



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2016
podľa § 20 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

Košice, 7.4.2017


Predkladá: Ing. Róbert Ujpál
konateľ BPMK, s.r.o.

I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti:

Názov: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, Košice
Dátum vzniku: 29.11.2008
IČO: 44 51 86 84
IČ DPH: SK 202 272 2075
Vlastník spoločnosti: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – 100 %-ný vlastník
Valné zhromaždenie: Mesto Košice zastúpené primátorom mesta Košice

Dozorná rada: MVDr. Anna Jenčová - predseda
JUDr. Cyril Betuš
Mgr. art. Ľubica Blaškovičová

Konateľ spoločnosti: Ing. Róbert Ujpál

Riaditeľ – konateľ: Ing. Róbert Ujpál
Ekonomický riaditeľ: Ing. Mária Hornungová
Technický riaditeľ: Jozef Sirotniak - poverený zastupovaním technického riaditeľa

Predmet činnosti:

- ✓ obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- ✓ prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- ✓ sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- ✓ prenájom hnuťelných vecí
- ✓ sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- ✓ prípravné práce k realizácii stavby
- ✓ uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- ✓ dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- ✓ nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla
- ✓ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- ✓ vedenie účtovníctva
- ✓ činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- ✓ služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- ✓ oprava a údržba potrieb pre domácnosť, športových potrieb a výrobkov jemnej mechaniky
- ✓ vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo
- ✓ montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových
- ✓ montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení elektrických
- ✓ murárstvo, zámočníctvo, izolatérsvo
- ✓ technik požiarnej ochrany
- ✓ montáž určených meradiel v rozsahu: merače pretečeného množstva vody - na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody - na teplú vodu
- ✓ oprava cestných motorových vozidiel
- ✓ výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
- ✓ inžinierske stavby – dopravné stavby – pozemné komunikácie

- ✓ výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
- ✓ energetická certifikácia
- ✓ vnútroštátna nákladná cestná doprava
- ✓ odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických, oprava vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: oprava a údržba, rekonštrukcia, montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky
- ✓ odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových, oprava vyhradených technických zariadení plynových v rozsahu: oprava a údržba, montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky, rekonštrukcia
- ✓ stolárstvo, podlahárstvo, tesárstvo
- ✓ verejné obstarávanie
- ✓ výroba jednoduchých drevárskych výrobkov, zostavovanie stolárskych dielcov alebo súčastí z dreva do finálnych produktov a ich údržba, výroba jednoduchých úžitkových výrobkov z dreva
- ✓ výroba skla, výrobkov zo skla a ich úprava
- ✓ výroba výrobkov z plastov
- ✓ výroba jednoduchých výrobkov z kovu, opracovanie kovu jednoduchým spôsobom
- ✓ čistenie kanalizačných systémov, diagnostika kanalizačných potrubí
- ✓ skladovanie
- ✓ bezpečnostnotechnické služby
- ✓ výchova a vzdelávanie v oblasti ochrany práce v rozsahu: 01.1 - výchova a vzdelávanie zamestnancov a vedúcich zamestnancov
- ✓ správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- ✓ výroba tepla, rozvod tepla
- ✓ prevádzkovanie športových zariadení
- ✓ organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- ✓ reklamné a marketingové služby
- ✓ prevádzkovanie parkovísk
- ✓ pohostinská činnosť
- ✓ dodávka elektriny, distribúcia elektriny
- ✓ prevádzkovanie verejných WC

Zdroje informácií:

účtovné výkazy obchodnej spoločnosti

Použité skratky:

BPMK /alebo spoločnosť/ – Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.

SMMK – Správa majetku mesta Košice, s.r.o.

BD – bytový dom

b.j. – bytová jednotka

OB – obecný byt

SVB – spoločenstvo vlastníkov bytov

FOaÚ – fond opráv a údržby

HB – hybridný byt

NP – nebytový priestor

HV – hospodársky výsledok

OP – opravné položky

Uloženie výročnej správy:

1. Sídlo obchodnej spoločnosti
2. Obchodný register Košice – Okresný súd Košice I.
Kontakt: Ing. Hornungová Mária
Email : maria.hornungova@bpmk.sk
t.č .055/7871303

II. Vývoj účtovnej jednotky - analýza

BPMK vykonáva svoju činnosť od roku 1951. Bytový podnik mesta Košice – príspevková organizácia, bol v roku 2008 zrušený a zároveň mesto Košice založilo 29.11.2008 obchodnú spoločnosť BPMK, a to vkladom podniku Bytový podnik mesta Košice – príspevková organizácia, oceneného súdnoznaleckým posudkom. BPMK prevzal práva a záväzky zaniknutej organizácie a pokračuje v jej pôvodnej činnosti – predovšetkým správy vybraného majetku mesta Košice.

V súlade s Uznesením č. 383 XIII. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 17.9.2012 sa na mimoriadnom valnom zhromaždení spoločnosti rozhodlo o zlúčení spoločnosti so SMMK k 1.1.2013. S účinnosťou od 1.1.2013 sa stal BPMK právnym nástupcom SMMK, ktorá zanikla k uvedenému dňu bez likvidácie.

Hlavnou činnosťou BPMK v roku 2016 bolo:

- správa a prenájom majetku vo vlastníctve Mesta Košice, ktorý tvoria predovšetkým :
 - byty a NP, zverené do správy a prenájmu BPMK, spolu s príslušnými pozemkami
 - kryty civilnej obrany a kotolne
 - hnutelný majetok, umiestnený v prenajatom a spravovanom majetku mesta Košice
- správa bytov a NP, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so SVB
- sprostredkovanie dodávky a dodávka služieb, súvisiacich so správou OB a prenájomom NP pre ich nájomníkov
- poskytovanie dodávok a služieb v oblasti stavebnej výroby, údržby a opráv predovšetkým spravovaného majetku mesta Košice /OB, NP, školy a školské zariadenia, riadené mestom Košice bez alebo s právnou subjektivitou/
- zabezpečovanie dodávky a predaja tepla a elektrickej energie, v rámci licencií Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Slovenskej republiky

Spoločnosť pôsobí v regióne mesta Košice, je riadená so sídla spoločnosti a nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Najvýznamnejšími obchodnými partnermi spoločnosti sú Mesto Košice, nájomníci spravovaných a prenajímaných NP – podnikateľské subjekty, dodávatelia médií, zabezpečovaných pre nájomníkov v NP a BD v rámci poskytovania služieb, súvisiacich s nájmom. Ďalšiu významnú skupinu obchodných partnerov tvoria SVB, pre ktorých vykonáva BPMK správu BD na základe zmlúv, spravidla mandátneho charakteru.

II. a) Finančná a ekonomická situácia - analýza výnosov a nákladov

A. VÝNOSY

Za hodnotené obdobie BPMK, s.r.o. dosiahol výnosy v celkovej výške 7 707 499,05 EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 106,9 %.

