



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2018

podľa § 20 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

Košice, marec 2019

Predkladá: Ing. Bartolomej Szabó
konateľ BPMK, s.r.o.



I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti k 31.12.2018:

Názov:	Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo:	Južné nábrežie č. 13, Košice
Dátum vzniku:	29.11.2008
IČO:	44 518 684
IČ DPH:	SK2022722075
Spoločnosť je zapísaná v:	Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd.: s.r.o., Vložka číslo: 22846/V
Vlastník spoločnosti:	Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – 100 %-ný vlastník
Valné zhromaždenie:	Mesto Košice zast. primátorom MUDr. Richardom Rašim, PhD., MPH (do 26.3.2018), dňom 27.3.2018 úlohy primátora plnil v zmysle § 13b ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení námestník primátora JUDr. Martin Petruško. Počnúc dňom 10.12.2018 nastúpil na funkciu primátora Ing. Jaroslav Polaček.
Dozorná rada:	MVDr. Anna Jenčová (do 9.12.2018) JUDr. Cyril Betuš (do 9.12.2018) Mgr. art. Ľubica Blaškovičová (do 9.12.2018) Bc. Dominik Karaffa (od 10.12.2018)- predseda DR Ing. Vladimír Saxa (od 10.12.2018) JUDr. Beáta Zemková (od 10.12.2018)
Vedenie spoločnosti:	
Riaditeľ – konateľ:	Ing. Róbert Ujpál (do 9.12.2018) Ing. Bartolomej Szabó (od 10.12.2018)
Ekonomický riaditeľ:	Ing. Mária Hornungová
Technický riaditeľ:	Jozef Sirotňák – poverený zastupovaním TR
Predmet činnosti:	<ul style="list-style-type: none">✓ 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 hnutel'ných 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

- ✓ vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
- ✓ montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových
- ✓ montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení elektrických
- ✓ murárstvo, zámočníctvo, izolatérstvo
- ✓ 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
PRN – pomerové rozdelenie nákladov

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 2018 bolo pokračovanie doterajších aktivít:

- 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, remeselných činností, 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 nájmomom.

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 **8 635 537,21 EUR**, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 97,6 %.

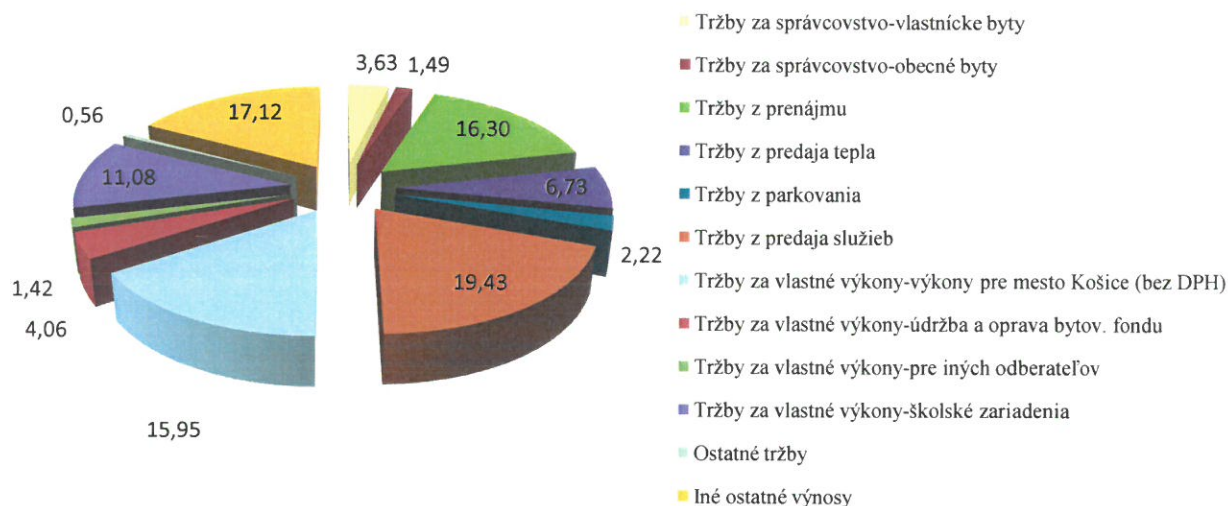
Tab. č. 1 - Štruktúra výnosov a prehľad plnenia ročného plánu údaje v EUR

	Ukazovateľ	Plán 2018	Skutočnosť 31.12.2017	Skutočnosť 31.12.2018	Rozdiel 2018/2017	% plnenia
6	Výnosy celkom	8 848 480	8 651 996,00	8 635 537,21	-16 458,79	97,6%
60	Tržby za vlastné výkony	7 621 300	7 221 582,64	7 157 449,80	-64 132,84	93,9%
	- tržby z prenájmu	1 468 000	1 439 637,70	1 407 872,94	-31 764,76	95,9%
	- tržby z predaja tepla	500 000	470 293,16	581 585,61	111 292,45	116,3%

- tržby z parkovania (EEL)	192 000	192 000,00	192 000,00	0,00	100,0%
- tržby z predaja služieb	1 979 000	1 910 006,99	1 678 094,60	-231 912,39	84,8%
- tržby za správcovstvo-vlastnicke byty	314 300	315 117,97	313 775,03	-1 342,94	99,8%
- tržby za správcovstvo-obecne byty	101 000	102 835,00	128 414,56	25 579,56	127,1%
- tržby za vlastné výkony- výkony pre Mesto Košice	1 487 000	933 683,63	1 377 253,84	443 570,21	92,6%
- tržby za vlastné výkony- oprava a údržba domov	330 000	375 666,22	350 890,17	-24 776,05	106,3%
- tržby za vlastné výkony pre iných-TEHO s.r.o.	150 000	119 889,96	122 257,23	2 367,27	81,5%
- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	1 050 000	1 308 966,91	956 703,21	-352 263,70	91,1%
- ostatné tržby	50 000	53 485,10	48 602,61	-4 882,49	97,2%
64 Ostatné výnosy	1 227 180	1 430 413,25	1 478 087,41	47 674,16	120,4%
- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	739 080	739 132,00	739 608,01	476,01	100,1%
- zúčtovanie prev. dotácie MK vo výške nákladu	238 100	266 078,49	442 579,39	176 500,90	185,9%
- ostatné výnosy	250 000	425 202,76	295 900,01	-129 302,75	118,4%
66 Finančné výnosy	0	0,11	0,00	-0,11	
- úroky		0,11	0,00	-0,11	

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

Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2018



Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 82,88% tvorili tržby za vlastné aktívne výkony spoločnosti. Štruktúra podľa jednotlivých výnosových položiek, porovnanie dosiahnutej skutočnosti k 31.12.2018 s plánom spoločnosti na r. 2018 a zdôvodnenie odchýlok je nasledovné:

- **tržby z prenájmu** - celkový objem - 1 407 872,94 EUR, plnenie 95,9 % . Nenaplnenie tržieb ovplyvnil mierny výpadok obsadenosti polikliniky KVP, Alžbetina 12, a predovšetkým objekt Hlavná 100 (v dôsledku riešenia nájomných vzťahov s predchádzajúcim nájomcom a neúspešné priebehy realizovaných verejno-obchodných súťaží, v ktorých nedošlo k splneniu podmienok

u víťaza súťaže) . Práve prenájom priestoru Hlavná 100 má významný dopad na ekonomiku spoločnosti v časti výnosov z prenájmu, nakoľko tie sú účtovne (výnosovo) zohľadnené do 10/2018, avšak reálne inkaso tržieb za dané obdobie absentuje, čo bolo spôsobené problémovým nájomcom. U ostatných objektov bola obsadenosť výsledkom maximálne intenzívnej a efektívnej činnosti pri prenájmovaní (OVS, priame ponukové konania a pod.).

