



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2019

február 2020

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	3
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	4
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2019	6
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2019	7
5. Účtovná závierka za rok 2019	17
6. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	18
7. Predpokladaný budúci vývoj Bytového družstva Petržalka	19

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, 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 2019:

- 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 roku 2019 písomným oznámením vystúpili z družstva členovia bytového domu Hrobákova 32 – 40, čím sa znížil celkový počet samospráv.

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
2017	288	240	74	15	12 062,53 €
2018	280	211	40	9	10 305,83 €
2019	279	233	29	11	10 357,20 €

Pozn.: Celkový počet samospráv v roku 2019 sa skladá z 271 bytových domov, 7 garáží a samosprávy nebyvajúcích.

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 2019 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 2017	44	54	62	119	9	0
Počet samospráv 2018	41	53	60	117	9	0
Počet samospráv 2019	41	53	59	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 príp. 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 2019 ako štvorčlenné (od volieb na ZD BD Petržalka konaných dňa 25.3.2017):

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

V období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 bolo zvolaných 14 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 70 materiálov a prijatých 207 uznesení PD.

a. Kontrolná komisia družstva

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

KK v roku 2019 vykonávala činnosť v nasledovnom zložení:

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

b. 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 2019 evidovalo 279 samospráv, z toho k 31.12.2019 malo 233 samospráv platný mandát.

Samosprávy – 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
2017	288	240	96	15	298 360 €
2018	280	211	51	9	291 992 €
2019	279	233	33	12	287 945 €

c. 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.

d. 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 2019

V roku 2019 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 31.12.2019 celkom v 288 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV a 19 470 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2019 vo vlastníctve družstva už len 149 bytov. Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2019 v počte 303, z toho vo vlastníctve BD Petržalka už len 14 garáží.

BD Petržalka malo k 31. 12. 2019 celkom 13 634 členov, ktorí sú vlastníci a nájomcovia v spravovaných bytových domoch, z toho je 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.

Klientske centrum BD Petržalka (ďalej len „**KC**“) 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 2018, pripravovali potvrdenia pre kataster nehnuteľností - potvrdenie správcu o nedoplatkoch, o veku stavby, zmeny vlastníka bytu, ktoré sú spoplatnené v zmysle schváleného sadzovníka 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. Preberanie dát jednotlivými

agendami prebieha na základe preddefinovaných, analýzou určených algoritmov. Vnútorňa kontrola je zabezpečená porovnaním relevantných dátových množín v súvisiacich agendách. V priebehu roku 2019 bol informačný systém doplnený o výstupy a úpravy súvisiace so spracovaním vyúčtovania roka 2018. Spolu s vyúčtovaním nákladov a jeho príloh bol zasielaný aj predpis mesačných preddavkov s platnosťou od 1.7.2019, ktorý bol vypočítaný zo skutočných nákladov za rok 2018. K 31. 12. 2019 bolo na portáli Poschodoch.sk zaregistrovaných 1 779 užívateľov.

BD Petržalka v priebehu roka 2019 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 2019

V roku 2019 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 3 907 978,73 €.

Tržby z predaja služieb teda čistý obrat v bežnom roku 2019 dosiahlo družstvo vo výške 3 641 832 €, čo predstavuje až 93,2 % 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 1 736 804 € a predstavujú z celkových výnosov 44,4 %. BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží (zmena od 1.6.2017) účtovalo poplatok schválený ZD počas celého roka 2019 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 oboch 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 €).

Príchod 6 bytových domov do správy mal vplyv na nárast výnosov z poplatku za výkon správy o 31 360 € v porovnaní s rokom 2018.

Na dosiahnutí výnosov v roku 2019 sa významne podieľali aj **výnosy z prenájmu**, NP-VOV, ktorých je družstvo vlastníkom a eviduje ich vo svojom majetku. Výnosy z prenájmu činili 1 505 337 €, čo z celkových výnosov predstavuje 38,5 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2018 je vyšší o 97 269 €.

