



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2018

február 2019

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	4
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	5
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2018	7
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2018	8
5. Účtovná závierka za rok 2018	19
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	19
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	20

1. PROFIL BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKÁ

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, 25.3.2017 a 28.4.2018.

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 2018:

- 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. Jednotliví členovia družstva 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.

V priebehu roka 2018 PD v súlade so stanovami rozhodlo o zlúčení rozdelených samospráv. Z tohto dôvodu sa znížil celkový počet samospráv bytového družstva.

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
2016	310	255	40	2	10 812,11 €
2017	288	240	74	15	12 062,53 €
2018	280	211	40	9	10 305,83 €

Pozn.: Celkový počet samospráv v roku 2018 sa skladá z 272 bytových domov, 7 garáží a samosprávy nebyvajúcich.

Podľa § 239 ods. 7 Obch. zákonníka sa každý delegát volí rovnakým počtom hlasov, pokiaľ stanovy neurčujú inak. Nakoľko v prípade Bytového družstva Petržalka nie je každý delegát volený rovnakým počtom hlasov, delegáti sú volení podľa veľkosti t.j. počtu členov v samospráve. V roku 2018 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 2016	41	48	65	145	11	0
Počet samospráv 2017	44	54	62	119	9	0
Počet samospráv 2018	41	53	60	117	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 svoju činnosť v roku 2018 po voľbách na ZD BD Petržalka konaných dňa 25.3.2017 ako štvorčlenné:

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

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 bolo zvolaných 13 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 78 materiálov a prijatých 212 uznesení PD.

2.3. Kontrolná komisia družstva

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

Po voľbe predsedu a členov kontrolnej komisie na ZD BD Petržalka dňa 25. 3. 2017 vykonáva KK svoju činnosť v nasledovnom zložení:

- JUDr. Alexandra Korbel'ová – predseda
- JUDr. Igor Kovačik – podpredseda
- Ing. Martin Kaláb – člen
- Helena Stahlová – člen

Na ZD BD Petržalka dňa 28.4.2018 boli doplňujúce voľby členov PD a KK BD Petržalka. Pani Helena Stahlová bola zvolená na funkčné obdobie od 1.5.2018 do 31.5.2021.

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 2018 evidovalo 280 samospráv, z toho 211 samospráv má platný mandát.

Samospřávy – prehľad o počte výborov samospřáv a súvisiacich nákladoch

ROK	Počet samospřáv	Počet VS	Počet schôdzí zvolaných VS	Počet schôdzí zvolaných PD	Výška odmien členom VS s odvodmi do ZP a SP
2016	310	257	47	3	301 115 €
2017	288	240	96	15	298 360 €
2018	280	211	51	9	291 992 €

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 2018

V roku 2018 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 31.12.2018 celkom v 283 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV a 19 243 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2018 vo vlastníctve družstva už len 165 bytov. Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2018 v počte 303, z toho vo vlastníctve BD Petržalka už len 16 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2018 celkom 14 084 členov, ktorí sú vlastníci a nájomcovia v spravovaných bytových domoch, z toho 69 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 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 2017, pripravovali potvrdenia pre kataster nehnuteľností - potvrdenie 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 2018 bol informačný systém doplnený o výstupy a úpravy súvisiace so spracovaním vyúčtovania roka 2017. Spolu s vyúčtovaním nákladov a jeho príloh bol zasielaný aj predpis mesačných preddavkov s platnosťou od 1.7.2018, ktorý bol vypočítaný zo skutočných nákladov za rok 2017. K 31. 12. 2018 bolo na portáli Poschodoch.sk zaregistrovaných 1 641 užívateľov.

BD Petržalka v priebehu roka 2018 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 2018

V roku 2018 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 3 751 868,26 €.

Tržby z predaja služieb teda čistý obrat v bežnom roku 2018 dosiahlo družstvo vo výške 3 505 344 €, čo predstavuje až 93,4 % 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 1 705 444 € a predstavujú z celkových výnosov 45,5 %. BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží (zmena od 1.6.2017) účtoval poplatok schválený ZD počas celého roka 2018 nasledovne:

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

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

Zníženie výšky zľavy pre člena družstva a príchod 3 bytových domov do správy mal vplyv na nárast výnosov z poplatku za výkon správy o 73 303 € oproti roku 2017.