- **tržby z predaja tepla** - celkový objem 581 585,61 Eur – u tejto kategórie je vykázané prekročenie plánu o 16,3%,. Uvedený objem predstavuje výnosy , u ktorých došlo k čiastočnej zmene spôsobu fakturácie a to k uplatneniu formy zálohových platieb s následným vyúčtovaním. Vývoj počas roka naznačil potrebu nižšej výšky zálohových platieb u najväčšieho odberateľa (Mesto Košice) , čo bolo od 10/2018 zrealizované. Zmenené podmienky fakturácie v tomto prvotnom období majú za následok vykazovanie vyššieho účtovného výnosu, ktorý bude zrealizovaný po riadnom vyúčtovaní obdobia 2018.
- **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 1 678 094,60 Eur - tvoria objemovo najvýznamnejšiu položku vlastných výkonov spoločnosti (23,5%) a sú tvorené fakturáciou služieb, súvisiacich s nájmom spravovaného obecného majetku. Plánovaný objem tejto kategórie spoločnosť splnila na 84,9 %. Dôvodom tohto stavu bol predovšetkým vývoj a dopad vyúčtovania záloh a skutočných nákladov za služby vyúčtovacieho obdobia roku 2017 (charakter vykurovacieho obdobia) a úsporné opatrenia v rámci spotreby služieb zo strany nájomcov, tvorba rezervy vo výške 180.000 Eur na predpokladaný dopad vyúčtovania roku 2018.
- **tržby za správcovstvo obecných bytov** - celkový objem 128 414,56 Eur. Uvedený objem predstavuje plnenie na 127%, čo bolo spôsobené úpravou výšky správcovského poplatku, ktorý bol do 6/2018 dlhodobo neaktualizovaný a nezohľadňoval skutočné náklady správcu. Úprava bola zrealizovaná počnúc 7/18 a to navýšením poplatku o 3,12 Eur/byt..
- **tržby za správcovstvo vlastníckych bytov** - celkový objem 313 775,03 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 stav stabilizovaný z predchádzajúceho obdobia;
- **tržby za vlastné výkony pre Mesto Košice** v objeme 1 377 253,84 Eur tvorili predovšetkým:
 - ✓ dláždené kryty pozemných kom. dlažba Hlavná“ –centrálne mestská zóna 595 772 EUR
 - ✓ obnova BD Sládkovičova 3 (práce na stavbe, podanie žiadosti) 656 860 EUR
 - ✓ detské ihrisko – Mestský park 61 316 EUR
 Nenaplnenie objemu plánovaných tržieb (plnenie na 92,6%) súvisí so vzniknutými problémami počas realizácie zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova“ . Pred začatím samotných prác a následne aj počas realizácie došlo k zisteniu potreby úpravy projektovej dokumentácie a to z dôvodu zistených nezrovnalostí v existujúcej dokumentácii. Odstránenie tohto stavu predpokladalo prepracovanie nového rozpočtu a jeho odsúhlasenie na príslušných inštitúciách (OÚ, ŠFRB). Dopad malo aj nezrealizovanie asanácie domu na LIX, s ktorým bolo v pôvodnom pláne kalkulované.
- **tržby za vlastné výkony – údržba a oprava bytového fondu** - celkový objem 350 890,17 Eur. Plnenie tejto položky bolo v hodnotenom období uspokojivé (106,3%). Spoločnosť zrealizovala práce z priebežne inkasovaných prostriedkov z nájmu – napr. opravy a výmeny kuchynských liniek, sporákov a pod. (Vojvodská 2,4, Šolésovej 11,13, Popradská 73, Južná trieda 23,25,27, Zborovská 1,7, Čechovova 29,30)
- **tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov** – celkový objem 122 257,23 Eur. Túto časť výkonov sa nepodarilo zabezpečiť ani v priebehu tohto roku v pôvodne uvažovanom rozsahu, nižší objem výkonov bol realizovaný predovšetkým u partnera TEHO, s.r.o. V rámci tohto segmentu spoločnosť účtuje aj napr. o výkonoch súvisiacich s poskytovaním havarijnej služby v rámci dispečingu, pričom v tejto položke bol zaznamenaný porovnateľný objem

- s predchádzajúcim obdobím (cca 50 tis. Eur). Zo strany SVB resp. ostatných správcovských spoločností došlo k prejavu mierne väčšieho záujmu o bežné práce – drobné údržbárske práce.
- **tržby za vlastné výkony (školy, škôlky)** - celkový objem 956 703,21 Eur . K nenaplneniu pôvodne stanoveného rozsahu (plnenie na 91,1%) došlo v dôsledku nižšieho objemu zákaziek zo strany Mesta Košice. Spoločnosti boli zadávané zákazky jednak nerovnomerne a so značným časovým sklzom v priebehu roka. Na druhej strane zo strany zadávateľa bola zaznamenaná vysoká početnosť zákaziek predovšetkým v posledných mesiacoch roka, tieto zákazky však boli objemovo nízke , s vysokou prácnosťou a malou pridanou hodnotou.
- **ostatné tržby** - celkový objem 48 602,61 Eur - v nižšie uvedenej štruktúre, boli v porovnaní s plánom plnené na 97,2 %. Negatívny posun oproti minulému obdobiu nastal predovšetkým v položkách poplatkov za poskytnuté služby (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.
- **ostatné výnosy** - celkový objem 1 478 087,41 Eur - je ovplyvnený zúčtovaním dotácií vo výške odpisov a zúčtovaním prevádzkových dotácií (spolu 1 182 187,39 Eur) a ostatnými výnosmi (295 900,01 Eur). Navýšenie tejto položky súvisí s refinancovaním havarijných alebo inak nevyhovujúcich stavov objektov.

Pri plnení výnosovej podskupiny „ostatné výnosy“ možno konštatovať pokles u všetkých položiek. Najvýraznejší je zaznamenaný v časti iných výnosov (oproti minulému obdobiu o cca 77,5 tis. Eur), čo však nie je dopadom priamej činnosti spoločnosti. Ide o porovnanie voči minuloročným reálne neinkasovaným výnosom viažúcim sa k exekútnemu vymáhaniu pohľadávok. Objem reálne vymožených prostriedkov exekútorom bol aj v tomto účtovnom období naďalej zadržovaný a nevyúčtovaný u súdneho exekútora. Spoločnosť v tomto prípade koná prostredníctvom orgánov činných v trestnom konaní.

B. NÁKLADY:

BPMK, s.r.o. k 31.12.2018 vytvoril náklady v celkovej výške **8 584 742,81 EUR**, čo predstavuje 97,4 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2018 znázorňuje nasledovná tabuľka a graf:

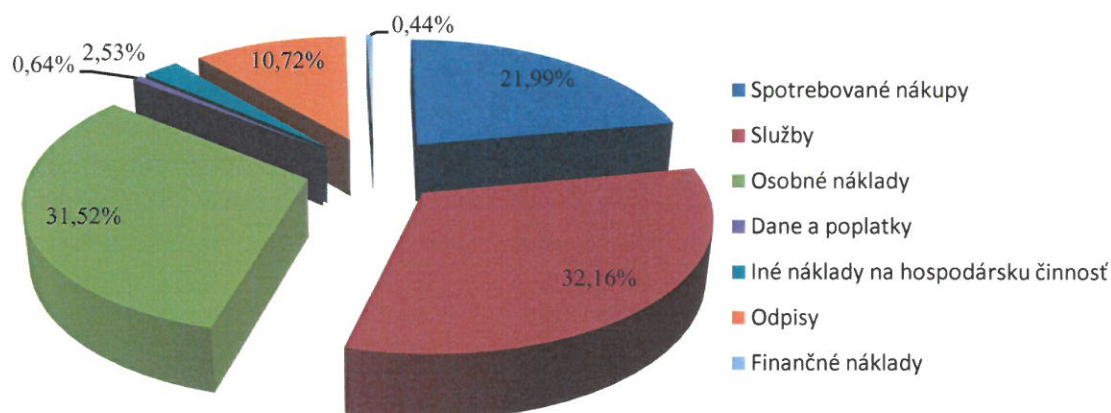
Tab. č. 2 – Štruktúra nákladov a prehľad plnenia ročného plánu

údaje v EUR

	U k a z o v a t e ľ	Plán 2018	Skutočnosť 31.12.2017	Skutočnosť 31.12.2018	Rozdiel 2018/2017	% plnenia
5	Náklady celkom	8 810 950	8 539 394,20	8 584 742,81	45 348,61	97,4%
50	Spotrebované nákupy	1 864 000	1 850 563,59	1 887 636,95	37 073,36	101,3%
	- spotreba materiálu	385 000	342 537,15	399 352,27	56 815,12	103,7%
	- spotreba DHIM do 1 000 €	8 000	17 499,22	13 177,81	-4 321,41	164,7%
	- spotreba palív a energií vrátane nakup.tepla na predaj	1 376 000	1 390 269,16	1 379 018,93	-11 250,23	100,2%
	- ostatná spotreba (voda)	95 000	100 258,06	96 087,94	-4 170,12	101,1%
51	Služby	2 656 700	2 486 220,31	2 760 911,98	274 691,67	103,9%
	- opravy a údržba	93 000	66 623,94	140 974,90	74 350,96	151,6%
	- prev. dotácia MK - na opravy a služby	238 100	254 198,71	441 847,70	187 648,99	185,6%
	- cestovné	1 000	135,23	984,22	848,99	98,4%
	- náklady na reprezentáciu	600	532,20	336,43	-195,77	56,1%
	- výkony spojov	85 000	87 917,46	80 187,39	-7 730,07	94,3%
	- ostatné služby	2 239 000	2 076 812,77	2 096 581,34	19 768,57	93,6%

	v tom: odvod nájmu Mestu Košice	167 000	163 369,30	164 574,28	1 204,98	98,5%
52	Osobné náklady	3 038 300	2 699 129,65	2 705 534,01	6 404,36	89,0%
	- mzdové náklady	2 121 230	1 871 727,54	1 906 143,76	34 416,22	89,9%
	- ostatné osobné náklady	53 070	53 726,80	48 370,45	-5 356,35	91,1%
	- zákonné sociálne poistenie	734 000	652 693,40	657 687,24	4 993,84	89,6%
	- zákonné sociálne náklady	130 000	120 981,91	93 332,56	-27 649,35	71,8%
53	Dane a poplatky	63 950	61 392,08	55 267,64	-6 124,44	86,4%
	- daň cestná	7 050	6 840,15	7 143,12	302,97	101,3%
	- daň z nehnuteľností	5 900	5 809,95	5 809,95	0,00	98,5%
	- ostatné dane a poplatky	51 000	48 741,98	42 314,57	-6 427,41	83,0%
54	Iné náklady na hospodársku činnosť	217 000	485 282,43	217 375,11	-267 907,32	100,2%
	- príspevok do FPaÚ pre SVB za, byty a NP	127 000	127 882,22	125 641,67	-2 240,55	98,9%
	- ostatné prev. náklady	90 000	357 400,21	91 733,44	-265 666,77	101,9%
	v tom poistné	46 000	45 972,40	45 898,14	-74,26	99,8%
55	Odpisy a opravné položky	927 000	915 481,16	919 873,15	4 391,99	99,2%
	- odpisy hmot.a nehm. IM-budovy	927 000	915 481,16	919 873,15	4 391,99	99,2%
56	Finančné náklady	44 000	41 324,98	38 143,97	-3 181,01	86,7%
	- bankové poplatky, ost. finančné náklady	44 000	41 324,98	38 143,97	-3 181,01	86,7%

