

Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2019

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

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Južné nábrežie 13, 042 19 Košice

www.bpmk.sk

Obsah:

Základné informácie o obchodnej spoločnosti k 31.12.2019	1
Charakteristika spoločnosti	2
Finančná a ekonomická situácia - Výnosy a náklady	3
Majetok a kapitál spoločnosti	6
Výrobné činnosti spoločnosti	12
Oblasť personálna a mzdová	13
Bezpečnosť pri práci a požiarna ochrana	14
Informácia o názore audítora na účtovnú závierku	15

Prílohy:

- 1) Správa nezávislého audítora o výsledkoch overovania riadnej individuálnej účtovnej závierky k 31.12.2019,
- 2) Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2019.

I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti k 31.12.2019

Názov:	Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo:	Južné nábrežie 13, 042 19 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
Základné imanie spoločnosti:	4,316.381,00 EUR
Vlastník spoločnosti:	Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice (100 %-ný vlastník)
Valné zhromaždenie:	Mesto Košice, zastúpené primátorom Ing. Jaroslavom Polačekom
Dozorná rada:	Bc. Dominik Karaffa - predseda DR Ing. Vladimír Saxa JUDr. Beáta Zemková
Vedenie spoločnosti:	
Riaditeľ - konateľ:	Ing. Peter Vrábel (od 1.10.2019) Ing. Bartolomej Szabó (do 30.9.2019)
Ekonomický riaditeľ:	Ing. Jozef Kavčák (od 1.6.2019) Ing. Mária Hornungová (do 31.5.2019)
Technický riaditeľ:	Ing. Ján Paľo (od 1.2.2019) Jozef Sirotňák (poverený zastupovaním do 31.1.2019)
Zdroje informácií:	Účtovné výkazy obchodnej spoločnosti
Použité skratky:	BPMK - Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. SMMK - Správa majetku mesta Košice, s. r. o. BD - bytový dom CO - civilná ochrana b.j. - bytová jednotka MV SR - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky DSVB - Domová správa vlastníckych bytov FOaÚ - fond opráv a údržby NP - nebytový priestor DPH - daň z pridanej hodnoty SMT - služobné mobilné telefóny SS - správcovská spoločnosť ZoD - zmluva o dielo D - dodatok VNP - vnútropodnikový

Zmeny, ktoré nastali po ukončení účtovného obdobia, za ktoré je spracovaná Výročná správa:

V BPMK došlo v roku 2019 k výrazným zmenám vo vedení spoločnosti a to k 01.10.2019, kedy vo funkcii konateľa skončil Ing. Bartolomej Szabó, ktorý túto funkciu vykonával od 10.12.2018, ako dočasne poverený. Mesto Košice sa rozhodlo ďalšieho konateľa spoločnosti vybrať verejným výberovým konaním v lehote približne pol roka, od zvolenia Ing. Bartolomeja Szabóa. V realizovanom verejnom výberovom konaní, bol do pozície riaditeľa spoločnosti výberovou komisiou Mesta Košice vybraný Ing. Peter Vrábel, ktorého následne poslanci MZ v Košiciach na svojom zasadnutí dňa 1.10.2019 odsúhlasili - zvolili do pozície konateľa spoločnosti.

Dňa 1.2.2019 taktiež došlo k zmene na pozícii technického riaditeľa spoločnosti, kedy po zastupujúcom Jozefovi Sirotňákovi, od uvedeného dňa túto pozíciu vykonáva Ing. Ján Paľo, a od 1.6.2019 sa stal po Ing. Márii Hornungovej novým ekonomickým riaditeľom spoločnosti Ing. Jozef Kavčák.

Počas mesiaca február 2020, bol uskutočnený v BPMK rozsiahly interný audit, zameraný na informačné systémy a zároveň bola zmapovaná infraštruktúra v podniku. Bol spracovaný prehľad hardvérových zariadení, ale aj nástroje infraštruktúry. Na základe tohto auditu sa vedenie spoločnosti rozhodlo plne aplikovať a zaviesť v podniku jeden systém a to systém od spoločnosti ANASOFT APR, spol. s r. o., so všetkými modulmi a možnosťami využitia. Plná integrácia systému je naplánovaná do konca roka 2020.

Zároveň je potrebné poznamenať, že bolo vyriešených niekoľko závažných problémov v oblasti hardvéru (zastaralé počítače, nejednotné softwarové vybavenie počítačov - rôzne verzie operačných systémov, rôzne verzie kancelárskych balíkov), a to nákupom nových zariadení v celkovej sume 21,9 tis. EUR. Do konca roka 2020, BPMK plánuje uskutočniť nákup výpočtovej techniky a ostatného príslušenstva v celkovej sume 21,7 tis. EUR.

Počas mesiaca marec, bola vládou SR vyhlásená mimoriadna situácia, v súvislosti s rizikom šírenia ochorenia COVID-19 a potrebami prijímania preventívnych opatrení na zabránenie jeho šírenia, na celom území SR. Táto mimoriadna situácia, bude mať negatívny vplyv, na celkový hospodársky výsledok BPMK za rok 2020, keďže dôjde k výpadku tržieb spôsobených nerealizovaním naplánovaných výkonov spoločnosti v odhadovanej sume 851,4 tis. EUR a zároveň z dôvodu zvýšených nákladov na zavedenie opatrení, súvisiacich so zamedzením šírenia vírusu COVID-19.