Na dosiahnutí výnosov v roku 2018 sa významne podieľali aj **výnosy z prenájmu**, NP-VOV, ktorých je družstvo vlastníkom a eviduje ich vo svojom majetku. Výnosy

z prenájmu činili 1 408 068 €, čo z celkových výnosov predstavuje 37,5 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2017 je vyšší o 117 710 €.

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 2018 vo výške 391 831 € a z celkových výnosov tvoria 10,4 %. Tieto tržby pozostávajú z predpokladaných dodávok na základe mesačných predpisov nájomcom nebytových 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 179 934 €, čo je 4,8 % 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 13 542 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 115 000 € (celá výška je výnos z dražby) a výnosy z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzobníkom poplatkov za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy vo výške 51 392 €.

V priebehu 4. štvrťroka 2018 bola zrealizovaná dražba pohľadávky viažuca sa k bytu po neplatičovi – nájomcovi. Výnos z odpísanej pohľadávky v dôsledku jej predaja dražbou (účet 646 200-Výnosy z odpísaných pohľadávok - dražba) bol dosiahnutý vo výške 115 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky vo výške 7 447 € predstavuje čistý výnos z dražby pohľadávky výšku 107 553 €.

Finančné výnosy dosiahli výšku 66 591 €, čo je 1,8 % z celkových výnosov. V priebehu roka 2018 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 56 526 €. (Tieto úroky boli zdanené daňou z príjmov zrazenou v peňažnom ústave sadzbou 19% vo výške 10 740 €).

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 10 065 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom príspevky z finančných výpomocí poklesli o 7 278 €.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 3 750 640,72 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 024 663 €, čo tvorí 27,3 % z celkových nákladov. Tieto náklady sa oproti roku 2017 znížili o 49 702 €.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 431 209 € a na **dodávateľské služby** 593 454 €. Náklady na materiál a energie sa znížili oproti roku 2017 o 39 167 €, z toho náklady na spotrebu materiálu o 2 968 € a náklady na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu za NP-VOV a za administratívnu budovu BD-P

o 36 199 €. Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 10 535 € nižšie oproti roku 2017.

Na opravy a udržiavanie majetku boli vynaložené nevyhnutné náklady na udržanie v prevádzky schopnom stave používaného majetku družstva v celkovej výške 26 267 €. Za práce v administratívnej budove súvisiace najmä so servisom klimatizačných jednotiek, upratovacími, vodoinštaláčnymi a elektroinštaláčnymi prácami boli uskutočnené náklady vo výške 10 312 €. Náklady na opravy a udržiavanie NP-VOV, najmä na montáž radiátorových ventilov, výmenu radiátorov, inštaláčnych prác boli vo výške 14 125 € a na opravu auta a výpočtovej techniky- servis kopírovacích strojov a tlačiarní 1 830 €.

K 31.12.2018 malo družstvo 73 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 – 26 zamestnancov, úsek technický – 30 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 52,6 %, boli zúčtované náklady vo výške 1 972 168 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 188 960 €
 - **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 271 874 €. Najväčšiu položku pri týchto nákladoch tvorili zúčtované a vyplatené odmeny predsedom a členom výborov samospráv, a to vo výške 225 183 €, ku ktorým prináleží zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 66 809 €
 - **záonné sociálne a zdravotné poistenie** v celkovej výške 455 410 €
 - **záonné sociálne náklady** vo výške 55 924 €
- (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 163 055 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 155 335 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolky a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 7 620 €, daň z motorového vozidla vo výške 100 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 4,3 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2018 zúčtované v súlade so stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 182 358 € a tvoria 4,9 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2018 nevznikla potreba upravovať zostatkovú dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 385 630 € tvoria z celkových nákladov 10,3 %. 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 2018 činí 43 615 €.

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 účtovnom období 2018 boli k takýmto pohľadávkam tvorené **opravné položky** vo výške 325 222 €. Zníženie opravných položiek bolo zaúčtované vo výške 85 234 € z dôvodu ich zániku opodstatnenosti a vyradenia pohľadávky z majetku.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 5 122 €.

Finančné náklady vo výške 11 997 € sa podieľajú na celkových nákladoch nevýznamne, len 0,3 %. Tvoria ich výlučne bankové poplatky za vedenie bankových účtov BD-P a bankové poplatky spojené s vkladmi na termínovaných účtoch.