Graf č. 2 - Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2018



Z pohľadu obsahu a štruktúry vybraných nákladových položiek, je stav k 31.12.2018 nasledovný:

Spotrebované nákupy:

aa/ spotreba materiálu – položka čerpaná s miernym prekročením, čo bolo spôsobené väčšou materiálovou náročnosťou fakturovaných výkonov

ab/ spotreba DHM do 1 000 EUR: percentuálne vysoké plnenie tejto položky (164,77%) predstavuje v absolútnej hodnote prekročenie plánovaných nákladov o cca 5,1 tis. Eur. Skutočnosť je ovplyvnená potrebou operatívneho obstarania drobného majetku v súvislosti s realizáciou stavebných zákaziek.

ac/ spotreba palív a energií vrátane nakupovaného tepla na predaj: položka spotreba palív a energií vrátane tepla bola projektovaná na základe prepočtov predchádzajúcich období a predpokladaného vývoja. Plnenie bolo v súlade s plánom, čo je vzhľadom na charakter tohto nákladu uspokojivý odhad a plnenie, nakoľko priamo nezávisí od aktivity resp. výkonu spoločnosti. Súčasne má táto položka priamu súvislosť a dopad na nižší objem tržieb z predaja služieb.

ad/ ostatná spotreba: táto skupina nákladov sa vyvíja v rámci nastaveného efektívneho režimu spotreby vody. Režim, ktorý by mal znižovať náklady na spotrebu vody je uplatňovaný pri nájomníkoch obecných bytov, čím sa spoločnosť snaží eliminovať nárast ďalších nedoplatkov.

b/ Služby celkom: Plnenie položky bolo v rámci skupinového sledovania prekročené o 3,9 %.

Objem nákladov súvisiacich s akciami, ktoré boli financované dotačnými prostriedkami vlastníka, bol navýšený o cca 204 tis. Eur. V rámci tejto položky bolo účtované o použití dotačných zdrojov. Išlo o zásahy a opravy nevyhovujúceho stavu objektov, príp. vznik havárijných situácií (Alžbetina 29 – medziparcelačný múr, Tr.SNP 48/A – oprava soc.zariadení, oprava stropu, sanácia trhlín – Dolná brána Múzeum Tokajských vín,...)

Významnejšie rozdiely vo vzťahu k predchádzajúcemu obdobiu boli zaznamenané v subdodávkach pre stavebné zákazky v segmente školstva a dvoch kľúčových zákaziek („Obnova bytového domu Sládkovičova“ a „dlažba hlavná“). S uvedenými nákladmi bolo z dôvodu charakteru prác vopred kalkulované, z toho dôvodu bol celkový ročný rozpočet na ostatné služby dodržaný.

c/ Osobné náklady: komentár v časti personálna a mzdová politika;

d/ Ostatné dane a poplatky – (86,4%) - plnenie tejto položky bolo v súlade s plánovanými hodnotami v časti odhadnutelných priamych cestných daní resp. daní z nehnuteľností. K významnejšiemu nedočerpaniu došlo u položky ostatných daní a poplatkov (úspora cca 9 tis. Eur) na čo vplýval nižší objem súdnych poplatkov v dôsledku intenzívnej práce s klientmi a na druhej strane aj zmenou spôsobu administrácie pri využití právnych postupov. Spoločnosť intenzívne využívala formu elektronickej komunikácie so zvýhodnenou formou spoplatňovania úkonov. Táto forma prináša úsporu, na druhej strane si však vyžaduje vhodné a zodpovedajúce technické zabezpečenie s požiadavkou na finančné prostriedky. Z dlhodobého hľadiska však ide o pozitívny dopad.

e/ Iné náklady na hospodársku činnosť : plánovaný objem tejto položky bol dodržaný

V rámci tejto položky spoločnosť účtuje:

1/ **o príspevku do FOaÚ pre SVB, byty a NP** - plnenie tejto položky bolo v súlade s kalkulovaným objemom, položku tvoria zahrnuté príspevky do fondu opráv a údržby za spravované obecné NP vo výške 111 940,01 Eur a za byty vo vlastníctve BPMK vo výške 13 701,66 Eur;

2/ **o ostatných prevádzkových nákladoch** - v rámci toho účtuje o odpisoch nevyhnutelných pohľadávok a napr. tvorbe opravných položiek pre krytie rizikových pohľadávok

Odpis pohľadávok bol v rámci hodnoteného obdobia zrealizovaný v objeme o cca 20,5 tis. Eur vyššom než v porovnateľnom predchádzajúcom období a dosiahol hodnoty cca 30,5 tis. Eur

Predmetom odpisu boli pohľadávky voči nájomcom nebytových priestorov (vo väčšine prípadov subjektov z OR ex offa) a vzťahy voči správcam hybridných bytov a nebytových priestorov po ukončení sporoch resp. ukončení vzťahov.

f/ Odpisy: u tejto nákladovej položky došlo k súladu medzi plánovanou výškou a zúčtovaným odpisom, nakoľko v priebehu roka nedošlo k výraznejším pohybom v majetkovej štruktúre s dopadom na výšku odpisov;

g/ Finančné náklady: úspora skutočne zúčtovaných úrokov za r. 2018 oproti predchádzajúcim obdobiam je spôsobená znížením úverových istín v dôsledku realizovaných splátok a poklesom úrokových sadzieb na finančnom trhu. Ostatné nákladové položky tejto skupiny nákladov sú na porovnateľnej úrovni.

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

A. MAJETOK

Tab. č. - 3 Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2018

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	61 910	Základné imanie	4 316 381
Oprávky a opravné položky k DNM	52 926	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	787 598	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 576 826	Zákonný rezervný fond	138 771
Oprávky a opravné položky k stavbám	5 323 183	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	579 017	Neuhradená strata minulých období	- 3 344 427
Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam	477 596	Rezervy	327 679
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Závazky zo sociálneho fondu	8 789
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	67 655	Ostatné dlhodobé záväzky	160 995
Materiál	76 918	Odložený daňový záväzok	89 930
Opravná položka k materiálu	17 732	Závazky z obchodného styku	1 166 245
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	1 059 883	Závazky voči zamestnancom	135 817
Čistá hodnota zákazky	43 500	Závazky zo sociálneho poistenie	82 552
Daňové pohľadávky	53 413	Daňové záväzky	46 430
Iné pohľadávky	4 245 525	Ostatné záväzky	26 128
Opravné položky k pohľadávkam	3 457 724	Závazky voči materskej účt. jednotke	53 678
Pokladnica, ceniny	17 791	Bankové úvery	1 366 211
Bankové účty	512 342	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. krt.)	74 782
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	1 154	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.)	860 120
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	96 875	Časové rozlíšenie (výdavky budúcich obd.)	0

Zdroj: Sívaha k 31.12.2018 Úč. POD 1-01 (MF SR č. 18009/2014)

V priebehu 1-12/2018 BPMK eviduje nasledovný pohyb na účtoch majetku spoločnosti:

Tab. č. 4 - Prehľad o stave a pohybe DHaN majetku k 31.12.2018

Ukazovateľ	NC k 01.01.2018	Prírastok	Úbytok	NC k 31.12.2018
013 – Software	55 032,13	6 877,08		61 909,21
021- Stavby	9 573 822,15	3 003,70		9 576 825,85
022 - Samostatné hnutelné veci	575 518,05	11 906,52	8 407,60	579 016,97
031- Pozemky	787 598,26			787 598,26
032 – Umelecké diela a zbierky	5 004,27			5 004,27
Spolu	10 996 974,86	21 787,30	8 407,60	11 010 354,56

Poznámka: NC – nadobúdacía cena

V priebehu sledovaného obdobia bol vykázaný nasledovný pohyb v majetku spoločnosti:

- **Prírastok v celkovej výške 21 787,30 Eur** : (2 ks licencia – SQL Server Standard Core k systému v celkovej 6 877,08 Eur, elektrocentrála FOGO vo výške 1 406,75 Eur a lokalizačný systém Rodgid vo výške 1 660,05 Eur), , záložný zdroj vo výške 1 463,70 Eur, diamantový rezač 2x vo výške 2 816,42 Eur (1 408,21 Eur/ks), vodovodná a teplovodná prípojka (3003,70 Eur), video a audio systém – Historická radnica (4 559,60 Eur).

- **Úbytok v celkovej výške 8 407,60 Eur** – fyzickou likvidáciu/vyradenie z dôvodu opotrebovania majetku.

