**MESTSKÁ ČASŤ**

**BRATISLAVA – PODUNAJSKÉ BISKUPICE**

Trojičné námestie 11, 821 06 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:

* miestneho zastupiteľstva dňa 30.06.2021

**Výročná správa o hospodárení**

**Bytového podniku Podunajské Biskupice, s. r. o. za rok 2020**

Predkladá: Materiál obsahuje:

Ing. Tibor **Pogány** - návrh uznesenia

konateľ - Výročná správa za rok 2020

Spracoval:

Ing. Tibor **Pogány**

konateľ

## Bratislava, jún 2021

**Návrh uznesenia:**

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice

**b e r i e n a  v e d o m i e**

predloženú Výročnú správu o hospodárení Bytového podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. za rok 2020.

**Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.**

sídlo: Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava

IČO: 35 815 353 IČ DPH SK2020246679

zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

oddiel: S r o, vložka č. : 24429/B

**Výročná správa**

**za rok 2020**

Bratislava – Podunajské Biskupice, máj 2021



**OBSAH**

1. Informácia o obchodnej spoločnosti
2. Základná charakteristika právneho subjektu
3. Pracovníci
4. Ekonomická a finančná situácia

4.1 Výnosy

4.2 Náklady

4.3 Hospodársky výsledok

1. Ekonomické zhodnotenie vývoja majetku

5.1 Majetok

5.2 Záväzky

5.3 Pohľadávky

5.4 Tvorba a čerpanie sociálneho fondu

6. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného

obdobia

7. Celkové zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj spoločnosti

8. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

9. Informácia o obstaraní obchodných podielov a akcií

10. Informácia o organizačných zložkách v zahraničí



1. **Informácia o obchodnej spoločnosti k 31.12.2020**

Názov: Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.

Sídlo: Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava

Dátum zápisu: 27.06.2001

IČO: 35 815 353

IČ DPH: SK2020246679

Spoločnosť zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I.,

oddiel: S.r.o., vložka č.: 24429/B

Základné imanie spoločnosti: 6 638,78 €

Vlastník spoločnosti: Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice

825 61 Bratislava, Trojičné námestie 11

Valné zhromaždenie: Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, zastúpená starostom Mgr. Zoltán Pék

Dozorná rada: Ing. Olívia Falanga Wurster

Ing. Zuzana Čermanová, PhD.

Iveta Daňková

Ing. Ildikó Virágová

Boris Boleček

Vedenie spoločnosti

konateľ: Ing. Ľudmila Janošovová (do 31.05.2020)

Ing. Iveta Györgyová (od 1.6.2020 do 14.12.2020)

Ing. Tibor Pogány (od 15.12.2020)

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., vznikol ako jeden z právnych nástupcov na základe spoločného rozhodnutia zastupiteľstiev Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa a Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice o zrušení obecného Bytového podniku Podunajské Biskupice - Vrakuňa k 30.6.2001 bez likvidácie.

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., bol založený jediným spoločníkom Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice N 474/2001, Nz 466/2001 dňa 6.6.2001 v zmysle §§ 56-75, § 105 a  nasledujúcich zákona 513/91 Zb. v znení neskorších predpisov. Pôsobí v nej päťčlenná dozorná rada schválená miestnym zastupiteľstvom. Štatutárnym orgánom je konateľ spoločnosti menovaný na základe výberového konania.



Sídlo spoločnosti Bytového podniku Podunajské Biskupice s.r.o. je: Priekopnícka ul. č. 19, 821 06 Bratislava.

V Bytovom podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. došlo v roku 2020 k výrazným zmenám vo vedení spoločnosti a to z dôvodu dopravnej nehody zo dňa 27.2.2020, pri ktorej došlo k poškodeniu zdravia. 28.2.2020 skončila vo funkcii konateľa spoločnosti Ing. Ľudmila Jánošovová, ktorá túto funkciu vykonávala od 1.7.2010. Od 1.3.2020 do 31.5.2020 bola poverená s vykonávaním funkcie konateľa p. Anna Stachová. Od 1.6.2020 túto funkciu vykonávala Ing. Iveta Györgyová. Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice sa rozhodla konateľa spoločnosti vybrať verejným výberovým konaním. V realizovanom verejnom výberovom konaní bol do pozície konateľa spoločnosti výberovou komisiou mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice vybraný Ing. Tibor Pogány, ktorého následne poslanci mestského zastupiteľstva v Podunajských Biskupiciach na svojom zasadnutí dňa 8.12.2020 odsúhlasili a na základe rozhodnutia jediného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti zo dňa 10.12.2020, bol menovaný do funkcie konateľa spoločnosti s účinnosťou od 15.12.2020.

