



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

VÝROČNÁ SPRÁVA

BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA

ZA ROK 2021

február 2022

Obsah

Strana

1. Profil Bytového družstva Petržalka	3
2. Orgány Bytového družstva Petržalka	4
3. Činnosť Bytového družstva Petržalka v roku 2021	6
4. Analýza výsledkov hospodárskej činnosti a finančnej situácie Bytového družstva Petržalka za rok 2021	7
5. Účtovná závierka za rok 2021	18
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 Bytového družstva 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, 28.4.2018 a 5.9.2020.

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

1. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
2. prenájom nehnuteľnosti bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
3. administratívne služby,
4. vedenie účtovníctva,
5. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
6. počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov.

Hlavnou hospodárskou činnosťou družstva boli v roku 2021

- 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.

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 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.

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
2019	279	233	29	11	10 357 €
2020	279	222	30	4	7 832 €
2021	279	208	60	14	8 937 €

Pozn.: Celkový počet samospráv v roku 2021 sa skladá z 271 bytových domov, 7 garáží a z 1 samosprávy nebyvajúcich.

Podľa § 239 ods. 7 Obch. zákonníka sa každý delegát volí rovnakým počtom hlasov, ak 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 2021 boli členovia družstva zastúpení v ZD nasledovne:

ZD – prehľad samospráv podľa počtu jednotiek v stavebnom objekte tvoriacom samosprávu

Počet členov v samospráve – viac ako:	100	75	50	25	10	Spolu
Počet samospráv 2019	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2020	41	53	59	117	9	279
Počet samospráv 2021	41	53	59	117	9	279

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 predstavenstvo družstva 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 2021 do 31. 5. 2021 ako štvorčlenné:

- **Ing. Ildikó Zórádová** – **predsedníčka**
- **Ing. Oľga Dzurková** – **podpredsedníčka**
- **Ing. Peter Graňák** – **člen**
- **Ing. Pavel Obenau** – **člen**

Po voľbe predsedu a členov PD BD Petržalka na ZD BD Petržalka dňa 15. 5. 2021 PD vykonáva od 1. 6. 2021 svoju činnosť ako štvorčlenné:

- **Ing. Ildikó Zórádová** – **predsedníčka**
- **Ing. Peter Graňák** – **podpredseda**
- **Ing. Oľga Dzurková** – **člen**
- **Ing. arch. Ing. Martin Dubiny** – **člen**

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 bolo zvolaných 12 zasadnutí PD v súlade so Stanovami a Rokovacím a Volebným poriadkom BD Petržalka, na ktorých bolo prerokovaných 68 materiálov a prijatých 259 uznesení PD.

2.3 Kontrolná komisia družstva

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

KK v roku 2021 vykonávala činnosť (aj po voľbách konaných na ZD BD Petržalka dňa 15. 5. 2021) v nasledovnom zložení:

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

2.4 Samospráva

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

BD Petržalka v roku 2021 evidovalo 279 samospráv, z toho k 31.12.2021 malo 208 samospráv 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
2019	279	233	33	12	287 945 €
2020	279	224	30	4	282 386 €
2021	279	208	60	14	266 754 €

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 2021

V roku 2021 zabezpečovalo BD Petržalka najmä dve hlavné činnosti: správu a prevádzku bytových domov a prenájom nebytových priestorov vo svojom vlastníctve.

BD Petržalka zabezpečovalo výkon správy k 31.12.2021 celkom v 292 bytových domoch, ktorých súčasťou je 224 NP-VOV a 19 786 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov bolo k 31.12.2021 vo vlastníctve družstva 134 bytov. **Počet spravovaných garáží bol k 31.12.2021 v počte 303, z toho vo vlastníctve BD Petržalka už len 11 garáží.**

BD Petržalka malo k 31. 12. 2021 celkom 12 785 členov, ktorí sú vlastníci a nájomcovia v spravovaných bytových domoch, z toho je 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 nezahrňuje ich do svojho majetku. Každý spravovaný bytový dom má zriadený svoj samostatný bankový účet fondu

prevádzky, údržby a opráv, na ktorom sú uložené peňažné prostriedky fondu opráv príslušného bytového domu.

