BYTOVÝ PODNIK MESTA KOŠICE, s.r.o.
Južné nábrežie 13, 042 19 Košice

# VÝROČNÁ SPRÁVA 2009

Košice, 12.05.2010

Predkladá: Ing. Gabriel Hrabovský
konateľ spoločnosti

# CHARAKTERISTIKA SPOLOČNOSTI

Bytový podnik mesta Košice vykonáva svoju činnosť od roku 1951. Bytový podnik mesta Košice – príspevková organizácia bol zrušený 31.12.2008 a zároveň mesto Košice so sídlom Tr. SNP č. 48/A, 040 11 Košice založilo obchodnú spoločnosť, na ktorú prešli všetky práva a záväzky zaniknutej organizácie:

## Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Oddiel: s.r.o., vložka č. 22846/V

**Sídlo:** Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice

**IČO:** 44 51 86 84

**Deň vzniku:** 1.1.2009

**Právna forma:** Spoločnosť s ručením obmedzeným

**Valné zhromaždenie:** Mesto Košice

zastúpené Ing. Františkom Knapíkom – primátorom mesta Košice

**Dozorná rada:**

Predseda: JUDr. Marián Melichárek

Člen: Ing. Marián Dittrich

Člen: JUDr. Cyril Betuš

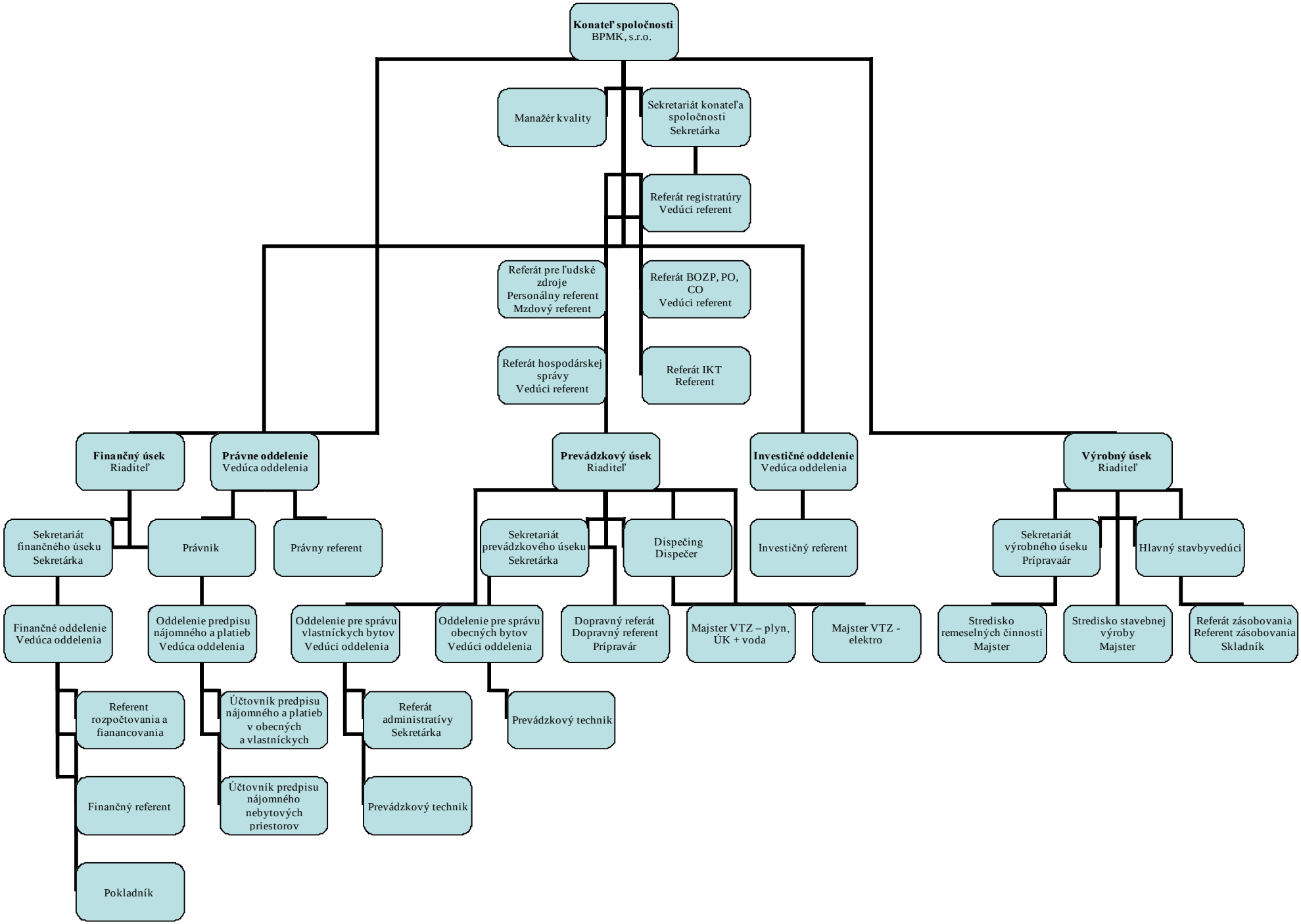
**Konateľ spoločnosti**: Ing. Gabriel Hrabovský