Výsledok hospodárenia pred zdanením bol pri spracovaní daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby za zdaňovacie obdobie 2018 upravený o položky zvyšujúce (o sumu 66 632 €) a znižujúce (o sumu o 78 491 €) výsledok hospodárenia. Následkom toho bol vyčíslený základ dane z príjmov vo výške 137 € a daňová povinnosť vo výške 29 €. Družstvo malo v zdaňovacom období štvrtročnú preddavkovú povinnosť na daň z príjmov, na ktorú v úhrne zaplatilo preddavok vo výške 2 921 €. Zo získaných kreditných úrokov z termínovaných vkladov bola peňažným ústavom zrazená daň z príjmov vo výške 10 740 €. Celková daňová povinnosť na dani z príjmov bola zúčtovaná do nákladov vo výške 10 769 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2018 je zisk vo výške 1 227,54 €.

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia k 31. 12. 2018 (v €)

Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	3 685 277
- tržby z predaja služieb	3 505 343
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	179 934
Náklady na hospodársku činnosť spolu	3 727 874
- spotreba materiálu, energie	431 209
- služby	593 454
Osobné náklady	1 972 168
- mzdové náklady	1 188 960
- odmeny členom orgánov družstva	271 874
- náklady na sociálne poistenie	455 410
- sociálne náklady	55 924
Dane a poplatky	163 055
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	182 358
Opravné položky k pohľadávkam	239 988
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	145 642
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-42 597
Pridaná hodnota	2 480 680
Výnosy z finančnej činnosti spolu	66 591
Náklady na finančnú činnosť spolu	11 997
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	54 594
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	11 997
Daň z príjmov	10 769
- daň z príjmov splatná	10 769
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 228

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 31.12.2018 vykázaný vo výške 16 617 743 €. 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 31.12.2018 **dlhodobý hmotný majetok** v zostatkovej hodnote 13 224 461 €, z toho zostatková hodnota:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 13 184 517 € 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 prístavanej technickej vybavenosti v časti NP-VOV a neprevedených garáží do vlastníctva,
- nebytové priestory – vstavaná občianska vybavenosť (NP-VOV) v počte 224. V priebehu roku 2018 bola realizovaná modernizácia-technické zhodnotenie NP-VOV v 1 bytovom dome (Vavilovova 24-26), o ktorú bola zvýšená jej obstarávacia cena,
- byty a garáže vo vlastníctve BD Petržalka a k nim prislúchajúce podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu v počte 173 bytov a 19 garáží

- **samostatných hnutelných vecí** (stroje, prístroje a zariadenia) vo výške 29 986 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 92 %.

Ako **dlhodobý finančný majetok** sú vykázané zostatky nesplatených poskytnutých finančných výpomocí družstvom pre členov BD Petržalka v spravovaných bytových domoch. K 31.12.2018 predstavujú čiastku 146 168 €, z toho sú splatné finančné výpomoci v lehote dlhšej ako jeden rok v sume 65 197 €.

V priebehu roku 2018 nebola predložená ani jedna žiadosť do PD o poskytnutie finančnej výpomoci pre členov v spravovaných bytových domoch. Členovia v dvoch spravovaných bytových domoch ukončili v roku 2018 splácanie finančnej výpomoci.

Zdrojom krytia možných poskytovaných finančných výpomocí pre členov na obnovu bytového fondu domov 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.

Zostatok štatutárneho fondu - fondu vzájomnej pomoci k 31.12.2018 je vo výške 2 087 983 €. Výška finančných prostriedkov, ktoré je možné poskytnúť ako finančnú výpomoc bytovým domom je ku koncu roka 2018 vo výške 1 941 815 €. Rozdiel oproti zostatku FVP je suma 146 168 € (nesplatené finančné výpomoci k 31.12.2018).

Prehľad o tvorbe a čerpaní finančných výpomocí na opravy bytových domov zo zdrojov FVP v €

ROK	K 1.1. bežného roka	Splátky finančných výpomocí	Poskytnuté finančné výpomoci	Konečný stav k 31.12. bežného roka
2016	1 703 857	204 462	207 000	1 701 319
2017	1 701 319	203 025	57 000	1 847 344
2018	1 847 344	94 471	-	1 941 815

Obežný majetok družstva vo výške 3 238 224 € tvorí z celkového majetku 19,5 %.