Tab. č. 1 - Štruktúra výnosov a prehľad plnenia ročného plánu

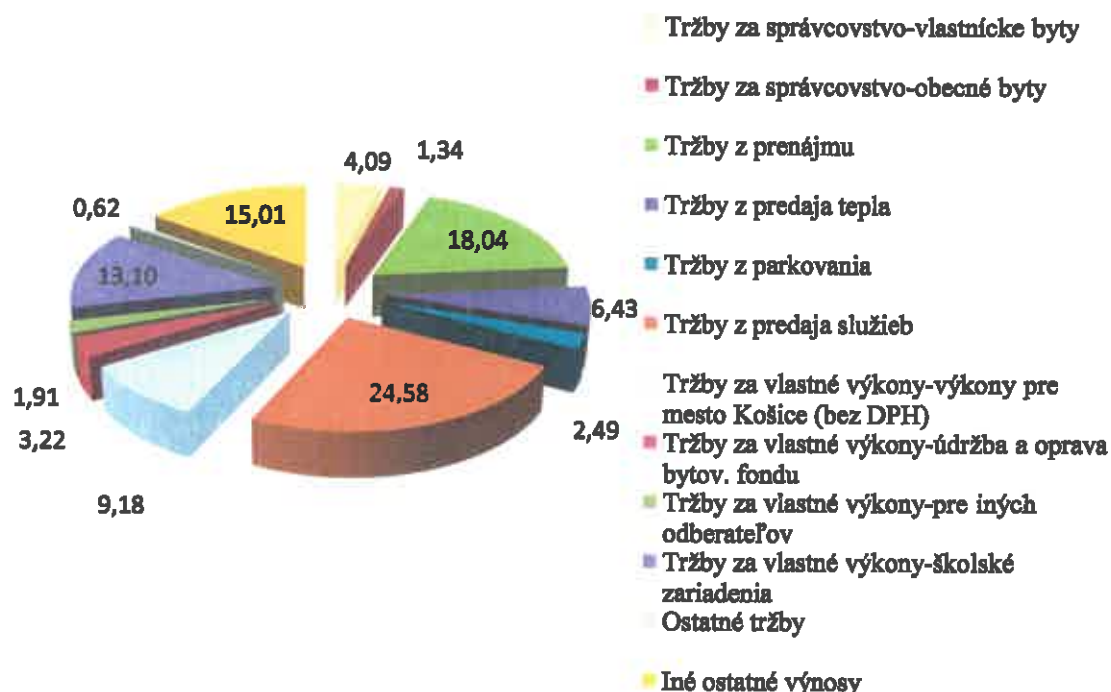
údaje v EUR

Ukazovateľ	Plán 2016	Skutočnosť 31.12.2015	Skutočnosť 31.12.2016	Rozdiel 2016/2015	% plnenia
6 Výnosy celkom	7 208 632	7 481 076,01	7 707 499,05	226 423,04	106,9%
60 Tržby za vlastné výkony	6 193 336	6 342 752,00	6 550 844,82	208 092,82	105,8 %
- tržby z prenájmu	1 470 000	1 432 497,36	1 390 121,03	-42 376,33	94,6%

- tržby z predaja tepla	490 000	491 544,94	495 785,06	4 240,12	101,2%
- tržby z parkovania (EEL)	192 000	192 000,00	192 000,00	0,00	100,0%
- tržby z predaja služieb	1 950 000	1 955 965,84	1 894 686,16	-61 279,68	97,2%
- tržby za správcovstvo-vlastnicke byty	315 000	312 853,89	315 348,95	2 495,06	100,1%
- tržby za správcovstvo-obecné byty	103 512	103 950,00	103 350,00	-600,00	99,8%
- tržby za vlastné výkony- výkony pre Mesto Košice	644 174	766 031,54	707 392,99	-58 638,55	109,8%
- tržby za vlastné výkony- oprava a údržba domov	310 000	290 935,21	248 016,18	-42 919,03	80,0%
- tržby za vlastné výkony pre iných-TEHO s.r.o.	140 000	209 222,25	146 927,92	-62 294,33	104,9%
- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	530 000	539 411,35	1 009 463,77	470 052,42	190,5%
- ostatné tržby	48 650	48 339,62	47 752,76	-586,86	98,2%
64 Ostatné výnosy	1 014 996	1 138 061,45	1 156 609,36	18 547,91	114,0%
- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	739 396	739 398,00	739 395,82	-2,18	100,0%
- zúčtovanie prev. dotácie vo výške nákladu opráv	20 600	49 200,74	68 319,86	19 119,12	331,6%
- tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku		85 561,67		-85 561,67	
- ostatné výnosy	255 000	263 901,04	348 893,68	84 992,64	136,8%
66 Finančné výnosy	300	262,56	44,87	-217,69	15,0%
- úroky	300	262,56	44,87	-217,69	15,0%

Podiel jednotlivých druhov tržieb na celkových výnosoch spoločnosti zobrazuje nasledovný graf:

Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2016



K 31.12.2016 spoločnosť vytvorila výnosy vo výške 7 707 499,05 EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu schváleného jediným spoločníkom spoločnosti, na 106,9 %. Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 84,8 % tvorili tržby za vlastné výkony spoločnosti.

Z hľadiska štruktúry a charakteru služieb je plnenie plánu nasledovné:

- **tržby z prenájmu** - celkový objem - 1 390 121,03 tis. EUR . Nižšie plnenie plánu spoločnosti ovplyvnili pretrvávajúce dôvody, a to výpadky nájmu u veľkých NP (Hlavná 100, Alžbetina 12, 32 a 34, výpadok nájmu v objekte Historickej radnice od 7/2016, čiastočná neobsadenosť jedáľenského komplexu Tr. SNP 48/A);
- **tržby z predaja tepla** - celkový objem 495 785,06 Eur – dosiahnuté tržby bez väčších výkyvov v porovnaní s priemerom posledných období. Mierny nárast spôsobený vyšším nárokom v dôsledku vplyvu poveternostných podmienok;
- **tržby z parkovania** - celkový objem 192 000,00 Eur - vyfakturované a inkasované v súlade s dlhodobým zmluvným vzťahom, ktorý má spoločnosť uzatvorený s jediným nájomníkom objektu Parkovací dom;
- **tržby z predaja služieb** - celkový objem 1894686,16 Eur -tvoria významnú položku vlastných výkonov spoločnosti (28,9%) a sú tvorené fakturáciou služieb, súvisiacich s nájmom spravovaného obecného majetku. Plánovaný objem tejto kategórie spoločnosť splnila na 97,2 %. Deficit plnenia tejto položky je na úrovni 55,3 tis. Eur a súvisí predovšetkým s vývojom a dopadom vyúčtovania záloh a skutočných nákladov za služby vyúčtovacieho obdobia roku 2015 v dôsledku miernejších vykurovacích nárokov;
- **tržby za správcovstvo obecných bytov** - celkový objem 103 350,00 Eur. Vzhľadom k tomu, že v priebehu hodnoteného obdobia nedošlo k zmene počtu spravovaných bytov, výnos z tejto činnosti je na porovnateľnej úrovni predchádzajúceho obdobia;
- **tržby za správcovstvo vlastníckych bytov** - celkový objem 315 348,95 Eur - tvorili tržby za správcovský poplatok od SVB za výkon správy na základe uzatvorených zmluvných vzťahov. Spoločnosť nerozšírila okruh nových obchodných partnerov z radov spoločenstiev vlastníkov bytov, v priebehu roka bol stabilizovaný stav z predchádzajúceho obdobia;
- **tržby za vlastné výkony pre Mesto Košice** – plnenie tejto výnosovej položky spoločnosť dosiahla na úrovni 109,8% plánu, čo vo finančnom vyjadrení tvorí objem 707,4 tis. EUR. Najvýznamnejšími výkonovými zákazkami realizovanými v priebehu roku 2016 bola akcia „Náhradné nájomné byty – Vodárenská 14“ v objeme 315 188 Eur a ukončenie akcie „Obnova bytového domu Šoltésovej 11,13“ v objeme 208 987 Eur. Ďalšími prácami v rámci tohto druhu vlastných výkonov boli realizované rozsahom menšie činnosti: stavebné úpravy a rekonštrukcie bytov Tr. NP 56 a70, oprava dlažby Hlavná – centrálna mestská zóna, hygienické zázemie pri objekte Vodárenská 16, oplotenie časti pozemku Vodárenská 14-16, opravy kanalizačných rozvodov;
- **tržby za vlastné výkony – údržba a oprava bytového fondu** - celkový objem 248 016,18 Eur predstavuje deficit plnenia výkonov projektovaných v tejto položke o 20%, čo činí cca 62 tis. Eur. Dôvodom tohto vývoja bol nižší objem použiteľných finančných prostriedkov z dôvodu
 - a/ nenaplneného nájmu inkasa od nájomníkov (93,7% plnenie predpisu nájmu);
 - b/ využitím pracovného potenciálu predovšetkým u kľúčových zákaziek v súlade s dohodnutými termínmi (Vodárenská ul.);
 - c/ objektívnym zhoršením poveternostných podmienok ovplyvňujúcich realizáciu prác (oprava striech LIX, oprava objektu Golianova).
 V rámci tejto kategórie tak boli stanovené priority riešenia v závislosti od stavu bytového fondu príp. havarijných situácií. V rámci tejto kategórie činností boli realizované hlavne: maľby a nátery, oprava a výmena sanity, montáž dlažby a obkladov, oprava a výmena kuchynských liniek, výmena a oprava sporákov, zamrežovávanie a pod...