II. Charakteristika obchodnej spoločnosti

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. BPMK prevzala práva a záväzky zaniknutej organizácie a pokračuje v jej pôvodnej činnosti 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 (Správa majetku Mesta Košice) 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 2019 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 kotelne
 - hnuťelný majetok, umiestnený v prenajatom a spravovanom majetku mesta Košice
- správa bytov a NP, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorených 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.

BPMK spravoval k 31.12.2019 majetok Mesta Košice a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, v nasledovnej štruktúre:

Tab. č. 4 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

Ukazovateľ	MJ	Skutočnosť k 1.1.2019	Skutočnosť k 31.12.2019	Zmena stavu 31.12.2019 / 1.1.2019
Počet spravovaných bytov celkom	b. j.	7622	7508	-114
v tom: obecné	b. j.	1542	1494	-48
vlastnícke	b. j.	6080	6014	-66
Hybridné obecné byty	b. j.	209	208	-1
Nebytové priestory obecné v bytových domoch	počet	189	190	1
Nebytové priestory obecné v spravovaných objektoch	počet objektov	27	28	1
Nebyty vlastnícke	počet	100	108	8

Spoločnosť pôsobí v regióne mesta Košice, je riadená zo 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. Významnú skupinu obchodných partnerov tvoria SVB, pre ktorých vykonáva BPMK správu BD na základe zmlúv, spravidla mandátneho charakteru.

III. Finančná a ekonomická situácia - Výnosy a náklady

A. VÝNOSY:

Za hodnotené obdobie BPMK dosiahol výnosy v celkovej výške **8,021.920,21 EUR**, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 96,7%.

Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 94,5% tvorili tržby za vlastné aktívne výkony spoločnosti. Štruktúra podľa jednotlivých výnosových položiek, porovnanie dosiahnutej skutočnosti k 31.12.2019 s plánom spoločnosti na r. 2019 a zdôvodnenie odchýlok je nasledovné:

- **tržby z prenájmu:** celkový objem v sume 1,413.319,24 EUR - plnenie 98,3%.
- **tržby z predaja tepla:** celkový objem v sume 616.983,78 EUR - v tejto položke, je vykázané prekročenie plánu o 6%.
- **tržby z parkovania:** celkový objem v sume 192.000,00 EUR - plnenie na 100,0%. Vyfakturované a inkasované v súlade s dlhodobým zmluvným vzťahom, ktorý má spoločnosť uzatvorený s jediným nájomníkom objektu Parkovací dom - spoločnosťou EEI s. r. o.
- **tržby z predaja služieb:** celkový objem v sume 1,930.960,70 EUR a sú tvorené fakturáciou služieb, súvisiacich s nájmom spravovaného obecného majetku. Plánovaný objem tejto kategórie spoločnosť splnila na 90,60%.
- **tržby za správcovstvo obecných bytov:** celkový objem 159.650,40 EUR. Uvedený objem predstavuje plnenie na 106,4 %.
- **tržby za správcovstvo vlastníckych bytov:** celkový objem 312.154,66 EUR, tvorené tržbami 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 celkovom objeme 1,285.894,26 EUR tvorili predovšetkým tržby za obnovu BD Sládkovičova 3 (v sume 626.826,50 EUR) a obnovu dlažby na Hlavnej ulici - centrálnej mestskej zóne (v sume 556.780,87 EUR).
- **tržby za vlastné výkony - oprava a údržba bytového fondu:** v celkovom objeme 240.000,00 EUR. Plnenie tejto položky bolo v hodnotenom období splnené na 72,7%. Spoločnosť zrealizovala práce z priebežne inkasovaných prostriedkov z nájmu - opravy a výmeny kuchynských liniek, sporákov, dresov a dverí, na Vojvodskej 2, 4, Šolésovej 11,13, Popradskej 73, Južnej triede 23, 25, 27, Zborovskej 1,7 a Čechovovej 29, 30.
- **tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov:** v celkovom objeme 157.576,53 EUR. Túto časť výkonov sa podarilo splniť na 121,2%. V rámci tejto položky, spoločnosť účtuje výkony pre spoločnosť TEHO spol. s r.o. Košice, aj výkony, súvisiace s poskytovaním havarijnej služby. Zo strany SVB resp. ostatných správcovských spoločností, došlo k mierne väčšiemu záujmu o bežné práce - o drobné údržbárske práce.
- **tržby za vlastné výkony (školy, škôlky):** v celkovom objeme 1,199.865,18 EUR. Plán v tejto položke výnosov, bol splnený na 114,8%.
- **ostatné tržby:** v celkovom objeme 70.703,61 EUR (v nižšie uvedenej štruktúre), boli v porovnaní s plánom splnené na 128,60%. V rámci tejto položky sú účtované aj náklady ceny práce, vzhľadom na charakter poskytovaných služieb.
- **ostatné výnosy:** v celkovom objeme 442.811,85 EUR, ktoré boli ovplyvnené zúčtovaním dotácií vo výške odpisov (33.425,00 EUR), zúčtovaním prevádzkových dotácií (73.836,17 EUR) a ostatnými výnosmi (335.550,68 EUR). Výrazné zníženie tejto položky v porovnaní s r. 2018, súvisí s ukončením odpisovania technického zhodnotenia nehnuteľných kultúrnych pamiatok a s poklesom financovania opráv spravovaných objektov, zo strany vlastníka.

