 592 €.

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. 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 - uplynutie 24 mesiacov od odchodu domu zo správy, bolo zaúčtované aj zníženie základného imania o násobok výšky základného členského vkladu a počtu zaniknutých členstiev.

Štatutárne fondy - fond vzájomnej pomoci má zostatok 2 087 983 €.

Ostatné kapitálové fondy majú k 31.12.2017 zostatok vo výške 12 558 602 €.

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 evidovaný na samostatnom analytickom účte. Na družstevnú výstavbu bol poskytnutý investičný úver s 1% úrokom a nenávratná štátna dotácia. Úver sa splácal 2x ročne a v roku 2017 bol úplne splatený. S počtom prevedených bytov do osobného vlastníctva splatením poskytnutého investičného úveru 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.

Fond členských podielov vyjadruje účtovnú hodnotu, ktorá predstavuje členmi uhradenú časť podielu z hodnoty bytu družstevnej výstavby. Hodnota bytov neprevedených do osobného vlastníctva sa každoročne za byty znižuje o výšku odpisu členského podielu. Odpis členského podielu a splatenie investičného úveru predstavuje anuitu. Na tomto fonde je finančné vyjadrenie rozdielu základného členského vkladu a uhradenej vyššej čiastky členského vkladu voči súčasne platnej výške určenej stanovami.

Prehľad stavu ostatných kapitálových fondov (v tom: fond družstevnej bytovej výstavby a fond ďalších členských vkladov) v €

ROK	Počiatočný stav	Tvorba	Čerpanie	Konečný stav
2015	13 148 737,23	8 508,17	372 275,85	12 784 969,55
2016	12 784 969,55	3 166,62	126 393,31	12 661 742,86
2017	12 661 742,86	18 188,06	121 329,07	12 558 601,85

Nedeliteľný fond vo výške 1 660 € povinne zriadilo družstvo pri svojom vzniku v zmysle § 235 Obchodného zákonníka. Nedeliteľný fond ako zabezpečovací fond sa počas trvania družstva nesmie rozdeliť medzi členov; môže byť použitý len na vykrytie prípadnej straty.

Výsledok hospodárenia minulých rokov pozostáva z nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 144 755 €. **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2017** po zdanení je dosiahnutý vo výške 2 395 €.

Záväzky družstva k 31. 12. 2017 predstavujú spolu 745 671 €. Ide o záväzky zo sociálneho fondu, dlhodobé preddavky prijaté za VOV, rezervy, ale hlavne o krátkodobé záväzky z obchodného styku voči dodávateľom, voči zamestnancom a štátnym inštitúciám. Delia sa teda na dlhodobé a krátkodobé záväzky.

Dlhodobé záväzky boli k 31. 12. 2017 vo výške 21 073 € (prijaté preddavky na prenajaté nebytové priestory vo výške 13 020 € a zostatok sociálneho fondu vo výške 8 053 €).

Krátkodobé záväzky vo výške 674 649 € pozostávali zo záväzkov z obchodného styku, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávateľia vo výške 12 232 €), ale aj známe záväzky voči dodávateľom, avšak do konca roka nevyfakturované, ale známe do termínu spracovania účtovnej závierky (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 36 973 €). Družstvo eviduje záväzky

voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 204 806 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2017 a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 247 970 €, daňové záväzky vo výške 125 269 € a iné záväzky vo výške 59 631 €.

Daňové záväzky družstva činia k 31.12.2017 nasledovné povinnosti: daň z príjmu zo závislej činnosti 30 993 €, daň z pridanej hodnoty 30 054 €, daň z motorového vozidla 80 €, spolu daňové záväzky vo výške 61 127 €. Zostávajúci záväzok vo výške 66 738 € je zaúčtovaná daňová povinnosť za bytové domy odviešť daň z príjmov za príjmy z prenájmu spoločných priestorov. Voči bytovým domom zároveň v tejto výške družstvo vykazuje pohľadávku. Samotné BD Petržalka eviduje preplatok na dani z príjmov za zdaňovacie obdobie vo výške 2 596 €. Všetky daňové povinnosti BD Petržalka sú k 31.12.2017 v lehote splatnosti.