- **tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov** – celkový objem 146 927,92 Eur. Mierne prekročenie tejto druhovej položky výnosov dosiahla spoločnosť BPMK, s.r.o. vplyvom realizácie výkonov pre obchodného partnera TEHO, s.r.o (83,2 tis. Eur), pričom výnos z týchto aktivít bol súčasne použitý na riešenie polehnutých záväzkov voči tomuto dodávateľovi. Druhým najväčším príjmom v rámci tejto skupiny výnosov boli výnosy súvisiace s poskytovaním havarijnej služby v rámci dispečingu. Zo strany SVB resp. ostatných správcovských spoločností nedošlo k prejavu väčšieho záujmu o tento druh prác predovšetkým z dôvodov nedostatočného finančného krytia. Týmto obchodným partnerom boli poskytované bežne dohodnuté služby ako non-stop havarijná služba a drobné údržbárske práce pre vlastnícke byty;
- **tržby za vlastné výkony – pre školy, škôlky** - celkový objem 1 009 463,77 Eur. K prekročeniu pôvodne stanoveného rozsahu tejto položky došlo v súvislosti s nárastom objemu prác a tým súvisiacich pridelených prostriedkov pre jednotlivé školské objekty a zariadenia v pôsobnosti Mesta Košice. Vývoj tejto položky korešponduje s nárastom nákladov v položke „ostatné služby“, nakoľko časť prác bola riešená dodávateľsky vzhľadom na charakter prác (okná, dvere, strechy) a podmienený časový horizont;
- **ostatné tržby** - celkový objem 47 752,76 Eur - v nižšie uvedenej štruktúre, boli v porovnaní s plánom plnené na 98,2 %. Spoločnosť oproti minulému znížila svoje tržby v oblasti poskytovania prenájmu za účelom umiestnenia reklamných panelov, v rámci tejto skupiny výnosov boli navýšené tržby za spoplatňované služby, poskytované obchodným partnerom ako napr. potvrdenie o veku stavby, potvrdenie o neexistencii záväzkov, platobnej disciplíny a pod. . V rámci tejto položky sú účtované aj náklady ceny práce, vzhľadom na charakter nami poskytovaných služieb;
- **tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku** - v rámci hodnoteného obdobia spoločnosť nevykazuje žiadne tržby uvedeného charakteru, nakoľko nemal náplň pre túto položku, žiaden odpredaj tohto druhu majetku nebol počas hodnoteného obdobia realizovaný;
- **ostatné výnosy** - celkový objem 1 156 609,00 Eur je ovplyvnený zúčtovaním dotácií vo výške odpisov a zúčtovaním prevádzkových dotácií (spolu 807 715,68 Eur). Navýšenie tejto položky súvisí s refinancovaním havarijných alebo inak nevyhovujúcich stavov objektov (sanácia trhlín Archeológia, oprava kúrenia Tr. SNP 48/A, elektro- zabezpečovacia technika v objekte Historického radnice). V rámci tejto kategórie výnosov spoločnosť účtuje o ostatných výnosoch typu zmluvné penále a úroky, výnosy z odpísaných pohľadávok, vrátené súdne trovy a poplatky a pod., čo činí sumu 348 893,68 Eur.

Dosiahnuté výnosy roku 2016 sú výsledkom aktívnej činnosti a realizácie vlastných výkonov spoločnosti, v priebehu hodnoteného obdobia nedošlo k žiadnemu odpredaju majetku.

B. NÁKLADY:

BPMK, s.r.o. k 31.12.2016 vytvoril náklady v celkovej výške 7 690 896,09 EUR, čo predstavuje 107,2 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2016 znázorňuje nasledovná tabuľka a graf:

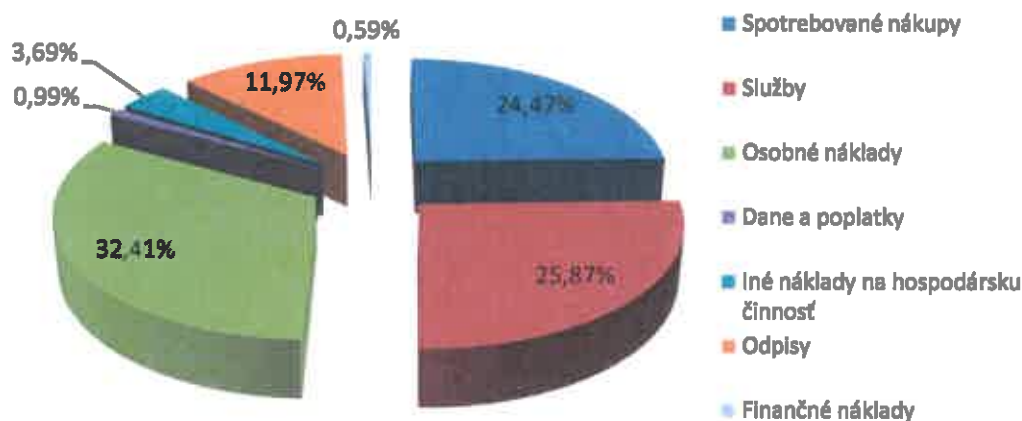
Tab. č. 2 – Štruktúra nákladov a prehľad plnenia ročného plánu

údaje v EUR

Ukazovateľ	Plán 2016	Skutočnosť 31.12.2015	Skutočnosť 31.12.2016	Rozdiel 2016/2015	% plnenia
5 Náklady celkom	7 175 970	7 440 482,60	7 690 896,09	250 413,49	107,2%
50 Spotrebované nákupy	1 928 000	1 893 290,64	1 872 947,05	-20 343,59	97,1%
51 Služby	1 534 500	1 763 814,73	1 979 723,12	215 908,39	129,0%
52 Osobné náklady	2 492 900	2 464 811,76	2 480 655,00	15 843,24	99,5%

53	Dane a poplatky	67 400	74 564,60	76 003,72	1 439,12	112,8%
54	Iné náklady na hospodársku činnosť	193 500	275 906,66	282 701,91	6 795,25	146,1%
	- zostatková cena predaného dlhod. majetku		73 755,00		-73 755,00	
55	Odpisy a opravné položky	910 170	917 272,75	915 993,44	-1 279,31	100,6%
56	Finančné náklady	49 500	50 771,31	45 347,28	-5 424,03	91,6%
59	Daň z príjmov	0	28 794,64	37 524,57	8 729,93	

Graf č. 2 - Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2016



V porovnaní s finančným plánom spoločnosti, schváleným jediným spoločníkom spoločnosti, za r. 2016 BPMK, s.r.o. prekročil plánovanú výšku nákladov u položky nakupovaných služieb, v druhovom členení v rámci kategórie ostatných služieb. Prekročenie vyplýva z nárastu objemu výkonov realizovaných dodávateľským spôsobom v 11 a 12/2016, čo súviselo s výkonom prác predovšetkým pre sektor školstva. Súčasťou týchto prác boli činnosti, ktoré BPMK s.r.o. nerealizoval vo vlastnej réžii, nakoľko podstatnú časť týchto služieb tvorili špecializované práce (napr. dodávky okien, dverí, prípadné náročné opravy striech). Druhým faktorom bol aj časovo podmienený horizont realizácie týchto činností, ktorý neumožňoval realizáciu všetkých výkonov vlastnými kapacitami, nakoľko išlo o sústredenie do vymedzeného skráteného obdobia.

Mierne prekročenie je zaznamenané u skupinovej položky daní a poplatkov, čo je ovplyvnené využívaním reštriktívnych foriem riešenia rizikových pohľadávok a čiastočné zvýšenie objemu poplatkov bolo zaznamenané aj v časti poplatkov za komunálny odpad. V absolútnej hodnote predstavujú tieto pohyby nevýznamný nárast o 1 439,12 Eur.

Nárast v nákladovej položke iných nákladov na hospodársku činnosť je spôsobený jednorazovým zúčtovaním odpisu nevymožiteľných pohľadávok, zvýšením sumy poistného z titulu novouzatvorených poistných zmlúv na vlastný a spravovaný majetok, zúčtovaním tvorby opravných položiek k pohľadávkam.

Ostatné nákladové položky sú vykázané v súlade s predpokladaným finančným plánom resp. spoločnosť dosiahla mierne úspory.

Podrobnú položkovitú analýzu tvorby nákladov a výnosov spoločnosti a ich odchýlok od finančného plánu a vývoja v predchádzajúcom roku, BPMK spracoval v Rozbore hospodárenia spoločnosti za rok 2016, ktorý je predmetom prerokovania na úrovni vedenia spoločnosti, zamestnancov zastúpených Zamestnaneckou radou spoločnosti a kontrolných orgánov spoločnosti.