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

údaje v EUR

	Ukazovateľ	Plán	Skutočnosť	Skutočnosť	Rozdiel	%
		2019	31.12.2018	31.12.2019	2019/2018	plnenia
6	Výnosy celkom	8 299 960	8 635 537,21	8 021 920,21	-613 617,00	96,7%
60	Tržby za vlastné výkony	7 767 000	7 157 449,80	7 579 108,36	421 658,56	97,6%
	- tržby z prenájmu	1 438 000	1 407 872,94	1 413 319,24	5 446,30	98,3%
	- tržby z predaja tepla	582 000	581 585,61	616 983,78	35 398,17	106,0%
	- tržby z parkovania (EEI)	192 000	192 000,00	192 000,00	0	100,0%
	- tržby z predaja služieb	2 132 000	1 678 094,60	1 930 960,70	252 866,10	90,6%
	- tržby za správcovstvo-vlastnícke byty	311 000	313 775,03	312 154,66	-1 620,37	100,4%
	- tržby za správcovstvo-obecné byty	150 000	128 414,56	159 650,40	31 235,84	106,4%
	- tržby za vlastné výkony- výkony pre Mesto Košice	1 402 000	1 377 253,84	1 285 894,26	-91 359,58	91,7%
	- tržby za vlastné výkony- oprava a údržba domov	330 000	350 890,17	240 000,00	-110 890,17	72,7%
	- tržby za vlastné výkony pre iných	130 000	122 257,23	157 576,53	35 319,30	121,2%
	- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	1 045 000	956 703,21	1 199 865,18	243 161,97	114,8%
	- ostatné tržby	55 000	48 602,61	70 703,61	22 101,00	128,6%
64	Ostatné výnosy	532 960	1 478 087,41	442 811,85	-1 035 275,56	83,1%
	- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	32 960	739 608,01	33 425,00	-706 183,01	101,4%
	- zúčtovanie prev. dotácie MK vo výške nákladu	200 000	442 579,39	73 836,17	-368 743,22	36,9%
	- ostatné výnosy	300 000	295 900,01	335 550,68	39 650,67	111,9%
66	Finančné výnosy	0	0	0	0	
	- úroky	0	0	0	0	

B. NÁKLADY:

BPMK k 31.12.2019 vytvoril náklady v celkovej výške **7,856.896,88 EUR**, čo predstavuje 95,1 % z ročného plánu.

Z pohľadu obsahu a štruktúry vybraných nákladových položiek, je stav k 31.12.2019 nasledovný:

1) Spotrebované nákupy:

- **spotreba materiálu:** položka čerpaná s nárastom, čo bolo spôsobené väčšou materiálovou náročnosťou fakturovaných výkonov.
- **spotreba DHM do 1.000,00 EUR:** percentuálne vysoké plnenie tejto položky je 213,9%, čo v absolútnej hodnote, predstavuje prekročenie plánovaných nákladov o 11,4 tis. EUR. Skutočnosť je ovplyvnená potrebou operatívneho obstarania drobného majetku v súvislosti s realizáciou stavebných zákaziek.
- **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.
- **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.

- 2) **Služby:** Plnenie položky v rámci skupinového sledovania predstavuje 87,7 % ročného plánu. Na túto skutočnosť mala najväčší vplyv položka opravy a údržba, na ktoré bolo vynaložených podstatne menej prostriedkov v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, čo súvisí najmä s poskytnutím dotačných zdrojov na riešenie nevyhovujúceho stavu spravovaných objektov zo strany vlastníka. Významnejšie rozdiely vo vzťahu k predchádzajúcemu obdobiu boli zaznamenané v subdodávkach pre stavebné zákazky, čo súvisí s charakterom prác pri ukončení zákazky „Obnova bytového domu Sládkovičova“ zabezpečených prevažne vlastnými kapacitami.
- 3) **Osobné náklady:** komentár k tejto položke, je uvedený v časti VI. Oblasť personálna a mzdová.
- 4) **Dane a poplatky:** plnenie tejto položky (v objeme na 101,6%), bolo v súlade s plánovanými hodnotami v časti odhadnuteľných priamych daní. K prečerpaniu došlo v položkách dane z motorových vozidiel a ostatné dane a poplatky.
- 5) **Iné náklady na hospodársku činnosť:**
 V tejto položke spoločnosť účtuje:
 - príspevok do FOaÚ pre SVB, byty a NP - plnenie tejto položky bolo v súlade s plánom,
 - ostatné prevádzkové náklady - v rámci tejto kategórie, BPMK účtuje o nákladoch na poistenie, o odpisoch nevyhovieľných pohľadávok a o tvorbe opravných položiek pre krytie rizikových pohľadávok.
- 6) **Odpisy:** v tejto nákladovej položke, došlo k súladu medzi plánovanou výškou a zúčtovaným odpisom, nakoľko v priebehu roka nedošlo k výraznejším pohybom v majetkovej štruktúre spoločnosti, s dopadom na výšku odpisov.
- 7) **Finančné náklady:** úspora skutočne zúčtovaných úrokov za rok 2019 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.