S prenájomom nebytových priestorov súvisí aj zabezpečovanie poskytnutých **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 2019 vo výške 399 691 € a z celkových výnosov tvoria 10,2 %. 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 201 214 €, čo je 5,1 % 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 14 277 €, výnosy z predaja pohľadávky (dražby) a odpísaných pohľadávok vo výške 137 640 € a výnosy z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzobníkom poplatkov za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy vo výške 49 297 €.

V priebehu 1. štvrťroka 2019 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 137 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky predstavuje čistý výnos z dražby pohľadávky výšku 129 661 €.

Finančné výnosy dosiahli výšku 64 933 €, čo je 1,7 % z celkových výnosov. V priebehu roka 2019 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 57 536 €. (Tieto úroky boli zdanené daňou z príjmov zrazenou v peňažnom ústave sadzbou 19% vo výške 10 932 €).

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 7 397 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom príspevky z finančných výpomocí poklesli o 2 668 €.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 3 890 681,57 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 132 812 €, čo tvorí 29,1 % z celkových nákladov. Tieto náklady sa oproti roku 2018 zvýšili o 108 149 €.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 518 359 € a na **dodávateľské služby** 614 453 €. Náklady na materiál a energie sa zvýšili oproti roku 2018 o 87 150 €, predovšetkým ide o náklad na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu za NP-VOV podliehajúci Vyúčtovaniu nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru. Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 20 999 € vyššie oproti roku 2018.

Na opravy a udržiavanie majetku boli vynaložené nevyhnutné náklady na udržanie v prevádzky schopnom stave používaného majetku družstva v celkovej výške 37 322 €. Za práce v administratívnej budove súvisiace najmä s upratovacími, vodoinštalačnými a elektroinštalačnými prácami boli uskutočnené náklady vo výške 16 186 €. Náklady na opravy a udržiavanie NP-VOV, najmä za čistenie, vypratanie priestorov a inštalačné práce, boli vo výške 17 486 € a na opravu auta a výpočtovej techniky- servis kopírovacích strojov a tlačiarň 3 650 €.

K 31.12.2019 malo družstvo 71 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere (priemerný prepočítaný stav aj fyzický stav). Podľa organizačnej štruktúry bežnú činnosť družstva riadi predseda. BD Petržalka sa člení na 3 úseky:

úsek vnútornej správy – 18 zamestnancov,

úsek ekonomický – 25 zamestnancov (z toho 9 zamestnancov poverených vedením evidencie 288 bytových domov) ,

úsek technický – 26 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 52,5 %, boli zúčtované náklady vo výške 2 040 870 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 207 534 €

- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 267 787 €. Najväčšiu položku pri týchto nákladoch tvorili zúčtované a vyplatené odmeny predsedom a členom výborov samospráv, a to vo výške 222 387 €, s príslušným zákonným sociálnym a zdravotným poistením vo výške 65 558 €

- **záonné sociálne a zdravotné poistenie** v celkovej výške 496 127 €

- **záonné sociálne náklady** vo výške 69 422 €

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

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov družstva boli vynaložené prostriedky vo výške 170 255 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 154 726 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolky a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 15 384 €, daň z motorových vozidiel vo výške 145 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 4,4 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2019 zúčtované v súlade so stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 178 801 € a tvoria 4,6 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2019 nevznikla potreba upravovať zostatkovú dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške **331 218 €** tvoria z celkových nákladov 8,5 %. Na týchto nákladoch sa významne podieľajú najmä tvorba opravných položiek k pohľadávkam, odpis pohľadávok, neuplatnená daň z pridanej hodnoty a poistenie majetku družstva.

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 2019 boli k takýmto pohľadávkam tvorené **opravné položky** vo výške 285 070 €. Zníženie, resp. zrušenie opravných položiek bolo zaúčtované vo výške 65 504 € z dôvodu zániku opodstatnenosti opravnej položky v dôsledku trvalého vyradenia pohľadávky z majetku alebo zníženia istiny pohľadávky jej čiastočným uhradením dlžníkom.

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 2019 činí 47 762 €.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 5 371 €.