Klientske centrum BD Petržalka (ďalej len „**KC**“) poskytovalo vlastníkom a nájomcom základný informačný a poradenský servis. KC zabezpečovalo rôznu administratívu, ako aj administratívu súvisiacu s elektronickou komunikáciou s vlastníkami bytov, nájomcami nebytových priestorov; pracovníci KC pripravovali potvrdenia pre kataster nehnuteľností, o veku stavby, zmeny vlastníka bytu, rôzne potvrdenia o nedoplatkoch a pod. V KC užívatelia bytov, vlastníci a nájomcovia v období po zaslaní ročných vyúčtovaní za služby spojené s užívaním bytov a NP konzultovali a riešili nezrovnalosti v obdržaných vyúčtovaniach. Za vyúčtovanie služieb za rok 2020 bolo doručených 115 reklamácií, z toho v počte 30 reklamácií bolo oprávnených. Neopodstatnené reklamácie súviseli predovšetkým s nesplnením si povinností vlastníkov: nenahlásenie zmeny počtu osôb bývajúcich v byte, neprístupnenie bytu počas odpočtu stavov meračov tepla a vody.

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. Vnútorňá kontrola je zabezpečená porovnaním relevantných dátových množín v súvisiacich agendách. V priebehu roku 2021 bol informačný systém doplnený o výstupy a úpravy súvisiace so spracovaním vyúčtovania roka 2020. Spolu s vyúčtovaním nákladov a jeho príloh bol zasielaný aj predpis mesačných preddavkov s platnosťou od 1.7.2021, ktorý bol vypočítaný zo skutočných nákladov za rok 2020 a stanovených záloh dodávateľom tepla.

K 31. 12. 2021 bolo na portáli Poschodoch.sk zaregistrovaných 1 941 užívateľov.

BD Petržalka v priebehu roka 2021 zabezpečovalo prenájom NP-VOV. V tejto oblasti sa zameralo aj na zabezpečenie modernizácie priestorov a na dosiahnutie prenajatia všetkých NP-VOV vo vlastníctve družstva. Ku koncu roka 2021 bolo 20 nebytových priestorov neprenajatých.

4. ANALÝZA VÝSLEDKOV HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI A FINANČNEJ SITUÁCIE BYTOVÉHO DRUŽSTVA PETRŽALKA za rok 2021

V roku 2021 družstvo dosiahlo výnosy celkom zo všetkých svojich činností vo výške 4 107 476,40 €.

Tržby z predaja služieb, ktoré sú zároveň aj **čistý obrat**, v bežnom roku 2021 dosiahlo družstvo vo výške 3 936 034 €, čo predstavuje až 95,8 % z celkových výnosov.

Tržby z predaja služieb boli dosiahnuté z:

- **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 1 783 512 € a predstavujú z celkových výnosov 43,4 %.

BD Petržalka za vykonávanie správy bytov a garáží účtovalo poplatok schválený ZD počas celého roka 2021 v nezmenenej výške od 1.6.2017:

- **člen družstva** - so zľavou 20,93 %:

6,80 €/byt/mesiac bez DPH (s DPH 8,16 €)

5,90 €/byt /garáž/mesiac bez DPH (s DPH 7,08 €)

- **nečlen družstva**:

8,60 €/byt//mesiac bez DPH (s DPH 10,32 €)

7,50 €/garáž/mesiac bez DPH (s DPH 9,00 €).

V priebehu roka 2021 sme prijali do správy 1 bytový dom s počtom bytov 80.

- Na dosiahnutí výnosov v roku 2021 sa významne podieľali aj **tržby z prenájmu NP-VOV**, ktorých je družstvo vlastníkom a eviduje ich vo svojom majetku. Výnosy z prenájmu činili 1 773 422 €, čo z celkových výnosov predstavuje 43,2 %. Výnos z prenájmu v porovnaní s rokom 2020 vzrástol o 169 123 €, napriek pozastaveniu a ochromeniu hospodárskej činnosti mnohých prevádzok v súvislosti s vládnymi nariadeniami a opatreniami pokračujúcej celosvetovej pandémie vírusového ochorenia COVID-19. Ministerstvo hospodárstva SR na podporu ekonomiky schválilo aj v roku 2021 v súvislosti s COVID-19 ďalšiu časť štátnej pomoci – Dotácie na nájomné po splnení stanovených podmienok. BD Petržalka ako prenajímateľ posúdil najskôr jednotlivé žiadosti nájomcov nebytových priestorov o poskytnutie dotácie - zľavy na nájomnom. Kritériám zodpovedajúce žiadosti boli odoslané na posúdenie Ministerstvu hospodárstva SR. Žiadateľom boli poskytnuté dotácie.