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

údaje v EUR

	Ukazovateľ	Plán	Skutočnosť	Skutočnosť	Rozdiel	%
		2019	31.12.2018	31.12.2019	2019/2018	plnenia
5	Náklady celkom	8 258 600	8 584 742,81	7 856 896,88	-727 845,93	95,1%
50	Spotrebované nákupy	2 247 000	1 887 636,95	2 157 143,83	269 506,88	96,0%
	- spotreba materiálu	450 000	399 352,27	473 938,52	74 586,25	105,3%
	- spotreba DHIM do 1 000 €	10 000	13 177,81	21 393,61	8 215,80	213,9%
	- spotreba palív a energií vrátane nákup.tepla na predaj	1 682 000	1 379 018,93	1 553 139,15	174 120,22	92,3%
	- ostatná spotreba (voda)	105 000	96 087,94	108 672,55	12 584,61	103,5%
51	Služby	2 451 500	2 760 911,98	2 148 849,46	-612 062,52	87,7%
	- opravy a údržba	300 000	484 669,60	118 397,27	-366 272,33	39,5%
	- cestovné	1 000	984,22	367,24	-616,98	36,7%
	- náklady na reprezentáciu	500	336,43	347,41	10,98	69,5%
	- výkony spojov	80 000	80 187,39	77 578,84	-2 608,55	97,0%
	- ostatné služby	2 070 000	2 194 734,34	1 952 158,70	-242 575,64	94,3%
	v tom: odvod nájmu Mestu Košice	167 000	164 574,28	174 003,50	9 429,22	104,2%
52	Osobné náklady	3 078 000	2 705 534,01	2 981 667,24	276 133,23	96,9%
	- mzdové náklady	2 106 000	1 906 143,76	2 001 462,47	95 318,71	95,0%
	- ostatné osobné náklady	50 000	48 370,45	83 695,50	35 325,05	167,4%
	- zákonné sociálne poistenie	759 000	657 687,24	723 978,21	66 290,97	95,4%
	- zákonné sociálne náklady	163 000	93 332,56	172 531,06	79 198,50	105,8%
53	Dane a poplatky	58 100	55 267,64	59 016,21	3 748,57	101,6%

- daň cestná	7 200	7 143,12	7 344,14	201,02	102,0%
- daň z nehnuteľností	5 900	5 809,95	5 809,95	0	98,5%
- ostatné dane a poplatky	45 000	42 314,57	45 862,12	3 547,55	101,9%
54 Iné náklady na hospodársku činnosť	217 000	217 375,11	310 862,03	93 486,92	143,3%
- príspevok do FPaÚ pre SVB za, byty a NP	124 000	125 641,67	124 973,76	-667,91	100,8%
- ostatné prev. náklady	93 000	91 733,44	185 888,27	94 154,83	199,9%
v tom poistné	46 000	45 898,14	47 919,84	2 021,70	104,2%
55 Odpisy a opravné položky	167 000	919 873,15	167 961,15	-751 912,00	100,6%
- odpisy hmot.a nehm. IM-budovy	167 000	919 873,15	167 961,15	-751 912,00	100,6%
56 Finančné náklady	40 000	38 143,97	31 396,96	-6 747,01	78,5%
- bankové poplatky, ost. finančné náklady	40 000	38 143,97	31 396,96	-6 747,01	78,5%

C. HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK:

BPMK k 31.12.2019 vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 165.023,33 EUR a celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje zisk vo výške **127.924,75 EUR** a to vplyvom:

- zisku z hospodárskej činnosti vo výške 196.420,29 EUR,
- straty z finančnej činnosti vo výške - 31.396,96 EUR,
- zúčtovania splatnej dane (vo výške 32.097,69 EUR) a odloženej dane (vo výške 5.000,89 EUR).

Hospodársky výsledok za rok 2019 - zisk v sume 127.924,75 EUR, BPMK navrhuje rozdeliť tak, že 5,00 % vytvoreného zisku t.j. sumu 6.396,25 EUR, použiť ako prídely do zákonného rezervného fondu spoločnosti, v súlade s tvorbou zákonného rezervného fondu v zmysle Zakladateľskej listiny a zvyšok vo výške 121.528,50 EUR, použiť na úhradu straty minulých období.

BPMK, v zmysle vyššie uvedeného, pripraví návrh pre jediného spoločníka Mesto Košice a Dozornú radu BPMK, ktorý predloží na prerokovanie Valné zhromaždenie spoločnosti.

IV. Majetok a kapitál spoločnosti

A. MAJETOK:

Tab. č. - 3 Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2019

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	71 007	Základné imanie	4 316 381
Oprávky a opravné položky k DNM	56 903	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	787 598	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 576 826	Zákonný rezervný fond	139 389
Oprávky a opravné položky k stavbám	5 449 847	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	581 065	Neuhradená strata minulých období	- 3 332 676
Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam	507 075	Rezervy	367 675
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Závazky zo sociálneho fondu	8 976
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	129 889	Ostatné dlhodobé záväzky	177 781
Materiál	85 582	Odložený daňový záväzok	94 931
Opravná položka k materiálu	18 652	Závazky z obchodného styku	1 018 613
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	998 716	Závazky voči zamestnancom	151 421
Čistá hodnota zákazky	0	Závazky zo sociálneho poistenie	93 678

Daňové pohľadávky	0	Daňové záväzky	45 712
Iné pohľadávky	4 209 372	Ostatné záväzky	40 263
Opravné položky k pohľadávkam	3 547 063	Záväzky voči materskej účt. jednotke	0
Pokladnica, ceniny	28 857	Bankové úvery	1 149 863
Bankové účty	641 473	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. krt.)	76 647
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	2 992	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.)	832 367
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	109 905	Časové rozlíšenie (výdavky budúcich obd.)	0

Zdroj: Súvaha k 31.12.2019 Úč. POD 1-01 (MF SR č. 18009/2014)

V priebehu 01-12/2019 BPMK eviduje nasledovný pohyb na účtoch majetku spoločnosti:

Tab. č. 4 - Prehľad o stave a pohybe DHaN majetku k 31.12.2019

Ukazovateľ	NC k 01.01.2019	Prírastok	Úbytok	NC k 31.12.2019
013 - Software	61 909,21	9 097,79		71 007,00
021 - Stavby	9 576 825,85			9 576 825,85
022 - Samostatné hnutelné veci	579 016,97	11 886,45	9 838,36	581 065,06
031 - Pozemky	787 598,26			787 598,26
032 - Umelecké diela a zbierky	5 004,27			5 004,27
Spolu	11 010 354,56	20 984,24	9 838,36	11 021 500,44

Poznámka: NC - nadobúdacia cena

V priebehu sledovaného obdobia, bol v majetku spoločnosti vykázaný prírastok v celkovej výške 20,98 tis. EUR (doplnenie telefónnej ústredne na Tr. SNP 48/A, obstaranie prívesného vozíka, nákup píly, búracieho kladiva, elektrocentrály, skrine) a úbytok v sume 9,8 tis. EUR (vyradenie automobilov Citroën Jumper KE 603KP, Škoda Octavia KE702BR a Avia KE566CC).