V priebehu novembra ohlásil Ing. Rusko ukončenie podpory a ďalšieho vývoja ekonomického programu pre evidenciu bytov a nebytových priestorov v bytových domov, daný problém bude treba riešiť zakúpením nového ekonomického programu pre správu bytových domov v roku 2021.

**2. Základná charakteristika právneho subjektu**

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. ako právny subjekt je účelovo založená spoločnosť Mestskou časťou Bratislava – Podunajské Biskupice predovšetkým na spravovanie bytového a domového fondu vo vlastníctve fyzických a právnických osôb s poskytovaním služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. V priebehu roku 2020 vykonával hospodársku činnosť podnikateľského zámeru zriaďovateľa v rámci činnosti zapísaných v obchodnom registri.

Výkon činností súvisiacich s predmetom podnikania je nasledovný:

- správa budov – obstarávateľské služby spojené so správou budov

- prenájom nebytových priestorov spojený s doplnkovými službami –

obstarávateľské služby spojené s prenájmom

- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/, alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/,

- výsadba a údržba zelene,

- upratovacie a čistiace práce /okrem deratizácie, dezinfekcie a dezinsekcie/,

- sprostredkovateľská činnosť,

- výroba tepla, rozvod tepla,



- prevádzkovanie ľadovej plochy

- poskytovanie ubytovacej služby

- správa bytového a nebytového fondu

- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., spravoval majetok Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, magistrátu hlavného mesta Bratislava, vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch k 31.12.2020

V roku 2020 Bytový podnik Podunajské Biskupice, s. r. o. spravoval a poskytoval služby užívateľom v 65-tich domových objektoch s bytmi a nebytovými a spoločnými priestormi s rôznym využitím účelu vrátane garáži.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** |
|  | **k 31.12.2019** | **k 31.12.2020** |
| **Počet spravovaných bytov** | **2873** | **2876** |
| v tom vo vlastníctve | 2760 | 2763 |
| obecné MÚ PB | 17 | 17 |
| magistrát | 0 | 0 |
| nájomné byty MÚ PB | 73 | 73 |
| nájomné byty magistrát | 23 | 23 |
|  |  |  |
| **nebytové priestory v správe** | **56** | **56** |
| v tom nájomné NB PB | 1 | 1 |
| nájomné NB magistrát | 1 | 1 |



**3. Pracovníci**

Spoločnosť v roku 2020 zamestnala 9 pracovníkov,

priemerný vek zamestnancov k 31.12.2020 je 55 rokov.

Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd v počte 3  ( upratovanie kancelárskych priestorov, ubytovne a výpomoc technikom). Spoločnosť má uzatvorených 6 dodatkov o výkone práce.

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov majú na výkon funkcie uzatvorené mandátne zmluvy podľa občianskeho zákonníka.

Ďalšie vzdelávanie zamestnancov bolo zabezpečené formou interného a externého vzdelávania. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu práce, odborné certifikované školenie o výkon správy budov, BOZP a PO.

Priemerná mzda zamestnancov v roku 2020  bola 1243,- €

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** |
|  | **k 31.12.2018** | **k 31.12.2019** | **k 31.12.2020** |
| Mzdové náklady | 111 449 | 100 558 | 111 672 |
| Zákonné sociálne poistenie | 44 441 | 40 435 | 45 116 |
| Odmena členom DR | 11 389 | 10 548 | 10 649 |
| Zákonné sociálne náklady | 9 007 | 9 607 | 8 093 |
| Osobné náklady celkom | 176 286 | 161 184 | 175 530 |
| Priemerná mzda zamestnancov | 1 315 | 1 196 | 1 243 |

Nárast mzdových nákladov v roku 2020 oproti roku 2019 bol spôsobený  prijatím nového pracovníka do funkcie samostatný referent – technik správy bytov v septembri 2020.

Záujmy zamestnancov a dohody s vedením spoločnosti sú zabezpečované prostredníctvom Základnej organizácie Slovenského odborového zväzu pracovníkov služieb pri Bytovom podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. Predmetom vzájomných dohôd sú podmienky spolupráce, tvorba a čerpanie sociálneho fondu, spôsob zabezpečovania stravy zamestnancov, možnosť čerpania ďalšej dovolenky a výška



odstupného nad rámec zákonného nároku. Spoločnosť má vedomosť o existencii odborovej organizácie, ale o aktivitách príp. členstve zamestnancov spoločnosť nemá informácie.

