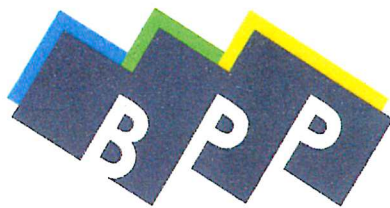


**BYTOVÝ PODNIK PETRŽALKA, s.r.o. Haanova 10, 852 23 BRATISLAVA**



Bytový podnik Petržalka, s. r. o.

## **SPRÁVA O VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA a ČINNOSTI ZA ROK 2022**

**Marec 2023**

## OBSAH SPRÁVY

### *1. Základné údaje o spoločnosti*

- A. Identifikačné údaje spoločnosti
- B. Predmet činnosti spoločnosti
- C. Štruktúra spoločnosti a jej orgánov

### *2. Správa konateľa spoločnosti*

- A. Základné skutočnosti
- B. Štruktúra majetku spoločnosti
- C. Hospodárenie spoločnosti
- D. Finančná analýza vybraných ukazovateľov
- E. Rozdelenie výsledkov hospodárenia
- F. Ľudské zdroje
- G. Významné skutočnosti
- H. Zámery ďalšieho rozvoja spoločnosti

### *Prílohy k správe*

Účtovná závierka za rok 2022 (daňové priznanie, súvaha, výkaz ziskov a strát, poznámky k účtovnej závierke, potvrdenie o podaní DP)

# 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

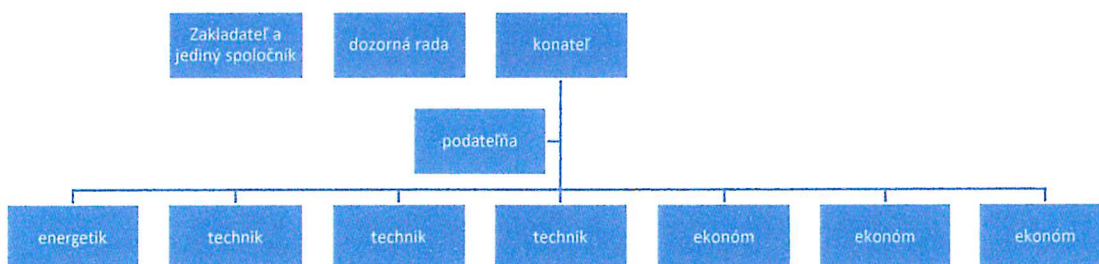
## A. Identifikačné údaje spoločnosti

|                  |  |
|------------------|--|
| Obchodné meno:   | <b>Bytový podnik Petržalka, s.r.o.</b>                       |
| Právna forma:    | <b>spoločnosť s ručením obmedzeným</b>                       |
| Sídlo:           | <b>Haanova 10, 852 23 Bratislava</b>                         |
| Dátum vzniku:    | 21.08.2007   |
| Základné imanie: | 94 769 EUR   |
| e-mail:          | <a href="mailto:info@bppetrzalka.sk">info@bppetrzalka.sk</a> |
| IČO:             | 36 821 012   |

## B. Predmet činnosti spoločnosti

- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou bytového a nebytového fondu,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- inžinierska činnosť v stavebníctve – obstarávateľská činnosť,
- organizačné a ekonomické poradenstvo,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná a propagačná činnosť,
- technicko-organizačné zabezpečenie kurzov, školení a seminárov,
- administratívne práce,
- správa nehnuteľnosti – obstarávateľské služby,
- prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom

## C. Štruktúra spoločnosti a jej orgánov



### **Konateľ spoločnosti:**

*JUDr. Peter Plučinský*

### **Dozorná rada:**

*Miroslav Dragun*

*Mudr. Iveta Plíšeková*

*Adam Sarlós*

*Ing. Jozef Vydra*



## 2. SPRÁVA KONATEĽA SPOLOČNOSTI

### A. Základné skutočnosti

V roku 2022 nedošlo v spoločnosti k zmenám v predmete jej činnosti. Došlo k zmenám v personálnom obsadení funkcií v spoločnosti. Pracovný pomer v apríly ukončil energetik odchodom do dôchodku, nastúpil miesto neho nový mladý zamestnanec s elektro technickou strednou školou. Podarilo sa od novembra 2021 voľné miesto technického správcu získať nového zamestnanca s vysokoškolským vzdelaním stavebného smeru. Osvedčila sa ekonomická správkynia prijatá v auguste 2021 a preto, že sa osvedčilo, že dokážu objem prác pri tomto obsadení reálne zvládnuť a obhospodarovať zvýšené počty domov, nebudem ich počet zvyšovať a ponechávam len 3 ekonomické správkynie. Oproti minulosti sa podarilo cieľným úsilím zvýšiť vzdelanostnú úroveň zamestnancov BPP, s.r.o. Celkom máme okrem konateľa troch zamestnancov s vysokoškolským vzdelaním. BPP, s.r.o. pokračuje v činnosti ako obchodná spoločnosť, založená zakladateľom, Mestskou časťou Bratislava ako jediným spoločníkom.

Základným predmetom činnosti spoločnosti je poskytovanie správy uvedených nehnuteľností, správy bytov, bytových domov a nebytových priestorov v prevažnej miere vo vlastníctve fyzických osôb. Časť správy je vykonávaná aj k domu na Medved'ovej 21, ktorý prešiel v roku 2022 do vlastníctva Mestskej časti Petržalka a k ďalším bytom a nebytovým priestorom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverených do majetkovej správy Mestskej časti Petržalka (ďalej len obecných bytov a NP).

Cieľom je zabezpečenie stabilizovaného a cenovo primeraného výkonu správy. Opakovane podotýkam, že cenou poskytovaných služieb je pre obyvateľov Petržalky v pomere k iným správcom výhodná a prijateľná. Pritom kvalita správy sa oproti minulosti zvýšila a jej obsah zodpovedá ustanoveniam zákona a zmluvám o výkone správy. Pokračujeme aj vo výkone ekonomických činností k nájomným bytom na Medved'ovej č. 21.