Ďalšie bilančné položky sú uvádzané v osobitných častiach tejto výročnej správy. Spoločnosť v r. 2018 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

A. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov celkom spoločnosti k 31.12.2018 a ich štruktúru, zobrazuje nižšie uvedená tabuľka:

Tab. č. 5 - Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2018 so stavom k 31.12.2018

údaje v EUR

Záväzky spolu		k 1.1.2018	k 31.12.2018	+ nárast
				- pokles
		3 954 876	3 464 454	-490 422
	Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:	1 128 383	974 399	-153 984
	<i>v tom: záväzky za býv. BPMK</i>	783 073	739 570	-43 503
321	<i>býv. SMMK</i>	345 310	234 829	-110 481
323	Krátkodobé rezervy	101 012	228 248	127 236
324	Prijaté preddavky od odberateľov	225	1 427	1 202
325	Ostatné záväzky	279 445	161 696	-117 749
	<i>z toho: záväzky voči SVB</i>	100 236	26 769	-73 467
	<i>finančná zábezpeka k náj. zml. za NP</i>	125 947	130 456	4 509
	<i>ostatné</i>	53 262	4 471	-48 791
326	Nevyfakturované dodávky	20 303	28 722	8 419
33x	Záväzky voči zamestnancom	144 276	135 817	-8 459
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	85 790	82 552	-3 238
34	Daňové záväzky	63 167	46 430	-16 737
379		26 383	26 128	-255
47x	Iné záväzky			
459	Ostatné dlhodobé rezervy	144 387	99 431	-44 956
461	Bankové úvery	1 589 518	1 366 211	-223 307
	Záväzky v rámci konsolidovaného celku	105 655	53 678	-51 977
471	<i>v tom: záväzky voči Mestu Košice</i>			
472	Záväzky zo sociálneho fondu	7 187	8 789	1 602
47x	Ostatné dlhodobé záväzky	186 561	160 995	-25 566
481	Odložený daňový záväzok	72 584	89 930	17 346

Spoločnosť k 31.12.2018 dokázala znížiť celkovú zadlženosť o 490,4 tis. Eur. Uvedené celkové zníženie je kumulovaným údajom poklesu obchodných záväzkov a výrazného zlepšenia platobnej disciplíny voči SVB, riadneho bezdelikvenčného plnenia záväzkov vyplývajúcich z úverových vzťahov – zníženie úveru o 223 tis. Eur - a záväzkov voči Mestu Košice. Celkovo ide o pozitívny trend vývoja, ktorý je zaznamenaný v tejto oblasti, už tretie účtovné obdobie za sebou.

1) Závazky voči dodávateľom

Stav záväzkov u tejto kategórie v roku 2018 poklesol o 154 tis. Eur, spoločnosť dosiahla zlepšenie platobnej disciplíny, znížila objem sledovaných záväzkov po lehote splatnosti.

Možno konštatovať zlepšenie v oblasti vývoja obchodných záväzkov a ich celkový stav súvisí s primeranými výkonmi, ku ktorým sa tieto záväzky viažu.

Uvedený stav považujeme za pozitívny, nakoľko úhrady boli realizované z vlastných prevádzkových zdrojov bez mimoriadnych finančných prostriedkov napr. z odpredaja majetku.

Pri hodnotení platobnej disciplíny voči kľúčovým veriteľom (dodávky médií) možno konštatovať udržanie úrovne z predchádzajúceho obdobia.

Nevyhovujúca platobná disciplína niektorých nájomníkov OB a NP má dopad na skutočnú úhradu záväzkov, resp. je dôvodom určitej formy obchodného úveru zo strany BPMK, s.r.o., ktorý na druhej strane musí plniť svoje obchodné záväzky voči svojim dodávateľom. Problémy s týmito subjektmi sa spoločnosť snaží intenzívne riešiť a to buď ukončením nájmu alebo inými opatrenia po dohode so subjektmi.

2) Ostatné

Vývoj tejto skupiny záväzkov bol v súlade s celkovým trendom zníženia záväzkov. Mierny nárast tvorili:

- finančné zábezpeky – ide o záväzok vyplývajúci z povinnosti vrátenia zložených depozitov pri ukončení nájomných vzťahov
- nevyfakturované dodávky – záväzky z titulu vyrovnania vyúčtovacích vzťahov za dodávané energie
- štandardné záväzky do lehoty splatnosti z titulu pracovnoprávných vzťahov (mzdy, odvody, daňové povinnosti)

3) Bankové úvery, návratné finančné výpomoci, leasingové úvery

BPMK v roku 2018 realizoval vo vzťahu k finančným veriteľom a materskej spoločnosti splátky úverov a finančných výpomocí v celkovej výške 299,7 tis. EUR, čomu zodpovedá aj pokles tohto typu záväzku v r. 2018.

Všetky plánované splátky vyššie uvedených finančných záväzkov a úroky z nich, BPMK, s.r.o. realizoval riadne a včas, a to v súlade s podmienkami zmluvného vzťahu.

Splátky úveru ŠFRB na BD Mlynárska 1,5 sú zdrojovo kryté z výnosu prijatého inkasa od nájomníkov OB s následným zápočtom vzájomných záväzkov a pohľadávok medzi BPMK a Mestom Košice v súlade s uzatvorenými zmluvnými vzťahmi. Splátky ostatných finančných záväzkov BPMK spoločnosť realizovala z vlastných zdrojov z prevádzkovej činnosti.

V prípade splátok dlhodobého investičného úveru od VÚB a.s. na objekt Parkovací dom, je nevyhnutné konštatovať, že potreba zdrojov na úhradu splátok a úrokov z predmetného úveru je iba čiastočne krytá inkasom od nájomníka v danom objekte (EEL, s.r.o.) a rozdiel vo výške 59,8 tis. EUR zabezpečil BPMK v r. 2018 na ťarchu vlastných zdrojov, resp. z výnosu inkasovaného nájmu za iné objekty v správe a nájme BPMK ako je samotný Parkovací dom a na úkor možného investovania do opráv a údržby týchto spravovaných objektov.

4) Závazky voči spoločenstvám vlastníkov bytov (SVB) a správcovským spoločnostiam (SS) za spravovaný obecný majetok Mesta Košice – HB a NP v hybridných domoch

BPMK k 31.12.2018 spravovalo pre Mesto Košice 213 HB. Z celkového objemu spravovaných HB bolo k 31.12.2018 - 65 HB neobsadených.

Stav záväzkov voči SVB sa v roku 2018 znížil (o 73,5 tis. Eur), čo je pokračovanie pozitívneho trendu vývoja tohto segmentu záväzkov. Celkovo možno konštatovať výrazne najpozitívnejšiu

bilanciu týchto záväzkov za ostatných 5 rokov (pokles z 519 tis. z roku 2013 na 26,8 tis.Eur v roku 2018).

Počas hodnoteného obdobia došlo k poklesu počtu hybridných bytov o 20 z dôvodu odpredaja. (ide o klasické hybridné byty, avšak pretrváva administratívny stav – keď v dôsledku odpredaja nebytového priestoru v dome na Zborovskej 1,7 Košice v roku 2016, došlo k zmene charakteru daného domu, ktorý sa dostal do režimu upravovaného zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s povinnosťami úhrady príspevkov do fondu opráv a údržby v súlade so Zmluvou o výkone správy od 6/2016).

B. POHLĀDÁVKY:

BPMK k 31.12.2018 vykazuje nasledovný stav a štruktúru pohľadávok:

Tab. č. 6 - Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2018 so stavom k 31.12.2018

Pohľadávky		k 1.1.2018	k 31.12.2018	+ nárast
				- pokles
		5 728 496	5 402 321	-326 175
311	Odberatelia BPMK spolu:	811 496	641 551	-169 945
	Obchodné pohľadávky	297 080	235 165	-61 915
	Pohľadávky za prenájom NP	514 416	406 386	-108 030
	<i>v tom: za býv. BPMK</i>	277 131	217 838	-59 293
	<i>za býv. SMMK</i>	237 285	188 548	-48 737
314	Preddavky iným dodávateľom	103 303	103 183	-120
315	Ostatné	314 433	315 149	716
316	Čistá hodnota zákazky	0	43 500	43 500
335	Pohľadávky voči zamestnancom	3 101	3 150	49
34	Daňové pohľadávky	126 785	53 413	-73 372
374	Nájomné za obecné byty - nedoplatky	5 063 090	4 915 640	-147 450
	Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-766 477	-744 182	22 295
	Nájomné od obyvateľstva – DSVB	28 168	27 541	-627
	Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK	4 711	4 757	46
378	Iné pohľadávky	39 886	38 619	-1 267

Kľúčový objem pohľadávok spoločnosť vykazuje voči nájomníkom v obecných bytoch. Druhou najvýznamnejšou položkou sú pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch spravovaných bývalým SMMK;

a/ pohľadávky za nájomné v obecných bytoch (v podstatnej miere kategória sociálneho bývania), ktoré v priebehu r. 2018 poklesli o 147,5 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 a objektoch spravovaných býv. SMMK v r. 2018 poklesli v priebehu roku oproti východiskovému stavu o 108 tis. EUR a majú značný vplyv na pohyb v segmente pohľadávok. Uvedený vývoj súvisí s procesom riešenia problémových pohľadávok z predchádzajúcich období.