K 31.12.2018 družstvo neeviduje **zásoby** materiálu na sklade.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2018 evidované v nominálnej hodnote 1 774 192 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 416 269 € a po lehote splatnosti vo výške 1 357 923 €. 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 1 034 367 € sú vytvorené opravné položky vo výške 835 158 €, t.j. až do výšky 80,7 % ich nominálnej hodnoty. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti sú zabezpečené pred premlčaním.

Štruktúra krátkodobých pohľadávok podľa splatnosti v €

Krátkodobé pohľadávky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku, z toho:	45 828	1 357 923	1 403 751
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní:		1 034 367	1 034 367
Pohľadávky po lehote splatnosti do 365 dní:		323 556	323 556
Iné pohľadávky	370 441	-	370 441
Krátkodobé pohľadávky	416 269	1 357 923	1 774 192

Krátkodobé pohľadávky k 31.12.2018 po korekcii o opravné položky sú vykázané vo výške 939 034 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 568 593 € a iné pohľadávky 370 441 €. 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 31.12.2018 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 2018 a v prípade ich neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky za NP-VOV k 31.12.2018 boli evidované vo výške 1 238 775 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o vymáhaní nedoplatkov NP - VOV

ROK	2016	2017	2018
Upomienka	86	172	-
Výpoveď z nájmu	22	19	35
Žaloby postúpené na súdne vymáhanie	18	28	29
Súdne rozhodnutia postúpené na exekúciu	9	12	14

Družstvo v priebehu roka 2018 na základe súdnych rozhodnutí o nemajetnosti dlžníka a z dôvodu výmazu spoločnosti z obchodného registra vyradilo z evidencie pohľadávky po lehote splatnosti vo výške 96 648,91 €. Na tieto rizikové pohľadávky boli v predchádzajúcich účtovných obdobiach vytvorené opravné položky vo výške 85 234,05 €. Odpis pohľadávok zvýšil náklady v roku 2018 o sumu 11 414,86 €.

Prehľad odpísaných pohľadávok BD Petržalka

Vznik pohľadávky	Názov dlžníka	Variabilný symbol	Dôvod nevymožiteľnosti	Suma na odpis v €
2010	Belo RIGÓ	8611000014	Uznesenie súdu- úmrtie –dedičské konanie, odporca nezanechal majetok	4 363,20
2010	Belo RIGÓ	8619000026	Uznesenie súdu- úmrtie –dedičské konanie, odporca nezanechal majetok	6 182,93
2009	M & G Autopríslušenstvo SK	8759000021	Uznesenie súdu- konkurz zastavený pre nedostatok majetku	39 147,29
2009	COOL ULTRA, s.r.o.	8859110034	Uznesenie súdu BA I., 32C6R/183/15, ukončenie činnosti, výmaz	21 893,32
2011	Janette Krchňáková	8665000034	Uznesenie súdu- konkurz zastavený pre nedostatok majetku	21 495,01
2015	G company s.r.o.	8208000016	Uznesenie súdu TN, 36CbR/15/2014-28, ukončenie činnosti, výmaz	3 546,58
2008	Mária Farkašová	0668250431	Nebývajúci nájomca-zastavenie EXE 644/2008 -úmrtie	20,58
S p o l u :				96 648,91

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2018 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici (vrátane cenín – stravných lístkov) vo výške 2 299 190 €.

Majetok družstva je krytý najmä **vlastným imaním** (vlastnými zdrojmi) vo výške 15 731 342 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 886 401 €, z toho záväzkami vo výške 862 736 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 23 665 €. Majetok je krytý takmer výlučne vlastnými zdrojmi, t. j. vo výške 94,7 %.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2018 predstavuje výšku celkom 1 044 870 €. 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 31.12.2018 celkom 14 084 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 943 628 €.

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 31.12.2018 zostatok vo výške 12 450 846 €.

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 je evidovaný na samostatnom analytickom účte. Na družstevnú výstavbu bol poskytnutý investičný úver s 1% úrokom a príspevok na družstevnú bytovú výstavbu. Úver sa splácal 2x ročne a v roku 2017 bol úplne splatený. S počtom prevedených bytov do osobného vlastníctva 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.