Počas pandémie bola činnosť – výkon správy v začiatku roka 2022 náročnejšia najmä technikmi v teréne, alebo z titulu ochorenia niektorých zamestnancov na Covid, ale činnosť bola riadne zabezpečená aj s využitím práce z domu. Pritom sa realizovali sa aj väčšie opravy, rozvodov, výťahov, iná modernizácia domov a podobne. Podrobnejší prierez činnosti je uvedený nižšie v tabuľkách. Časť výnosov bola vzhľadom k výške plátov v segmente správy domov použitá na ich čiastočné vyrovnanie s konkurenčnými subjektmi. V prípade, že by sa tak neurobilo nepodarilo by sa udržať, alebo získať kvalifikovaných zamestnancov, čo by znemožnilo riadny výkon správy a plnenie si základných povinností z predmetu podnikania a ohrozilo by samotnú existenciu BPP, prípadne by si to vyžiadalo redukcii počtov spravovaných domov. Za dôležité považujem, že sa podarilo za posledných 5 rokov od roku 2017 kedy bola spoločnosť vo výraznej strate (cca 16440.- Euro), usporiadaním účtovníctva, zvýšením efektívnosti činnosti ako je vidieť zo zvýšenej pridanej hodnoty, zvýšenou aktivitou zlepšiť najmä ekonomické ukazovatele a dosiahnuť primeranosť osobného ohodnotenia zamestnancov tak, ako to je vidieť v tabuľke nižšie :

| Prehľad základných ukazovateľov - výsledkov BPP, s.r.o. za roky 2017 až 2022 |         |         |         |         |                 |         |        |                |                       |
|--|---------|---------|---------|---------|-----------------|---------|--------|----------------|-----------------------|
| Rok  | Výnosy  | Rozdiel | Tržby   | Rozdiel | Pridaná hodnota | Rozdiel | HV     | Osobné náklady | Strata minulé obdobia |
| 2017   | 273808  |         | 273808  |         | 177619          |         | -16440 | 187675         | -96020                |
| 2018   | 287322  | 13514   | 267653  | -6155   | 185519          | 7900    | 7354   | 181999         |                       |
| 2019   | 287300  | -22     | 286296  | 18643   | 199099          | 13580   | 1598   | 194061         |                       |
| 2020   | 308288  | 20988   | 308102  | 21806   | 213503          | 14404   | 166    | 210060         |                       |
| 2021   | 316718  | 8430    | 315364  | 7262    | 227521          | 14018   | 7857   | 218129         |                       |
| 2022   | 316404  | -314    | 315373  | 9       | 222497          | -5024   | 4897   | 217883         | -83342                |
| SPOLU  | 1789840 | 42910   | 1451223 | 25905   | 1003261         | 27598   | 38312  | 1209807        | -78445                |
| 2022<br>oproti<br>2017   | 42596   |         | 41565   |         | 44878           |         | 21337  | 30208          |                       |

**Konateľ spoločnosti:** Miroslav Cajchan, od 29. septembra 2017 JUDr. Peter Plučinský

V roku 2018 zníženie tržieb za obecné byty

V roku 2019 až 2021 odchodné do dôch. v počte niekoľko násobku platov, Náklady navyše na zaučenie nových zamestnancov, zníženie tržieb ukončenie správy garáží mestskou časťou, DPH -najmä 2021 znížená investičná činnosť, zamestnancov, zvýš. platov na nutnú úroveň,

V riadku SPOLU, v stĺpci strata za minulé obdobie je konečná suma straty po odpočítaní HV za rok 2022.

V riadku 2022 oproti 2017 je suma celkového HV za uvedené roky.

Podrobnejšie údaje o hospodárskych výsledkoch za rok 2022 sú v tabuľkovej a výkazovej časti. V spravovaných domoch sa pokračovalo s prípravou a realizáciou opráv v domoch a ich obnovy najmä tých spoločných častí a zariadení, ktoré sú na hranicu životnosti. Zlepšila sa komunikácia so zástupcami vlastníkov. Žiadne vážnejšie nedostatky, oprávnené sťažnosti na činnosť BPP neboli podané a riešené.

### Pôsobnosť BPP, s.r.o.

**Ku dňu 31.12.2022 Bytový podnik Petržalka, s.r.o. má celkovo v pôsobnosti 4172**

**bytov a 281 ostatných priestorov, čo predstavuje:**

- 4 001 bytov a 231 ostatných priestorov v priamej správe
- 171 bytov a 50 ostatných priestorov v nepriamej správe

**Na základe Zmluvy o výkone správy 67 bytových domov a na základe Mandátnej zmluvy uzatvorenej so Spoločenstvom vlastníkov 1 bytový dom čo celkovo predstavuje v priamej správe:**

- 4 001 bytov vo vlastníctve (z toho 297 obecných bytov)
- 82 nebytových priestorov vo vlastníctve (z toho 22 obecných NP)
- 28 garáží vo vlastníctve

Na základe **Inominátnych zmlúv** uzatvorených s MČ Bratislava – Petržalka nebytové priestory, čo celkovo predstavuje v priamej správe:

- 121 miestností v objekte administratívno-technickej budove na ulici Haanova 10

Na základe **Mandátnej zmluvy** uzatvorenej s MČ Bratislava – Petržalka, BPP s.r.o. zabezpečuje ekonomickú (ES) a technickú (TS) činnosť **obecným priestorom:**

- 468 obecným bytom (z toho 297 obecným bytom v priamej správe BPP s.r.o., 149 obecným bytom, 20 bytom v materských škôlkach a 2 bytom v rodinných domoch v nepriamej správe)
- 65 nebytovým priestorom (z toho 22 obecným nebytovým priestorom v priamej správe BPP s.r.o., 43 obecným nebytovým priestorom v nepriamej správe)
- 7 zásobovacích tunelov a OST v nepriamej správe

### **Konkrétne rozdelenie obecného majetku.**

**Na základe Inominátnej zmluvy: ES + TS objektov**

- administratívno – technickú budovu na ulici Haanova č. 10 (121 miestností)

**Na základe Mandátnej zmluvy:**

- 149 obecných bytov v bytových domoch v inej správe (ES)
- 47 obecných bytov v bytových domoch v správe BPP s.r.o. (ES)
- 250 obecných bytov pre bytový dom na ulici Medved'ovej 21 (ES, TS zabezpečuje MČ Bratislava - Petržalka)
- 20 obecných bytov v škôlke (ES)
- 2 obecné byty v rodinných domoch (ES)
- 43 obecných nebytových priestorov v inej správe (ES + TS)
- 22 obecných nebytových priestorov v správe BPP (ES + TS)
- 7 zásobovacích tunelov a OST v objektoch bytových domov (ES + TS)

### **Ďalšie aktivity:**

S účinnosťou od 01.02.2022 BPP s.r.o. uzatvoril so spoločenstvom vlastníkov bytov Rovniankova 2 Mandátnu zmluvu, čím mesačný príjem za správu sa zvýšil o sumu 700,00 € bez DPH.

Pokračujeme v rokovaniach s viacerými domami , ktoré požiadali o výkon správy na konci roka 2022 (3 bytových domov v mestskej časti Petržalka, a jeden Bratislava staré mesto) s tým, že vyhodnocujeme naše kapacity a efektívnosť pre BPP, s.r.o. , ak by sme sa na výkone správy so záujemcami dohodli. V súčasnosti sú už v rokovaní o prechode správy 2 bytové domy. Po vyhodnotení podmienok sa rozhodneme.