Vývoj a stav platobnej disciplíny dlžníkov BPMK u pohľadávok, súvisiacich so správou a nájmom OB a NP je zrejmy z nižšie uvedených prehľadov:

Tab. č. 7 - Prehľad predpisu nájomného a jeho úhrad za byty k 31.12.2018 údaje v EUR

Položka	Byty
Predpis nájomného za 1-12/2018	676 146
Predpis služieb za rok 1-12/2018	1 109 745
Predpis nájomného a služieb spolu	1 785 891
Úhrada nájomného za 1-12/2018	659 291
Úhrada služieb za 1-12/2018	1 068 844
Úhrada nájomného a služieb spolu	1 728 135
Rozdiel nájomného 1-12/2018	16 855
Rozdiel služieb 1-12/2018	40 901
Rozdiel spolu za 1-12/2018	57 756

Nedoplatky nájomníkov obecných bytov vo všeobecnosti majú aj naďalej mierne klesajúci trend. Pokles je výsledkom intenzívnej práce s pohľadávkami na úrovni právneho a ekonomického odboru. Zároveň v porovnaní s minulým obdobím možno konštatovať aj ďalší pokles aktuálne vznikajúcich nedoplatkov v rámci daných období (rok 2014 = 216 tis. Eur, rok 2015 = 170 tis. Eur, rok 2016 = 146 tis. Eur, rok 2017 = 93 tis. Eur, rok 2018 = 57,8 tis. Eur), ktoré sú riešené buď vyrovnaním v nasledujúcich obdobiach príp. riešené reštriktívnym spôsobom napr. súdnym vymáhaním. Tento trend svedčí o zlepšenej platobnej disciplíne tohto okruhu nájomníkov.

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., TEKO a.s., VVS. a.s.). Reálne sa táto položka prejavuje ako nárast stavu pohľadávok Mesta Košice o 16,8 tis. Eur a rozdiel vo výške 40,9 tis. Eur je položka účtovaná na ťarchu BPMK, s.r.o., čo je v bilancii spoločnosti významná deficitná suma.

Tab. 8 Porovnanie - Prehľad predpisu nájomného a jeho úhrad za obecné byty k 31.12.2018 s min. rokmi

<i>BR = bežný kalendárny rok</i>	2014	2015	2016	2017	2018
predpis nájomného BR	765 005	739 987	719 394	704 263	676 146
úhrada nájomného BR	692 628	684 414	674 023	673 522	659 291
neuhradené nájomné BR	-72 377	-55 573	-45 371	-30 741	-16 855
% neuhradeného nájomného BR	-9,5	-7,5	-6,3	-4,4	-2,5
predpis služieb BR	1 275 792	1 232 330	1 217 197	1 175 757	1 109 745
úhrada služieb BR	1 131 756	1 117 537	1 116 462	1 113 196	1 068 844
neuhradené služby BR	-144 036	-114 793	-100 735	-62 561	-40 901
% neuhradených služieb BR	-11,3	-9,3	-8,3	-5,3	-3,7
predpis nájomné a služby spolu za BR	2 040 797	1 972 317	1 936 591	1 880 020	1 785 891
úhrada nájomné a služby spolu za BR	1 824 384	1 801 951	1 790 485	1 786 718	1 728 135

neuhradené nájomné a služby spolu za BR	-216 413	-170 366	-146 106	-93 302	-57 756
% neuhrad. nájomného a služieb spolu za BR	-10,6	-8,6	-7,5	-5	-3,2

Z vyššie uvedenej tabuľky je evidentný vývoj predpisu a jeho úhrad v rámci jednotlivých období. Možno konštatovať pozitívny trend, ktorý je dosiahnutý vďaka zvýšenej aktivite spoločnosti v oblasti práce s týmto okruhom klientov. Domáhanie sa úhrady nedoplatkov prostredníctvom súdu a exekučných konaní tvorí kľúčovú časť práce právneho oddelenia v rámci tejto činnosti.

V rámci manažmentu a vymáhania týchto pohľadávok BPMK v r. 2018 podal 121 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 12 vypratavacích žalôb, 2 iné, (nariadenie neodkladného opatrenia, odporové žaloby), 87 exekučných žalôb na exekúciu dlhu, uzatvoril s dlžníkmi 7 dohôd o uznaní dlhu a zúčastnil sa na 103 súdnych pojednávaniach.

Celkovo spoločnosť rieši **6 804** prebiehajúcich exekúcií. Náklady spoločnosti, vyvolané potrebou úhrady súdnych a exekučných poplatkov v roku 2017 boli vo výške 8 tis. Eur, pričom vo výške 5 155,50 Eur boli refundované Mestu Košice započítaním na prijaté inkaso z nájmu OB.

V záujme zachovania komplexného pohľadu, v nižšie uvedenom prehľade dokumentujeme zmenu v operatívnej evidencii pohľadávok (t.j. pohľadávky v časti rozdielu účtovnej ceny a nominálnej ceny pri vklade do základného imania spoločnosti), dokumentujúcu úhradu pohľadávok, t.j. pohľadávok tvoriacich predmet vkladu a vzniknutých pred rokom 2009.

Tab.č. 9 – Pohľadávka – operatívna evidencia – stav k 1.1.2018 a 31.12.2018

		k 1.1.2018	k 31.12.2018	+ nárast - pokles
Pohľadávky - operatívna evidencia		5 381 303	5 290 965	-90 338
OE	Nájomné za nebyty	133 607	127 100	-6 507
OE	Nájomné za obecné byty	5 247 696	5 163 865	-83 831

b/ Pohľadávky voči odberateľom k 31.12.2018 sú v nasledovnej štruktúre:

Tab. č. 10 - Pohľadávky voči odberateľom podľa veku k 31.12.2018

Pohľadávky voči odberateľom		Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018	Prírastok/ Úbytok
311	Odberatelia celkom	811 496	641 551	-169 945
	v tom : do LS	218 486	260 913	42 427
	po LS	593 010	380 638	-212 372
	a) obchodné pohľadávky	297 080	235 165	-61 915
	v tom : do LS	130 808	221 657	90 849
	po LS	166 272	13 508	-152 764
	b) pohľadávky pre prenájom NP odb. býv. BPMK	277 131	217 838	-59 293
	v tom: do LS	460	460	0
	po LS	276 671	217 378	-59 293
	c) pohľadávky pre prenájom NP odb. býv. SMMK	237 285	188 548	-48 737
	v tom : do LS	87 218	38 796	-48 422
	po LS	150 067	149 752	-315

Z pohľadu charakteru pohľadávok:

- **u obchodných pohľadávok** možno konštatovať nárast aktívnych pohľadávok do lehoty splatnosti o cca 90,8 tis. Eur, čo súvisí s realizáciou výkonov spoločnosti. Spoločnosť k ultimu hodnoteného obdobia eviduje aj stav pohľadávok po lehote splatnosti v objeme 13,6 tis. Eur, čo je pokles o 153 tis. Eur, oproti východiskovému obdobiu.
- **u pohľadávok z prenájmu NP** (bývalý BPMK) došlo k pozitívnemu posunu – poklesu polehnutých pohľadávok o 59,2 tis. Eur.;
- **v segmente pohľadávok z prenájmu NP** (bývalá SMMK) evidujeme porovnateľný stav polehnutých pohľadávok oproti východisku roka, čo je spôsobené pretrvávajúcimi problémovými pohľadávkami (napr. Hlavná 100). V záujme vyriešenia týchto meškajúcich platieb spoločnosť realizovala právne postupy – ukončovanie nájmov, vypratacie žaloby, OVS za účelom obsadenie objektov novými nájomníkmi.

Spoločnosť reagovala v prípadoch zhoršujúcej sa platobnej schopnosti u nájomníkov formou intenzívneho monitoringu (upomínacie konanie na týždennej báze, osobné kontakty, mesačné vyhodnocovanie stavu a vývoja pohľadávok s návrhmi riešení).

V prípade neriešenia situácie spoločnosť pristupuje k represívnym postupom napr. výpovedi nájmu a ukončovaniu zmluvných vzťahov.

BPMK k 31.12.2018 vytvoril **opravné položky k pohľadávkam** v celkovej výške 3 457,7 tis. Eur, čo predstavuje 65,9 % 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.

Ďalšou položkou sú opravné položky k ostatným pohľadávkam, ktoré boli vytvorené v súvislosti s existenciou problémového vzťahu voči súdnemu exekútorovi, u ktorého má spoločnosť početne najväčší objem exekúcií (viac než 2170). K preddavkom poskytnutým na tieto exekúcie sú vytvorené OP vo výške 100 415,49 Eur. V danom prípade došlo k zisteniu závažných skutočností v plnení zo strany exekútorského úradu, ktoré zadávajú dôvodný predpoklad k ich nevymožiteľnosti, napriek tomu, že zo strany povinných došlo k zníženiu záväzkov. Z titulu zadržovaných prostriedkov zo strany exekútora bolo v účtovnej evidencii zohľadnené riziko nepoukázania týchto prostriedkov s negatívnym dopadom na cash flow spoločnosti. Z uvedeného dôvodu bolo zrealizované vytvorenie opravných položiek v sume 108 028,76 Eur. Uvedené bolo zrealizované v roku 2017, v hodnotenom období dôvod existencie týchto opravných položiek nepominul, náklad z titulu tvorby OP nebolo možné znížiť.