II. b) Analýza majetku a kapitálu BPMK, s.r.o.

A. MAJETOK:

K 31.12.2016 BPMK vykázal nasledovný stav a štruktúru bilančných položiek:

Tab. č. - 3 Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2016

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	50 552	Základné imanie	4 316 381
Oprávky a opravné položky k DNM	50 552	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	787 598	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 573 822	Zákonný rezervný fond	135 989
Oprávky a opravné položky k stavbám	3 563 850	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	555 608	Neuhrazená strata minulých období	- 3 265 042
Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam	419 971	Rezervy	226 264
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Závazky zo sociálneho fondu	3 167
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	67 655	Ostatné dlhodobé záväzky	204 441
Materiál	68 269	Odložený daňový záväzok	31 945
Opravná položka k materiálu	15 245	Závazky z obchodného styku	1 386 545
Pohľadávky z obchodného styku - dlhodobé	52 519	Závazky voči zamestnancom	130 619
Opravné položky k pohľadávkam	735	Závazky zo sociálneho poistenia	79 509
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	1 177 016	Daňové záväzky	42 623
Opravné položky k pohľadávkam	271 111	Ostatné záväzky	31 670
Daňové pohľadávky	25 723	Závazky voči materskej účt. jednotke	158 515
Iné pohľadávky	4 425 641	Bankové úvery	1 810 571
Opravné položky k pohľadávkam	2 965 699	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. crt.)	781 542
Pokladnica	3 054	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.)	1 621 806
Bankové účty	426 115	Časové rozlíšenie (výdavky budúcich obd.)	2 977
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	2 151		
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	116 361		

Zdroj: Sívaha k 31.12.2016 / č. POD 1-01 (MF SR č. 18009/2014)

V priebehu roku 2016 spoločnosť nevykazuje mimoriadny pohyb v majetku spoločnosti. Medzi položky u ktorých došlo v sledovanom období k zmenám patrí:

- a/ prírastok hnuťelného majetku spoločnosti a to v dôsledku:
- obstarania kamerových monitorov (areál BPMK s.r.o., ZS Ťahanovce, Cottbuská –KVP), video – audio systému (Historická radnica)
- b/ prírastok nehmotného majetku spoločnosti a to v dôsledku :
- zaradenia pozemkov získaných v dedičskom konaní
- c/ úbytok hnuťelného majetku spoločnosti a to v dôsledku:
- vyradenia nefunkčného majetku, plynového ohrievača (Alžbetina 32) a osobného motorového vozidla

Ostatné bilančné položky sú okomentované v osobitných častiach tejto výročnej správy.

Spoločnosť v r. 2016 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

B. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov celkom spoločnosti k 31.12.2016 a ich štruktúru, zobrazuje nižšie uvedená tabuľka:

Tab. č. 4 - Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2016 so stavom k 31.12.2016

údaje v EUR

Záväzky spolu		k 1.1.2016	k 31.12.2016	+ nárast
				- pokles
		4 395 666	4 105 869	-289 797
	Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:	983 427	1 005 022	21 595
	v tom: záväzky za býv. BPMK	717 641	723 259	5 618
321	býv. SMMK	265 786	281 763	15 977
323	Krátkodobé rezervy	65 879	87 169	21 290
325	Ostatné záväzky	385 093	362 887	-22 206
	z toho: záväzky voči SVB	267 174	132 629	-134 545
	finančná zábezpeka k náj. zml. za NP	101 354	109 618	8 264
	ostatné	16 565	120 640	104 075
326	Nevyfakturované dodávky	1 637	18 636	16 999
33x	Záväzky voči zamestnancom	133 784	130 619	-3 165
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	68 475	79 509	11 034
34	Daňové záväzky	85 332	42 623	-42 709
379		33 435	31 670	-1 765
47x	Iné záväzky			0
459	Ostatné dlhodobé rezervy	126 746	139 095	12 349
461	Bankové úvery	2 028 286	1 810 571	-217 715
	Záväzky v rámci konsolidovaného celku	211 375	158 515	-52 860
471	v tom: záväzky voči Mestu Košice			0
472	Záväzky zo sociálneho fondu	1 096	3 167	2 071
47x	Ostatné dlhodobé záväzky	227 694	204 441	-23 253
481	Odložený daňový záväzok	43 406	31 945	-11 461

Spoločnosť k 31.12.2016 dokázala znížiť celkovú zadlženosť o 289,8 tis. Eur. V priebehu sledovaného obdobia došlo k výraznému zlepšeniu platobnej disciplíny voči SVB. BPMK, s.r.o. si riadne plnil záväzky vyplývajúce z uzatvorených úverových vzťahov bez delikvencie.

Záväzky voči dodávateľom : Stav záväzkov u tejto kategórie v r. 2016 vzrástol o 21,6 tis. EUR. Celkovo možno konštatovať výrazné zlepšenie v oblasti vývoja obchodných záväzkov, nakoľko ich celkový nárast v absolútnej hodnote 21,6 tis. Eur je spôsobený nárastom záväzkov do lehoty splatnosti o 155,4 tis. Eur, čo však súvisí s primeraným nárastom výkonov, ku ktorým sa nárast týchto záväzkov viaže. Naopak, výrazný kvalitatívny posun nastal v oblasti riešenia polehnutých záväzkov, kde spoločnosť dokázala znížiť tento stav o 133,8 tis. Eur. Výsledkom tohto vývoja obchodných vzťahov je vyššie uvedený akceptovateľný nárast záväzkov v sume 21,6 tis. Eur.

Pri hodnotení platobnej disciplíny voči kľúčovým veriteľom spoločnosti možno konštatovať zlepšenie platobnej disciplíny u všetkých dodávateľov. Uvedený stav považujeme za maximálne pozitívny, nakoľko úhrady boli realizované z vlastných prevádzkových zdrojov bez mimoriadnych finančných prostriedkov napr. z odpredaja majetku.

Pretrvávajúcim problémom je zlá platobná disciplína nájomníkov OB a NP, ktorá je primárnym dôvodom potreby dlhšej splatnosti záväzkov, resp. dôvodom určitej formy obchodného úveru zo strany BPMK, s.r.o., ktorý na druhej strane musí plniť svoje obchodné záväzky voči svojim dodávateľom.

Ostatné : mierny nárast bol zaznamenaný v položkách:

- krátkodobé rezervy, čo je spôsobené potrebou vytvorenia vyššej rezervy na nevyčerpané dovolenky
- finančné zábezpeky – ide o záväzkov vyplývajúci z povinnosti vrátenia zložených depozitov pri ukončení nájomných vzťahov. Nárast týchto záväzkov nie je negatívnym ukazovateľom, naopak deklaruje vyšší objem zazmluvnených nájomných vzťahov.
- nevyfakturované dodávky – záväzky z titulu vyrovnania vyúčtovacích vzťahov za dodávané energie

Vo vzťahu k orgánom Finančnej správy, Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam, BPMK, s.r.o. plnil v priebehu r. 2016 všetky záväzky riadne a včas.

C. POHĽADÁVKY:

BPMK k 31.12.2016 vykazuje nasledovný stav a štruktúru pohľadávok:

Tab. č. 5 - Pohľadávky podľa druhového členenia – porovnanie stavu k 1.1.2016 so stavom k 31.12.2016

Pohľadávky	k 1.1.2016	k 31.12.2016	+ nárast - pokles
		5 674 133	5 680 899
311 Odberatelia BPMK spolu:	943 396	923 993	-19 403
Obchodné pohľadávky	236 220	257 246	21 026
Pohľadávky za prenájom NP	707 177	666 747	-40 430
v tom: za býv. BPMK	378 538	449 599	71 061
za býv. SMMK	328 639	217 148	-111 491
314 Preddavky iným dodávateľom	104 533	104 772	239
315 Nevyúčtované zálohy za služby za hybr. byty a NP	12 358	0	-12 358
Ostatné	113 368	200 770	87 402
335 Pohľadávky voči zamestnancom	2 841	2 902	61
34 Daňové pohľadávky	0	25 723	25 723
374 Nájomné za obecné byty - nedoplatky	5 228 501	5 139 645	-88 856
Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-803 509	-788 619	14 890
Nájomné od obyvateľstva – DSVB	28 901	28 543	-358
Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK	3 344	2 765	-579
378 Iné pohľadávky	40 398	40 405	7

Celkový objem vykazovaných pohľadávok zaznamenal mierny nárast o 6,8 tis. EUR.