**Manažment spoločnosti**

Finančný riaditeľ: Ing. Dana Šimová

Prevádzkový riaditeľ: Ing. Július Lányi

Výrobný riaditeľ: Ing. Bartolomej Szabó


**Konateľ spoločnosti**
BPMK, s.r.o.
Manažér kvality
Sekretariát konateľa spoločnosti
Sekretárka
Referát registratúry
Vedúci referent
Referát pre ľudské zdroje
Personálny referent
Mzdový referent
Referát BOZP, PO, CO
Vedúci referent
Referát hospodárskej správy
Vedúci referent
Referát IKT
Referent
**Finančný úsek**
Riaditeľ
**Právne oddelenie**
Vedúca oddelenia
**Prevádzkový úsek**
Riaditeľ
**Investičné oddelenie**
Vedúca oddelenia
**Výrobný úsek**
Riaditeľ
Sekretariát finančného úseku
Sekretárka
Právnik
Právny referent
Sekretariát prevádzkového úseku
Sekretárka
Dispečing
Dispečer
Investičný referent
Sekretariát výrobného úseku
Prípravaár
Hlavný stavbyvedúci
Finančné oddelenie
Vedúca oddelenia
Oddelenie predpisu nájomného a platieb
Vedúca oddelenia
Oddelenie pre správu vlastníckych bytov
Vedúci oddelenia
Oddelenie pre správu obecných bytov
Vedúci oddelenia
Dopravný referát
Dopravný referent
Prípravár
Majster VTZ – plyn, ÚK + voda
Majster VTZ - elektro
Stredisko remeselných činností
Majster
Stredisko stavebnej výroby
Majster
Referát zásobovania
Referent zásobovania
Skladník
Referent rozpočtovania a fianancovania
Účtovník predpisu nájomného a platieb v obecných a vlastníckych
Referát administratívy
Sekretárka
Prevádzkový technik
Finančný referent
Účtovník predpisu nájomného nebytových priestorov
Prevádzkový technik
Pokladník

**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.** ako správca, vykonáva správu majetku, ktorého predmetom sú:

1. areál Bytového podniku
2. byty a nebytové priestory vo vlastníctve mesta v hybridných bytových domoch s príslušnými pozemkami
3. nebytové priestory (objekty) mimo bytových domov s príslušnými pozemkami
4. bytové domy vo vlastníctve mesta Košice s príslušnými pozemkami
5. CO kryty a kotolne
6. pozemky.

**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.** (ďalej BPMK, s.r.o. resp. spoločnosť) užíva spravovaný majetok alebo prenechá ho ďalej do užívania len v súlade s jeho účelovým určením, t.j. nebytový a bytový fond podľa ich stavebného charakteru a ostatný spravovaný majetok na vlastnú činnosť v nasledovných oblastiach:

- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom
- prenájom hnuteľných vecí
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- stavebné práce (prípravné práce k realizácii stavby, uskutočňovanie stavieb a ich zmien, dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, maliarske práce)
- doprava (nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla)
- obslužné a prevádzkové činnosti (vedenie účtovníctva, inventarizácia majetku, záväzkov a pohľadávok, prieskum trhu v rámci výberových konaní, služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov atď.)
- vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových, elektrických
- murárstvo, zámočníctvo
- 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
- výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním - pozemné stavby
- oprava vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: oprava a údržba, rekonštrukcia, montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky
- oprava vyhradených technických zariadení plynových v rozsahu: oprava a údržba, montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky.

BPMK, s.r.o. v rámci vykonávanej správy **zabezpečuje najmä**:

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
- dodávky vody z verejných vodovodov a vodární
- odvádzanie odpadových vôd
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení objektu
- deratizáciu a dezinfekciu priestorov
- upratovacie služby
- letnú a zimnú údržbu okolia budov
- informačnú službu, služby vrátnice a ochrany objektov
- odborné prehliadky a skúšky technických a technologických zariadení
- poskytovanie stavebného a technického dozoru atď.

**Základným poslaním organizácie je:**

- vykonávať správu nájomných a vlastníckych bytov na území Mesta Košice
- zabezpečovať opravy a údržbu spravovaného domového a bytového fondu
- zabezpečovať nepretržité odstraňovanie havarijných stavov a porúch prostredníctvom vlastného dispečingu.