Aby sa predišlo náhlemu ukončovaniu nájomných vzťahov-zmlúv z prenájmu priestorov, boli niektorým nájomcom schválené zo strany družstva-prenajímateľa splátkové kalendáre k dlžným platbám na mesačných preddavkoch nájomného a energií a nedoplatkov z Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním priestoru za rok 2020.

- 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 2021 vo výške 379 100 € a z celkových výnosov tvoria 9,2 %. 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).

V súlade s plánovanými nákladmi na rok 2021 boli na obnovu morálne aj fyzicky opotrebovanej výpočtovej techniky nakúpené materiálové komponenty (hardvér) a vo vlastnej rézii bolo skompletizovaných 15 ks nových počítačov. Vycísené vlastné náklady (t.j. materiál, alikvotne pripadajúca mzda a zákonné sociálne náklady zamestnanca družstva, ktorý na tejto akcii pracoval) boli **aktivované do výnosov**

vo výške 10 468 €.

Výsledky hospodárenia družstva významne ovplyvňujú aj **ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**, ktoré boli dosiahnuté vo výške 157 781 €, čo je 3,8 % 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 18 108 €, výnosy z predaných a odpísaných pohľadávok vo výške 93 518 € a výnosy z poplatkov vyberaných v súlade so schváleným sadzovníkom poplatkov za služby vykonávané družstvom nad rámec poplatku za výkon správy vo výške 46 155 €.

V poslednom štvrtroku 2021 bola zrealizovaná 1 dražba pohľadávky viažuca sa k družstevnému bytu, užívaného bez právneho dôvodu. Výnos z odpísanej pohľadávky v dôsledku jej predaja dražbou (účet 646 200-Výnosy z odpísaných pohľadávok - dražba) bol dosiahnutý vo výške 93 000 €. Po odpočítaní nákladov spojených s výkonom dražby a odpisu neuhradenej pohľadávky predstavuje čistý výnos z dražby pohľadávky výšku 88 273 €.

Finančné výnosy dosiahli výšku 3 193 €, čo je 0,1 % z celkových výnosov. Celý výnos tvoria príspevky členov za poskytnuté finančné výpomoci pre členov družstva, ktoré vo všetkých prípadoch schválilo PD za účelom preklenutia finančnej tiesne bytových domov. Finančnú výpomoc splácajú k 31.12.2021 členovia družstva z 3 bytových domov. Oproti roku 2019 nastal pokles výnosov z finančnej činnosti aj v roku 2021, nakoľko nebolo možné ukladať dočasne voľné peňažné prostriedky družstva za dohodnuté výhodnejšie podmienky na termínovaný účet v Tatra banke, a.s. Zároveň nebola poskytnutá počas roka 2021 žiadna nová finančná výpomoc pre členov družstva a jeden bytový dom splatil finančnú výpomoc predčasne.

Na dosiahnutie výnosov družstva boli vynaložené celkové náklady vo výške 4 033 520,34 €.

Na **výrobnú spotrebu** (materiálové náklady, energie a dodávateľské služby), boli vynaložené náklady vo výške 1 100 362 €, čo tvorí 27,3 % z celkových nákladov. Oproti roku 2020 sú tieto náklady nižšie o 20 885 €.

Na **spotrebu materiálu a energie** boli vynaložené náklady vo výške 449 653 € a na **dodávateľské služby** 650 709 €. Náklady na materiál a energie vo výške 391 737 € zahŕňajú predovšetkým náklady na spotrebu tepla a tepla na teplú vodu za NP-VOV, ktorý podlieha vyúčtovaniu nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru.