Z hľadiska vecnej štruktúry, druhového členenia a významnosti možno konštatovať:
a/ pohľadávky za nájomné v obecných bytoch (v podstatnej miere kategória sociálneho bývania), predstavujú kľúčový objem evidovaných pohľadávok 5 139, 6 tis. EUR (90,4%) .

Uvedený číselný údaj je vrátane spravovaných pohľadávok mesta Košice (objem 788,6 tis.Eur), z čoho následne vyplýva korekcia čistého objemu pohľadávok evidovaných v aktívach spoločnosti. Reálny objem vlastných pohľadávok je vykazovaný v objeme 4 351,0 tis.Eur (76,6% z celkového objemu 5 680,9 tis.Eur). V priebehu r. 2016 poklesli o 88,8 tis. EUR, čo je ovplyvnené lepšou vymožitelnosťou pohľadávok a do istej miery aj poklesom predpisu nájmu a hlavne služieb;

b/ pohľadávky za nájomné v NP v BD (býv. BPMK) a objektoch spravovaných býv. SMMK v r. 2016 tvoria 11,7% celkového objemu a poklesli v priebehu roku oproti východiskovému stavu spolu o 40,4 tis. EUR. Majú značný vplyv na pohyb v segmente pohľadávok. Uvedený vývoj súvisí s procesom obsadzovania objektov. Porovnanie s hodnotami roku 2015 je však nutné posudzovať aj z pohľadu vymoženosti pohľadávok, keď načítovaný výnos v r. 2015 voči subjektom neplniacim si svoje povinnosti má dopad na samotné inkaso (napr. Hlavná 100) a z hľadiska reálnosti tohto inkasa podliehajúceho daňovým povinnostiam sa javí efektívnejší nižší, ale reálny príjem aktuálne hodnoteného obdobia.

c/ obchodné pohľadávky tvoria cca 4,5% evidovaných pohľadávok. U tejto kategórie možno konštatovať primerane priaznivý vývoj.

Z hľadiska časovej štruktúry pohľadávok (podľa veku) voči odberateľom možno konštatovať:

a/ u obchodných pohľadávok bol zaznamenaný priaznivý vývoj, nárast funkčných dolehotných pohľadávok (+ 18,1 tis. EUR, čo je nárast o 7,8%) a mierny nárast pohľadávok po lehote splatnosti (+2,9 tis. EUR)

b/ u pohľadávok z prenájmu NP (býv. BPMK) došlo k nárastu pohľadávok celkom o 71,1 tis. EUR, z toho 70,8 tis. EUR predstavuje nárast polehotných pohľadávok, čo má negatívny dopad na celkový profit z inkasa tohto druhu aktív. Uvedený stav bol spôsobený nárastom polehotných pohľadávok predovšetkým voči nájomcovi v objekte Hlavná 81, kde stav evidovaný k 31.12.2016 predstavuje výšku 152,8 tis. EUR.

c/ u pohľadávok z prenájmu NP (býv. SMMK) evidujeme pokles pohľadávok o 111,5 tis. EUR, z toho 80,0 tis EUR tvorí zníženie pohľadávok lehoty splatnosti (44,4%). Priaznivý posun je zaznamenaný u vývoja pohľadávok po lehote splatnosti, kde bol zaznamenané zníženie o 31,4 tis. EUR, čo tvorí 20,2% východiskového stavu.

Z vyššie uvádzaného stavu pohľadávok voči nájomníkom obecných bytov spoločnosť eviduje vysoký objem nedoplatkov. V priebehu roka 2016 spoločnosť zaznamenala zníženie objemu týchto pohľadávok opakovane o cca 2,2%, čo v hodnotovom vyjadrení predstavuje sumu 79,9 tis. EUR (východiskový stav k 1.1.2016 = 3 755 732 EUR, stav k 31.12.2016 = 3 675 764 EUR). Pokles je výsledkom intenzívnej práce s pohľadávkami na úrovni právneho a ekonomického odboru. Zároveň v porovnaní s minulým obdobím došlo aj k poklesu aktuálne vzniknutých nedoplatkov v rámci daného obdobia (rok 2014 = 216 tis. EUR, rok 2015 = 170 tis. EUR, rok 2016 = 146 tis. Eur)

Napriek tomuto pozitívnemu posunu spoločnosť vykazuje nedoplatky zo strany nájomníkov v rozsahu, ktorý vplyva na deficit príjmu a následne má dopad na platobnú disciplínu spoločnosti voči dodávateľom nakupovaných médií (hlavne TEHO s.r.o. VVS. a.s.). Reálne sa táto položka prejavuje ako nárast stavu pohľadávok Mesta Košice o 45,3 tis. Eur a rozdiel vo výške 100,7 tis. Eur je položka účtovaná na ľarchu BPMK, s.r.o., čo je v bilancii spoločnosti významná deficitná suma.

Trend zlej platobnej disciplíny u tejto kategórie dlžníkov v súvislosti so správou obecného majetku, pretrváva aj naďalej resp. znižuje sa mierne, a to aj napriek zvýšenej aktivite spoločnosti v oblasti domáhania sa úhrady nedoplatkov prostredníctvom súdu a exekučných konaní.

V rámci manažmentu a vymáhania týchto pohľadávok BPMK v r. 2016 podal 229 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 33 súdnych žalôb na vypratanie bytu, 576 exekučných žalôb na exekúciu dlhu, uzatvoril s dlžníkmi 12 dohôd o uznaní dlhu a zúčastnil sa na 230 súdnych pojednaniach. Celkovo spoločnosť rieši 6 718 prebiehajúcich exekúcií. Náklady spoločnosti, vyvolané potrebou úhrady súdnych a exekučných poplatkov v r. 2016 boli vo výške 26,7 tis. Eur, pričom vo výške 22,9 tis. Eur boli refundované Mestu Košice započítaním na prijaté inkaso z nájmu OB na povinnosť výkonu prác opráv a údržby bytového fondu.

Spoločnosť v hodnotenom období zaznamenala zhoršujúcu platobnú schopnosť aj u kategórie dlhodobých nájomníkov. Tento problém sa spoločnosť snaží riešiť zintenzívnením upomienok a represívnym postupom napr. výpoveďou nájmu a ukončovaním zmluvných vzťahov.

Celkovo však možno konštatovať, že pokles výnosov z nájmu NP v rámci celej spoločnosti čiastočne súvisí aj s počtom odpredaných NP v predchádzajúcich obdobiach (r. 2014 – 2015), čo predstavuje výpadok pôvodných fakturácií nájomného. Tieto odpredaje riešili čiastočne finančnú neschopnosť spoločnosti v danom období realizácie predaja. V prípade pokračovania ďalších odpredajov NP z úrovne ich vlastníka však hrozí reálne riziko, že v budúcich rokoch už BPMK nebude spôsobilý deficit inkasa nájmu a služieb, súvisiacich s užívaním bytov u kategórie obecných bytov vykrývať prebytkovým cash zdrojom z inkasa nájmu od nájomníkov v NP.

BPMK k 31.12.2016 vytvoril opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 3 237,5 tis. EUR, čo predstavuje 59,2 % hodnoty pohľadávok s povinnou tvorbou opravných položiek. Podstatný objem vytvorených OP tvoria OP, vytvorené k pohľadávkam, vložených do základného imania spoločnosti vlastníkom v r. 2008, t.j. pri navýšení základného imania BPMK vkladom podniku, ktorého súčasťou boli aj pohľadávky voči nájomníkom OB a obecných NP.

Štruktúru OP podľa charakteru pohľadávky ku ktorým sú tvorené a ich podiel na účtovnej hodnote opravovaných pohľadávok k 31.12.2016 zohľadňuje nasledovný prehľad:

Tab. č. 6 - Štruktúra opravných položiek (OP) a ich pomer k výške opravovanej pohľadávky

Pohľadávky s povinnou tvorbou OP	vytvorená OP k pohľadávkam k 31.12.2016 v EUR	% vytvorenej OP k stavu pohľadávok k 31.12.2016
pohľadávky voči nájomníkom v OB	2 937 156	67,5%
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. BPMK	165 709	36,9%
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. SMMK	37 614	17,3%
pohľadávky voči nájomníkom obecného majetku	3 140 479	62,6%
pohľadávky voči obchodným odberateľom	5 228	2,0%
ostatné pohľadávky	91 838	47,7%
pohľadávky s povinnou tvorbou OP spolu	3 237 545	59,2%

II. c) Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r. 2016

Bytový podnik mesta Košice v roku 2016 podstatnú časť svojej činnosti venoval činnostiam v rámci správy a prenájmu obecného majetku, t.j. majetku vo vlastníctve svojho jediného spoločníka.