**Predmetom činnosti organizácie je:**

- správa domového a bytového fondu a zabezpečenie prevádzky, vrátane strojového zariadenia a ostatného vybavenia domov a bytov
- oprava a údržba domového a bytového fondu
- výroba atypických prvkov v profesiách zámočník, stolár, klampiar
- poskytovanie stavebno-montážnych prác pre užívateľov bytov a vlastníkov rodinných domov
- montáž, opravy a rekonštrukcie plynových rozvodov a servisné služby s tým súvisiace
- zabezpečenie nepretržitej havarijnej služby v profesiách vodár, kúrenár, elektro a plyn
- poskytovanie služieb špeciálnymi mechanizmami
- poskytovanie autoelektrického servisu pre motorové vozidlá
- udržiavanie v prevádzky schopnom stave zariadenia civilnej obrany
- spravovanie domového a bytového fondu a jeho technického vybavenia, ktorý je vo vlastníctve iných právnických a fyzických subjektov na základe uzavretej zmluvy
- spravovanie a prenájom nebytových priestorov.

**Podnikateľské aktivity v týchto činnostiach**:

- správa odpredaných bytov
- vykonávanie jednoduchých stavieb a subdodávok
- revízie na elektrických zariadeniach do 1000 V a bleskozvodoch v objektoch triedy B
- zámočníctvo
- vodoinštalatérstvo
- plynoinštalatérstvo – oprava a údržba plynových spotrebičov do výkonu 50 kW a plynovodov v budovách na zemný plyn
- výroba, inštalácia a opravy ústredného kúrenia bez zásahu do elektrických častí
- murárstvo
- vykonávanie revízií na plynových zariadeniach nízkotlakých, stredotlakých plynovodov, prípojok, domových plynovodoch a domových spotrebičov na zemný plyn, doregulačné stanice a plynové spotrebiče nad 50 kW
- montáž meračov pretečeného množstva vody
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- vnútroštátna nákladná cestná doprava

- montáž, oprava a údržba elektrických zariadení v rozsahu: objekty bez nebezpečenstva výbuchu, objekty s nebezpečenstvom výbuchu zariadenia s napätím do 1000 V vrátane bleskozvodov.

## VÍZIA

Víziou spoločnosti je vybudovať spoľahlivú spoločnosť, ktorá kvalitou a kompletnosťou svojich služieb, spoľahlivosťou a profesionalitou bude vyhľadávaná svojimi zákazníkmi.

### Filozofia spoločnosti

**Kvalitný produkt = spokojný zákazník = prosperujúca spoločnosť = spokojný pracovník**

Filozofia vychádza z potrieb zákazníkov a je orientovaná na kvalitu stavebných prác a súvisiacich služieb a spravovania domového a bytového fondu.

### Hlavné zámery a záväzky spoločnosti:

1. **Orientácia na zákazníka**

Zvyšovanie spokojnosti zákazníkov zabezpečením kvality stavebných prác a komplexnosti poskytovaných služieb.

2. **Prosperita spoločnosti**

Zvyšovať výkony spoločnosti a dosahovať stále lepšie ekonomické výsledky.

3. **Kvalita stavebných prác a poskytovaných služieb**

Zabezpečiť kvalitu všetkých procesov tak, aby sa dosiahlo splnenie požiadaviek zákazníka a požadovaná kvalita.

4. **Zapojenie pracovníkov a zvyšovanie ich kompetentnosti**

Vytvoriť pracovníkom vhodné pracovné podmienky a priestor pre tvorivú činnosť, zabezpečiť neustály odborný rast a spokojnosť pracovníkov.

5. **Vzájomne výhodné dodávateľské vzťahy**

Vytvárať a udržiavať dodávateľsko-odberateľské vzťahy, ktoré zabezpečia kvalitnú realizáciu stavebných prác a poskytovaných služieb.

## 6. Neustále zlepšovanie systému kvality

Neustálym zlepšovaním, riadením, monitorovaním, analyzovaním a vyhodnocovaním procesov znižovať negatívne vplyvy na kvalitu. Zvyšovaním efektivity procesne orientovaným prístupom k našim činnostiam a systematickým analyzovaním všetkých procesov a ich vzájomných vzťahov trvalo zlepšovať efektívnosť systému manažérstva kvality v spoločnosti.

## INTEGROVANÝ MANAŽÉRSKY SYSTÉM

**Udržiavanie vybudovaného systému manažérstva kvality s normou ISO 9001 v roku 2009 v Bytovom podniku mesta Košice, s.r.o.**

---

V spoločnosti je od roku 2008 zavedený a udržiavaný manažérsky systém kvality (SMK) podľa ISO 9001: 2008 v oblasti: **Uskutočňovanie stavieb bytových budov a ich zmien.**

SMK v spoločnosti má za cieľ zabezpečiť, dosiahnuť a garantovať našim zákazníkom kvalitu našich stavebných prác a presadiť našu spoločnosť pri získavaní zákaziek v tejto oblasti.

