



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojičné námestie 11, 821 06 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:

- miestnej rady dňa 20.06.2022
- miestneho zastupiteľstva dňa 28.06.2022

Výročná správa o hospodárení Bytového podniku Podunajské Biskupice, s. r. o. za rok 2021

Predkladá:

Ing. Tibor **Pogány**
konateľ

Materiál obsahuje:

- vyjadrenie miestnej rady
- návrh uznesenia
- Výročná správa za rok 2021

Spracoval:

Ing. Tibor **Pogány**
konateľ

Vyjadrenie miestnej rady dňa 20.06.2022

UZNESENIE č. 247/2022/MR

Miestna rada **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu **schváliť** predložený návrh uznesenia.

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 2021.



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 2021



Bratislava – Podunajské Biskupice
apríl 2022

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. Celkové zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj spoločnosti
7. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
8. Informácia o obstaraní obchodných podielov a akcií
9. Informácia o organizačných zložkách v zahraničí



1. Informácia o obchodnej spoločnosti k 31.12.2021

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. Tibor Pogány

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.

Po realizovanom verejnom výberovom konaní bol do pozície konateľa spoločnosti menovaný Ing. Tibor Pogány s účinnosťou od 15.12.2020.

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 2021 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 dezinfekcie/,
- 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.

V roku 2021 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.

Na základe písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu bola vypovedaná k 31.8.2021 správcovská zmluva s bytovým domom



Hradská 78/B 39 bytov.

Nájomné byty sa priebežne uvoľňujú a následne sa pridelujú podľa Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Podunajské Biskupice na základe zmlúv o nájme. K 31.12.2021 evidujeme 9 voľných bytov v lokalitách:

Uzbecká 22 - 28	4
Bodrocká 44	3
Priekopnícka - ubytovňa	2

Koncom roka 2021 sme vykonali v bytovom dome na Uzbeckej ulici 22 – 28 sanáciu a odvlhčenie muriva. V ďalšom období bude treba pokračovať na odstránení hygienických nedostatkov bytového domu v závislosti od schválených finančných prostriedkov miestnym zastupiteľstvom.

V priebehu roku 2022 bude treba investovať do obnovy aj do ďalších bytových domov z dôvodu zlého stavu okien, zatekajúcej strešnej krytiny, výmena starých kuchynských liniek, šporákov. Taktiež je potrebná investícia na zníženie energetickej náročnosti kotolne z dôvodu zníženia nákladov na vykurovanie a výroby teplej úžitkovej vody Priekopnícka 17 – 19.

	Skutočnosť k 31.12.2020	Skutočnosť k 31.12.2021
Počet spravovaných bytov	2860	2821
v tom vo vlastníctve	2737	2698
obecné MÚ PB	27	27
magistrát	0	0
nájomné byty MÚ PB	73	73
nájomné byty magistrát	23	23
nebytové priestory v správe	166	160
v tom nájomné NB PB	1	1
nájomné NB magistrát	1	1

3. Pracovníci

Spoločnosť v roku 2021 zamestnala 10 pracovníkov, priemerný vek zamestnancov k 31.12.2021 je 52 rokov.

V priebehu roka 2021 došlo k zmene v skladbe zamestnancov. Riešilo sa aj zastupovanie dlhodobej práceneschopnosti dvoch zamestnancov (od 28.3.2021 a 2.6.2021). K 31.12.2021 z dôvodu odchodu do dôchodku bol ukončený pracovný pomer s bývalou konateľkou a riaditeľkou a hlavnou ekonómkou spoločnosti.

Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd (upratovanie kancelárskych priestorov, ubytovne a výpomoc technikom).

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

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.

Zavedenie nového ekonomického systému pre spôsobilo potrebu zvýšenia finančných prostriedkov na odbornú prípravu a školenie zamestnancov, ktoré bude pokračovať aj v roku 2022.

	Skutočnosť k 31.12.2019	Skutočnosť k 31.12.2020	Skutočnosť k 31.12.2021
Mzdové náklady	100 558	111 672	121 303
Zákonné sociálne poistenie	40 435	45 116	54 554
Odmena členom DR	10 548	10 649	31 800
Odstupné, odchodné			18 211
Zákonné sociálne náklady	9 607	8 093	25 000
Osobné náklady celkom	161 184	175 530	232 657
Priemerná mzda zamestnancov	1 196	1 243	1 334



Nárast mzdových nákladov v roku 2021 oproti roku 2020 bol spôsobený vyplatením odstupného a odchodného pre bývalú konateľku a riaditeľku spoločnosti na základe § 76 odst. 3 Zákonníka práce, prijatím systému na odmeňovanie pracovníkov, ktorý zohľadňoval zákonné nároky zamestnancov a motivačné zložky pre zvýšenie efektívnosti a kvality práce.