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

ROK	Počiatočný stav	Tvorba	Čerpanie	Konečný stav
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
2018	12 558 601,85	1 427,91	109 183,42	12 450 846,34

Nedeliteľný fond vo výške 1 660 € povinne zriadilo družstvo pri svojom vzniku v zmysle § 235 Obchodného zákonníka. Nedeliteľný fond, ktorý plní funkciu rezervného fondu sa počas trvania družstva smie použiť len na vykrytie prípadnej straty.

Výsledok hospodárenia minulých rokov pozostáva z nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 144 755 €. **Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2018** po zdanení je dosiahnutý vo výške 1 228 €.

Družstvo k 31.12.2018 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 862 736 €.

Dlhodobé záväzky boli k 31. 12. 2018 vo výške 81 518 € (prijaté preddavky na prenajaté nebytové priestory vo výške 72 840 € a zostatok sociálneho fondu vo výške 8 678 €).

Krátkodobé záväzky vo výške 722 660 € pozostávali zo záväzkov z obchodného styku, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávatelia vo výške 27 015 €), ako aj známe záväzky voči dodávateľom, avšak do konca roka nevyfakturované, ale známe do termínu spracovania účtovnej závierky (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 25 596 €). Družstvo eviduje záväzky voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 235 224 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2018 a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 259 159 €, daňové záväzky vo výške 131 700 € a iné záväzky vo výške 43 966 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2018 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva činia k 31.12.2018 činia 131 700 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 33 037 €, daň z pridanej hodnoty 31 788 €, daň z motorového vozidla 100 €. Záväzok vo výške 69 667 € predstavuje daňovú povinnosť na daň z príjmov za príjmy z prenájmu spoločných priestorov bytových domov, ktorú má povinnosť BD Petržalka odviešť ako platiteľ. Voči príslušným bytovým domom zároveň BD Petržalka vykazuje pohľadávku v tej istej výške. Súčasťou daňových záväzkov družstva je preplatok na dani z príjmov za zdaňovacie obdobie vo výške 2 892 € .

Bankové úvery a ich splatnosť

K termínu 31.12.2018 družstvo nie je zaťažené žiadnym úverom.

Prehľad majetku a vlastného imania a záväzkov k 31. 12. 2018 (v €)

Strana aktív

Spolu majetok	16 617 743
Neobežný majetok	13 370 629
- dlhodobý nehmotný majetok	-
- dlhodobý hmotný majetok	13 224 461
- dlhodobý finančný majetok	146 168
Obežný majetok	3 238 224
- zásoby	-
- dlhodobé pohľadávky	-
- krátkodobé pohľadávky	939 034
- finančné účty	2 299 190
Časové rozlíšenie aktív	8 890

Strana pasív

Spolu vlastné imanie a záväzky	16 617 743
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	15 731 342
- základné imanie	1 044 870
- kapitálové fondy	12 450 846
- zákonný rezervný fond	1 660
- štatutárne fondy- fond vzájomnej pomoci	2 087 983
- výsledok hospodárenia minulých období	144 755
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 228
Záväzky	862 736
- dlhodobé záväzky	81 518
- krátkodobé záväzky	722 660
- krátkodobé rezervy	46 002
- bežné bankové úvery	-
Časové rozlíšenie pasív	23 665

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2018

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 31.12.2018 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 2019 pribudli do správy BD-P štyri bytové domy 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 31.12.2018 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 **výsledok hospodárenia** za účtovné obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 **po zdanení – zisk vo výške 1 227,54 €**.

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2018 bol v plnej výške pridelený do sociálneho fondu družstva:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2018	1 227,54 €
Prídel do sociálneho fondu	1 227,54 €

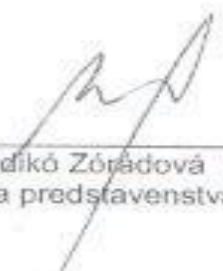
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka

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 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.

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 správckové služby pre členov ako aj nečlenov družstva, je potrebné 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 naďalej prihliadať pri stanovení výšky nájmu na lukrativnosť lokality časti Petržalky, v ktorej sa nebytový priestor nachádza.

V Bratislave, dňa 5.3.2019


Ing. Ilčíková Zorčková
predseda predstavenstva


Ing. Oľga Dzurková
podpredseda predstavenstva