Štruktúru OP podľa charakteru pohľadávky ku ktorým sú tvorené a ich podiel na účtovnej hodnote opravovaných pohľadávok k 31.12.2018 zohľadňuje nasledovný prehľad:

Tab. č. 11 - Štruktúra opravných položiek (OP) a ich pomer k výške opravovanej pohľadávky

Pohľadávky s povinnou tvorbou OP	vytvorená OP k pohľadávkam k 31.12.2018 v EUR	% vytvorenej OP k stavu pohľadávok k 31.12.2018
pohľadávky voči nájomníkom v OB	2 986 578,55	71,6
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. BPMK	104 361,90	47,9
pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. SMMK	18 297,67	11,5
pohľadávky voči nájomníkom obecného majetku	3 109 238,12	68,4
pohľadávky voči obchodným odberateľom	33 549,50	12,7
ostatné pohľadávky	314 935,90	72,6
pohľadávky s povinnou tvorbou OP spolu	3 457 723,52	65,9

VZÁJOMNÉ VZŤAHY MEDZI MESTOM KOŠICE A BPMK k 31.12.2018

Mesto Košice okrem skutočnosti, že je 100%-ným vlastníkom BPMK, je aj jeho najvýznamnejším obchodným partnerom a veriteľom z poskytnutej návratnej finančnej výpomoci, prijatej v roku 2009 a postupne splácanej až do roku 2019 (ročný objem splátok 52,9 tis. EUR).

Obchodné vzťahy medzi BPMK a Mestom Košice upravuje súbor zmlúv, súvisiacich s nájmom a výkonom správy obecného majetku (obecné byty a nebytové priestory) a s tým súvisiacou dodávkou služieb, službami a dodávkami pre Mesto Košice a školské zariadenia bez právnej subjektivity (dodávka stavebných prác a prác charakteru opravy a údržby majetku, inžinierska činnosť, atď.).

Časť vzájomných finančných vzťahov medzi BPMK a Mestom Košice prebieha formou vzájomného započítania záväzkov a pohľadávok.

II.c) Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r. 2018

Hlavnými činnosťami spoločnosti v rámci hodnoteného obdobia boli nasledovné aktivity:

1) Stavebné práce na dláždených krytoch pozemných komunikácií („dlažba Hlavná“)

V roku 2018 BPMK, s.r.o. na základe rámcovej dohody zrealizoval pre mesto Košice stavebné práce na dláždených krytoch pozemných komunikácií (zo zámkovej a kamennej dlažby) vrátane škárovania. Miestom vykonávania stavebných prác boli miestne komunikácie na území mesta Košice, cesty II. a III. triedy vo vlastníctve/správe mesta Košice. Jednalo sa hlavne o výmenu, resp. opravu poškodených dlažby v historickom centre mesta Košíc. Celkovo boli v roku 2018 zrealizované a vyfakturované stavebné práce v objeme 595 771,84 Eur bez DPH.

2) Stavebná úprava nájomných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962)

V januári 2017 bola prostredníctvom BPMK, s.r.o. podaná na Štátny fond rozvoja bývania kompletná žiadosť mesta Košice o poskytnutie podpory (úveru) na účel U1113 Stavebné úpravy nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby v bytovom dome Sládkovičova 3 v Košiciach. Po schválení predmetnej žiadosti bola dňa 31.5.2017 podpísaná medzi mestom Košice a ŠFRB zmluva o úvere vo výške 1 473 540 Eur.

BPMK, s.r.o. túto stavbu realizuje pre mesto Košice na základe ZoD. Cena stavby podľa ZoD je spolu 1 826 327,33€ s DPH (z toho je úver zo ŠFRB je 1 473 540,00 Eur s DPH a ostatnú časť potrebných nákladov bude financovať mesto Košice z vlastných prostriedkov).

Stavbu začal BPMK, s.r.o. realizovať od 12.6.2017. Realizáciou stavby bude deväťpodlažný bytový dom kompletne zrekonštruovaný vrátane zateplenia fasády, strechy a kompletnej výmeny starých fasádnych okien a dverí. Vo vnútri objektu budú kompletne zrekonštruované byty a spoločné časti a zariadenia bytového. Dispozičnými úpravami vznikne 54 nájomných bytov – 10 jednoizbových a 44 dvojizbových. BPMK, s.r.o. pri výbere dodávateľov tovarov, služieb a stavebných prác postupuje v zmysle zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní. V roku 2017 bola zrealizovaná kompletná rekonštrukcia strechy bytového domu vrátane jej zateplenia a zrealizovaná bola demontáž plynového potrubia a výmena ležatej kanalizácie. Rozpracované boli aj stavebné práce na realizácii technickej vybavenosti bytového domu a začala sa realizovať aj výmena starých drevených okien za plastové s izolačným trojsklom. Celkovo za rok 2017 boli zrealizované a vyfakturované stavebné práce v objeme 239 160,58 Eur bez DPH.

Stavba plynule pokračuje aj v roku 2018 a jej ukončenie je naplánované v roku 2019. V roku 2018 boli na stavbe zrealizované stavebné práce v objeme 656 860,27 Eur bez DPH. Ukončené boli stavebné práce na rezaní otvorov a úprav železobetónových nosných stien, ktorých realizáciu si vyžiadali dispozičné zmeny bytov. Stavebné práce na stavbe plynule pokračujú. Ukončená bola prvá časť výmeny otvorových výplní fasády. Rozpracované sú stavebné práce na zateplení fasády bytového

domu a pokračujú aj stavebné práce vo vnútri objektu na dispozičných zmenách bytov. Rozpracované sú úpravy povrchov stien, stropov a pokládka PVC podláh v bytoch a v spoločných častiach bytového domu. Pokračujú práce na technickej vybavenosti bytového domu a to na elektroinštalácií a zdravotníckej. V bytoch sú rozpracované keramické obklady stien, dodávky a montáž kuchynských liniek a maľby stien a stropov.

3) Mestský park – Detské ihrisko do 6 rokov

BPMK, s.r.o. na základe uzatvorenej ZoD s Mestom Košice zo dňa 28.marca 2018 zrealizoval v prvom polroku 2018 stavbu – Mestský park, Košice – Detské ihrisko do 6 rokov. Realizáciou tejto stavby bolo v Mestskom parku vybudované detské ihrisko pre deti do 6 rokov. Základnú funkciu detského ihriska zabezpečujú typové herné prvky, určené pre vekovú skupinu do 6 rokov (boli zrealizované hlavne plochy s hojdačkami a kolotočom a plochy pre viacfunkčnú zostavu a zemná trampolína), doplnkovú funkciu plnia prvky drobnej architektúry - napr. lavičky na sedenie, smetné koše a informačné tabule. Celkovo boli na stavbe zrealizované stavebné práce v objeme 61 315,82 Eur bez DPH.

V rámci bežnej činnosti súvisiacej so správou OB a nebytových priestorov realizovala spoločnosť najmä nasledovné aktivity:

1) Oprava, údržba a dodávateľské služby v spravovaných obecných bytoch

V roku 2018 boli v obecných bytoch Mesta Košice zrealizované celkové práce (oprava a údržba) v jednotlivých bytových domoch vo výške 353 362 Eur. V rámci nich oprava a údržba spravovaných obecných bytov vo výške 227 976 Eur a dodávateľské služby spojené so správou obecných bytov vo výške 125 386 Eur.

2) Oprava a údržba spravovaných nebytových priestorov -

Na spravovaných objektoch boli v roku 2018 vykonané opravy a údržba vo výške 283 791 Eur (bez DPH), a to hlavne v objektoch :

- ✓ Hlavná 59-VSHR – 95 957 Eur (modernizácia plynovej kotolne, výmena riadiacej dosky a kontrola a čistenie komínov)
- ✓ Lofflerova 2 – 49 784 Eur (oprava plynových kotlov, kontrola a čistenie komínov, servis práce MaRT, modernizácia plynovej kotolne, pokrytie átria);
- ✓ Poliklinika KVP Cottbuská 13 – 27 641 Eur (údržba a revízia kamerového systému, údržba a revízia rampy, výmena podlahovej krytiny, demontáž PRT);
- ✓ Hlavná 59 – HR – 26 411 Eur (oprava ÚK, údržba PSN, údržba kamerového systému, údržba rampy, kontrola a čistenie komínov, údržba poplachového systému, stavebné práce, zasklenie výkladu);
- ✓ Hlavná 68 – 21 733 Eur (sklenárske práce, montáž PRT, oprava brány, servis OST, výmena ventilu, výmena okien);
- ✓ Tr.SNP 48/A – 20 233 Eur (montáž PRT, údržba rampy, oprava riadiacej elektroniky, oprava keramického obkladu, výmena krytiny, sklenárske práce, servis klimatizácie, výmena filtrov, oprava dlažby, modernizácia kamerového systému);
- ✓ Archív – Kováčska 20 – 15 795 Eur (stavebnomontážne práce)

Ďalšie opravy a údržba boli vykonané na objektoch – Archeológia – 8 538 Eur (demontáž stropnej časti, sklenárske práce, sanácia svetlíkov), ZS Ťahanovce – 8 746 Eur (údržba a revízia kamerového systému, údržba a revízia rampy, sklenárske práce, údržba poplachového systému, servis OST, oprava bleskozvodu,); Trafostanica VSA – 3 695 Eur (oprava, demontáž a montáž transformátora); Hlavná 100 - 2 155 Eur (klampiarske práce, kontrola a čistenie komínov, odborná prehliadka VTZ), Jakabov palác – 1 350 Eur (kontrola a čistenie komínov, údržba a revízia poplachového systému, údržba PSN), Hlavná 70 – 1 450 Eur (pokrývačske práce), Alžbetina 12 – 135 Eur (premontáž PRT, kontrola

a čistenie komínov), LIX – Krčméryho 2 – 168 Eur (údržba PSN, oprava dverí); Tajovského 9 – 80 Eur (kontrola a čistenie komínov); Zbrojničná – 20 Eur (kontrola a čistenie komínov).