Náklady na obstaranie dodávateľských služieb boli vynaložené o 18 890 € nižšie oproti roku 2020, čo súvisí najmä s poklesom nákladov na opravy a udržiavanie majetku družstva v prevádzky schopnom stave. Za práce v administratívnej budove súvisiace najmä s čistením, vypratáním, vodoinštaláčnymi a elektroinštaláčnymi prácami, servisom klimatizačných jednotiek boli vynaložené náklady vo výške 15 735 €. Na opravy a udržiavanie NP-VOV boli náklady vo výške 22 558 €, najmä za čistenie, vypratanie priestorov a inštaláčné práce, opravy stropov a omietok a na opravu auta a výpočtovej techniky- servis kopírovacích strojov a tlačiarň 2 960 €.

K 31.12.2021 malo družstvo 71 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Podľa organizačnej štruktúry bežnú činnosť družstva riadi predseda. BD Petržalka sa člení na 3 úseky:

- úsek vnútornej správy – 19 zamestnancov,
- úsek ekonomický – 25 zamestnancov (z toho 9 zamestnancov poverených vedením evidencie 291 bytových domov),
- úsek technický – 25 zamestnancov a sekretariát 1 zamestnanec.

Na osobné náklady, ktoré tvoria z celkových nákladov 54,4 %, boli zúčtované náklady vo výške 2 194 027 €, z toho na:

- **mzdové náklady** zamestnancov družstva vo výške 1 322 292 €
- **odmeny** členom orgánov družstva, stratu času delegátom na zhromaždení delegátov družstva a členom orgánov družstva vo výške 251 942 €. Najväčšiu položku pri týchto nákladoch tvorili zúčtované a vyplatené odmeny predsedom a členom výborov samospráv, a to vo výške 206 334 € a k tomu prislúchajúce zákonné sociálne a zdravotné poistenie vo výške 60 420 €
- **záonné sociálne a zdravotné poistenie** v celkovej výške 535 152 €
- **záonné sociálne náklady** vo výške 84 641 €

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

Družstvo ku koncu roka 2020 vytvorilo z hľadiska opatrnosti rezervu na náklad-odchodné pri prvom odchode do starobného dôchodku vzhľadom na vekovú štruktúru zamestnancov, ktorým už vznikol nárok v roku 2021 na odchod do starobného dôchodku, ale zatiaľ neukončili pracovný pomer.

Na **dane a poplatky** účtované do nákladov družstva boli vynaložené prostriedky vo výške 257 644 €. Najvyššiu položku z okruhu týchto nákladov tvorí daň z nehnuteľností (za stavby a byty vo vlastníctve BD Petržalka) vo výške 250 207 €, ďalej súdne a správne poplatky, kolký a miestny poplatok za komunálny odpad vo výške 7 279 €, daň z motorových vozidiel vo výške 158 €. Celkovo sa dane a poplatky podieľajú na nákladoch družstva 6,4 %.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku boli v roku 2021 zúčtované v súlade s odpisovým plánom účtovných odpisov a stanovenými účtovnými odpismi podľa predpokladanej doby použiteľnosti vo výške 185 161 € a tvoria 4,6 % z celkových nákladov. V priebehu roka 2021 nevznikla potreba upravovať dobu použiteľnosti doteraz využívaného majetku. Dlhodobý nehmotný majetok nebol odpisovaný nakoľko už nemá zostatkovú cenu.

Ostatné náklady na hospodársku činnosť vo výške 246 340 € tvoria z celkových nákladov 6,1 %. 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 priebehu roka 2021 boli zrušené opravné položky vo výške 22 738 € k **ukončeným exekučným konaniam podľa § 9 zákona č. 233/2019 Z.z.** Na všetky tieto ukončené, niekoľko rokov trvajúce exekúcie boli v minulých obdobiach vytvorené opravné položky do výšky 100 % dlžnej istiny, takže zaúčtovaný odpis pohľadávok pri zastavených exekúciách v roku 2021 už neovplyvnil negatívne výsledok

hospodárenia družstva. K 31.12.2021 sú k pohľadávkam po lehote splatnosti vytvorené opravné položky vo výške 965 965 €, čo je viac o 125 354 € v porovnaní s predchádzajúcim rokom.