B. ZÁVÄZKY:

Spoločnosť k 31.12.2019 znížila oproti roku 2018 celkovú zadlženosť o 315,5 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 a záväzkov voči Mestu Košice.

Stav záväzkov celkom spoločnosti k 31.12.2019 a ich štruktúru, zobrazuje nižšie uvedená tabuľka:

Tab. č. 5 - Prehľad záväzkov - porovnanie stavu k 1.1.2019 so stavom k 31.12.2019

Záväzky spolu		k 1.1.2019	k 31.12.2019	+ nárast
				- pokles
		3 464 454	3 148 913	-315 541
321	Záväzky voči dodávateľom	974 399	747 748	-226 651
323	Krátkodobé rezervy	228 248	249 456	21 208
324	Prijaté preddavky od odberateľov	1 427	1 777	350
325	Ostatné záväzky	161 696	259 466	97 770

	<i>z toho: záväzky voči SVB</i>	26 769	19 455	-7 314
	<i>finančná zábezpeka k náj. zml. za NP</i>	130 456	176 076	45 620
	<i>ostatné</i>	4 471	63 935	59 464
326	Nevyfakturované dodávky	28 722	9 623	-19 099
33x	Záväzky voči zamestnancom	135 817	151 421	15 604
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	82 552	93 679	11 127
34	Daňové záväzky	46 430	45 712	-718
379	Iné záväzky	26 128	40 263	14 135
47x				
459	Ostatné dlhodobé rezervy	99 431	118 219	18 788
461	Bankové úvery	1 366 211	1 149 862	-216 349
	Záväzky v rámci konsolidovaného celku	53 678	0	-53 678
471	v tom: záväzky voči Mestu Košice			
472	Záväzky zo sociálneho fondu	8 789	8 976	187
47x	Ostatné dlhodobé záväzky	160 995	177 781	16 786
481	Odložený daňový záväzok	89 930	94 931	5 001

1) Záväzky voči dodávateľom:

Stav záväzkov v rámci tejto položky v roku 2019 poklesol o 226,6 tis. EUR, ktorý spoločnosť dosiahla zlepšením platobnej disciplíny a znížením polehotných záväzkov. Pri hodnotení platobnej disciplíny voči kľúčovým veriteľom spoločnosti možno konštatovať, že spoločnosť v roku 2019 dosiahla výrazný pokles záväzkov a úplné vyrovnanie polehotných záväzkov. Celkový dlh voči subjektom dodávajúcich základné energetické médiá (teplo + voda) spolu je znížený o 149,2 tis. EUR, oproti minulému obdobiu. Uvedený stav je pozitívny, nakoľko úhrady boli realizované z vlastných prevádzkových zdrojov spoločnosti, bez mimoriadnych finančných prostriedkov napr. z odpredaja majetku, alebo čerpaním úverov.

Pretrvávajúcim problémom je nevyhovujúca platobná disciplína niektorých nájomníkov OB a NP, ktorá má dopad na skutočnú úhradu záväzkov, resp. je dôvodom určitej formy obchodného úveru zo strany BPMK, 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 opatreniami (exekučné a súdne).

2) Ostatné záväzky:

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

- Finančné zábezpeky: záväzky vyplývajúce z povinnosti vrátenia zložených depozitov pri ukončení nájomných vzťahov,
- Štandardné dolehotné záväzky: z titulu pracovnoprávných vzťahov (mzdy, odvody, daňové povinnosti).

3) Bankové úvery, návratné finančné výpomoci, leasingové úvery:

BPMK v roku 2019 realizoval vo vzťahu k finančným veriteľom a spoločníkovi splátky úverov a finančných výpomocí v celkovej výške 295,17 tis. EUR.

V prípade splátok dlhodobého investičného úveru, poskytnutého VÚB a.s. na výstavbu Parkovacieho domu, je nevyhnutné konštatovať, že potreba zdrojov na úhradu splátok a úrokov z predmetného úveru je iba čiastočne krytá inkasom od nájomníka v danom objekte (EEI s. r. o.) a rozdiel vo výške 57,6 tis. EUR zabezpečil BPMK v r. 2019 na ťarchu vlastných zdrojov. Ročné výnosy z parkovacieho domu sú vo výške 192 tis. EUR a ročné náklady sú v sume 249,7 tis. EUR.

V tomto nájomnom vzťahu, sú nesprávne nastavené zmluvné podmienky, keďže mesačné nájomné v sume 16 tis. EUR, nepokrývalo ani splátku istiny investičného úveru v sume 18,4 tis. EUR. K zmene došlo po prehodnotení zmluvných podmienok a úprave výšky splátky istiny úveru, ktorá je od 12/2019 v sume 14 tis. EUR.