3) Výkon revízných činností na spravovaných objektoch obecného majetku bol v roku 2018 zameraný na nevyhnutný rozsah povinných revízií na spravovaných objektoch - nebytových priestoroch.

Celkové náklady na výkon revízií boli k 31.12.2018 vo výške 21 310 Eur (bez DPH), na objektoch: Tr.SNP 48/A – 8 372 Eur (štvrtročná revízia EPS, skúška okruhu VS, OP a OS elektroinštalácie, revízia výťahu, revízia protipožiarneho klapiek, skúšky VTZ), Hlavná 68 – 3 680 Eur (revízia elektrických zariadení), Tajovského 9 – 1 968 Eur (revízia protipožiarneho klapiek, skúšky VTZ), Poliklinika Cottbuská 13 – 1 340 Eur (štvrtročná revízia EPS, ročná revízia EPS, revízia protipožiarneho klapiek, OP a OS elektroinštalácie), Hlavná 59 VS HR – 1 175 Eur (štvrtročná revízia EPS, kontrola DHZ, revízia protipožiarneho klapiek, OP a OS elektroinštalácie), ZS Ťahanovce – 1 218 Eur (OP a OS elektroinštalácie, skúšky VTZ), Alžbetina 12 – 1 207 Eur (skúšky VTZ, kontrola a čistenie komínov), Jakabov palác – 1 085 Eur (kontrola a čistenie komínov, skúšky VTZ), Hlavná 100 – 569 Eur (kontrola a čistenie komínov, prehliadka VTZ), Zbrojničná – 169 (skúšky VTZ).

Za rok 2018 BPMK, s.r.o., ako verejný obstarávateľ v zmysle zákona č. 345/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyhlásil zákazky – verejné obstarávania v limite nad 15 000 Eur (resp. nad 5 000 Eur v závislosti od aktuálne platného limitu zákaziek s nízkou hodnotou - § 117).

Z celkového počtu 35 verejných súťaží bolo 27 postupom podľa § 117 zákona o VO – zákazka s nízkou hodnotou, 8 vysúťažených formou Elektronického trhu /EKS/ § 110-112 (z toho 1 zrušená - nebola predložená žiadna ponuka).

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.

Analyza výkonu správovskej činnosti

BPMK v súlade so Zmluvou o výkone správy majetku Mesta Košice č. 1336/2008 a jednotlivými zmluvami o výkone správy, resp. nájmu na jednotlivé objekty (prevzatými po býv. SMMK) spravuje majetok Mesta Košice, s.r.o. v nasledovnej štruktúre:

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. k 31.12.2018 spravuje:

Tab. č. 12 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

Ukazovateľ	MJ	Skutočnosť k 1.1.2018	Skutočnosť k 31.12.2018	Zmena stavu 31.12.2018/1.1.2018
<i>Počet spravovaných bytov celkom</i>	b. j.	7824	7622	-202
<i>v tom: obecné</i>	b. j.	1675	1542	-133
<i>vlastnícke</i>	b. j.	6149	6080	-69
<i>Hybridné obecné byty</i>	b. j.	229	209	-20

<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 BPMK</i>	počet	191	187	-4
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 SMMK</i>	počet objektov	27	27	0
<i>Nebyty vlastnicke</i>	počet	96	100	+4

V priebehu roku 2018 došlo k poklesu počtu spravovaných bytov a to:

- obecné byty – v dôsledku prevodu na Mestskú časť LIX
- vlastnicke byty – v dôsledku odchodu bytových domov (Lidické nám. 5, Stálicova 5)
- hybridné obecné byty - v dôsledku odpredajov realizovaných vlastníkom – Mestom Košice.

U segmentu nebytových priestorov obecných (BPMK) došlo k poklesu z dôvodu odpredaja do osobného vlastníctva nájomcom, u nebytov vlastníckych došlo k nárastu v dôsledku pribudnutia BD do správy BPMK (Opatovská cesta 99, Táboreská/Veterná) a prevodom do osobného vlastníctva (Čapajevova 8, Kováčska 16 – BD v správe BPMK).

K 31.12.2018 eviduje BPMK:

- 174 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v objektoch BD, resp. objektoch spravovaných býv. BPMK,
- 296 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v 27 objektoch, spravovaných resp. prenajímaných od Mesta Košice na základe zmlúv, prevzatých po bývalej SMMK.

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. 2018 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom (ON) Eur. Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s rokom 2018 je zrejme z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 13 - Prehľad stavu OON k 31.12.2018 v EUR a porovnanie so stavom r. 2017

	skutočnosť 31.12.2017	plán 2018	skutočnosť 31.12.2018	% Plnenia plán/skut 2018
Mzdové náklady (+ OON)	1 925 454	2 174 300	1 954 514	90,5
Zákonné sociálne poistenie	652 693	734 000	657 687	89,6
Zákonné sociálne náklady	120 982	130 000	93 333	71,8
Osobné náklady celkom	2 699 130	3 038 300	2 705 534	89,0%

Spoločnosť mala schváleným finančným plánom na r. 2018 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom /ON/ 3 038 300 Eur. K 31.12 bol vykázaný skutočný objem ON vo výške 2 705 534 Eur, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 89,0%. 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 a to podľa špecifik jednotlivých kategórií zamestnancov.

K 31.12.2018 má spoločnosť zaúčtovanú rezervu na dovolenku vo výške 60,1 tis. Eur a celkové osobné náklady sú ovplyvnené aj zrušením rezervy na odchodné v objeme 45 tis. Eur.

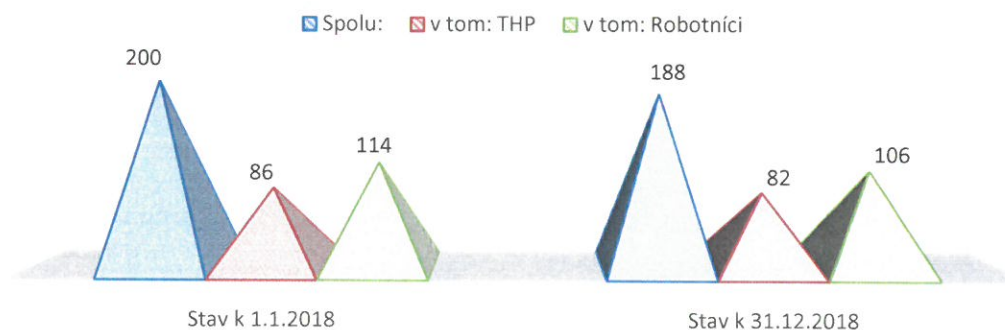
Výška rezervy bola stanovená použitím finančných a matematických veličín, ktoré sú odrazom oficiálnych štatistických údajov a prehodnotenia vekovej štruktúry zamestnancov.

Prehľad o stave a pohybe zamestnancov spoločnosti k 31.12.2018:

a) Prehľad zamestnancov za obdobie 1.1.2018-31.12.2018 - trvalý pracovný pomer (TPP)

	Stav k 1.1.2018	Stav k 31.12.2018
Spolu:	200	188
v tom: THP	86	82
v tom: Robotníci	114	106

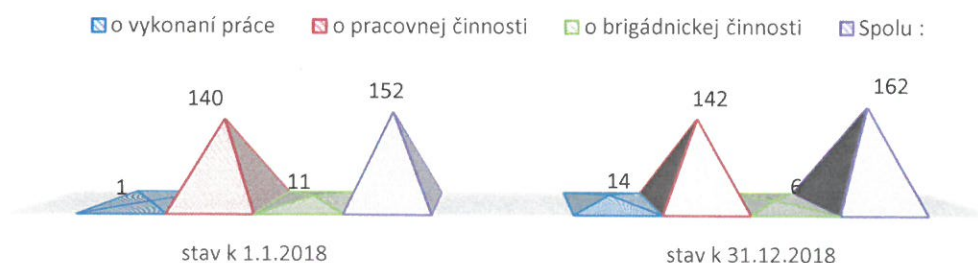
PREHĽAD ZAMESTNANCOV - 2018



b) Prehľad uzatvorených dohôd za rok 2018

Dohody	stav k 1.1.2018	aktívne -stav k 31.12.2018
o vykonaní práce	1	14
o pracovnej činnosti	140	142
o brigádnickej činnosti	11	6
Spolu :	152	162

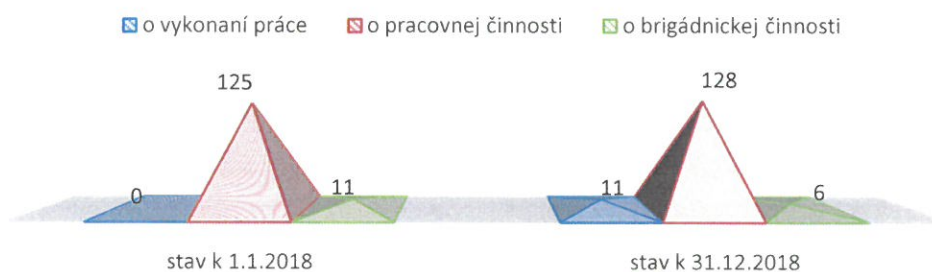
PREHĽAD UZATVORENÝCH DOHÔD V ROKU- 2018



c) Prehľad uzatvorených dohôd za vlastníkov (DS VB) rok 2018

Dohody	stav k 1.1.2018	stav k 31.12.2018
o vykonaní práce	0	11
o pracovnej činnosti	125	128
o brigádnickej činnosti	11	6
Spolu :	136	145

PREHĽAD UZATVORENÝCH DOHÔD ZA VLASTNÍKOV (DSVB)



d) Priemerná mzda zamestnanca k 31.12.2018 je vo výške 850,95 Eur.