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 2021 činí 24 216 €. Zákon o DPH umožňuje platiteľovi DPH, ktorý prenajíma nehnuteľnosť alebo jej časť zdaniteľnej osobe, aby sa **rozhodol, že nájom nebude oslobodený od dane**. Zákon o DPH takisto umožňuje, aby pri uplatňovaní ustanovenia, že nájom nehnuteľnosti **nebude oslobodený pre zdaniteľnú osobu platiteľa DPH, postupoval prenajímateľ „diferencovane – individuálne“ voči jednotlivým nájomcom** a to tak, aby pre „rizikových“ nájomcov, ktorí neplatia za prenájom pravidelne alebo meškávajú s úhradami, ponechal aj naďalej ich predpis samotného nájomného za VOV oslobodený od DPH. Po analýze možností bol na základe zákona o DPH od 1. 1. 2020 uplatnený tento postup a teda pre nájomcov nebytových priestorov (NP-VOV) – platiteľov DPH boli spracované predpisy nájomného s daňou z pridanej hodnoty. Zavedením tohto postupu sa zvýšil ročný koeficient uplatňovania pomernej časti DPH, čo v praxi znamenalo, že si BD Petržalka mohlo odpočítať vyššiu DPH, čím sa v rovnakej miere znížili náklady z neuplatnenej DPH. Táto úprava má priaznivý vplyv na výsledok hospodárenia družstva.

Na **poistenie majetku a poistenie zodpovednosti za škodu** boli vynaložené náklady vo výške 5 582 €.

Finančné náklady vo výške 3 765 € sa podieľajú na celkových nákladoch nevýznamne, len 0,1 %. Tvoria ich výlučne bankové poplatky za vedenie bankových účtov BD Petržalka.

Výsledok hospodárenia pred zdanením vykázaný vo výške 120 177 €, bol pri spracovaní daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby upravený o položky zvyšujúce (o sumu 409 913 €) a položky znižujúce (o sumu 309 988 €) základ dane. Základ dane z príjmov právnickej osoby bol vyčíslený vo výške 220 102 €. Družstvu vznikla splatná daňová povinnosť na dani z príjmov za zdaňovacie obdobie 2021 z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti vo výške 46 221 €. Splatná daň z príjmov činí z celkových nákladov 1,1 %

Výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2021 je zisk vo výške 73 956,06 €.

Tvorba výnosov, nákladov a výsledku hospodárenia k 31. 12. 2021 (v €)

Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	4 104 283
- tržby z predaja služieb	3 936 034
- aktivácia materiálu dlhodobého hmot. majetku	10 468
- ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	157 781
Náklady na hospodársku činnosť spolu	3 983 534
- spotreba materiálu, energie	449 653
- služby	650 709
Osobné náklady	2 194 027
- mzdové náklady	1 322 292
- odmeny členom orgánov družstva	251 942
- náklady na sociálne poistenie	535 152
- sociálne náklady	84 641
Dane a poplatky	257 644
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	185 161
Opravné položky k pohľadávkam	125 353
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	120 987
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	120 749
Pridaná hodnota /čistý obrat-výrobná spotreba/	2 835 672
Výnosy z finančnej činnosti spolu	3 193
Náklady na finančnú činnosť spolu	3 765
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-572
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	120 177
Daň z príjmov	46 221
- daň z príjmov splatná	46 221
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	73 956

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 31.12.2021 vykázaný vo výške 16 883 289 €. Družstvo vlastní majetok v druhovom členení: **neobežný majetok** (dlhodobý nehmotný, dlhodobý hmotný a dlhodobý finančný majetok), **obežný majetok** (zásoby, pohľadávky, finančné účty) a **časové rozlíšenie aktív** (náklady a príjmy budúcich období).

Družstvo malo k 31.12.2021 **dlhodobý hmotný majetok** v zostatkovej hodnote 12 921 081 €, z toho zostatková hodnota:

- **stavieb** (nehnutelný majetok) činí 12 887 262 €, 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),
- byty a garáže vo vlastníctve BD Petržalka a k nim prislúchajúce podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.

- **samostatných hnutelných vecí** (stroje, prístroje a zariadenia, dopravné prostriedky, inventár) vo výške 23 861 €; zostatková hodnota tohto majetku je nízka, je odpísaný na 94 %

- **ostatný dlhodobý hmotný majetok** (umelecké diela) vo výške 9 958 €.