Tak ako v roku 2021 je možné konštatovať, že sa na nás častejšie obracajú záujemcovia o vykonávanie správy. Aj vyššie uvedené spoločenstvo vlastníkov bytov, kde vykonávame činnosť na základe mandátnej zmluvy prejavilo záujem a máme perspektívu v roku 2023 po zrušení spoločenstva vykonávať aj priamo správu domu.

Považujem za dôležité, že návrhy na zhotoviteľov diel, opráv, poskytovateľov služieb, ich výber za úzkej súčinnosti so zástupcami vlastníkov realizujeme (pričom zhotovitelia a poskytovatelia prezentujú svoju ponuku a odpovedajú na otázky členov komisií), komisiami zloženými z vlastníkov, ktorých si zvolili vlastníci na domových schôdzach. Ich odporúčania predkladáme vlastníkom na rozhodnutie. Okrem zvyšovania transparentnosti sa darí takto aj presne určiť obsah dodávok podľa vôle vlastníkov, racionalizovať ich a tiež aj dosahovať primeranú výšku cien.

### K činnosti a výsledkom za rok 2022 :

Po pandemických obmedzeniach a neochoty vlastníkov v roku 2021, okrem výnimiek zúčastňovať sa schôdzi, kedy sme realizovali častejšie písomné hlasovania boli schôdze v roku 2022 v domoch vykonávané, pričom sme realizovali aj viac písomných hlasovaní. V priebehu roka sa vykonávala bežná správa domov, bežné opravy, údržba, pravidelné revízie vyhradených zariadení, plynu, elektrických zariadení a inštalácie, protipožiarne obhliadky. Zabezpečovali sme odstraňovanie mimoriadnych havárií. Samozrejmosťou je vyúčtovanie nákladov spojených s plneniami s užívaním a vlastníctvom bytov a poskytovanými službami vlastníkom bytov a NP.

### Rozpis činnosti - výkonov TS pri správe 67 domov (bytov a nebytových priestorov, (žltým vyznačené akcie nad bežné činnosti) :

#### TS Jana Príkopová

**A.Gwerkovej 1-11 :** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,

**Bohrova 7:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, výmena stupačkových uzáverov, vyčistenie strechy

**Černyševského 11,13:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, lokálna oprava strechy

**Farského 18,20,22:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, zabezpečenie postreku proti mravcom

**Furdeková 19,21:** povinné prehliadky a skúšky, rekonštrukcia prístupového systému, lokálna oprava zatekania - schodisko 1.NP, **monitoring kanalizácie + vyčistenie kanalizácie**

**Gercenova 21,23:** povinné prehliadky a skúšky, **zabezpečenie rekonštrukcie predzáhradky po výmene kanalizačnej prípojky a okapového chodníka, vypratanie pivníc**

**Gessayova 11,13:** povinné prehliadky a skúšky, rekonštrukciy prístupového systému G 11, lokálna oprava strechy , **oprava poškodenej fasády**

**Gessayova 15,17:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, doplnenie mriežok na fasáde bytového domu

**Holičska 8:** povinné prehliadky a skúšky, montážou kamerového systému do spoločných priestorov, lokálna oprava strechy, **rekonštrukcia regulačnej stanice plynu**

**Kováčsová 98,100:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,

**Krásnohorska 9,11:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, rekonštrukcia schodiska pred vstupom do bytového domu Krásnohorská 11

**Lachova 2,4,6,8:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, oprava fasády po vandalizme, prečistenie kanalizačných stupačiek odvetrávanie na streche, **príprava na ŠFRB** - zabezpečenie projektu, dodávateľov.

**Lachova 10,12,14,16:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, vyčistenie odvetrávania na streche, monitoring pred a po čistení odvetrávania 8ks,dodanie a osadenie klapiek proti hlodavcom v pivničných priestoroch,**monitoring kanalizácie s následným vyčistením a vyspravením kanalizačných prípojok**, dodanie ochranných systémov proti holubom parapety a výklenky

**Mánesovo námestie 7,8:** povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie kamerového a prístupového systému, inventarizácia prístupového systému, opravu fasády po víchrici.

**Macharova 3,5,7:** povinné prehliadky a skúšky, opravu fasády po vandalizme, zabetonovanie otvorov v spoločných priestoroch pivníc

**Nám.hraničiarov 10,12:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, výrobu a montáž madla na prechodové dvere ku schodisku v spoločných priestoroch, výmena vchodových dverí - spoločné priestory

**Pečnianska 31:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, vypratanie pivníc, dezinfekčné práce,

**Planckova 1,3:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad, **výmena rozvodov, kanalizácie a plynu, výmena stupačkových uzáverov**

**Rovniankova 16:** povinné prehliadky a skúšky, **zabezpečenie projektu na obnovu bytového domu - ŠFRB**, výkon dezinfekcie – postrek proti švábom,

**Studenohorska 1,3:** povinné prehliadky a skúšky , **zabezpečenie projektu na obnovu bytového domu - ŠFRB**,

**Wolkrova 31,33:** povinné prehliadky a skúšky, výmena dverí v spoločných priestoroch, monitoring a vyčistenie kanalizácie



**Wolkrova 45:** povinné prehliadky a skúšky, zabezpečenie projektu na obnovu bytového domu - ŠFRB

**Znievska 24:** povinné prehliadky a skúšky, vyčistenie kanalizácie

**Malé Pálenisko:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,  
**Janíkovské role č.1:** povinné prehliadky a skúšky s následným zabezpečením odstránenia závad,

[TS Ing. Jakub Pašek :](#)

**Belinského 18,20 :** Revízie: bleskozvody, regulačná stanica plynu, protipožiarna, Odstránenie závad z revízie bleskozvodov, Odsúhlasenie výmeny výťahov, výber dodávateľa – Treva, začiatok 01/2023 (vlastné zdroje), Bežná údržba

**Beňadická 20,22:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, Odstránenie závad z revízie regulátora a plynových zariadení, Odstraňovanie grafitov z fasády – riešené ako poistná udalosť, Oprava fasády po poškodení vtáctvom – riešené ako poistná udalosť, Bežná údržba

**Budatínska 53,55:** Revízie: elektroinštalácia, bleskozvody, regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, kotolňa

- Odstránenie závad z revízie regulátora a plynových zariadení
- Bežná údržba

**Bzovicka 2,4:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, Odstránenie závad z revízie regulátora, Dodanie únikových tlačidiel pri vstupných dverách, Začala sa riešiť výmena výťahov cez ŠFRB, Bežná údržba

**Bzovicka 22:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, Odstránenie závad z revízie elektroinštalácie (revízia ešte v 2021) a plynových zariadení, Čistenie kanalizácie, Osadenie ventilačných hlavíc na kanalizácii, Oprava zábradlia, Ukradnutý poklop vodomernej šachty – oprava, riešené ako poistná udalosť, Bežná údržba