**4. Ekonomická a finančná situácia**

V priebehu roka 2020 sa hospodárenie spoločnosti odvíjalo z výkonov činností odzrkadľujúc potreby a príjmy súvisiace s predmetom podnikania, ich zúčtovaním v predpísaných účtovných operáciách vrátane výsledkov z inventarizácie majetku spoločnosti v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

V zmysle Zákona č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa za  jednotlivé bytové domy zabezpečuje individuálna evidencia hospodárenia mimo účtovníctva Bytového podniku Podunajské Biskupice, s.r.o.. Prostredníctvom jednoduchého účtovníctva a pohybom na bankovom účte príslušného domu sa sleduje ich samostatné hospodárenie t.j. náklady, výnosy domu, teda finančné pohyby vo fonde opráv a fonde prevádzky služieb. Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. ako správca tým zabezpečuje prehľadnú evidenciu hospodárenia s finančnými prostriedkami vlastníkov v jednotlivých domoch oddelene od hospodárenia spoločnosti.

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s. r. o. v zmysle § 6 ods. 3 a §§ 29, 30 zákona č 431/2002 Z. z. o účtovníctve zabezpečil vykonanie inventarizácie k 31. 12. 2020 vlastného aj cudzieho majetku vrátane stavu finančných prostriedkov na bankových účtoch vlastníkov v jednotlivých domoch samostatnou inventarizačnou komisiou.

V nadväznosti na inventarizačné výsledky si správca plní ďalej svoju zákonnú povinnosť vypracovaním a doručením písomnej správy o hospodárení domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok. Správa o činnosti a hospodárení domu obsahuje najmä informácie o finančnom hospodárení, o stave spoločných časti a zariadení domu, návrhu ročného plánu opráv a údržby pre budúce obdobie, ako aj  iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu.

Hospodárenie Bytového podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. bolo uzavreté k 31. 12. 2020 účtovou závierkou a vyhodnotené v príslušnom zákonnom predpísanom výkazníctve.

Účtovná závierka bola overená audítorom a kópia výroku tvorí prílohu výročnej správy.



**4.1. VÝNOSY**

Za hodnotené obdobie Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. dosiahol výnosy v celkovej výške 312 663,01 €

Štruktúra podľa jednotlivých výnosových položiek, porovnanie dosiahnutej skutočnosti s predchádzajúcimi rokmi

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ukazovateľ** | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** |
|  | **k 31.12.2018** | **k 31.12.2019** | **k 31.12.2020** |
| **Výnosy celkom** | **288 895,62** | **280 956,47** | **312 663,01** |
| Tržby z predaja služieb | 272 332,35 | 270 558,65 | **281 324,33** |
| nájomné obecné byty | 74,75 | 555,63 | 799,88 |
| tržby z výkonu správy | 218 066,56 | 218 611,78 | 228 108,41 |
| tržby za ubytovanie (ubytovňa) | 34 778 | 33 308 | 34 390 |
| tržby za prenájom majetku | 7 035,87 | 5 126 | 4 620 |
| tržby za výkon správy nadštandard | 7 943,35 | 8 396,68 | 8 923,59 |
| odmena za technický inžiniering | 569,35 | 551,06 | 496,63 |
| tržba za vedenie úverového účtu | 2 670,41 | 2 594,58 | 2 512,48 |
| tržba za odmeny ZV bytov | 361,56 | 348,65 | 860,62 |
| tržba za vystavenie upomienok | 832,5 | 1 066,27 | 612,72 |
| Tržby z predaja DNM a DHM | **1 083,33** |  | **879,17** |
| Ostatné výnosy | **1 397,27** | **6 284,61** | **23 015,07** |



**4.2. NÁKLADY**

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., vytvoril v roku 2020 náklady v celkovej výške 306 608,60 € čo je o 50 201,58 € viac, ako v roku 2019.

Z pohľadu štruktúry vybraných nákladových položiek, je stav k 31.12.2020 nasledovný