Ako **dlhodobý finančný majetok** sú vykázané zostatky nesplatených poskytnutých finančných výpomocí družstvom pre členov BD Petržalka v spravovaných bytových domoch. K 31.12.2021 predstavujú čiastku 18 612 €, z toho sú splatné finančné výpomoci v lehote dlhšej ako jeden rok v sume 3 925 €.

V priebehu roku 2021 nebola predložená žiadna žiadosť do PD o poskytnutie finančnej výpomoci pre členov v spravovaných bytových domoch. Členovia v jednom spravovanom bytovom dome ukončili predčasne v roku 2021 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 - FVP k 31.12.2021 je vo výške 2 087 983 €. Výška finančných prostriedkov, ktoré je možné poskytnúť ako finančnú výpomoc bytovým domom je ku koncu roka 2021 vo výške 2 069 371 €. Rozdiel oproti zostatku FVP je suma 18 612 € (nesplatené finančné výpomoci k 31.12.2021).

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
2019	1 941 815	64 728	-	2 006 543
2020	2 006 543	41 507	10 000	2 038 050
2021	2 038 050	31 321	-	2 069 371

Obežný majetok družstva vo výške 3 939 130 € tvorí z celkového majetku 23,3 %.

Zásoby materiálu na sklade k 31.12.2021 družstvo vykázalo v hodnote 5 111 €. Družstvo eviduje len nevyhnutné zásoby kancelárskych potrieb pre zabezpečenie prevádzky.

Krátkodobé pohľadávky družstva sú k 31.12.2021 evidované v nominálnej hodnote 1 600 873 €. Z tejto sumy sú pohľadávky do lehoty splatnosti vo výške 538 119 € a po lehote splatnosti vo výške 1 062 754 €. 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 835 025 € sú vytvorené opravné položky až do výšky 100 % ich nominálnej hodnoty. Všetky pohľadávky po lehote splatnosti sú zabezpečené pred premlčaním.

Štruktúra krátkodobých pohľadávok v nominálnej hodnote podľa splatnosti v €

Krátkodobé pohľadávky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku, z toho:	142 474	1 062 754	1 205 228
Pohľadávky po lehote splatnosti nad 365 dní:		835 025	835 025
Pohľadávky po lehote splatnosti do 365 dní:		227 729	227 729
Iné pohľadávky	395 645	-	395 645
Krátkodobé pohľadávky spolu	538 119	1 062 754	1 600 873

Krátkodobé pohľadávky spolu k 31.12.2021 upravené o opravné položky sú vykázané vo výške 634 909 €, z toho pohľadávky z obchodného styku 239 264 € a iné pohľadávky 395 645 €. Iné pohľadávky plynú predovšetkým zo zúčtovacích vzťahov v súvislosti s vykonávaním správy bytových domov a sú uhrádzané v lehote splatnosti hneď v nasledujúcom mesiaci po ich vzniku.

Vymožiteľné pohľadávky družstva k 31.12.2021 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 2021 a v prípade neuhradenia boli tieto nedoplatky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou. Pohľadávky voči odberateľom – z prenájmu NP-VOV k 31.12.2021 sú evidované vo výške 1 052 874 €. Vymáhanie pohľadávok je zabezpečené prostredníctvom súdu alebo exekútora.

Prehľad o počte vymáhaných nedoplatkov NP - VOV

ROK	2019	2020	2021
Upomienka	-	55	70
Výpoveď z nájmu	16	17	21
Žaloba postúpená na súdne vymáhanie	18	33	11
Súdne rozhodnutie postúpené na exekúciu	6	21	22

BD Petržalka vlastnilo k 31.12.2021 peňažné prostriedky na bankových účtoch a v pokladnici (vrátane cenín – stravných lístkov) vo výške 3 299 110 €.

Majetok družstva je krytý najmä **vlastným imaním** (vlastnými zdrojmi) vo výške 15 620 508 € a **cudzími zdrojmi** vo výške 1 262 781 €, z toho záväzkami vo výške 1 255 111 € a časovým rozlíšením pasív (výnosy budúcich období) vo výške 7 670 €. Majetok je krytý takmer výlučne vlastnými zdrojmi, t. j. vo výške 92,5 %.

Štruktúra vlastného imania:

Základné imanie družstva k 31.12.2021 predstavuje výšku celkom 957 904 €. 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 31.12.2021 celkom 12 785 členov, základné imanie nezapisované do obchodného registra tvorené ZČV má výšku 856 595 €.