**H.Meličkovej 27,29,31:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), komíny, protipožiarna, Odstránenie závad z revízie plynových zariadení, Oprava vstupnej brány do areálu, Výmena zvončekov a domácich telefónov, Projektová dokumentácia BD, Orez stromov a kríkov v záhrade BD, Oprava zvodu zo strechy (zatekalo do bytov a garáže)

**Holíčska 24,26,28:** Revízie: elektroinštalácia, trojročka výťahy, regulačná stanica plynu, protipožiarna, Odstránenie závad z revízie elektroinštalácie, Výmena vstupných brán (3ks)

**Hrobákova 2,4:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, Maľovanie spoločných priestorov z vlastných zdrojov, Bežná údržba

**Jasovská 23,25:** Revízie: bleskozvody, regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, Bežná údržba

**Jasovská 37:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, celoplošná deratizácia proti mravcom, Úprava prístupového systému do domu, Bežná údržba

**Lietavská 15:** Revízie: bleskozvody, regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, 2x odstraňovanie grafitov z fasády – riešené ako poistná udalosť, Bežná údržba

**Ľubovnianska 5,7:** Revízie: elektroinštalácia, plynové zariadenia (byty), regulačná stanica plynu, protipožiarna, Odstránenie závad z revízie elektroinštalácie, Výmena výťahov, Bežná údržba

**Medveďovej 21:** Revízie: bleskozvody, trojročka výťahy, Odstraňovanie závad na výťahoch, Celoplošná deratizácia, Bežná údržba, Výmena rozvodov - zabezpečovala Mestská časť, **Mlynarovičova 18,20:** Revízie: regulačná stanica plynu, protipožiarna, **Výmena stupačiek, Kotvenie loggií,** Celoplošná dezinfekcia, Bežná údržba

**Starhradská 2,4:** Revízie: elektroinštalácia, plynové zariadenia (byty), regulačná stanica plynu, protipožiarna, Bežná údržba

**Ševčenkova 7,9:** Revízie: regulačná stanica plynu, protipožiarna, Bežná údržba

**Ševčenkova 12:** Revízie: regulačná stanica plynu, protipožiarna, ŠFRB: výťahy, stupačky, maľovanie, výmena osvetlenia, Bežná údržba

**Strečnianska 9,11:** Revízie: regulačná stanica plynu, elektroinštalácia, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, odstránenie závad z revízie plynu v bytoch (stupačka), Oprava strechy na strojovni výťahu (zatekalo po 10. poschodie), Bežná údržba

**Topoľčianska 12,14:** Revízie: regulačná stanica plynu, protipožiarna, **Výmena výťahov a stupačiek,** Rekonštrukcia kontajnerového stojiska, Bežná údržba

**Turnianska 1,3:** Revízie: elektroinštalácia, bleskozvody, regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), protipožiarna, Odstránenie závad z revízie bleskozvodov a elektroinštalácie, **ŠFRB: Výmena výťahov a stupačiek, maľovanie spoločných priestorov** na Turnianskej 1, Bežná údržba

**Vyšehradská 35,37,39:** Revízie: regulačná stanica plynu, plynové zariadenia (byty), trojročka výťahy, protipožiarna, Odstránenie závad z trojročky výťahov, Bežná údržba,

#### TS Ing. Marcela Skalníková

**Ambroseho 9-19 :** Lokálne opravy na streche, hydroizolácia, klampiarske práce, strešné vetráky, odstránenie závad z revízie bleskozvodov, oprava kanalizačných šácht. Bežná údržba BD. Revízie -elektroinštalácia, bleskozvod, reg .stanica, protipožiarna

**Blagoevova 2,4, :** Maľovanie spoločných priestorov, pokládka PVC. Bežná údržba. Revízie: reg. stanica, protipožiarna .

**Budatínska 65:** Bežná údržba. revízie: regulačná .stan., protipožiarna.

**Gessayova 41,43:** Čiastočná oprava strechy, maľovanie po zatečení, odstránenie závad z úradnej skúšky výťahov. Bežná údržba BD. Revízie -bleskozvody, reg. stanica, úradná skúška výťahov, protipožiarna.

**Haanova 1,3 :** Odstránenie závad z revízie bleskozvodov. Bežná údržba, Revízie -bleskozvody, reg.stanica,merače tepla, vodomery SV, TÚV, protipožiarna.

**Haanova 2,4,6,8 :** Bežná údržba BD., Revízie - reg.stanica, vodomery TÚV, úradná skúška výťahov, protipožiarna.

**Holíčska 12:** **Maľovanie, pokládka PVC v spoločných priestoroch, obloženie zadného schodiska protišmykovou dlažbou.** Bežná údržba BD. Revízie -plyn byty, reg.stanica, odborná skúška výťahov, protipožiarna.

**Holíčska 32-42 :** Oprava vchodových hliníkových dverí, energetický certifikát na BD. Bežná údržba BD. Revízie - reg .stanica, merače tepla, vodomery SV, TÚV, protipožiarna.



**Lachova 15,17,19 :** Pretretie strešok nad zadnými vchodmi a mreží, čistenie sterchy. Bežná údržba, Revízie - plyn byty, reg.stanica, protipožiarna.

**Lachova 25,27,29 :** Odstránenie závad z revízie elektroinštalácie a z odborných prehliadok výťahov. Bežná údržba BD, Revízie -elektroinštalácia, bleskozvody, reg. stanica, protipožiarna.

**Ľubovnianska 8:** Odstráneni závad z úradnej skúšky výťahov. Bežná údržba BD.

Revízie - reg.stanica, merače tepla, vodomery TÚV, úradná skúška výťahov, protipožiarna.

**Medvedovej 1,3 :** Zaizolovanie rozvodov na prízemí vo vchode Medvedovej 3, odstránenie závad z revízie elektroinštalácie. Bežná údržba BD. Revízie - elektroinštalácia, reg. stanica, vodomery SV, TÚV, protipožiarna.

**Medvedovej 9,11:** **Maľovanie spoločných priestorov.** Bežná údržba BD. Revízie - elektroinštalácia, reg.stanica, vodomery TÚV, protipožiarna.

**Medvedovej 6-10 :** Riešenie obnovy bytového domu cez **ŠFRB -výmena rozvodov, výťahov, maľovanie - podaná žiadosť na ŠFRB.** Osadenie nerezových ostní proti vtáctvu na strechu po obvode strechy, odstránenie závad regulačnej stanice. Bežná údržba BD. Revízie - plyn byty, reg .stanica, protipožiarna.

**Medvedovej 12-18 :** **Cez ŠFRB - v dvoch vchodoch výmena výťahov a v dvoch vchodoch nové výťahy - podaná žiadosť na kolaudáciu.** Montáž kamerového systému, rekonštrukcia elektroinštalácie. Odsúhlasenie presunutia štyroch pivničných kopek z vchodu 14 do vchodu 12-ponuky, s elektr. prácami, plastové okna na výťahové šachty-realizácia v 2023. Bežná údržba, reg .stanica, úradná skúška výťahov- nové výťahy,protipožiarna.