Do kapitoly odmena členom DR je pridaná odmena pre konateľa spoločnosti, nakoľko funkciu vykonáva na základe mandátnej zmluvy.

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.

4. Ekonomická a finančná situácia

V priebehu roka 2021 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. 2021 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.

Hospodársky výsledok v roku 2021 značne ovplyvnil nutnosť nákupu nového ekonomického programu pre správu bytových domov (v priebehu novembra 2020 ohlásil Ing. Rusko ukončenie podpory a ďalšieho vývoja ekonomického programu pre evidenciu bytov a nebytových priestorov v bytových domov) od spoločnosti ANASOFT, APS s.r.o., (ktorá vyniká pri tvorbe programových riešení pre správu bytov), na aplikáciu nového systému DOMUS v celkovej cene 26 619 EUR, čo je prispôsobený tak, aby umožňoval 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 roku 2022.

Z dôvodu požiadaviek na implementáciu 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 €

Hospodárenie Bytového podniku Podunajské Biskupice, s.r.o. bolo uzavreté k 31. 12. 2021 účtovou závierkou a vyhodnotené v príslušnom zákonom 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 369 081,77 €

Z dôvodu trvania pandémie aj v roku 2021 spoločnosť nevedela splniť všetky plánované podnikateľské aktivity v kapitole ostatné výnosy.

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

Ukazovateľ	Skutočnosť k 31.12.2019	Skutočnosť k 31.12.2020	Skutočnosť k 31.12.2021
Výnosy celkom	280 956,47	312 663,01	369 081,77
Tržby z predaja služieb	270 558,65	281 324,33	357 101,03
nájomné obecné byty	555,63	799,88	542,4
tržby z výkonu správy	218 611,78	228 108,41	230 907,54
tržby za ubytovanie (ubytovňa)	33 308	34 390,00	33 914
tržby za prenájom majetku	5 126,00	4 620,00	4 618
tržby za výkon správy nadštandard	8 396,68	8 923,59	9 107,87
tržba za vedenie úverového účtu	2 594,58	2 512,48	2 512,48
tržba za odmeny ZV bytov	348,65	860,62	1 073,24
tržba za vystavenie upomienok	1 066,27	612,72	792,54
tržba za Uzbecká 22-28			73 632,96
Finančné výnosy			9 051,39
Ostatné výnosy	6 284,61	23 015,07	2 929,35

4.2. NÁKLADY

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o., vytvoril v roku 2021 náklady v celkovej výške 407 422,48 €.

Z pohľadu štruktúry vybraných nákladových položiek, je stav k 31.12.2021 nasledovný

Ukazovateľ	Skutočnosť k 31.12.2019	Skutočnosť k 31.12.2020	Skutočnosť k 31.12.2021
Náklady celkom	256 407,02	306 608,60	407 422,48
Spotreba materiálu	4 101,11	19 417,00	17 459,75
kancelárske potreby	1 741,83	1 339,46	1 281,79
PHM	1 733,70	683,13	527,86
spotreba elektrickej energie	4 970,30	5 635,98	5 286,61
spotreba plynu	4 928,52	6 545,64	6 309,01
vodné	1 381,40	1 393,91	1 489,84
Opravy a údržba vozidla	2 683,91	5 703,48	1 969,47
Náklady na reprezentáciu	422,09	290,42	443,17
Ostatné služby spolu: z toho	40 306,82	46 923,64	129 469,35
účtovníctvo, ek. poradenstvo, audit	17 580	18 105,50	17 640,00
právne služby	7 124,39	6 970,68	6 970,68
telefóny - pevné linky, internet	893,97	752,05	597,81
poštovné	1 907,15	2 293,45	2 379,15
prevádzka kotolne Priekopnícka	420	1 103,30	315,40
výpočtová technika - servis	6 267,60	5 967,30	3 980,00
školenie zamestnancov		1 500,00	5 588,80
ostatné služby Priekopnícka		3 151,65	2 853,11
ostatné služby Kovová	1 121,75	768,88	4 158,29
parkovné, drobné pop	1 566,93	2 591,33	4 197,03
telefóny - mobily	1 331,18	1 075,28	2 571,67
stočné	1 360,29	1 372,84	2 957,66
Služby Uzbecká 22-28			73 632,96
Mzdové náklady	100 558,14	111 671,89	121 303,00
Odmeny členom orgánov spoločnosti	10 584,00	10 649,04	31 800,00
Zákonné sociálne poistenie	40 434,89	45 116,07	54 553,85

