



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:

Ing. Tibor **Pogány**
konateľ

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- 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.

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
5. 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 Jánošiová, 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 prenájomom
- 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 garáží.

	Skutočnosť k 31.12.2019	Skutočnosť 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 k 31.12.2018	Skutočnosť k 31.12.2019	Skutočnosť 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 častí 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 účtovnou závierkou a vyhodnotené v príslušnom zákonom predpísanom výkazníctve.

Účtovná závierka bola overená audítorm 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	2 293,45
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 účtovného 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 € zahŕňa 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			
<i>neobežný majetok</i>	300 518	284 246	261 908
dlhodobý hmotný majetok	300 518	284 246	261 908
<i>obežný majetok</i>	1 615 343	1 623 138	1 647 225
krátkodobé pohľadávky	83 452	82 338	54 329
<i>finančné účty</i>	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
<i>časové rozlíšenie</i>	654	1 228	735
Vybrané pasíva			
<i>Vlastné imanie</i>	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
<i>Závázky</i>	76 767	72 207	80 354
Dlhodobé záväzky	14 381	13 926	12 554
<i>Krátkodobé záväzky</i>	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
<i>rezervy</i>	3 115	3 639	9 028
<i>časové rozlíšenie</i>	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 hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí 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 účtovnému 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 najvýznamnejšou 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
Počiatkový 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 dlhodobými nedobytnými pohľadávkami na nájomnom v spravovanej sociálnej ubytovni, odpísala nedobytné pohľadávky na nájomnom po súhlasnom vyjadrení právnicka 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 2018	Skutočnosť 2019	Skutočnosť 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 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 zaobstaráť 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 sprostredkovať 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 nehnuteľností 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 správcoch spoločnosti stále pretrvávajú negatívne verejné mienky z minulosti. Novovzniknuté súkromné správce 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.