**Medvedovej 34:** Bežná údržba BD. Revízie: elektroinštalácia, plyn byty, reg .stanica, úradná skúška výťahov, protipožiarna.

**Mlynarovičova 13,15 :** Bežná údržba BD. Revízie: plan byty, reg. stanica, vodomery TÚV, úradná skúška výťahov, protipožiarna.

**Rovniankova 2:** Po zatečení maľovanie a výmena kazetového stropu, **návrh možnosti obnovy cez ŠFRB,** odstránenie závad z revízie bleskozvodov. Bežná údržba BD. Revízie: bleskozvody, plyn byty, reg. stanica, merače tepla, odborná skúška výťahov, protipožiarna

**Starhradská 18 :** **Nové schody pred hlavným vchodom a roštu,** osadenie mreží na pivničné okná, rozpracované nové kontajnerové stojisko - podanie žiadosti na Magistraá BA na prenájom pozemku. Bežná údržba BD. Revízie: plyn byty, stanica, protipožiarna.

**Šintavská 18,20,22:** Bežná údržba BD. Revízie: reg. stanica, merače tepla, vodomery TÚV, protipožiarna.

**Tematínska 8:** Obnova kontajnerového stojiska- podpálení, nový prístupový systém, kolálna oprava strechy hydroizolácie a oplechovania, Bežná údržba BD, Revízie: plyn byty reg. stanica, protipožiarna.

Okrem výkonu správy po stránke technickej sme realizovali tiež dôležitú a náročnú časť výkonu správy a plne zabezpečili vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov bez zásadných a vážnejších problémov, prípravu podkladov pre ŠFRB, podávanie žiadostí a ich vybavenie, pričom sme boli 100% úspešní.

Nad rámec bežnej údržby a drobných opráv BPP, s.r.o. pripravil, a v plnom rozsahu zabezpečil realizáciu obnovy, rekonštrukcií a väčších opráv domov podľa priloženej tabuľky:

### Akcie - objem nad 2500.- Euro

| suma s DPH | predmet                                    | objekt                  | suma s DPH | predmet                          | objekt                |
|------------|--|-------------------------|------------|----------------------------------|-----------------------|
| 7300       | projekt hydraulické vyregulovanie          |                         | 179400     | Výmena výťahov - realizácia 2023 | Belinského 18,20      |
| 86483      | výmena výťahov                             | Wolkrova 45             | 137363     | Výmena výťahov - realizácia 2023 | Bzovicka 2,4          |
| 889579     | Zateplenie obv.plášťa, výmena ZTI          |                         | 5800       | Projektová dokumentácia a        | H.Meličkovej 27,29,31 |
| 6460       | výmena brán spoločné priestory             | Nám.hraničiario v 10,12 | 2930       | Výmena zvončekov                 |                       |
| 250544     | výmena výťahov                             |                         | 2220       | Výmena výťahov - dok. práce      | Ľubovnianska 5,7      |
| 295923     | výmena rozvodov                            | Rovniankova 16          | 150928     | Výmena výťahov                   |                       |
| 150619     | iná modernizácia                           |                         | 228258     | Výmena stupačiek                 | Mlynarovičov a 18,20  |
| 2500       | montáž bezkontaktného prístupového systému | Gessayova 11            | 104328     | Kotvenie loggií                  |                       |
| 4850       | Vypracovanie PD                            | Studenohorska 1,3       | 6650       | Oprava výťahu                    | Bzovicka 22           |
| 3000       | Vypracovanie PD                            | Lachova 2,4,6,8         | 4035       | Oprava výťahu                    |                       |

|         |                                     |                  |         |                                    |                    |
|---------|-------------------------------------|------------------|---------|------------------------------------|--------------------|
| 75000   | Výmena ZTI                          | Bohrova 7        | 2520    | Projektová dokumentácia            | Ševčenkovej 12     |
| 82000   | výmena rozvodov                     | Planckova 1,3    | 9446    | Overenie meračov tepla             | Holíčska 24,26,28  |
| 3 899   | úprava schodov                      | Starhradská 18   | 8595    | Výmena vchodových brán             | Holíčska 24,26,28  |
| 113 400 | výmena výťahov, nové výťahy         | Medveďovej 12-18 | 9038    | Maľovanie spoločných priestorov    | Hrobákova 2,4      |
| 7 258   | kamerový systém                     |                  | 5498    | Overenie meračov tepla             | Jasovská 37        |
| 31 867  | rekonšt. Elektroinštalácie          |                  | 4313    | Merače tepla                       | Starhradská 2,4    |
| 13 956  | naviac práce pri výmene výťahov     |                  | 4692    | Oprava strechy                     | Strečnianska 9,11  |
| 55 032  | PVC, maľovanie                      | Blagoevova 2,4   | 12574   | Montáž vodomerov                   | Topoľčianska 12,14 |
| 3 500   | stavebný dozor                      |                  | 206880  | Výmena výťahov                     | Topoľčianska 12,14 |
| 5 062   | Mreže na pivničné okná              | Starhradská 18   | 174823  | Výmena stupačiek                   | Turnianska 1,3     |
| 13 679  | PVC, maľovanie                      | Holíčska 12      | 25344   | Maľovanie spoločných priest. + PVC |                    |
| 3 819   | ciachovanie                         | Starhradská 2,4  | 161143  | Výmena výťahov                     |                    |
| 4 666   | maľovanie, výmena kazetového stropu | Rovniankova 2    | 7520    | Výmena meračov tepla               |                    |
| 7 073   | pivničné kobky, elektro práce       | Medveďovej 12-18 | 7 290   | dial'kový odpočet                  | Holíčska 32-42     |
| 3 813   | maľovanie                           | Medveďovej 9     | 111 771 | výmena rozvodov                    | Medveďovej 6-10    |



|               |                 |                 |                |                |  |
|---------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|--|
| 12 630        | schody          | Šintavská 18-22 | 109 440        | výmena výťahov |  |
| 5 580         | Vypracovanie PD |                 |                |                |  |
| <b>213949</b> |                 |                 |                |                |  |
| <b>2</b>      | <b>SPOLU</b>    |                 | <b>1682799</b> | <b>SPOLU</b>   |  |
|               |                 |                 | <b>CELKO</b>   |                |  |
|               |                 |                 | <b>M</b>       | <b>3822291</b> |  |

### Zvyšovanie poplatku za správu:

V roku 2022 sa podarilo zvýšiť poplatky za výkon správy aj keď v čase všeobecného zdražovania to bolo náročné.