Finančné náklady vo výške 7 672 € sa podieľajú na celkových nákladoch nevýznamne, len 0,2 %. 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 2019 upravený o položky zvyšujúce (o sumu 244 672 €) a znižujúce (o sumu 204 729 €) výsledok hospodárenia pred zdanením. Základ dane z príjmov právnickej osoby bol vyčíslený vo výške 86 294 €. Družstvu vznikla daňová povinnosť za zdaňovacie obdobie 2019 z hospodárskej činnosti vo výške 18 122 €. Z dočasne voľných peňažných prostriedkov uložených na termínovaných bankových vkladoch sme získali kreditné úroky, z ktorých bola zrazená daň z príjmov vo výške 10 932 €. Celková daňová povinnosť družstva na dani z príjmov bola zúčtovaná do nákladov vo výške 29 054 €.

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2019 je zisk vo výške 17 297,16 €.

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia k 31. 12. 2019 (v €)

Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	3 907 979
- tržby z predaja služieb	3 641 832
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	201 214
Náklady na hospodársku činnosť spolu	3 853 956
- spotreba materiálu, energie	518 359
- služby	614 453
Osobné náklady	2 040 870
- mzdové náklady	1 207 534
- odmeny členom orgánov družstva	267 787
- náklady na sociálne poistenie	496 127
- sociálne náklady	69 422
Dane a poplatky	170 255
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	178 801
Opravné položky k pohľadávkam	219 566
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	111 652
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-10 910
Pridaná hodnota /čistý obrat-výrobná spotreba/	2 509 020
Výnosy z finančnej činnosti spolu	64 933
Náklady na finančnú činnosť spolu	7 672
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	57 261
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	46 351
Daň z príjmov	29 054
- daň z príjmov splatná	29 054
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	17 297

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 31.12.2019 vykázaný vo výške 16 710 420 €. 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 31.12.2019 **dlhodobý hmotný majetok** v zostatkovej hodnote 13 102 434 €, z toho zostatková hodnota:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 13 054 488 €, v tom je zahrnutá:
 - 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 2019 bola realizovaná modernizácia-technické zhodnotenie NP-VOV v bytových domoch (Vavilovova 20, Šustekova 13-15), 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 156 bytov a 15 garáží

- **samostatných huteľných vecí** (stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky, inventár) vo výške 33 972 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 91 %

- **ostatný dlhodobý hmotný a obstarávaný majetok** (umelecké dielo a obstaraný nezaradený majetok ku koncu účtovného obdobia do užívania) vo výške 13 974 €.

Ako **dlhodobý finančný majetok** sú vykázané zostatky nesplatených poskytnutých finančných výpomocí družstvom pre členov BD Petržalka v spravovaných bytových domoch. K 31.12.2019 predstavujú čiastku 81 440 €, z toho sú splatné finančné výpomoci v lehote dlhšej ako jeden rok v sume 37 690 €.

V priebehu roku 2019 nebola predložená ani jedna žiadosť do PD o poskytnutie finančnej výpomoci pre členov v spravovaných bytových domoch. Členovia v troch spravovaných bytových domoch ukončili v roku 2019 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 31.12.2019 je vo výške 2 087 983 €. Výška finančných prostriedkov, ktoré je možné poskytnúť ako finančnú výpomoc bytovým domom je ku koncu roka 2019 vo výške 2 006 543 €. Rozdiel oproti zostatku FVP je suma 81 440 € (nesplatené finančné výpomoci k 31.12.2019).

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
2017	1 701 319	203 025	57 000	1 847 344
2018	1 847 344	94 471	-	1 941 815
2019	1 941 815	64 728	-	2 006 543

Obežný majetok družstva vo výške 3 517 742 € tvorí z celkového majetku 21,1 %.