Kľúčovými zákazkami spoločnosti v rámci hodnoteného obdobia boli:

- Obnova bytového domu Šoltésovej 11-13 Košice
- Zabezpečenie a dodanie prepracovanej projektovej dokumentácie – Obnova BD - Sládkovičova3
- Dobudovanie systému regulovanej dodávky el. energie – pre BD Hrebendova 2/A, L IX
- Realizácia stavby Náhradné nájomné byty Vodárenská 14
- Stavebné úpravy objektu Vodárenská 16, zapísaného na LV č. 14698, súp. č. 641, Košice – zriadenie hygienického zázemia“
- Rekonštrukcia náhradných nájomných bytov na Triede SNP 56 a 70

V rámci bežnej činnosti súvisiacej so správou OB realizovala spoločnosť najmä nasledovné aktivity v objeme 80,1 tis. EUR, pričom najvýznamnejšiu časť tvorili:

- čistenie, deratizácia a dezinfekcia domov a bytov
- oprava bleskozvodov (Južná tr. 23-27, Golianova 30-33, Čechov. 28-33)
- sacokanalizačné práce
- montáž a výmena PRVN
- poistenie domov
- oprava výťahov, servis
- revízie el.zariadení
- pripojenie OM (Vodárenská 14, Jesenná 7, Tr.SNP 70)
- kontrola a čistenie komínov
- výkopové a zemné práce (Zborovská 7)
- servis TV rozvodov
- odborné prehliadky a skúšky elektroinštalácie
- elektroinštalačné práce, kamerový a bezp. systém Južná trieda 23-27
- kontrola hydrantov
- prehliadky a skúšky bleskozvodov
- projekt (Golianova)
- oprava sieťového napájača (Vojvodská 4)
- klampiarske práce (Na Demetri 1-6)
- výmena a montáž balkónových dverí (Šoltésovej 11)
- telekomunikačné služby Južná trieda
- tlakové čistenie (Krčméryho 3)
- ochrana majetku PCO Južná trieda 27
- kontrola HP

V rámci bežnej činnosti súvisiacej so správou NP boli realizované prevádzkovo nevyhnutné opravy a údržba na spravovaných objektoch v objeme 97,5 tis. EUR. Podstatná časť prác bola realizovaná na objektoch:

- Tr. SNP 48/A- výmena a oprava čerpadla, servis klimatizácie, rekonštrukcia hygienického zariadenia
- Hlavná 59 – Historická radnica – čistenie komínov, servis VZT, oprava kotolne
- Hlavná 59 – VSHR – rekonštrukcia podlahy, čistenie komínov, servis VTZ
- Archeológia – sanácia trhlín stropnej dosky, výmena skla
- Poliklinika KVP – oprava strechy
- Tajovského 9 – vložkovanie komínov
- Hádzanárska hala – oprava plató, zasklenie okien
- Zbrojničná – oprava a čistenie komína, stavebné práce
- Hlavná 68 – kontrola hasiacich prístrojov
- Lofflerova – čistenie komínov, zasklenie
- Alžbetina 12, Jakabov palác – čistenie komínov

Okrem týchto aktivít spoločnosť v rámci svojich činností vykonávala opravy, údržbu, revízne činnosti a objednané stavebné činnosti pre školské zariadenia, riadené mestom Košice.

Spoločnosť vystupovala v r. 2016 ako verejný obstarávateľ a v zmysle zákona o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov zrealizovala a vyhlásila 71 verejných súťaží na dodávku materiálu a služieb.

Z celkového počtu 71 verejných súťaží bola 1- v zmysle § 9 ods. 9 zákona o verejnom obstarávaní, 27 bolo vyhlásených postupom podľa § 117 zákona o VO- zákazka s nízkou hodnotou a 43 vysúťažených formou Elektronického trhoviska /EKS/ (§ 110-112).

Verejné obstarávania sú realizované pri dodržaní podmienok a základných zákonných povinností obstarávateľa s dôrazom na uplatňovanie princípu rovnakého zaobchádzania, nezvýhodňovania a nediskriminácie uchádzačov alebo záujemcov, s dôrazom na transparentnosť obstarávania a s dodržaním princípu hospodárnosti a efektívnosti. Vyhodnocovanie ponúk bolo realizované objektívne s dôrazom na získanie ekonomicky najvýhodnejšej a najefektívnejšej ponuky.

Kompletná dokumentácia o priebehu jednotlivých súťaží sa nachádza na investičnom oddelení spoločnosti.

K 31.12.2016 BPMK v rámci výkonu činnosti správy bytov a NP, spravuje nasledovný počet bytov a NP:

Tab. č. 7 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

Ukazovateľ	MJ	Skutočnosť k 1.1.2016	Skutočnosť k 31.12.2016	Zmena stavu 31.12.2016/1.1.2016
<i>Počet spravovaných bytov celkom</i>	b. j.	7932	7937	5
<i>v tom: obecné</i>	b. j.	1717	1719	2
<i>Vlastnícke</i>	b. j.	6215	6218	3
<i>Hybridné obecné byty</i>	b. j.	240	240	0
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 BPMK</i>	počet	205	198	-7
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 SMMK</i>	počet objektov	25	25	0
<i>Nebyty vlastnícke</i>	počet	95	96	1

V priebehu roku 2016 došlo k miernemu nárastu spravovaných obecných bytov a to v lokalite Vodárenská po realizácii projektu reštitučných náhrad (2ks) a v segmente vlastníckych bytov (3ks).

U segmentu nebytových priestorov obecných došlo k poklesu (-7ks), čo bolo spôsobené prechodom neprenajatých častí do spoločných priestorov daných objektov.

K 31.12.2016 eviduje BPMK:

- o 170 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v objektoch BD, resp. objektoch spravovaných býv. BPMK,

- o 280 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v 25 objektoch, spravovaných resp. prenajímaných od Mesta Košice na základe zmlúv, prevzatých po bývalej SMMK.

Z pohľadu využiteľnosti spravovaných NP, BPMK k 31.12.2016 eviduje uzatvorené nájomné vzťahy na 89,88 % z celkovej výmery spravovaných NP vhodných na prenájom, čo je v porovnaní s r. 2015 porovnateľná úroveň resp. iba minimálny nárast o 1,66%.

V hodnotenom období pretrvával trend problematického obsadzovania priestorov z dôvodu ich nižšej konkurencieschopnosti v oblasti vybavenia, parkovacích možností a pod. oproti objektom ponúkaným komerčnými spoločnosťami napr. v biznis centrách.

Okrem vyššie uvedených zmlúv o nájme NP, BPMK v súvislosti s dodávkou tepla a elektrickej energie v rámci vlastnej licencie ÚRSO na predaj predmetných médií, k 31.12.2016 eviduje:

- o 31 zmlúv o dodávke tepla nájomníkom v prenajatých resp. spravovaných objektoch (nájomníci objektov Tr. SNP 48/A, ZS Ťahanovce, Löfflerova 2, Hlavná 68, 70, 57-59, Tajovského 9, Alžbetina 12),
- o 53 zmlúv o dodávke elektrickej energie (nájomníci v objekte Tr. SNP 48/A, odberatelia z trafostanice Južné nábregie 13 a VŠA - Alejová 2).

Ďalšou činnosťou podieľajúcou sa na predmete podnikania spoločnosti je predaj a distribúcia tepla a el. energie, ktoré spoločnosť vykonáva v rámci vlastnej licencie Úradu riadenia sieťových odvetví Slovenskej republiky. Dodávky predmetných médií spoločnosť zabezpečuje pre nájomníkov spravovaného majetku – NP, a to ako súčasť služieb súvisiacich s nájmom vybraných NP.

II. d) Personálna a mzdová politika

Spoločnosť mala na r. 2016 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom (ON) 2 492,9 tis. EUR.

Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s r. 2015 je zrejme z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 8 - Prehľad stavu OON k 31.12.2016 v EUR a porovnanie so stavom r. 2015

	skutočnosť 31.12.2015	plán 2016	skutočnosť 31.12.2016	% Plnenia plán/skut 2016
Mzdové náklady (+ OON)	1 763 460	1 776 705	1 773 963	99,8
Zákonné sociálne poistenie	597 961	607 095	601 769	99,1
Zákonné sociálne náklady	103 391	109 100	104 924	96,2
Osobné náklady celkom	2 464 812	2 492 900	2 480 655	99,5

Spoločnosť mala schváleným finančným plánom na r. 2016 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom /ON/ 2 492 900 EUR. K 31.12 bol vykázaný skutočný objem ON vo výške 2 480 655 EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 99,5%.