Celkom od roka 2018 až do 1.2.2023 sa poplatky za správu domov so súhlasom vlastníkov zvýšili v počtoch podľa tabuľky takto :

| Poplatok v domoch                                   | Počet     |
|---|-----------|
| <b>Celkom domov</b>                                 | <b>67</b> |
| Zvýšených poplatky v domoch od máj 2017 do 1.2.2023 | <b>58</b> |
| Účinný od 1.1.2011                                  | <b>7</b>  |
| Účinný Od 1.2012                                    | <b>2</b>  |
| <b>Ostáva na zvýšenie</b>                           | <b>9</b>  |

Priemerná výška poplatku za priestor/byt/ mesiac za správu za rok 2022, ku dňu 31.1. 2023 :

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
| <b>Celkom priemerná výška poplatku za správu</b> | <b>S DPH</b>   | <b>6,54</b> |
|  | <b>Bez DPH</b> | <b>5,45</b> |

Na základe oznámenej inflácie SŠÚ za rok 2022 vo výške 12,8 % sme v domoch, u ktorých to umožňovala Zmluva o výkone správy oznámili zvýšenie poplatkov za výkon správy o jej výšku, v roku o mieru inflácie 12,25% . Je však nutné zároveň povedať, že aj ceny za energie a iné dodávky a služby sa tak isto zvyšujú aj pre BPP, s.r.o., takže zvýšenie tržieb, samozrejme časovo posunuté pravdepodobne výrazne pomer medzi nákladmi a výnosmi spoločnosti nezmení.

V roku 2023 priemerná výška poplatku za priestor/byt/mesiac za správu bude :

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
| <b>Celkom priemerná výška<br/>poplatku za správu</b> | <b>S DPH</b>   | <b>7,47</b> |
|  | <b>Bez DPH</b> | <b>6,23</b> |

Pritom pre úplnosť považujem za potrebné len pripomenúť, že výnosom pre BPP, s.r.o. je vždy cena bez DPH.

### **Bytový dom (vlastník Ms časť Petržalka), Medved'ovej 21.**

Považujem za nutné pripomenúť, že v správach o činnosti za uplynulé roky som sa k stavu tohto domu a najmä poskytovaním nedostatočnej výšky finančných prostriedkov na opravy a obnovu domu vlastníkom, už niekoľko krát kriticky vyjadril. Napriek mojim aktivitám (uvedeným nižšie, ktoré vykonávať nie sú povinnosťou správcu, ale zodpovednosť vlastníka), sa konečne podarilo Mestskou časťou Petržalka zabezpečiť financie na riešenie havarijného stavu rozvodov vody, kanalizácie, a aspoň čiastočne začať s riešením obnovy domu. Pritom pre úplnosť musím dodať, som upozorňoval včas na nemožnosť výmeny meračov spotreby vody, nutnosti opráv rozvodov - napojenia v bytoch pretože rozvody boli na hranici životnosti (praskali a vznikali tak následné škody). Už pred aktualizáciou projektov som zo strany BPP, s.r.o na túto skutočnosť upozornil viaceru zodpovedných osôb z Miestneho úradu, prerokoval aj s určenými funkcionármi Ms úradu, aj na Dozornej rade spoločnosti. Žiadne reakcie od zodpovedných. Samozrejme k veci mám príslušnú dokumentáciu.

**Výlučne pre pamäť zopakujem zo správy za rok 2021 :** „Stav bytového domu bol všetkým dotknutým a myslím, že najmä obyvateľom domu dostatočne známy. Ako konateľ BPP, s.r.o. som napriek tomu, že to nie je povinnosťou správcu osobne vyvinul a realizoval od môjho nástupu do funkcie konateľa BPP, s.r.o. v roku 2018 až 2021 viaceru iniciatív na riešenie stavu bytového domu, informoval som starostu, dozornú radu spoločnosti, upozorňoval som počas valného zhromaždenia spoločnosti, zúčastnil sa rokovania komisie investičnej, komisie bytovej, počas ktorých som upozorňoval na vážny stav domu, konkrétne potreby na obnovu spoločných častí a zariadení domu a žiadal o podporu pri finančnom krytí požiadaviek na riešenie stavu domu. V roku 2021 som pred schvaľovaním rozpočtu mestskej časti osobným listom oslovil všetkých poslancov miestneho zastupiteľstva s požiadavkou na vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte mestskej časti minimálne na riešenie kritického stavu rozvodov vody, kanalizácie a s tým súvisiacich najaktuálnejších opráv v dome, a ďalších súvislostí. Žiadal som aspoň 380-400000- Euro na riešenie rozvodov vody, kanalizácie a podobne. Pritom vlastník domu Mesto Bratislava ani Mestská časť Petržalka, ktorému bol zverený do majetkovej správy svoj príspevok do fondu opráv vo výške 25000.- Euro ročne, ktorý bol nepostačujúci na práce nad rámec bežnej údržby, dezinfekciu a bežné opravy domu, pričom ho nezvýšil, a napriek tomu, že obnova domu bola schválená už v roku 2017 neposkytol na jej realizáciu dostatok finančných prostriedkov. Pritom BPP, s.r.o. opakovane potvrdzoval svoju pripravenosť splniť svoju povinnosť správcu pri zabezpečení obnovy domu, samozrejme



v prípade rozhodnutia Mestskej časti a poskytnutia dostatočnej výšky finančných prostriedkov. Správca nemá povinnosť tieto problémy riešiť a nezodpovedá za zabezpečenie financií vlastníkom. Upozornil som niekoľko krát na nemožnosť výmeny meračov opráv rozvodov - napojenia v bytoch pretože rozvody sú na hranici životnosti, praskali a hrozili následné škody tak, ako sa aj stalo. Nájomcovia (pričom ich vzťah k bytom a domu má tiež určitý podiel na jeho stave), ktorí nás ako správcu kritizovali za stav domu, ťažko chápali, že bez financií a ich zabezpečenia zo strany vlastníka sa v kompetencii BPP, s.r.o. tento dlhý rok zanedbávaný stav nedá odstrániť. Len podotýkam, že v záujme zefektívnenia výkonu správy v dome na Medvedovej č. 21, najmä včasnej a operatívnej informovanosti medzi BPP, s.r.o. o udalostiach v dome vyžadujúcich si náš zásah som požiadal bytové oddelenie o poverenie jednej osoby - nájomníčky (s návrhom mesačnej odmeny 80.- Euro), ktorá má aktívny záujem o dom a aktívne s nami už spolupracuje na túto činnosť. Požiadavka bola zamietnutá.“

Komunikáciu zo strany miestneho úradu Mestskej časti ako vlastníka domu a bytov smerom k správcovi považujem za nedostatočnú. Zmluvu o výkone správy domu som žiadal aktualizovať aby Ms časť poslala svoj návrh, už v minulosti opakovane (naposledy v roku 2022), aby vzťahy medzi vlastníkom a správcom mali zadané jasne a jednoznačne svoje práva a povinnosti, aby nedochádzalo k zbytočným nedorozumeniam. To sa týka aj ostatných zmlúv s Ms časťou. Zatiaľ BPP, s.r.o. nebolo nič v tejto veci doručené.