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.

Spoločnosť má vedomosť o existencii odborovej organizácie GINN, nakoľko bola písomne kontaktovaná jej zástupcom. O aktivitách, príp. členstve zamestnancov, spoločnosť nemá informácie.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2018 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 4,5 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 našej spoločnosti z hľadiska ochrany pred požiarom 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 požiarom bolo u zamestnancov vykonané školenie, odborné prípravy protipožiarinej hliadky pracoviska, cvičné požiarne poplachy a školenia osôb zabezpečujúcich ochranu pred požiarom v mimopracovnom čase. Na základe vyhl. č. 478/2008 Z.z. MV SR o požiarnej uzávierke boli vykonávané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 robené preventívne protipožiariarne prehliadky technikom

požiarnej ochrany. Vlastníci boli písomne upozornení na odstránenie nedostatkov. Novelizáciou zákona, ako aj vykonávacej vyhlášky o ochrane pred požiarimi boli doplnené ďalšie dokumentácie pre objekty BPMK, s.r.o.

V mesiaci október 2018 bola v BPMK, s.r.o. vykonaná komplexná kontrola Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru v Košiciach – zistené nedostatky boli odstránené.

Za 1-12/2018 boli vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarinými vodovodmi, v celkovej sume 3 427,50 Eur v spravovaných objektoch. Súčasne bol spracovaný projekt riešenia rozvodu požiarnej vody v halách č. 1,2,3,4 v náklade 500 Eur. Revízie a kontroly elektrickej požiarnej signalizácie v objektoch na Hlavnej č. 59, Tr. SNP č. 48/A a Poliklinike KVP Cottbuská č. 13 boli urobené za január – december 2018 v sume 4 975 Eur. V mesiaci 6/2018 bola vykonaná revízia stabilného hasiaceho zariadenia vo Veľkej sále historickej radnice v sume 250 Eur. Na objektoch Poliklinika Cottbuská, Zdravotné stredisko Americká trieda, Magistrát mesta Košice, Tr. SNP, Historická radnica, Veľká sála historickej radnice na Hlavnej ulici boli v mesiaci október vykonané revízie núdzového osvetlenia v sume 4 850 Eur. Revízie protipožiarnych klapiek v objektoch Tr. SNP č.48/A, Tajovského 9, Hlavná 59, Poliklinika KVP – Cottbuská boli vykonané v náklade 2 570 Eur.

Od januára do decembra 2018 v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom bytovým podnikom bolo zaznamenaných 5 požiarov bez zaznamenej škody na domovom a bytovom fonde.

Stav na úseku BOZP:

V priebehu mesiacov január – december 2018 sme zaznamenali 1 pracovný a 3 nepracovné úrazy. Pre našich 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 zúčastnili sa naši zamestnanci lekárskeho prehládok v súvislosti s ich pracovným zaradením a školení na poskytovanie 1. pomoci v sume 3 812,05 Eur.

Na základe vykonanej kontroly Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Košiciach bolo dňa 10.1.2018 v hale č. 1a 2 vykonané meranie tepelno-vlhkostnej mikroklímy v hodnote 327,80 Eur.

Odborné školenia pre zamestnancov: práca z plošín, obsluha pohyblivej plošiny Felbermayer, Balkancar – aktualizácie odborné prípravy elektro, zväračské kurzy, školenie nového kuriča pre obsluhu kotolní nad 100kW, viazačske kurzy, školenie lešenárov, poskytovanie prvej pomoci, obsluha tlakových nádob na MMK boli vykonané v náklade 2 362,04 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 poškodením.
- V roku 2018 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 poplatkoch za komunálne odpady)
- Spoločnosť nevystupuje ako významný zamestnávateľ v rámci miesta svojho pôsobenia.

II. g) Riziká a neistoty vplyvajúce na hospodárenie

Najväčšie riziká ovplyvňujúce hospodárenie spoločnosti sú:

- Nízkopříjmová 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) , riziko návratnosti pohľadávok (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 2018 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 2018 (spracovania uzávierky) do spracovania Výročnej správy v spoločnosti došlo k personálnej zmene v rámci členov vedenia spoločnosti. Funkciu technického riaditeľa spoločnosti od 1.2.2019 vykonáva Ing. Ján Paľo. K udalostiam osobitného významu, ktoré by výrazným spôsobom ovplyvnili ekonomiku spoločnosti (aktíva a pasíva spoločnosti), okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti, nedošlo.

IV. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2019

Aktivita spoločnosti v roku 2019 bude naďalej sústredovaná v súlade s hlavným zameraním činnosti na: 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 prioritnou úlohou ukončiť kľúčovú výkonovú zákazku „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“ . Ďalšia stavebná činnosť bude sústredovaná na pokračovanie zákazky „Oprava dlažby Hlavná ul.“ a realizáciu prác pre školstvo.

V roku 2019 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá pokles celkových výnosov a nákladov oproti dosiahnutej skutočnosti r. 2018.

Tento sumárny ukazovateľ však zohľadňuje celkové výnosy a náklady vrátane podskupín ostatných výnosov resp. nákladov. Práve tieto položky sú dôvodom vykázaného zníženia objemov, nakoľko v priebehu roku 2019 je kalkulované so znížením výšky odpisov viažúcich sa k dotačným zdrojom na dlhodobý majetok, ktoré boli premietané vo výnosovej časti formou odpisov.

V rámci aktívnych výkonov a k nim prislúchajúcim nákladom spoločnosť kalkuluje:

- a) s predpokladaným zvýšením objemu nakupovaných energií, čo súvisí s nárastom cien týchto komodít

- b) nárastom mzdových nákladov v dôsledku premietnutia dopadu zvýšenia minimálnych miezd, a z toho vyplývajúcich ďalších mzdových nárokov.

Zvýšenie výnosovej časti plánu sa odvíja predovšetkým od predpokladaného nárastu výnosov z predaja služieb.

Súčasne spoločnosť vyvíja maximálne úsilie v oblasti obsadzovania nebytových priestorov a bytov a predpokladá udržanie existujúceho portfólia partnerov resp. koncipuje postupy a spôsoby získania záujemcov o prenájom ďalších dlhodobejšie neobsadených objektov.

Hlavným cieľom spoločnosti v roku 2019 bude:

- Udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny vo vzťahu k SVB
- Zásadné zlepšenie platobnej disciplíny vo vzťahu k dodávateľom médií
- Intenzívne riadenie cash flow s cieľom stabilizácie platobnej disciplíny a obchodno-záväzkových vzťahov
- Ukončenie výkonovej zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova 3“
- Realizácia predpokladanej časti výkonovej zákazky „Oprava dlažby Hlavná ul.“
- Zabezpečenie a predpríprava výkonovej zákazky pre rok 2020 v rozpočtovanom objeme nad 300 tis. Eur
- Rekonštrukcia hybridných bytov za účelom ich ďalšieho prenájmu
- Obnova vozového parku

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.

Spoločnosť v r. 2018 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

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.

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 2018 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

BPMK k 31.12.2018 vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 50 794,40 EUR. Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje hodnotu – **zisk vo výške 12 369,47 EUR** a to vplyvom:

- ✓ zisku z hospodárskej činnosti vo výške 88 938,37 EUR
- ✓ straty z finančnej činnosti vo výške 38 143,97 EUR
- ✓ zúčtovania splatnej dane (vo výške 21 079,45 EUR) a odloženej dane (vo výške 17 345,48 EUR).

Hospodársky výsledok za rok 2018 – zisk vo výške 12 369,47 Eur BPMK s.r.o. navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi Mestu Košice rozdeliť nasledovne:

- 5% vytvoreného zisku t.j. 618,47 EUR použiť ako prídely do zákonného rezervného fondu spoločnosti v súlade s tvorbou zákonného rezervného fondu v zmysle zakladateľskej listiny
- Zvyšok vo výške 11 751,00 EUR použiť na úhradu straty minulých období
- V tomto zmysle vedenie BPMK, s.r.o. pripravuje návrh pre Dozornú radu BPMK, s.r.o. a jediného spoločníka Mesto Košice, ktorý predloží na prerokovanie na zasadnutí Dozornej rady BPMK, s.r.o. a následne na Riadne valné zhromaždenie spoločnosti.

Spoločnosť nepredkladá vo výročnej správe údaje požadované podľa osobitných predpisov.

VIII. Organizačné zložky v zahraničí

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Výročnú správu spracovali:

Ing. Hornungová Mária
Ing. Helmeczyová Marcela
Tóthová Slávka

Prílohy:

Príloha č. 1 - Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2018
Príloha č. 2 - Správa audítora