Počas účtovného obdobia sa v podmienkach spoločnosti uplatňoval nastavený proces odmeňovania pracovníkov, ktorý zohľadňoval zákonné nároky zamestnancov a motivačné zložky pre zvýšenie efektívnosti a kvality práce u všetkých kategórií zamestnancov.

K 31.12.2016 má spoločnosť zaúčtovanú rezervu na dovolenku vo výške 65,9 tis. Eur a celkové osobné náklady sú ovplyvnené aj tvorbou rezervy na odchodné účtovanej v objeme 139 tis. Eur.

Výška rezervy bola stanovená použitím finančných a matematických veličín, ktoré sú odrazom oficiálnych štatistických údajov.

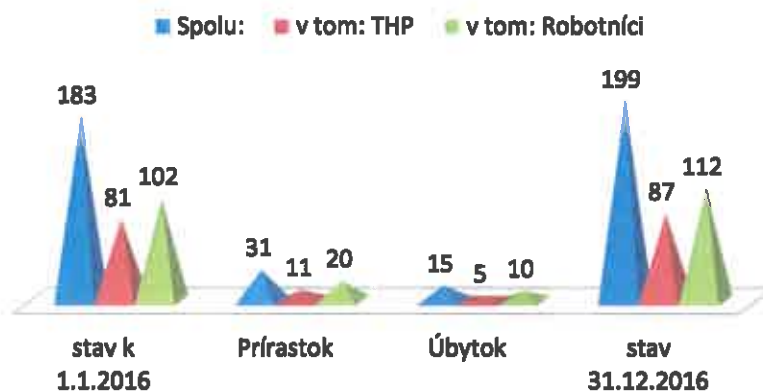
Prehľad o stave a pohybe zamestnancov spoločnosti k 31.12.2016:

a) Prehľad zamestnancov za obdobie 1.1.2016-31.12.2016 - trvalý pracovný pomer (TPP)

Stav k 01.01.2016		Prírastok		Úbytok		Stav k 31.12.2016		Mimoovid. stav	
spolu: 183		spolu: 31		spolu: 15		spolu: 199		spolu: 8	
z toho :		z toho :		z toho :		z toho :		z toho :	
THP	81	THP	11	THP	5	THP	87	MD	2
R	102	R	20	R	10	R	112	RD	6

Fyzický stav pracovníkov k 31.12.2015 bol vykazovaný v počte 190, vplyvom ukončených pracovných pomerov bol východiskový stav k 1.1.2016 v počte 183 osôb. Z titulu realizácie výkonových zákaziek (Vodárenská 14, Dlažba Hlavná ul.) bol rozšírený stav pracovníkov v kategórii R, u THP pracovníkov boli uzatvorené pracovné vzťahy ako náhrady za zamestnancov, s ktorými bol ukončený pracovný pomer v predchádzajúcom období. Vplyvom týchto pohybov je fyzický stav zamestnancov ku 31.12.2016 v počte 199 osôb. Údaje o prírastkoch a úbytkoch zamestnancov predstavujú administratívne spracovávané mzdovo-personálne zmluvné dokumenty v hodnotenom období roku 2016.

Prehľad zamestnancov (TPP) rok 2016



b) Prehľad uzatvorených dohôd za rok 2016

Dohody	stav k 1.1.2016	uzatvorené v roku 2016	aktívne -stav k 31.12.2016
o brigádnickej činnosti	9	22	9
o vykonaní práce	0	139	17
o pracovnej činnosti	158	164	149
Spolu :	167	325	175

Prehľad uzatvorených dohôd

■ o brigádnickej činnosti ■ o vykonaní práce ■ o pracovnej činnosti ■ Spolu :

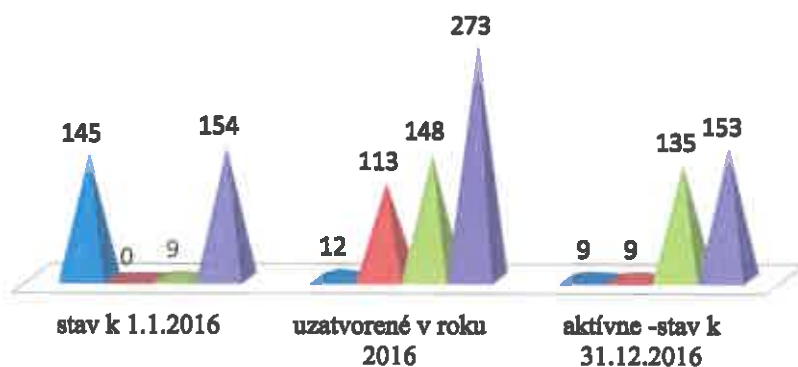


c) Personálna agenda - Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DS VB) rok 2016

Dohody	stav k 1.1.2016	uzatvorené v roku 2016	aktívne -stav k 31.12.2016
o brigádnickej činnosti	145	12	9
o vykonaní práce	0	113	9
o pracovnej činnosti	9	148	135
Spolu :	154	273	153

Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DSVB)

■ o brigádnickej činnosti ■ o vykonaní práce ■ o pracovnej činnosti ■ Spolu :



Priemerná mzda zamestnancov spoločnosti za rok 2016 dosiahla hodnotu 748,41 EUR.

V podmienkach spoločnosti nepôsobí odborová organizácia, záujmy zamestnancov a dohody s vedením spoločnosti sú zabezpečované prostredníctvom vytvorenej Zamestnaneckej rady.

Predmetom vzájomných dohôd sú podmienky spolupráce, tvorba a čerpanie sociálneho fondu spoločnosti, spôsob zabezpečovania stravy zamestnancov. V rámci dohody bola v sledovanom období schválená možnosť čerpania ďalšej dovolenky nad rámec zákonného nároku.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2016 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 2,6 tis. EUR.

II. e) Bezpečnosť pri práci a požiarne ochrana

Hmotný majetok zverený do správy, údržby, ochrany a pre zabezpečenie úloh vyplývajúcich z postavenia podniku sa spravuje a riadi v spoločnosti z hľadiska ochrany pred požiarmi v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších právnych zmien, ako aj ďalšími predpismi. Pre dôsledné zabezpečenie plnenia úloh z ochrany pred požiarmi bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborná príprava protipožiarnej hliadky pracoviska, cvičné požiarne poplachy a školenia osôb zabezpečujúcich ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase. Na základe Vyhl. č. 478/2008 Z. z. MV SR o požiarnej uzáveroch boli vykonané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a následne Vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov boli v domoch spravovaných oddelením správy vlastníckych bytov, ako aj v obecných vykonávané preventívne prehliadky technikom požiarnej ochrany. Vlastníci boli písomne upozornení na odstránenie nedostatkov. Novelizáciou zákona, ako aj vykonávacej vyhlášky o ochrane pred požiarmi boli spracované aj ďalšie dokumentácie pre objekty BPMK, s.r.o.

Za obdobie 1-12/2016 boli v spoločnosťou spravovaných objektoch vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarnejmi vodovodmi, v celkovej sume 4,0 tis. Eur. Náklady na revízie a kontroly elektrickej požiarnej signalizácie v objektoch na Hlavnej č. 59, Tr. SNP č. 48/A a Poliklinike KVP Cottbuská č. 13 za obdobie 1-12/2016 tvoria sumu 4,9 tis. Eur. V rámci dohľadu a zabezpečenia požiarnej ochrany bola spoločnosťou vykonaná oprava sirény na 5. poschodí v objekte Magistrátu mesta Košice na Tr. SNP č. 48/A v sume 0,6 tis. Eur, kontrola požiarnej klapiek v objektoch Tr. SNP č. 48/A, Hlavná č. 59, Tajovského 9, Poliklinika KVP Cottbuská č. 13 (3,0 tis. Eur), periodická revízia stabilného hasiaceho zariadenia bola vo VSHR (0,3 tis. Eur.)

V hodnotenom období boli v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom spoločnosťou zaznamenané 3 požiare, avšak bez škôd.

Úsek BOZP:

V priebehu mesiacov január – december 2016 sme zaznamenali 2 nepracovné a 1 pracovný úraz. Pre zamestnancov boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy.