Zásoby materiálu na sklade k 31.12.2019 družstvo nevykázalo.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2019 evidované v nominálnej hodnote 1 718 136 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 396 401 € a po lehote splatnosti vo výške 1 321 735 €. 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 1 077 988 € sú vytvorené opravné položky vo výške 1 054 723 €, t.j. až do výšky 97,8 % 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:	22 049	1 321 735	1 343 784
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní:		1 077 988	1 077 988
Pohľadávky po lehote splatnosti do 365 dní:		243 747	243 747
Iné pohľadávky	374 352	-	374 352
Krátkodobé pohľadávky spolu	396 401	1 321 735	1 718 136

Krátkodobé pohľadávky k 31.12.2019 po korekcii o opravné položky sú vykázané vo výške 663 413 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 289 061 € a iné pohľadávky 374 352 €. Iné pohľadávky plynú predovšetkým zo zúčtovacích vzťahov v súvislosti s vykonávaním správy bytových domov a sú uhradené v lehote splatnosti hneď v nasledujúcom mesiaci po ich vzniku.

Vymožiteľné pohľadávky družstva k 31.12.2019 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 priebežne počas hodnoteného obdobia roka 2019 a v prípade neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky za NP-VOV k 31.12.2019 boli evidované vo výške 1 233 485 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o počte vymáhaných nedoplatkov NP - VOV

ROK	2017	2018	2019
Upomienka	172	-	-
Výpoveď z nájmu	19	35	16
Žaloba postúpená na súdne vymáhanie	28	29	15
Súdne rozhodnutie postúpené na exekúciu	12	14	6

Družstvo v priebehu roka 2019 na základe súdnych rozhodnutí o nemajetnosti dlžníka a z dôvodu výmazu spoločnosti z obchodného registra vyradilo z evidencie pohľadávky po lehote splatnosti vo výške 58 364 €. Na tieto rizikové pohľadávky boli

v predchádzajúcich účtovných obdobiach vytvorené opravné položky do výšky 100% dlžnej sumy. Odpis pohľadávok teda neovplyvnil negatívne náklady roku 2019.

Prehľad odpísaných pohľadávok BD Petržalka

Vznik pohľadávky	Názov dlžníka	Variabilný symbol	Dôvod nevykonalnosti	Suma na odpis v €
2008	IKP SLOVAKIA s.r.o.	8206000028	Uznesenie OS BA- ex offa výmaz, nemajetnosť	1 800,47
2007	WIGWAM s.r.o.	8512000032	Uznesenie OS Žilina- ex offa výmaz, nemajetnosť	1 640,04
2011	detail-design centrum	8832000022	Uznesenie OS Košice- výmaz bez likvidácie §68 ods.6 OZ	54 882,19
2008	Maxian Miroslav	1322041021	Uzn.súdu, č.j. 37Er/963/2012-úmrtnie, odporca nezanechal majetok	41,79
S p o l u :				58 364,49

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2019 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici (vrátane cenín – stravných lístkov) vo výške 2 854 329 €.

Majetok družstva je krytý najmä vlastným imaním (vlastnými zdrojmi) vo výške 15 645 635 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 1 064 785 €, z toho záväzkami vo výške 1 048 513 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 16 272 €. Majetok je krytý takmer výlučne vlastnými zdrojmi, t. j. vo výške 93,6 %.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2019 predstavuje výšku celkom 1 014 720 €. 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 31.12.2019 celkom 13 634 členov základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 913 478 €.

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.

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

Ostatné kapitálové fondy majú k 31.12.2019 zostatok vo výške 12 379 220 €.

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	Počiatkový stav	Tvorba	Zníženie	Konečný stav
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
2019	12 450 846,34	6 103,11	77 729,29	12 379 220,16

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 2019 po zdanení je dosiahnutý vo výške 17 297 €.

Družstvo k 31.12.2019 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 1 048 513 €.

Dlhodobé záväzky boli k 31. 12. 2019 vo výške 123 409 €, z toho uhradené kaucie na základe zmluvy za prenájom nebytových priestorov vo výške 115 281 € a zostatok sociálneho fondu vo výške 8 128 €.