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ukazovateľ** | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** |
|  | **k 31.12.2018** | **k 31.12.2019** | **k 31.12.2020** |
| **Náklady celkom** | 264 574,36 | 256 407,02 | **306 608,60** |
| Spotreba materiálu | 7 206,68 | 4 101,11 | **5 841,48** |
| kancelárske potreby | 1 505,89 | 1 741,83 | 1 339,46 |
| drobné nákupy | 218,19 | 234,49 | 367,09 |
| PHM | 1 573,16 | 1 733,7 | 683,13 |
| Spotreba energie | 11 694,37 | 11 280,22 | **13 575,53** |
| spotreba elektrickej energie | 4 803,17 | 4 970,3 | 5 635,98 |
| spotreba plynu | 5 465,82 | 4 928,52 | 6 545,64 |
| vodné | 1 425,38 | 1 381,4 | 1 393,91 |
| Opravy a údržba vozidla | 453,04 | 2 683,91 | 5 703,48 |
| Cestovné náhrady |  |  | **106,05** |
| Náklady na reprezentáciu | 417,6 | 422,09 | **290,42** |
| Ostatné služby | 39 211,67 | 40 306,82 | **46 923,64** |
| účtovníctvo, ek. poradenstvo, audit | 17 512 | 17 580 | 18 105,50 |
| právne služby | 6 970,68 | 7 124,39 | 6 970,68 |
| telefóny - pevné linky, internet | 1 038,16 | 893,97 | 752,05 |
| drobný nehmotný majetok | 142 | 37,62 | 158 |
| poštovné | 1 850,01 | 1 907,15 | 2293,45 |
| požiarna ochrana |  | 198 | 54 |
| súdne poplatky |  |  | 992,38 |
| prevádzka kotolne Priekopnícka | 420,6 | 420 | 1 103,30 |
| výpočtová technika - servis | 5 613,6 | 6 267,6 | 5 967,30 |
| školenie zamestnancov |  |  | 1 500 |
| havarijná služba - ubytovňa | 39,6 | 265 ,5 | 49 |
| ostatné služby Priekopnícka |  |  | 3 151,65 |
| ostatné služby Kovová | 1 521,15 | 1 121,75 | 768,88 |
| parkovné, drobné pop | 924,15 | 1 566,93 | 2 591,33 |
| telefóny - mobily | 1 531,47 | 1 331,18 | 1 075,28 |
| stočné | 1 403,59 | 1 360,29 | 1 372,84 |
| Mzdové náklady | 111 449,21 | 100 558,14 | **111 671,89** |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti | 11 388,59 | 10 584 | **10 649,04** |
| Zákonné sociálne poistenie | 44 441,14 | 40 434,89 | **45 116,07** |
| Zákonné sociálne náklady | 9 007,21 | 9 606,8 | **8 092,97** |
| tvorba SF | 570,55 | 495,7 | 536,94 |
| náklady na stravovanie | 4 068,9 | 3 658,09 | 3 865,70 |
| odstupné, odchodné | 2 499,16 | 3 252,66 | 1 977,50 |
| DDS Tatry | 1 709,68 | 1 543,68 | 1 276,77 |
| náhrada príjmu - PN, SP | 158,92 | 448,77 | 436,06 |
| Daň z motorových vozidiel | 206,31 | 183,32 | **150,8** |
| Daň z nehnuteľnosti | 118,94 | 118,94 | **185,17** |
| Ostatné dane a poplatky | 1 948,32 | 2 593,24 | **2 698,82** |
| zostatková cena predaného DNM |  |  | **9 104,60** |
| Odpis pohľadávky |  |  | **8 720,38** |
| nájomné byty |  | 2 561,98 | 7 792,88 |
| ubytovňa |  | 150 | 927,5 |
| Tvorba opravných položiek |  | 349,88 | **14 784,34** |
| Ostatné náklady na hosp. činnosť | 1 687,27 | 3 374,6 | **4 309,93** |
| Odpis dlhodobého NM | 17 169,67 | 16 271,6 | **13 234,29** |
| Ostatné finančné náklady | 3 097,99 | 3 224,11 | **3 107,65** |
| Splatná daň z príjmov | 5 106,16 | 7 121,33 | **3 562,89** |
| Odložená daň z príjmov | -26,81 | 480,34 | **161,19** |



**4.3. HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK**

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 8 396 € a celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje zisk vo výške **6 064,41** **€** a to vplyvom:

- zisk z hospodárskej činnosti vo výške 4 059 €

- zisk z finančnej činnosti vo výške 4 337 €

- zúčtovania splatnej dane (vo výške 2 181 €) a odloženej dane (vo výške 161 €)

Hospodársky výsledok za rok 2020 zisk vo výške **6 054, 41€** navrhujeme rozdeliť nasledovne: sumu **3 000 €** použiť na vyplatenie mimoriadnej odmeny pre zamestnancov za dosiahnuté hospodárske výsledky, zvyšok z účtovného zisku vo výške **3 054,41 €** zaúčtovať na účet nerozdeleného zisku. Zároveň navrhujem doplniť sociálny fond o 6 000 € z kapitálových fondov.