Na základe uzavretej Dohody o vykonávaní pracovnej zdravotnej služby medzi BPMK, s.r.o. a Železničnou nemocnicou, a.s. v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci boli vykonávané ďalšie preventívne prehliadky zamestnancov v súvislosti s ich pracovným zaradením v celkovej sume 3,3 tis. Eur. Očkovania zamestnancov proti hepatitíde typu A boli preplatené v sume 49,23 Eur (išlo o pracovníkov VTZ – úsek vodo s nedostatkom protilátok proti tomuto typu hepatitídy).

Na odborné školenia pre zamestnancov (práca z plošín, kuričský kurz, obsluha tlakových nádob, štátne zvaračské skúšky a opakované zvaračské skúšky, lešenári – stavba lešenia, obsluha hydraulického plošiny) boli vynaložené náklady v sume 1,0 tis. Eur.

II. f) Vplyv účtovnej jednotky na životné prostredie a zamestnanosť

- BPMK dodržiava predpisy a normy týkajúce sa ochrany životného prostredia a pracovnoprávných vzťahov. Predmetom činnosti spoločnosti nie sú aktivity s negatívnym

dopadom na životné prostredie a v priebehu hodnoteného obdobia neboli zaznamenané žiadne mimoriadne udalosti súvisiace s jeho prípadným poškodzovaním.

- V roku 2016 spoločnosti nebola udelená žiadna pokuta za nedodržiavanie zákonných ustanovení súvisiacich s vykonávanou činnosťou spoločnosti (79/2015 Z.z. o odpadoch, 582/2004 z. o miestnych daniach a poplatkov za komunálne odpady)
- Spoločnosť nevystupuje ako významný zamestnávateľ v rámci miesta svojho pôsobenia.

II. g) Riziká a neistoty vplývajúce na hospodárenie

Najväčšie riziká ovplyvňujúce hospodárenie spoločnosti sú:

- Nízko príjmová a problémová časť nájomcov obecných bytov
- Potreba vykrývania deficitu inkasa nájmu a služieb od neplatičov resp. problémovej skupiny nájomníkov, z inkasa nájmu od riadne platiacich nájomníkov
- Konkurenčné prostredie s ponukou atraktívnejších priestorov a podmienok, ktoré nedovoľuje zazmluvniť nami spravované priestory v očakávaných cenových reláciách
- Finančné riziká: kapitálové riziko (optimálny pomer medzi cudzími a vlastnými zdrojmi) , riziko likvidity (dostatočná úroveň disponibilných prostriedkov) , kreditné riziko (vo vzťahu k rizikovým pohľadávkam), trhové – úrokové riziko (zmena trhových úrokových sadzieb viažúcich sa k úverom).

II. h) Transakcie so spriaznenými osobami

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia 2016 realizovala transakcie so spriaznenými osobami. BPMK s.r.o. Košice je členom skupiny subjektov, ktorých ekonomické prepojenie vyplýva z primárnej majetkovej účasti zriaďovateľa a vlastníka, ktorým je Mesto Košice. Právna forma členov závisí od charakteru činností, pre ktoré boli subjekty zriadené. Skupinu tvoria subjekty pôsobiace v rámci podnikateľského prostredia ako obchodné spoločnosti a subjekty, ktoré sú prevádzkované ako príspevkové alebo rozpočtové organizácie. Obsah a rozsah dokumentácie o kontrolovaných transakciách je vedený v súlade s usmernením Ministerstva financií upresňujúcim postupy určené zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

III. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia, za ktoré je spracovaná Výročná správa

V období od uzavretia účtovného obdobia roku 2016 do spracovania Výročnej správy v spoločnosti nenastali žiadne iné udalosti osobitného významu, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

IV. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2017

Aktivita spoločnosti v r. 2017 bude sústredovaná predovšetkým na kľúčové činnosti a to: výkon správy osobitne prenajímaných resp. spravovaných samostatných objektov s vyšším počtom nájomníkov, stavebnú činnosť, opravy a údržbu spravovaného majetku a činnosti distribúcie a predaja tepla a elektrickej energie.

V rámci stavebných činností bude hlavná pozornosť sústredená na realizáciu kľúčových zákaziek a to: „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“, „Oprava dlažby Hlavná ul.“, „Asanácia nevyhovujúcich obytných domov na LIX“.

V r. 2017 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá nárast výnosov a nákladov celkom oproti dosiahnutej skutočnosti r. 2016.

Nárast v časti nákladov a výnosov je spôsobený predpokladaným zvýšením objemu vykonávaných prác na stavebných zákazkách pre Mesto Košice (bytové domy, školské zariadenia). Súčasne spoločnosť vyvíja maximálne úsilie v oblasti obsadzovania nebytových priestorov a predpokladá udržanie existujúceho portfólia partnerov a získanie záujemcov o prenájom ďalších dlhodobšie neobsadených objektov, čím by sa zabezpečilo dosiahnutie mierneho kladného hospodárskeho výsledku.

Hlavným cieľom spoločnosti v roku 2017 bude:

- Udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny, predovšetkým vo vzťahu k dodávateľom médií a SVB a stabilizácia spoločnosti v oblasti tvorby a riadenia cash flow
- Sústredenie pracovných a technických kapacít na dokončenie výkonovej zákazky „Zmena ZŠ Viedenská na MŠ“ s kompletným odovzdaním stavby
- Realizácia predpokladanej časti výkonovej zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“
- Realizácia predpokladanej časti výkonovej zákazky „Oprava dlažby Hlavná ul.“
- Ukončenie rekonštrukcie vlastných hybridných bytov v počte 2 ks s cieľom ich následného prenájmu
- Aplikovať komunikáciu s orgánmi verejnej správy prostredníctvom aktivácie a následného využívania elektronických schránok v súlade so zák. č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci

Riziká :

- Riziká ohrozujúce naplnenie hlavných cieľov majú charakter a formu porovnateľnú s predchádzajúcimi obdobiami. Nakoľko spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, predovšetkým v oblasti poskytovania prenájmu nebytových priestorov, ale aj realizácie doplnkových stavebných služieb, je nutné vyvinúť maximálne úsilie na elimináciu týchto rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia

V. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V hodnotenom období spoločnosť nerealizovala žiadne aktivity a nevynakladala prostriedky súvisiace s oblasťou výskumu a vývoja. Tieto činnosti nie sú predmetom podnikania spoločnosti. Zároveň sa spoločnosť nezúčastnila žiadneho projektu z oblasti výskumu a vývoja.

VI. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných listov materskej účtovnej jednotky

Počas hodnoteného obdobia sa v spoločnosti nerealizovali žiadne úkony a aktivity súvisiace s nadobúdaním akcií, dočasných listov, obchodných podielov akcií príp. obchodných listov materskej účtovnej jednotky.

VII. Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávkach, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v BPMK aplikované v súlade s platným Zákonom o účtovníctve č.431/2002 Z. z. a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok.

Hodnotenie hospodárenia BPMK v účtovnom období a účtovná závierka za rok 2016 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi v oblasti daní a účtovníctva.

Účtovná závierka pozostáva zo Súvahy, Výkazu ziskov a strát a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy Daňového priznania dane z príjmu právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2016 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

BPMK k 31.12.2016 vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 54,1 tis. EUR. Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje hodnotu – zisk vo výške 16,6 tis. EUR a to vplyvom:

- ✓ zisku z hospodárskej činnosti vo výške 99,4 tis. EUR
- ✓ straty z finančnej činnosti vo výške – 45,3 tis. EUR
- ✓ zúčtovania splatnej dane (vo výške 49,0 tis. EUR) a odloženej dane (vo výške -11,5 tis. EUR).

Hospodársky výsledok za rok 2016 – zisk vo výške 16 602,96 Eur BPMK s.r.o. navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi Mestu Košice rozdeliť nasledovne:

- 5% vytvoreného zisku t.j. 830,15 EUR použiť ako prídela do zákonného rezervného fondu spoločnosti v súlade s tvorbou zákonného rezervného fondu v zmysle zakladateľskej listiny
- Zvyšok vo výške 15 772,81 EUR použiť na úhradu straty minulých období.

VIII. Organizačné zložky v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Výročnú správu spracovali:

Ing. Hornungová Mária

Ing. Helmečzyová Marcela

Tóthová Slávka

Prílohy:

Príloha č. 1 - Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2016

Príloha č. 2 - Správa audítora