Krátkodobé záväzky vo výške 817 748 € pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávatelia vo výške 18 193 €), ako aj známe záväzky voči dodávateľom do termínu spracovania účtovnej závierky, avšak do konca roka nevyfakturované (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 27 122 €). Družstvo eviduje záväzky voči bývalým

členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 256 249 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2019 vo výške 185 323 € a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 113 752 €, daňové záväzky vo výške 159 525 € (z toho za byt. domy vo výške 70 249 €) a iné záväzky vo výške 57 584 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2019 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva k 31.12.2019 činia 159 525 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 38 884 €, daň z pridanej hodnoty 32 634 €, daň z motorového vozidla a ostatné správne poplatky 366 €. Záväzok vo výške 70 249 € predstavuje daňovú povinnosť na daň z príjmov za príjmy z prenájmu spoločných priestorov bytových domov, ktorú má povinnosť BD Petržalka odvieť ako platiteľ. Voči príslušným bytovým domom zároveň BD Petržalka vykazuje pohľadávku v tej istej výške. Súčasťou daňových záväzkov družstva je zaúčtovaná daň z príjmov za zdaňovacie obdobie roka 2019 s uhradeným preddavkom za I. štvrťrok 2019, a to vo výške 17 392 €.

Bankové úvery a ich splatnosť

K termínu 31.12.2019 družstvo nie je zaťažené žiadnym úverom.

Prehľad majetku a vlastného imania a záväzkov k 31. 12. 2019 (v €)

STRANA AKTÍV

Spolu majetok	16 710 420
Neobežný majetok	13 183 874
- dlhodobý nehmotný majetok	-
- dlhodobý hmotný majetok	13 102 434
- dlhodobý finančný majetok	81 440
Obežný majetok	3 517 742
- zásoby	-
- dlhodobé pohľadávky	-
- krátkodobé pohľadávky	663 413
- finančné účty	2 854 329
Časové rozlíšenie aktív	8 804

STRANA PASÍV

Spolu vlastné imanie a záväzky	16 710 420
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	15 645 635
- základné imanie	1 014 720
- kapitálové fondy	12 379 220
- zákonný rezervný fond	1 660
- štatutárne fondy- fond vzájomnej pomoci	2 087 983
- výsledok hospodárenia minulých období	144 755
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	17 297
Záväzky	1 048 513
- dlhodobé záväzky	123 409
- krátkodobé záväzky	817 748
- krátkodobé rezervy	106 423
- bežné bankové úvery	-
Časové rozlíšenie pasív	16 272

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2019

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 31.12.2019 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.

Predstavenstvo Bytového družstva Petržalka na svojom zasadnutí dňa 17.10.2019 sa na základe vypracovanej analýzy uznieslo, že od 1.1.2020 bude prenajímať nebytové priestory (VOV) podnikateľom - platiteľom DPH s uplatnením ustanovenia zákona o DPH, že nájom nebude oslobodený od DPH.

V mesiaci január 2020 pribudli do správy BD-P dva bytové domy s počtom spravovaných bytov 120 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 31.12.2019 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 1.1.2019 do 31.12.2019 **po zdanení – zisk vo výške 17 297,16 €**.

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2019 bol rozdelený nasledovne:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2019	17 297,16 €
Nerozdelený zisk minulých rokov	14 000,00 €
Prídel do sociálneho fondu	3 297,16 €

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 správcovské služby pre členov ako aj nečlenov družstva, je potrebné sa v nasledujúcom období zamerať predovšetkým na:

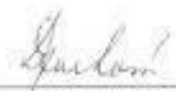
- poskytovanie kvalitných služieb pri správe bytových domov, aby sa zamedzilo odchodu domov do inej správy,
- aj naďalej sa zamerať na získanie nových domov do svojej správy,
- dosiahnutie toho, aby družstvo ako spoluvlastník bytových domov sa podieľal na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv za NP-VOV 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.

Pri zostavení finančného plánu pre rok 2020 sa družstvo zameralo predovšetkým na výnosy a náklady v nadväznosti na reálne výsledky hospodárenia minulých období prihliadnúc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2020. Družstvo na rok 2020 predpokladá náklady a výnosy na úrovni dosiahnutej skutočnosti za rok 2019.

V Bratislave, dňa 28.2.2020



Ing. Ildikó Zorádová
predseda predstavenstva



Ing. Olga Dzurková
podpredseda predstavenstva