**5. Ekonomické zhodnotenie vývoja majetku**

**5.1. Majetok**

Na základe účtového výkazníctva majetok spoločnosti k 31.12.2019 predstavoval výšku v aktívach 1 916 515 €.

V sledovanom období spoločnosť vyradila z majetku automobil SEAT ARONA v obstarávacej hodnote 18 210 € a kopírovací stroj v hodnote 2 990 €.

Obežný majetok vo výške 1 647 225 € pozostáva predovšetkým z finančného majetku v celkovej hodnote 1 592 896 €,  krátkodobých pohľadávok 54 329 €, dlhodobé pohľadávky boli vysporiadané ich zostatok je nulový.

Neobežný majetok v celkovej hodnote 261 908 € zahrňuje pozemky, stavby, stroje, prístroje, zariadenia a jedno motorové vozidlo.



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Stav k 31.12.2018 | Stav k 31.12.2019 | Stav k 31.12.2020 |
| **Vybrané aktíva** |  |  |  |
| *neobežný majetok* | *300 518* | *284 246* | *261 908* |
| dlhodobý hmotný majetok | 300 518 | 284 246 | 261 908 |
| *obežný majetok* | *1 615 343* | *1 623 138* | *1 647 225* |
| krátkodobé pohľadávky | 83 452 | 82 338 | 54 329 |
| *finančné účty* | *1 531 819* | *1 540 695* | *1 592 896* |
| bankové účty | 1 528 788 | 1 538 302 | 1 591 163 |
| pokladnica, ceniny | 3 031 | 2 393 | 1 733 |
| *časové rozlíšenie* | *654* | *1 228* | *735* |
| **Vybrané pasíva** |  |  |  |
| *Vlastné imanie* | *1 794 206* | *1 819 535* | *1 811 749* |
| základné imanie | 6 639 | 6 639 | 6 639 |
| kapitálové fondy | 1 703 422 | 1 698 622 | 1 692 621 |
| zákonný rezervný fond | 1 328 | 1 328 | 1 328 |
| ostatné fondy | 26 868 | 26 868 | 26 868 |
| nerozdelený zisk minulých období | 55 949 | 61 529 | 78 239 |
| *Záväzky* | *76 767* | *72 207* | *80 354* |
| Dlhodobé záväzky | 14 381 | 13 926 | 12 554 |
| *Krátkodobé záväzky* | *62 386* | *54 642* | *58 772* |
| záväzky z obchodného styku | 43 515 | 35 870 | 38 937 |
| záväzky voči zamestnancom | 6 309 | 6 565 | 8 616 |
| záväzky voči SP a daňové záväzky | 12 476 | 12 177 | 11 178 |
| ostatné záväzky | 86 | 30 | 41 |
| *rezervy* | *3 115* | *3 639* | *9 028* |
| *časové rozlíšenie* | *16 622* | *16 870* | *17 765* |



Výška neobežných aktív k 31.12.2020 sa znížila celkom v  porovnaní so stavom vykázaným za rok 2019 o 22 338 €. V rámci neobežných aktív vplyv na vykazovanú skutočnosť spôsobili nasledovné položky:

a/ pozemky – v roku 2020 je vykázaný stav v hodnote 5 363 € oproti minuloročnému zostatku bez zmeny.

b/ stavby – hodnota majetku stavieb sa znížila o ročné odpisy zúčtované v zmysle zákona o účtovníctve vo výške 11 716 €. Zostatková hodnota stavieb spoločnosti k 31. 12. 2020 predstavuje celkom 256 545 €.

c/ stroje, prístroje a zariadenia – ako samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných veci zaznamenali v roku 2020 zúčtovanie ročných odpisov v zmysle platnej legislatívy v celkovej výške 1 518 € - automobil.

Ostatné aktíva vo výške 735 € pozostávajú z časového rozlíšenia nákladov budúcich období.

Štruktúra pasív spoločnosti t.j. vlastného imania a cudzích zdrojov je v plnení jednotlivých ekonomických ukazovateľoch nasledovná :

Vlastné imanie spoločnosti k 31.12.2020 je vykázané v plnení vo výške 1 811 749 € a predstavuje opodstatnenú analýzu v nasledovnej ekonomickej štruktúre:

Základné imanie 6 639 €  predstavuje vklad jediného spoločníka t.j. MČB PB, ostatné fondy zo ziskov 26 868 €,  zákonný rezervný fond je v nezmenenej výške 1 328 €.

Z kapitálových fondoch v rámci vlastného imania najväčšiu položku tvoria vo výške 1 692 621 € ostatné kapitálové fondy ako vlastný zdroj krytia majetku.