V decembri roka 2019 spoločnosť obstarala 5 nových úžitkových automobilov (1x Renault Master Energy a 4x Dacia Dokker Van), financovaných formou finančného prenájmu s akontáciou 10,00% a dobou splácania 48 mesiacov.

Tab. č. 6 - Prehľad o záväzkoch BPMK k 31.12.2019 vo vzťahu k finančným veriteľom údaje v EUR

Charakter úveru, výpomoci	Stav k 1.1.2019	Stav k 31.12.2019	Účel použitia	Splatnosť
Dlhodobé pôžičky a leasingové úvery				
Úverový účet podpory ŠFRB BD Mlynárska 1, 5	186 138,83	160 995,19	Obnova domu	15.8.2025
Úver - Parkovací dom č. zmluvy: 1162/2019 – prefinancovanie IÚ	1 366 211,11	1 149 862,42	Výstavba parkovacieho domu	20.11.2026
Návratná finančná výpomoc od Mesta Košice č. 2009001137	53 678,19	0,00	Služby za hybridné byty	31.12.2019
Leasingové zmluvy č. 4115602221, 4115602222, 4115602223, 4115602224 a 4115602225	0,00	56 010,00	Finančný prenájom 5 úžitkových automobilov	5.12.2023

4) Záväzky voči spoločenstvám vlastníkov bytov a správcovským spoločnostiam za spravovaný obecný majetok Mesta Košice - byty a NP v domoch, so zmiešaným vlastníctvom:

BPMK k 31.12.2019 spravovalo pre Mesto Košice 208 tzv. „hybridných“ bytov, z ktorých bolo k 31.12.2019 68 neobsadených. Stav záväzkov voči SVB sa v roku 2019 znížil o 7,3 tis. EUR, čo je pokračovanie pozitívneho trendu vývoja tohto segmentu záväzkov.

C. POHLĀDÁVKY:

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

- 1) Pohľadávky za nájomné v obecných bytoch:** v podstatnej miere kategória sociálneho bývania, ktoré v priebehu r. 2019 poklesli o 54,9 tis. EUR, čo je ovplyvnené lepšou vymožitelnosťou pohľadávok a do istej miery aj poklesom predpisu nájmu a služieb.
- 2) Pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch:** v priebehu roku mierne vzrástli oproti východiskovému stavu o 6,5 tis. EUR.

Tab. č. 7 - Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2019 so stavom k 31.12.2019 údaje v EUR

Pohľadávky	k 1.1.2019	k 31.12.2019	+ nárast
			- pokles
	5 402 321	5 208 088	-194 233
311 Odberatelia BPMK spolu:	641 551	543 012	-98 539
Obchodné pohľadávky	235 165	130 155	-105 010
Pohľadávky za prenájom NP	406 386	412 857	6 471
<i>v tom: za NP v bytových domoch</i>	217 838	222 426	4 588
<i>za NP v objektoch</i>	188 548	190 431	1 883

314	Preddavky iným dodávateľom	103 183	103 113	-70
315	Ostatné	315 149	352 591	37 442
316	Čistá hodnota zákazky	43 500	0	-43 500
335	Pohľadávky voči zamestnancom	3 150	3 484	334
34	Daňové pohľadávky	53 413	0	-53 413
374	Nájomné za obecné byty - nedoplatky	4 915 640	4 860 784	-54 856
	Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-744 182	-734 567	9 615
	Nájomné od obyvateľstva - DSVB	27 541	27 104	-437
	Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK	4 757	5 240	483
378	Iné pohľadávky	38 619	47 327	8 708

Vývoj a stav platobnej disciplíny dlžníkov BPMK u **pohľadávok, súvisiacich so správou a nájmom obecných bytov** má aj naďalej mierne klesajúci trend. Pokles je výsledkom intenzívnej práce s pohľadávkami na úrovni právneho a ekonomického úseku. Zároveň v porovnaní s minulým obdobím možno konštatovať aj ďalší pokles aktuálne vznikajúcich nedoplatkov v rámci daných období, ktoré sú riešené buď vyrovnaním v nasledujúcich obdobiach príp. riešené reštriktívnym spôsobom napr. súdnym vymáhaním. Tento trend svedčí o zlepšenej platobnej disciplíne tohto okruhu nájomníkov.

Tab. č. 8 - Porovnanie predpisu nájomného a jeho úhrad za obecné byty k 31.12.2019 s min. rokmi údaje v EUR

Bežný kalendárny rok	2015	2016	2017	2018	2019
Predpis nájomného	739 987	719 394	704 263	676 146	685 039
Úhrada nájomného	684 414	674 023	673 522	659 291	668 684
Neuhradené nájomné	-55 573	-45 371	-30 741	-16 855	-16 355
% neuhradeného nájomného	-7,5	-6,3	-4,4	-2,5	-2,4
Predpis služieb	1 232 330	1 217 197	1 175 757	1 109 745	1 118 584
Úhrada služieb	1 117 537	1 116 462	1 113 196	1 068 844	1 087 246
Neuhradené služby	-114 793	-100 735	-62 561	-40 901	-31 338
% neuhradených služieb	-9,3	-8,3	-5,3	-3,7	-2,8
Predpis nájomné a služby spolu	1 972 317	1 936 591	1 880 020	1 785 891	1 803 623
Úhrada nájomné a služby spolu	1 801 951	1 790 485	1 786 718	1 728 135	1 755 930
Neuhradené nájomné a služby spolu	-170 366	-146 106	-93 302	-57 756	-47 693
% neuhrad. nájomného a služieb spolu	-8,6	-7,5	-5,0	-3,2	-2,6

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. 2019 podal spolu 127 žalôb, z toho 96 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 15 vypratávacích žalôb, 1 žalobu na vypratanie časti pozemku, 15 iné (o zaslanie zadržovaných finančných prostriedkov), 75 exekučných žalôb (z toho: 70 na exekúcie - istina, 4 na vypratanie bytu a 1 na vypratanie nebytového priestoru), uzatvoril s dlžníkmi 8 dohôd o uznaní dlhu. Celkovo spoločnosť rieši 6.756 prebiehajúcich exekúcií.

