



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
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 Jánošová, 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 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 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 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 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 312 663,01 €

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

| Ukazovateľ | Skutočnosť k 31.12.2018 | Skutočnosť k 31.12.2019 | Skutočnosť 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 |
| účetníctvo, 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 € 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 | | | |
| <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>Závazky</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 hnutelné veci a súbory hnutelných 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 ukazovateľov 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. Závazky

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

| Závazky spolu | k 1.1.2020 | k 31.12.2020 |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|
| Závazky 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 |
| Závazky 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 |
| Závazky 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 |
|---------------------------|--------|--------|---------|
| 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 dlhodobými nedobytnými pohľadávkami na nájomnom v spravovanej sociálnej ubytovni, odpísala nedobytné pohľadávky na nájomnom po súhlasnom vyjadrení právnik 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 príspevkov 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 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 zabezpečiť 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 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 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 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.