Cudzie zdroje v rámci pasív predstavujú výšku 98 119 €, z toho zahŕňajú krátkodobé záväzky spoločnosti vo výške 58 772 € pozostávajúce z obchodného styku a zákonných mzdových odvodov za zamestnancov miezd, krátkodobé rezervy na budúce výdaje tvoria výšku 9 028 €.

V rámci dlhodobých záväzkov vo výške 7 923 € tvoria skupinu položky pozostávajúce z odloženej daňovej povinnosti a zúčtovaný záväzok z oblasti DHM ako predpísaná rezerva rozdielu daňových a účtovných odpisov, ktorá je charakterom nedaňového výdavku. Uvedené povinnosti vyplývajú pre podnikateľské spoločnosti podliehajúce účtovému auditu v zmysle Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a Opatrenia MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva. Záväzok voči zamestnancom zo sociálneho fondu tvorí výšku 4 124 €.



Hore uvedené ekonomické zhodnotenie je rozsahom štruktúry pasív v oblasti vlastného imania a cudzích zdrojov spoločnosti principiálne bez výraznejších vplyvov, ktoré by spôsobili ich zmenu.

5.2. Záväzky

Spoločnosť k 31.12.2020 oproti predchádzajúcim rokom celkovú zadlženosť zvýšila. Uvedené celkové zvýšenie bolo spôsobené výrazným zvýšením rezerv na nevyčerpanú dovolenku a tiež zvýšením záväzkov voči zamestnancom, nakoľko k 31.12.2020 spoločnosť zamestnávala o 1 zamestnanca viac ako k 31.12.2019.

Stav záväzkov spoločnosti k 31.12.2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Záväzky spolu** | **k 1.1.2020** | **k 31.12.2020** |
|  |  |  |
| Záväzky voči dodávateľom | 18 984 | 18 389 |
| krátkodobé rezervy | 3 639 | 9 028 |
| Prijaté preddavky od odberateľov | 2 047 | 2 197 |
| Ostatné záväzky | 14 533 | 17 194 |
| Nevyfakturované dodávky | 442 | 1 157 |
| Záväzky voči zamestnancom | 6 565 | 8 616 |
| Zúčt. s inšt. soc. Zabezpečenia | 2 932 | 5 143 |
| Daňové záväzky | 8 240 | 6 035 |
| Iné záväzky | 30 | 41 |
| Záväzky do soc. Fondu | 6161 | 4124 |
| Ostatné dlhodobé záväzky | 0 | 507 |
| Odložený daňový záväzok | 7762 | 7923 |

5.3. Pohľadávky

Kľúčový objem pohľadávok vykazuje spoločnosť voči nájomníkom v obecných bytoch. Druhou najvýznamnejšej položkou sú pohľadávky za nájomné v NP v BD v objektoch.



Pohľadávky za nájomné v obecných bytoch, v podstatnej miere kategória sociálneho bývania, ktoré v priebehu roka poklesli o 27 778 €, čo je ovplyvnené lepšou platobnou disciplínou

Pokles je výsledkom intenzívnej práce s pohľadávkami na úrovni ekonomického úseku a právnikov. V porovnaní s minulým obdobím možno konštatovať aj ďalší pokles aktuálne vznikajúcich nedoplatkov v rámci daných období, ktoré sú riešené buď vyrovnaním v nasledujúcich obdobiach, upomienkami, prípadne riešené reštriktívnym spôsobom napr. súdnym vymáhaním.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kalendárny rok** | **2018** | **2019** | **2020** |
| Počiatočný stav | 85 253 | 87 464 | 90 748 |
| Predpis nájomného | 78 190 | 68 951 | 84 547 |
| Úhrada nájomného | 75 980 | 65 666 | 112 326 |
| Neuhradené nájomné celkom | 87 464 | 90 748 | 62 970 |
| Predpis služieb | 38 898 | 35 409 | 34 676 |
| Úhrada služieb | 38 898 | 35 409 | 28 874 |

Bytový Podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. k 31.12.2020 vytvoril opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 40 475 €, ktoré boli vytvorené v súvislosti s pohľadávkami na nájomnom pri nájomných bytoch.

Spoločnosť sa v sledovanom období roka 2020 vysporiadala s dlhodobo nedobytnými pohľadávkami na nájomnom v spravovanej sociálnej ubytovni, odpísala nedobytné pohľadávky na nájomnom po súhlasnom vyjadrení právnika a konateľky poverenej dočasným vedením spoločnosti vo výške 8 720 € a zrušila opravné položky k nájomnému v ubytovni vo výške 8 292 €.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Pohľadávky - operatívna evidencia** | **k 1.1.2020** | **k 31.12.2020** |
|  |  |  |
| Nájomné za obecné byty | 90 748 | 62 970 |
| Ubytovňa | 16 742 | 615 |

Z tabuľky je zreteľný posun vo výbere nájomného za nájomné byty.