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 tvoriacich predmet vkladu do základného imania spoločnosti vzniknutých pred rokom 2009.

Tab. č. 9 - Operatívna evidencia pohľadávok - nájomné za obecné byty a nebyty údaje v EUR

Pohľadávky - operatívna evidencia		k 1.1.2019	k 31.12.2019	+ nárast - pokles
		5 290 965	5 222 754	-68 211
OE	Nájomné za nebyty	127 100	126 569	-531
OE	Nájomné za obecné byty	5 163 865	5 096 185	-67 680

V kategórii **obchodných pohľadávok** možno konštatovať pokles o 105 tis. EUR, čo súvisí s realizáciou výkonov spoločnosti a ich splatnosťou.

V segmente **pohľadávok z prenájmu NP** evidujeme porovnateľný stav polehotných pohľadávok oproti východisku roka, čo je spôsobené pretrvávajúcimi problémovými pohľadávkami. BPMK naďalej pokračuje, v prípadoch zhoršujúcej sa platobnej schopnosti u nájomníkov, vo forme intenzívneho monitoringu (upomienky, osobné kontakty, mesačné vyhodnocovanie stavu a vývoja pohľadávok s návrhmi riešení) a v prípade neriešenia situácie nájomníkmi, spoločnosť pristupuje k represívnym postupom, napr. k výpovedi z nájmu a ukončovaniu zmluvných vzťahov.

BPMK k 31.12.2019 vytvoril **opravné položky k pohľadávkam** v celkovej výške 3 547,1 tis. EUR, čo predstavuje 69,26% 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 (JUDr. Miroslav Zahorjan), u ktorého má spoločnosť početne najväčší objem exekúcií (viac než 2.170). K preddavkom poskytnutým na tieto exekúcie boli vytvorené OP vo výške 100,4 tis. EUR.

Štruktúru OP podľa charakteru pohľadávky ku ktorým sú tvorené a ich podiel na účtovnej hodnote opravovaných pohľadávok k 31.12.2019 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 31.12.2019 v EUR	% vytvorenej OP k stavu pohľadávok k 31.12.2019
Pohľadávky voči nájomníkom v OB	3 036 883,03	73,60%
Pohľadávky voči nájomníkom v NP (býv. BPMK)	120 290,73	54,08%
Pohľadávky voči nájomníkom v NP (býv. SMMK)	23 949,28	12,58%
Pohľadávky voči nájomníkom obecného majetku	3 181 123,04	70,08%
Pohľadávky voči obchodným odberateľom	33 840,16	26%
Ostatné pohľadávky	332 099,97	73,47%
Pohľadávky s povinnou tvorbou OP spolu	3 547 063,17	69,26%

D. VZÁJOMNÉ VZŤAHY MEDZI MESTOM KOŠICE A BPMK k 31.12.2019

Mesto Košice okrem skutočnosti, že je 100%-ným vlastníkom BPMK, je aj jeho najvýznamnejším obchodným partnerom.

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.

V. Výrobné činnosti spoločnosti

BPMK realizoval za rok 2019 pre Mesto Košice nasledovné stavebné akcie a činnosti:

1) Obnova bytového domu Sládkovičova 3, súp. č. 1962:

V januári 2017 bola prostredníctvom BPMK podaná na ŠFRB 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 1.473,5 tis. EUR s DPH.

BPMK túto stavbu realizoval pre Mesto Košice na základe ZoD 2017000121 zo dňa 13.1.2017. Cena stavby podľa ZoD je spolu 1.826,3 tis. EUR s DPH (z toho úver zo ŠFRB 1.473,5 tis. EUR s DPH a ostatnú časť nákladov financovalo Mesto Košice z vlastných prostriedkov).

Stavbu začal BPMK realizovať od 12.6.2017. Realizáciou stavby bol deväťpodlažný bytový dom kompletne zrekonštruovaný vrátane zateplenia fasády, strechy a kompletnej výmeny starých fasádnych okien a dverí. Vo vnútri objektu sú kompletne zrekonštruované byty a spoločné časti a zariadenia bytového domu. Dispozičnými úpravami vzniklo 54 nájomných bytov - 10 jednoizbových a 44 dvojizbových. BPMK pri výbere dodávateľov, tovarov, služieb a stavebných prác, postupoval v zmysle Zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní.

Práce na stavbe plynule pokračovali aj v roku 2018 a ukončenie stavebných prác, bolo v roku 2019. Za rok 2019 boli na stavbe zrealizované práce v objeme 626,8 tis. EUR bez DPH.

Preberacie konanie stavebných prác sa uskutočnilo dňa 11.06.2019 a následne BPMK požiadal príslušný Stavebný úrad Obce Čaňa o vykonanie kolaudačného konania, ktoré sa uskutočnilo dňa 20.06.2019. Rozhodnutie o užívaní stavby (kolaudačné rozhodnutie) bolo vydané dňa 18.07.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.07.2019.