### Personálne zabezpečenie :

V roku 2022 bol z na voľné miesto doplnený jeden technický správca z vysokoškolským vzdelaním stavebného zamerania, ktorý sa osvedčil a jeho výkon hodnotím pozitívne. Doplnili sme aj energetika spoločnosti, ktorý je absolventom strednej školy elektrotechnického zamerania. Získava pracovné návyky a po odbornej stránke sa do pozície postupne zapracováva. Kolektív bol v roku 2022 stabilizovaný a pracovné povinnosti si plnil bez zásadných problémov. Z hľadiska platov, sme v BPP, s.r.o. vďaka aktívnemu prístupu k plneniu úloh a snahe o zvýšenie tržieb sme dosiahli stav, kedy zamestnanci nemajú snahu odísť a zamestnať sa inej správcovskej spoločnosti po stránke platového ohodnotenia a podľa ich vyjadrení aj vzhľadom k dobrým pracovným podmienkam a dobrému kolektívu. Musím však zároveň konštatovať, že jedna ekonomická správkynia pôjde na materskú dovolenku od mája 2023 a jedna technická správkynia nadobudne nárok na dôchodok v máji 2023, pričom dala prísľub, že bude pracovať do konca roka 2023. To znamená, že bude potrebné zase zabezpečiť a získať náhrady, alebo nájsť iné riešenie, čo bude dosť náročné.

Hospodárske ciele sa v roku 2022 sa podarilo splniť. Podrobné vyhodnotenie hospodárenia spoločnosti je uvedené v príslušnej časti nižšie a vo výkazovej časti. Kompletne výsledky hospodárenia za rok 2021, výkazy a daňové priznanie sú v prílohe.

## B. Štruktúra majetku spoločnosti

Stav základných ukazovateľov súvahy v oblasti majetku je viditeľný z tabuľky č. 1:

Tab. č. 1:

| Roky                 | 2022          |             | 2021          |             | 2020          |             |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | v EUR         | v %         | v EUR         | v %         | v EUR         | v %         |
| <b>Majetok spolu</b> | <b>65 282</b> | <b>100%</b> | <b>61 402</b> | <b>100%</b> | <b>54 612</b> | <b>100%</b> |
| Neobežný majetok     | 0             | 0 %         | 0             | 0 %         | 1 433         | 2,63 %      |
| Obežný majetok       | 64 441        | 98,71 %     | 58 108        | 94,63 %     | 50 345        | 92,19 %     |
| Časové rozlíšenie    | 841           | 1,29 %      | 3 294         | 5,37 %      | 2 834         | 5,18 %      |

K 31.12.2022 evidovala spoločnosť majetok v ZC vo výške 0 EUR, tvorí ho server v OC 5 537 EUR a ojazdený osobný automobil Škoda Fabia v OC 4 583 EUR.

Obežný majetok je v celkovej výške 64 441 EUR a pozostáva z krátkodobých pohľadávok vo výške 3 181, 840 Eur -odberatelia, 760 Eur - istina na poštovné, 960 –zatiaľ nezapočítaná daňová licencia ,preddavok na stravné zamestnancov 621 Eur. Zásadnú časť obežného majetku tvorí zostatok na finančných účtoch v hodnote 61 227 EUR. Počas roku 2022 boli všetky novovzniknuté pohľadávky riadne uhradené v lehote splatnosti, aj zostávajúca pohľadávka je v lehote splatnosti. Spoločnosť neeviduje žiadne staršie pohľadávky.

Vývoj základných ukazovateľov súvahy v oblasti vlastného imania a záväzkov je viditeľný z tabuľky č. 2:

Tab. č. 2:

| Roky                                  | 2022          |             | 2021          |             | 2020          |             |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                       | v EUR         | v %         | v EUR         | v %         | v EUR         | v %         |
| <b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b> | <b>65 282</b> | <b>100%</b> | <b>61 402</b> | <b>100%</b> | <b>54 612</b> | <b>100%</b> |
| Vlastné imanie                        | 23 748        | 36,37%      | 19 598        | 31,92%      | 11 741        | 21,50%      |
| Záväzky                               | 37 004        | 56,69%      | 35 839        | 58,37%      | 39 182        | 71,75%      |
| Časové rozlíšenie                     | 4 530         | 6,94%       | 5 965         | 9,71%       | 3 689         | 6,75%       |

Spoločnosť mala k 31.12.2022 kladné vlastné imanie vo výške 23 748 EUR, čo predstavovalo zvýšenie o 4 150 EUR oproti predchádzajúcemu obdobiu. Zvýšenie predstavoval HV za rok 2022 v hodnote 4 965 Eur. Suma bola použitá na vykrytie strát minulých období vo výške čistého HV za roky pred r. 2017 – 7 857 Eur. Krátkodobé rezervy k 31.12.2022 boli vo výške 7 682 EUR, čo sú zákonné rezervy na nevyčerpané dovolenky.



Závazky k 31.12.2022 boli vo výške 37 004 EUR. Podstatnú časť krátkodobých záväzkov tvoria najmä záväzky voči zamestnancom vo výške 10 689, záväzky z obchodného styku vo výške 4 325 EUR v lehote splatnosti a záväzky zo zdravotného a sociálneho poistenia 6 328 EUR a daňové záväzky v celkovom súčte( DPH, DPPO a Dzzč) 6 886 Eur.

Časové rozlíšenie vo výške 4 530 EUR obsahuje predpokladané vyúčtovanie energií za rok 2022, služby a dodávky týkajúce sa roku 2021 .

### C. *Hospodárenie spoločnosti*

| Ukazovatele v EUR /<br>Rok                           | 2022         | 2022         | 2021        |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Výnosy z hospodárskej činnosti                       | 316 404      | 316 718      | 308 288     |
| Náklady na hospodársku činnosť/daňové/               | 311 372      | 307 888      | 307 980     |
| <b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b> | <b>5 032</b> | <b>8 830</b> | <b>308</b>  |
| Výnosy z finančnej činnosti                          | 0            | 0            | 0           |
| Náklady na finančnú činnosť                          | 135          | 150          | 142         |
| <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>    | <b>-135</b>  | <b>-150</b>  | <b>-142</b> |
| Mimoriadne výnosy                                    | 0            | 0            | 0           |
| Mimoriadne náklady                                   | 0            | 0            | 0           |
| <b>Výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>    |
| Daň z príjmov  | 769          | 823          | 0           |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>      | <b>4 128</b> | <b>7 857</b> | <b>166</b>  |

## NÁKLADY

### Náklady podľa účtovných skupín

| Menovky riadkov          | plán I.-XII.      | reál I.-XII.      | rozdiel I.-XII.   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 50 - Spotrebované nákupy | 12 612,00         | 15 506,96         | -2 894,96         |
| 51 - Služby              | 67 449,00         | 77 368,70         | -9 919,70         |
| 52 - Osobné náklady      | 220 728,00        | 217 882,03        | 2 845,97          |
| 53 - Dane a poplatky     | 780,00            | 613,30            | 166,70            |
| 54 - Iné náklady         | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| 55 - Odpisy              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| 56 - Finančné náklady    | 144,00            | 135,97            | 8,03              |
| 59 - Dane z príjmov      | 0,00              | 769,13            | -769,13           |
| <b>Celkový súčet</b>     | <b>301 713,00</b> | <b>312 275,96</b> | <b>-10 563,09</b> |

V roku 2022 prekročenie plánu v 50-spotreba bolo spôsobené hlavne nákupom dezinfekčných prostriedkov, respirátorov a ant. testov, v 51- služby zabezpečenie spracovania nárastu agendy subdodávateľsky a nárastom cien . Zvýšenie výnosov a zlepšenie hospodárenia umožnilo napriek zvýšeným nákladom dosiahnuť plánovaný HV.