Zákonné sociálne náklady	9 606,80	8 092,97	24 959,38
tvorba SF	495,7	536,94	590,99
náklady na stravovanie	3 658,09	3 895,70	4 338,95
odstupné, odchodné	3 252,66	1 977,50	18 211,27
DDS Tatry	1 543,68	1 279,77	1 128,80
náhrada príjmu - PN, SP	436,06	689,37	689,37
Daň z motorových vozidiel	182,32	150,8	125,8
Daň z nehnuteľnosti	118,94	185,17	185,17
Ostatné dane a poplatky	2 593,24	2 698,82	1 968,91
zostatková cena predaného DNM		9 104,60	
Odpis pohľadávky		8 720,38	140,56
nájomné byty	2 561,98	7 792,88	
ubytovňa		150	927,5
Tvorba opravných položiek		14 784,34	
Ostatné náklady na hosp. činnosť	3 374,60	4 309,93	5 476,66
Odpis dlhodobého NM	16 271,60	13 234,29	14 561,29
Ostatné finančné náklady	3 224,11	3 107,65	582,00
Splatná daň z príjmov	7 121,33	3 562,89	1 719,77
Odložená daň z príjmov	430,34	161,19	798,19

4.3. HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. vytvoril účtovnú stratu vo výške: **38 340,71 €** a to vplyvom:

1. nákup nového ekonomického programu pre správu bytových domov
2. nákup nových počítačov (server + pracovné stanice)
3. import údajov zo starého systému a školenie zamestnancov na nový systém
4. odstupné a odchodné bývalej konateľky a riaditeľky spoločnosti

Hospodársky výsledok za rok 2021 – stratu - zaúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov a túto stratu započítať s nerozdeleným ziskom minulých rokov.

5. Ekonomické zhodnotenie vývoja majetku

5.1. Majetok

Na základe účtového výkazníctva majetok spoločnosti k 31.12.2021 predstavoval výšku v aktívach 1 882 969 €.

Obežný majetok vo výške 777 919 € pozostáva hlavne z finančného majetku v hodnote 636 317 €, krátkodobých pohľadávok z obchodného styku vo výške 45 099 €, z pohľadávok voči mestskej časti Podunajské Biskupice vo výške 88 561 €. Dlhodobé pohľadávky boli vysporiadané, ich zostatok je nulový.

Neobežný majetok v celkovej hodnote 268 274 € zahrňuje pozemky, stavby, stroje, prístroje, zariadenia a jedno motorové vozidlo.

Výška neobežných aktív k 31.12.2021 sa zvýšila o 842 640 € celkom v porovnaní so stavom vykázaným za rok 2019 o 22 338 €. V rámci neobežných aktív vplyv na vykazovanú skutočnosť spôsobili nasledovné položky:

a/ finančné prostriedky uložené v J&T Banke vo výške 836 274 €

b/ pozemky – v roku 2021 je vykázaný stav v hodnote 5 363 € oproti minuloročnému zostatku bez zmeny.

c/ stavby – hodnota majetku stavieb sa znížila o ročné odpisy zúčtované v zmysle zákona o účtovníctve vo výške 12 401 €. Zostatková hodnota stavieb spoločnosti k 31. 12. 2020 predstavuje celkom 244 144 €

c/ stroje, prístroje a zariadenia – ako samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí zaznamenali v roku 2021 zúčtovanie ročných odpisov v zmysle platnej legislatívy v celkovej výške 1 518 € - automobil. Kúpa servera v hodnote 3 645 €, odpisy 648 €

Ostatné aktíva vo výške 502 € pozostávajú z časového rozlíšenia nákladov budúcich období.