2) Výmena a oprava dláždených krytov pozemných komunikácií - dlažba Hlavná:

V roku 2019 BPMK, na základe Rámcovej dohody (2016001511) zo dňa 8.8.2016 zrealizoval pre Mesto Košice stavebné práce na výmene a obnove dláždených krytov 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, alebo v správe Mesta Košice. Jednalo sa hlavne o výmenu, resp. opravu poškodenej dlažby v historickom centre Mesta Košíc. Celkovo boli v sledovanom období 01-12/2019 zrealizované a vyfakturované stavebné práce v objeme 556,8 tis. EUR bez DPH.

3) Oprava, údržba a dodávateľské služby v spravovaných obecných bytoch:

V roku 2019 boli v obecných bytoch Mesta Košice zrealizované celkové práce (oprava a údržba) v jednotlivých bytových domoch v celkovom objeme 254,2 tis. EUR.

4) Oprava, údržba a revízie v spravovaných nebytových priestoroch:

Na spravovaných objektoch boli za obdobie 2019 vykonané opravy a údržba vo výške 75,7 tis. EUR a na spravovaných objektoch boli za obdobie 01-12/2019 vykonané revízie v celkovej výške 74,1 tis. EUR.

Obstarávanie dodávok materiálov, služieb a prác:

Verejné obstarávania sú realizované pri dodržaní podmienok a základných zákonných povinností obstarávateľa s dôrazom na uplatňovanie princípu rovnakého zaobchádzania, nevýhodňovania 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.

VI. Oblasť personálna a mzdová

Spoločnosť mala schváleným finančným plánom na r. 2019 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom (OON) 3.078 tis. EUR. K 31.12. bol vykázaný skutočný objem ON vo výške 2.981,7 tis. EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 96,9%. 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 31.12.2019 má spoločnosť záúčtovanú rezervu na dovolenku vo výške 78,3 tis. EUR.

Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov, je zrejmé z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 12 - Prehľad stavu OON k 31.12.2019 v EUR a porovnanie so stavom r. 2018

	Skutočnosť k 31.12.2018	Plán 2019	Skutočnosť k 31.12.2019	% Plnenia plánu / Skutočnosť 2019
Mzdové náklady (+ OON)	1 954 514	2 156 000	2 085 158	96,7%
Zákonné sociálne poistenie	657 687	759 000	723 978	95,4%
Zákonné sociálne náklady	93 333	163 000	172 531	105,8%
Osobné náklady celkom	2 705 534	3 078 000	2 981 667	96,9%

1) Prehľad zamestnancov za rok 2019 - Trvalý pracovný pomer:

	Stav k 1.1.2019	Stav k 31.12.2019
Spolu:	188	194
z toho: THP	82	83
Robotníci	106	111

2) Prehľad zamestnancov za rok 2019 - Dohody o vykonaní práce:

Dohody:	Stav k 1.1.2019	Stav k 31.12.2019
o vykonaní práce	14	25
o pracovnej činnosti	142	133
o brigádnickej činnosti	6	6
Spolu:	162	164

3) Priemerná mzda zamestnanca k 31.12.2019 je vo výške 900,69 EUR.

Zájmy 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 v minulosti písomne kontaktovaná jej zástupcom. O aktivitách, príp. členstve zamestnancov, spoločnosť nemá informácie.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v roku 2019 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 4,2 tis. EUR.

VII. Bezpečnosť pri práci a požiarna 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 vykonané školenie, odborná príprava protipožiarna hliadky pracoviska, cvičný požiarny poplach a školenie osôb zabezpečujúcich ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase. Na základe Vyhlášky č. 478/2008 Z.z. MV SR o požiarnych uzáveroch boli vykonávané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a následne Vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnnej prevencii v znení neskorších predpisov, boli v domoch spravovaných oddeleniami správy vlastníckych a obecných bytov, vykonávané preventívne protipožiarnne prehliadky technikom požiarnnej ochrany. Vlastníci boli písomne upozornení na odstránenie nedostatkov. Novelizáciou zákona, ako aj vykonávacej vyhlášky o ochrane pred požiarmi boli doplnené ďalšie dokumentácie pre objekty BPMK. Od januára do decembra 2019 v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom bytovým podnikom bolo zaznamenaných 6 požiarov s celkovou škodou 6,5 tis. EUR.

Stav na úseku BOZP:

V priebehu mesiacov január až december 2019 bolo zaznamenaných 7 nepracovných úrazov. Pre zamestnancov spoločnosti boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy.

Na základe uzavretej Dohody o vykonávaní pracovnej zdravotnej služby medzi BPMK a Železničnou nemocnicou, a.s. v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zúčastnili sa zamestnanci spoločnosti lekárskech prehliadok, v súvislosti s ich pracovným zaradením, a následne bol spracovaný audit pracovísk v zmysle Zákona č. 355/2007 Z.z. hodnotenie pracovísk v sume 4,5 tis. EUR.

VIII. Informácia o názore audítora na účtovnú závierku

Audit účtovnej závierky za rok 2019 spoločnosti, uskutočnila spoločnosť ML - audit, s. r. o., čat. Nebiljaka 658/7, 089 01 Svidník, IČO: 44 228 805, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, v Oddieli: Sro, Vložke číslo: 20299/P, s Licenciou č. 332 zo dňa 25.7.2008, vydanou Úradom pre dohľad nad výkonom auditu.

Názor audítora:

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k **31. decembru 2019**, výkaz ziskov a strát za rok

končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie *Spoločnosti* k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

V Košiciach, 10.09.2020



Ing. Peter Vrabel, PhD.
Konateľ - Riaditeľ spoločnosti