5.4. Tvorba a čerpanie sociálneho fondu

Sociálny fond (SF) je zamestnávateľ povinný tvoriť na financovanie sociálnej politiky zamestnancov v zmysle zákona č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde v znení neskorších predpisov.

Sociálny fond sa tvoril v základnej výške 0,6 % z objemu mzdových prostriedkov.

Zo sociálneho fondu sa v rámci realizácie sociálnej politiky podniku poskytuje zamestnancom príspevok na:

* stravovanie zamestnancov nad rozsah stanovený Zákonníkom práce,
* na dopravu do zamestnania a späť,
* účasť na kultúrnych a športových podujatiach,
* na rekreáciu a služby, ktoré zamestnanec využíva na regeneráciu,
* zdravotnú starostlivosť,
* sociálnu výpomoc a peňažné pôžičky,
* na ďalšiu realizáciu podnikovej sociálnej politiky v oblasti starostlivosti o zamestnancov.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tvorba a čerpanie sociálneho fondu** | | |  |
|  |  |  |  |
|  | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** | **Skutočnosť** |
|  | **2018** | **2019** | **2020** |
| **Stav SF k 1.1.** | 5 844,78 | 6 457,97 | 6 164,02 |
| Tvorba | 570,55 | 495,70 | 582,69 |
| Čerpanie - stravovanie | 1 947,50 | 2 179,51 | 2 486,25 |
| regenerácia | 6 609,86 | 5 910,14 | 8 636,40 |
| Doplnenie zo zisku, fondov | 8 500,00 | 7 300,00 | 8 500,00 |
| Čerpanie spolu | 8 557,36 | 8 089,65 | 11 122,65 |
| **Stav SF k 31.12.** | 6 457,97 | 6 164,02 | 4 124,06 |



**6. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení**

**účtovného obdobia.**

Zmeny ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia, za ktoré je spracovaná výročná správa:

Z dôvodu zabezpečenia programového vybavenia správy bytov a nebytových priestorov v bytových domov, sme v mesiaci február 2021 obdržali cenovú ponuku od spoločnosti ANASOFT, APS s.r.o., (ktorá poskytuje programové riešenia pre správu bytov), na aplikáciu nového systému [DOMUS](https://www.anasoft.com/domus/sk/) v celkovej cene 26 619 EUR, ktorý zabezpečuje efektívnu ekonomickú správu bytových domov (**elektronické zasielanie vyúčtovaní a predpisov, ostatná elektronická komunikácia**), sledovanie platobnej disciplíny, rozúčtovanie spoločných nákladov (**kontrola spotreby energií online**), sledovanie technického stavu domov, zabezpečenie realizácie revízií a manažovanie opráv. Správa bytov online, diaľkové odpočty meračov, informácie cez portál, SMS notifikácia, či hybridná pošta sú samozrejmosťou. Viac ako 800 000 bytov je spravovaných v systéme DOMUS.

Plná integrácia systému je naplánovaná do konca roka 2021.

Z dôvodu požiadaviek na implementáciu bola zmapovaná technická infraštruktúra podniku, na základe zistení bolo potrebné vyriešiť niekoľko závažných problémov v oblasti počítačového vybavenia (nevyhovujúci server, zastaralé pracovné stanice, pomalý switch) a to nákupom nových zariadení v celkovej sume 7 661,40 €

Počas mesiaca marec bola vládou SR vyhlásená mimoriadna situácia v súvislosti s rizikom šírenia ochorenia COVID 19 a potrebami prijímania preventívnych opatrení na zabránenie šírenia na celom území SR. Táto mimoriadna situácia bude mať negatívny vplyv na celkový hospodársky výsledok za rok 2021, keďže dôjde k výpadku plánovaných tržieb spoločnosti a z dôvodu zvýšených nákladov na zavedenie opatrení, súvisiacich so zamedzením šírenia vírusu COVID-19. Už sme museli zaobstarať licenciu na používanie produktu TeamViewer Premium, pomocou ktorého bola zabezpečená práca z domu (HomeOffice) pre zamestnancov v cene 1 366,40 €.