Bankové úvery a ich splatnosť

V priebehu roka 2017 bola splatená celá anuita investičného úveru s 1% úrokom, ktorý bol poskytnutý na výstavbu družstevných bytov. K termínu 31.12.2017 družstvo nie je zaťažené žiadnym úverom.

Prehľad majetku a vlastného imania a záväzkov k 31. 12. 2017 (v €)

Strana aktív

Spolu majetok	16 652 651
Neobežný majetok	13 717 598
- dlhodobý nehmotný majetok	-
- dlhodobý hmotný majetok	13 476 959
- dlhodobý finančný majetok	240 639
Obežný majetok	2 924 375
- zásoby	3 586
- dlhodobé pohľadávky	-
- krátkodobé pohľadávky	1 215 111
- finančné účty	1 705 678
Časové rozlíšenie aktív	10 678

Strana pasív

Spolu vlastné imanie a záväzky	16 652 651
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	15 873 229
- základné imanie	1 077 834
- kapitálové fondy	12 558 602
- zákonný rezervný fond	1 660
- štatutárne fondy- fond vzájomnej pomoci	2 087 983
- výsledok hospodárenia minulých období	144 755
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 395
Záväzky	745 671
- dlhodobé záväzky	21 073
- krátkodobé záväzky	674 649
- krátkodobé rezervy	44 153
- bežné bankové úvery	-
Časové rozlíšenie pasív	33 751

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2017

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 31.12.2017 poskytuje informácie o majetku, záväzkoch, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v súlade so slovenskými platnými predpismi.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje účtovná závierka a výročná správa, t.j. do lehoty ich spracovania, nenastali žiadne mimoriadne udalosti, ktoré by ovplyvnili zásadným spôsobom majetkovú, finančnú a hospodársku situáciu a existenciu družstva. Je predpoklad, že BD Petržalka bude úspešne pokračovať nepretržite vo svojej činnosti.

V mesiaci január 2018 pribudol do správy BD-P jeden bytový dom a potenciálne prejavujú záujem o výkon správy aj ďalšie domy.

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 31.12.2017 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 za účtovné obdobie od 1.1.2017 do 31.12.2017 **výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení – zisk vo výške 2 395,34 €.**

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2017 bol zúčtovaný ako prídel zamestnávateľa do sociálneho fondu v plnej výške:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2017	2 395,34 €
Prídel do sociálneho fondu	2 395,34 €

7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka

Bytové družstvo Petržalka je správca s veľkými a dlhoročnými skúsenosťami, a to aj čo do počtu spravovaných bytových domov. Túto pozíciu si chceme udržať aj do budúcnosti. Aj naďalej budeme poskytovať vlastníkovi 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.

Družstvo má obmedzené možnosti dosahovania tržieb za svoje poskytované služby, t.j. z výkonu správy bytov a nebytových priestorov a z prenájmu NP-VOV. Preto ak v nasledujúcom období nechceme ísť cestou ďalšieho zvyšovania poplatku za správu a aby sme boli schopní naďalej poskytovať ešte kvalitnejšie správcovské služby pre našich členov ako aj nečlenov družstva, musíme sa v nasledujúcom období zamerať predovšetkým na:

- poskytovanie kvalitných služieb pri správe bytových domov, aby sa zamedzilo odchodu domov do inej správy
- vyvinúť maximálne úsilie na získanie nových domov do svojej správy
- dosiahnutie toho, aby družstvo ako spoluvlastník bytových domov sa podieľal na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv za NP-VOV v súlade s mierou využívania spoločných častí a zariadení bytových domov
- pri uzatváraní zmlúv o nájme NP-VOV stanoviť výšku nájmu podľa lukratívnosti lokality časti Petržalky, v ktorej sa nebytový priestor nachádza.

V Bratislave, dňa 20. 02. 2018


Ing. Jidíková Zorádová
predseda predstavenstva


Ing. Oľga Dzurková
podpredseda predstavenstva