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



Vlastné imanie spoločnosti k 31.12.2021 je vykázané v plnení vo výške 1 759 151 € 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 1 686 622 € ostatné kapitálové fondy ako vlastný zdroj majetku.

Cudzí zdroje v rámci pasív predstavujú výšku 123 818 €, z toho zahŕňajú krátkodobé záväzky spoločnosti vo výške 63 335 € pozostávajúce z obchodného styku a zákonných mzdových odvodov za zamestnancov miezd, krátkodobé rezervy na budúce výdaje tvoria výšku 27 966 €

V rámci dlhodobých záväzkov vo výške 8 721 € 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 5 880 €

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 31.12.2021 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 31.12.2021 spoločnosť zamestnávala o 1 zamestnanca viac ako k 31.12.2020.

Stav záväzkov spoločnosti k 31.12.2021

Závazky spolu	k 1.1.2021	k 31.12.2021
Závazky voči dodávateľom	18 389	26 600
krátkodobé rezervy	9 028	27 966
Prijaté preddavky od odberateľov	2 197	1 900
Ostatné záväzky	17 194	15 572
Nevyfakturované dodávky	1 157	2 566
Závazky voči zamestnancom	8 616	9 466
Zúčt. S inšt. soc. Zabezpečenia	5 143	5 385
Daňové záväzky	6 035	6 248
Iné záväzky	41	28
Závazky do soc. Fondu	4 124	5 880
Ostatné dlhodobé záväzky	507	239
Odložený daňový záväzok	7 923	8 721

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.

Kalendárny rok	2019	2020	2021
Počiatkový stav	87 464	90 748	62 970
Predpis nájomného	68 951	84 547	88 070
Úhrada nájomného	65 666	112 326	90 185
Neuhradené nájomné celkom	90 748	62 970	60 854
Predpis služieb	35 409	34 676	40 455
Úhrada služieb	35 409	28 874	40 455



Bytový Podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. k 31.12.2021 vytvoril opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 40 173 €, ktoré boli vytvorené v súvislosti s pohľadávkami na nájomnom pri nájomných bytoch.

Pohľadávky - operatívna evidencia	k 1.1.2021	k 31.12.2021
Nájomné za obecné byty	62 970	60 854
Ubytovňa	615	1 336

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 2019	Skutočnosť 2020	Skutočnosť 2021
Stav SF k 1.1.	6 458,00	6 164,00	4 124
Tvorba	496	582	596
Čerpanie - stravovanie	2 180	2 486	1 835
regenerácia	5 910	8 636	6 000
Doplnenie zo zisku, fondov	7 300	8 500	9 000
Čerpanie spolu	8 090	11 123	7 835
Stav SF k 31.12.	6 164	4 124	5 880

6. Celkové zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj spoločnosti.

Spoločnosť prešla v roku 2021 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 2022 bude naďalej sústredovaná 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.

Podnikateľský zámer pre hospodársky rok 2022 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 2022 bude finančne náročný aj z dôvodu personálneho zabezpečenia fungovania spoločnosti. Očakávame ukončenie pracovnej činnosti od 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.

Finančné parametre podnikateľského zámeru spoločnosti sú na strane nákladov ovplyvnené najmä cenou zemného plynu, elektrickej energie, cenou vody. Nakoľko sa situácia stále mení, nemožno zatiaľ predvídať celkové budúce dôsledky. Budeme pokračovať v monitorovaní potencionálneho dopadu a podnikneme všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Potrebné finančné prostriedky pre ďalšie skvalitnenie činnosti a technický rozvoj plánujeme zabezpečiť so zvýšenými podnikateľskými aktivitami spoločnosti, zmenou sadzovníka 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 je pripravená realizovať okrem v súčasnosti dodávaných služieb aj investičné akcie v spolupráci a podľa rozhodnutí vlastníka

Spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, kde o mestských správcoch stále pretrvávajú negatívne verejné mienky z minulosti. Novovzniknuté súkromné správcové spoločnosti núkajú „kvalitnejšie služby“, preto je nutné vyvinúť maximálne úsilie na elimináciu rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia.

7. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Spoločnosť nevynakladala v roku 2021 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.

8. Informácia o obstaraní obchodných podielov a akcií.

V priebehu roka 2021 spoločnosť neobstarala žiadne obchodné podiely ani akcie.



9. Informácia o organizačných zložkách v zahraničí.

Spoločnosť nemá organizačné zložky v zahraničí.