## VÝNOSY

### Výnosy podľa účtovných skupín

| Účet                 | Názov                        | plán I.-<br>XII.  | reál I.-<br>XII.  | rozdiel I.-<br>XII. |
|----------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 602001               | Výkon správy - MČ            | 17 610,00         | 16 355,36         | -1 254,64           |
| 602002               | Odmena MČ                    | 37 200,00         | 34 013,05         | -3 186,95           |
| 602003               | Tržby z komerčnej správy     | 241 190,00        | 250 988,09        | 9 798,09            |
| 602005               | Ostatné služby pre vl. bytov | 10 000,00         | 14 016,76         | 4 016,76            |
| 641100               | Tržba z predaja HIM          | 0,00              | 0,00              | 0,00                |
| 648002               | Ostatné výnosy               | 0,00              | 1 031,91          | 1 031,91            |
| 662100               | Finančné výnosy              | 0,00              | 0,00              | 0,00                |
| <b>Celkový súčet</b> |                              | <b>306 000,00</b> | <b>316 404,17</b> | <b>10 404,17</b>    |

Spoločnosť za rok 2022 dosiahla zisk vo výške 4 128,21 EUR.

Výnosy dosiahli výšku 316 404,- UR čo predstavovalo zníženie o 314,- EUR oproti 2021 . Tržby pozostávali z tržieb za správu komerčných bytov a nebytových priestorov vo výške 250 988

Eur, čo predstavuje nárast o 11 785 EUR oproti roku 2021. Tržby od MČ Petržalka sa znížili o 2 500,- Eur

Celkové náklady na hospodársku činnosť dosiahli hodnotu 312 276 EUR, čo predstavuje zvýšenie o 3 412,- EUR , zvýšenie bolo spôsobené hlavne nárastom cien tovarov a služieb.

#### **D. Finančná analýza vybraných ukazovateľov**

Analýza finančných ukazovateľov je zameraná na porovnanie ukazovateľov v čase. V tabuľke je možné porovnať ich vývoj v rokoch 2020 – 2022. Okamžitá likvidita vyjadruje schopnosť podniku riadne plniť svoje záväzky, hovorí o solventnosti firmy. Bežná likvidita vyjadruje, aká časť krátkodobých záväzkov je krytá pohľadávkami a finančným majetkom.

|                    | 2022  | 2021  | 2020  |
|--------------------|-------|-------|-------|
| Okamžitá likvidita | 1,693 | 2,159 | 1,902 |
| Bežná likvidita    | 1,733 | 2,094 | 1,926 |

Likvidita spoločnosti je v intervale 1,0-2,0, čo predstavuje výbornú platobnú schopnosť spoločnosti.

#### **E. Rozdelenie výsledkov hospodárenia**

Zisk za rok 2022 vo výške 4 128,21 EUR navrhujeme použiť na úhradu strát minulých rokov.

#### **F. Ľudské zdroje**

Vývoj počtu zamestnancov v rokoch 2020 až 2022 je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Tab. č. 5:

|                            | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------|------|------|
| počet zamestnancov k 31/12 | 8    | 8    | 9    |

V roku 2022 zostal počet zamestnancov oproti roku 2021 nezmenený.

#### **G. Významné skutočnosti**

Žiadne významné skutočnosti nenastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.



## H. Zámery ďalšieho rozvoja spoločnosti

Vzhľadom k neustále sa zvyšujúcim požiadavkám vlastníkov na výkon správy, často nad rámec zákonných a zmluvných povinností je roku 2023 je cieľom spoločnosti pokračovať v kvalitnom výkone správy a dôslednom uplatňovaní plnenia povinností podľa zákona a príslušných právnych predpisov, zmluvných dojednaní. Pokračovať v úzkej spolupráci so zástupcami vlastníkov, najmä poskytovaním informácií o našej činnosti a možných zlepšeniach pre domy elektronickou cestou. Dosiahnuť aktualizáciu zmlúv a domových poriadkov na úroveň súčasného legislatívneho prostredia, čo si však vyžaduje aj súčinnosť od vlastníkov pri ich schvaľovaní. Nadviazať na dobré výsledky v obnove domov v predchádzajúcich rokoch a pokračovať v obnove domov cestou financovania zo ŠFRB. Takto zvyšovať kvalitu bývania vlastníkov bytov na súčasné štandardy. Výber zhotoviteľov a poskytovateľov služieb v tejto súvislosti vykonávať v úzkej súčinnosti so zástupcami vlastníkov, s komisiami zvolenými vlastníckmi tak, aby vlastníci mohli rozhodnúť o ich realizácii na základe dostatočných informácií. Dbať naďalej na záujem vlastníkov, to znamená dojednať čo najvýhodnejšie podmienky čo sa týka ceny ale aj ostatných podmienok uzatváraných zmlúv. Dokončiť navýšovanie poplatkov za správu v ostávajúcich domoch so súhlasom vlastníkov. V prípade, že dom bude mať cenu za správu ešte z roku 2008 až 201, pričom vlastníci odmietnu navýšenie aj nad mieru inflácie za rok 2022 (inflácia za čas od uvedených rokov doteraz celkom narástla o 34 %), po vyhodnotení konkrétneho domu a reálnej efektívnosti výkonu správy neprinášajúcej primeraný hospodársky výsledok pre BPP, s.r.o. predpokladáme takéto zmluvy vypovedať a získať do správy dom zo záujemcov o jej výkon, ktorých sme z kapacitných dôvodov museli odmietnuť. Vzhľadom k počtom a štruktúre zamestnancov BPP, s.r.o. považujem za dôležité podotknúť, že po personálnej stránke bude nutné doplniť – nahradiť zamestnankyňu na funkciu ekonomickej správkyne z titulu jej materskej dovolenky od mája 2023 a technickej správkyne z titulu odchodu do dôchodku s predpokladaným termínom jún až december 2023, čo za súčasných podmienok nedostatku príslušných odborníkov, najmä TS bude dosť náročné.