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. 2021 zostatok vo výške 12 270 250 €.

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.

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

ROK	Počiatkový stav	Tvorba	Zníženie	Konečný stav
2019	12 450 846,34	6 103,11	77 729,29	12 379 220,16
2020	12 379 220,16	1 153,11	59 579,28	12 320 793,99
2021	12 320 793,99	1 073,49	51 617,16	12 270 250,32

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 228 755 €.

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2021 po zdanení je dosiahnutý vo výške 73 956 €.

Družstvo k 31.12.2021 eviduje dlhodobé a krátkodobé záväzky v celkovej sume 1 255 111 €.

Dlhodobé záväzky boli k 31. 12. 2021 vo výške 263 961 €, z toho uhradené kaucie na základe zmluvy za prenájom nebytových priestorov vo výške 240 568 € a zostatok sociálneho fondu vo výške 23 393 €.

Krátkodobé záväzky vo výške 807 504 € pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku, v ktorých sú zahrnuté záväzky vyfakturované dodávateľmi do konca roka (účet 321-Dodávateľia vo výške 27 452 €), ako aj známe záväzky voči dodávateľom do termínu spracovania účtovnej závierky, avšak do konca roka nevyfakturované (účet 326-Nevyfakturované dodávky vo výške 18 474 €). Družstvo eviduje záväzky voči bývalým členom družstva za vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 310 787 €, záväzky voči zamestnancom za nevyplatené mzdy za mesiac december 2021 vo výške 146 142 € a záväzky zo sociálneho poistenia vo výške 89 379 €, daňové záväzky vo výške 164 750 € (z toho za byt. domy vo výške 71 958 €) a iné záväzky vo výške 50 520 €. Všetky krátkodobé záväzky BD Petržalka k 31.12.2021 sú v lehote splatnosti.

Daňové záväzky družstva k 31.12.2021 činia 164 750 €, z toho daň z príjmu zo závislej činnosti 28 773 €, daň z pridanej hodnoty 49 659 €, daň z motorového vozidla 158 €. Záväzok vo výške 86 160 € predstavuje daňovú povinnosť na daň z príjmov za prijaté príjmy z prenájmu spoločných priestorov bytových domov, ktorú má povinnosť BD Petržalka ako platiteľ odvieť vo výške 71 958 € (voči príslušným bytovým domom zároveň BD Petržalka vykazuje pohľadávku v tej istej výške) a daň z príjmov právnickej osoby za zdaňovacie obdobie 2021 splatnú na úhradu vo výške 14 202 €, čo predstavuje rozdiel medzi predpisom dane a zaplatenými preddávkami na daň.

Bankové úvery a ich splatnosť

V roku 2017 bol splatený investičný úver na družstevnú bytovú výstavbu. Od tohto obdobia družstvo nepožiadalo žiaden peňažný ústav o poskytnutie úveru pre svoju činnosť. Financovanie potrieb sa uskutočňuje výlučne z vlastných zdrojov.

Prehľad majetku a vlastného imania a záväzkov k 31. 12. 2021 (v €)

STRANA AKTÍV

Spolu majetok	16 883 289
Neobežný majetok	12 939 693
- dlhodobý nehmotný majetok	-
- dlhodobý hmotný majetok	12 921 081
- dlhodobý finančný majetok	18 612
Obežný majetok	3 939 130
- zásoby	5 111
- dlhodobé pohľadávky	-
- krátkodobé pohľadávky	634 909
- finančné účty	3 299 110
Časové rozlíšenie aktív	4 466

STRANA PASÍV

Spolu vlastné imanie a záväzky	16 883 289
Vlastný kapitál /vlastné imanie/	15 620 508
- základné imanie	957 904
- kapitálové fondy	12 270 250
- zákonný rezervný fond	1 660
- štatutárne fondy- fond vzájomnej pomoci	2 087 983
- výsledok hospodárenia minulých období	228 755
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	73 956
Záväzky	1 255 111
- dlhodobé záväzky	263 961
- dlhodobé rezervy	1 680
- krátkodobé záväzky	807 504
- krátkodobé rezervy	181 966
- bežné bankové úvery	-
Časové rozlíšenie pasív	7 670

5. ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA za rok 2021

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 31.12.2021 poskytuje informácie o majetku, záväzkoch, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v súlade so slovenskými platnými predpismi.