**7. Celkové zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj**

**spoločnosti.**

Spoločnosť prešla v roku 2020 viacerými zmenami – personálnymi, účtovnými, technickými, čo bude brané za základ pre vývoj maximálneho úsilia zabezpečovať a sprostredkovávať prevádzku, údržbu a opravy bytov a nebytových priestorov v ďalšom období.

Aktivita spoločnosti v roku 2021 sa bude naďalej sústreďovať, v súlade s hlavným zameraním činnosti, na správu bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mestskej časti, správu bytov a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, poskytovanie služieb pri oprave a údržbe bytových a nebytových priestorov v bytových domoch a iné činnosti, pri ktorých sa budeme snažiť efektívne hospodáriť s finančnými prostriedkami, naďalej udržať dobrú platobnú disciplínu tak voči dodávateľom ako aj odberateľom; na udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny nájomcov.

Je potrebné zdôrazniť, že v predchádzajúcich rokoch produkty na zhodnocovanie finančných prostriedkov na bankovom trhu celoplošne zaznamenali prudký pokles úrokových sadzieb, ktorý pretrvával aj v hodnotiacom roku pričom bežná ročná úroková sadzba na termínovanom účte sa znehodnotila poklesom z priemernej 1,8% na 0,50%. V roku 2020 síce negatívny dopad pretrvával, avšak mimoriadne lepšie plnenie sa dosiahlo v zmluvných produktoch s dlhším časovým plnením ukončených v hodnotiacom roku a uzatvorením nových zmlúv s konkurenčnými finančnými inštitúciami.

Prioritou v hospodárení spoločnosti aj v roku 2020 bola optimalizácia nákladov s možnosťou prekročenia tržieb a tak zabezpečiť vyrovnané prípadne mierne ziskové hospodárenie spoločnosti bez negatívneho dopadu na poskytované služby.

Podnikateľský zámer pre hospodársky rok 2021 bude naďalej orientovaný na pracovné aktivity s cieľom udržať si primerané priaznivé hospodárske výsledky, vytvárať podmienky pre spokojnosť vlastníka spoločnosti, vlastníkov nehnuteľnosti a poskytovať svojim klientom čo najkvalitnejšie služby spojené s bývaním.

Zavedenie nového systému DOMUS umožňuje lepší komfort, vyššiu technickú úroveň tak pre správcu, ale hlavne pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. Preto bude potrebné použiť technológie, ktoré vyhovujú novej smernici EU – systém diaľkového odpočtu dát, transparentnejšie informácie o spotrebe.

Rok 2021 bude finančne náročný aj z dôvodu personálneho zabezpečenia fungovania spoločnosti. Očakávame ukončenie pracovnej činnosti od bývalej konateľky a riaditeľky a niektorých starších zamestnancov, pre ktorých bude potrebné vyplatiť odchodné a odstupné podľa odpracovaných rokov v spoločnosti a kolektívnej zmluvy.



Pre zabezpečenie plnenia úloh súvisiacich so spracovaním bytov a nebytových priestorov treba zamerať pozornosť na počet, skladbu a kvalifikáciu zamestnancov.

Z dôvodu riešenia nepriaznivej situácie v spoločnosti – nekonanie v minulých rokoch - sa zvýšia náklady aj na odpis nevymožiteľných pohľadávok a tvorbu opravných položiek. Potrebné finančné prostriedky pre ďalšie skvalitnenie činnosti a technický rozvoj plánujeme zabezpečiť so zvýšenými podnikateľskými aktivitami spoločnosti, zmenou sadzobníka úkonov a taríf za poskytnuté služby. Plánujeme inštalovať nabíjacie stanice pre verejnosť na parkoviskách, využiť alternatívne zdroje energie na výrobu elektriny, čím by sa znížili prevádzkové náklady bytových domov a priaznivo by pôsobili aj na hospodársky výsledok spoločnosti.

Spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, kde o mestských správcovských spoločnostiach stále pretrváva negatívna verejná mienka z minulosti. Novovzniknuté súkromné správcovské spoločnosti núkajú „kvalitnejšie služby“, preto je nutné vyvinúť maximálne úsilie na elimináciu rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia.

**8. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.**

Spoločnosť nevynakladala v roku 2020 ani v predchádzajúcich obdobiach náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja ani neplánuje ich vynakladať v budúcich obdobiach, nakoľko nie sú pre jej predmet činnosti relevantné.

**9. Informácia o obstaraní obchodných podielov a akcií.**

V priebehu roka 2020 spoločnosť neobstarala žiadne obchodné podiely ani akcie.

**10. Informácia o organizačných zložkách v zahraničí.**

Spoločnosť nemá organizačné zložky v zahraničí.