Do lehoty spracovania účtovnej závierky ako aj výročnej správy za rok 2021, nenastali žiadne udalosti, ktoré by mohli zásadne ovplyvniť údaje uvedené v spomínanej účtovnej závierke a výročnej správe. Nie sú nám známe žiadne skutočnosti, či okolnosti, ktoré by zásadným spôsobom ovplyvnili majetkovú a finančnú situáciu družstva, hospodársku činnosť družstva, či existenciu družstva alebo dokonca mohli ohroziť nepretržitosť jeho trvania, ktoré by sa uskutočnili od konca obdobia roku 2021 do dátumu zostavenia účtovnej závierky za rok 2021 ako aj spracovania tejto výročnej správy za rok 2021. Avšak nie je možné opomenúť od marca 2020 pretrvávajúcu pandémiu vírusového ochorenia COVID-19 a jej dopad na všetky oblasti života, predovšetkým na hospodárstvo, ktoré ohrozuje svet už druhý rok. Ak sa dlhodobá nepriaznivá situácia vo vývoji pandémie výrazne nezmení, je možné, že to môže mať nepriaznivý dopad na výpadok tržieb družstva súvisiacich s prenájmom nebytových priestorov vstavanej občianskej vybavenosti (NP-VOV) tým, že v prípade, ak nájomcovia nebudú môcť vykonávať svoju podnikateľskú činnosť, ukončia v dôsledku toho nájomné zmluvy na prenájom nebytových priestorov.

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 31.12.2021 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 1.1.2021 do 31.12.2021 **po zdanení – zisk vo výške 73 956,06 €**.

Predstavenstvo družstva navrhuje zhromaždeniu delegátov, aby dosiahnutý disponibilný zisk za účtovné obdobie 2021 bol rozdelený nasledovne:

Výsledok hospodárenia - zisk za rok 2021	73 956,06 €
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	60 000,00 €
Prídel do sociálneho fondu	13 956,06 €

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 chce udržať aj do budúcnosti. Aj naďalej bude 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 nechce ísť cestou ďalšieho zvyšovania poplatku za správu a aby bolo schopné 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 technický stav nebytového priestoru a čo najefektívnejšieho zabezpečenia prípadných pohľadávok formou zloženia finančnej záruky.

Pri zostavení finančného plánu pre rok 2021 sa družstvo zameralo predovšetkým na výnosy a náklady v nadväznosti na reálne výsledky hospodárenia minulých období prihliadnuc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2022.

Nakoľko sa zostavuje finančný plán v období začínajúceho tretieho roka pandémie vírusového ochorenia COVID-19 a mnohí nájomcovia nebytových priestorov mali aj počas roka 2021 sťažené podmienky užívania nájmu, prípadne mali prevádzky úplne zatvorené, sú výnosy z prenájmu vlastného majetku - nebytových priestorov NP-VOV,

ktoré tvoria až 43 % z celkových výnosov BD Petržalka, najviac rizikové z hľadiska odhadu. Prihliadnuc na skutočnosť za účtovné obdobie mesiaca január 2022 s aktuálne platnými zmluvami o prenájme nebytových priestorov v čase zostavovania Výročnej správy, je naplánovaný výnos z prenájmu na rok 2022 vo výške 1 772 385 €.

Plánovaný poplatok za výkon správy vo výške 1 793 912 € zodpovedá počtu členov a nečlenov spravovaných bytov a garáží k 31.12.2021. Náklady na rok 2022 sú plánované vo výške skutočne vynaložených nákladov predchádzajúceho roka tak, aby pokryli všetky náklady súvisiace so zabezpečením činnosti družstva.

Družstvo na rok 2022 predpokladá výnosy a primerane aj náklady vyššie ako je dosiahnutá skutočnosť za rok 2021, so zohľadnením 3,2% navýšením tarifných miezd zamestnancov. Podrobný finančný plán na rok 2022 bude predložený na schválenie zhromaždeniu delegátov ako samostatný dokument.

V Bratislave, dňa 24.2.2022



Ing. Ildikó Zorádová
predsedníčka Bytového družstva Petržalka