Udržiavanie SMK si okrem iného vyžaduje i pravidelné ročné preverovanie funkčnosti a efektívnosti zavedeného systému formou interných auditov kvality a kontrolných, prípadne certifikačných auditov SMK certifikačným orgánom.

V roku 2009 boli z tohto dôvodu vykonané audity manažérstva a to :

- v júli interný audit SMK,
- v auguste kontrolný audit SMK, ktorý vykonal certifikačný orgán manažérskych systémov – QSCert, spol. s r.o..

V rámci auditov bola naša spoločnosť už kontrolovaná podľa novej normy ISO 9001:2008. Výsledkom týchto auditov bolo konštatovanie, že Bytový podnik mesta Košice s.r.o. má udržiavaný a funkčný manažérsky systém kvality a certifikačný orgán udelil spoločnosti CERTIFIKÁT podľa novej normy ISO 9001 : 2008 s platnosťou do augusta 2011.

## ĽUDSKÉ ZDROJE

K 31.12.2009 spoločnosť zamestnávala 130 ľudí, z toho 62 žien. V priebehu roka 2009 nastúpilo do spoločnosti 21 nových zamestnancov, z toho 16 THP. Zo spoločnosti odišlo 23 zamestnancov.

Spoločnosť kladie dôraz na ďalšiu prípravu a vzdelávanie všetkých skupín zamestnancov. Do procesu vzdelávania a do rozvoja zamestnancov spoločnosť v roku 2009 investovala viac ako 5 000 €. Zamestnanci sa zúčastnili prevažne odborne zameraných školení a seminárov.

BPMK s.r.o. vychádza v ústrety svojim zamestnancom na základe kolektívnej zmluvy uzatvorenej medzi spoločnosťou a Zamestnaneckou radou. Systém zamestnaneckých benefitov okrem iného zahŕňa výhody pohyblivej pracovnej doby, príspevky na doplnkové dôchodkové poistenie, zdravotnú starostlivosť všeobecných a odborných lekárov vo forme preventívnych zdravotných prehliadok, príspevok na regeneráciu, dary pre jubilantov, ktorí dosiahli vek 50 rokov, odmeny za odpracované roky v spoločnosti a iné.

| **Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný** | **129,7** |
|---|---|
| z toho THP | 70 |
| **Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2009** | **130** |
| THP | 71 |
| R | 59 |
| ženy | 62 |
| zamestnanci so zdravotným postihnutím (ZPI) | 4 |

## 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 našej organizácii z hľadiska ochrany pred požiarmi v zmysle Zákona č. 314/2001 Z.z v znení neskorších právnych zmien, ako aj ďalšími predpismi. Pre dôsledné zabezpečenie plnenia úloh z ochrany pred požiarmi bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborná príprava protipožiarnych hliadok, a s tým súvisiace námetové cvičenia. V mesiacoch máj a august boli vykonané kontroly prenosných hasiacich prístrojov v strojovniach výťahov obecných domov, na pracoviskách BPMK s.r.o. spolu s následnými opravami v celkovej sume 173,87 €. V zmysle Vyhl. č. 719/2002 Z.z. boli doplnené na pracoviská nové prenosné hasiace prístroje v celkovej sume 539,- €.

Za obdobie 01-12/2009 bolo v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom Bytovým podnikom zaznamenaných spolu 11 požiarov, všetky boli zaznamenané na Luníku IX. Škody na domovom a bytovom fonde predstavujú čiastku cca 4 289,54 €. Požiare boli spôsobené nepozornosťou užívateľov bytov – neodborným zásahom do elektroinštalácii.

V priebehu mesiacov január – december 2009 boli v podniku zaznamenané 2 pracovné a 5 nepracovných úrazov. Pre zamestnancov nášho podniku boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy.

Na základe uzavretej Dohody o vykonávaní pracovnej zdravotnej služby medzi BPMK s.r.o. a Železničnou nemocnicou, a.s. v zmysle Zákona č. 124/2006 Z.z o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci boli vykonávané ďalšie preventívne prehliadky našich zamestnancov v súvislosti s ich pracovným zaradením v celkovej sume 2 554,40 €.

## EKONOMIKA A FINANCOVANIE

Výsledok hospodárenia za rok 2009 v €

| | |
|---|---|
| **Výnosy** | 3 190 170,60 |
| **Náklady** | 3 142 820,13 |
| **Výsledok hospodárenia pred zdanením** | 47 350,47 |
| **Daň z príjmu** | 29 753,95 |
| **Výsledok hospodárenia za rok 2009 v €** | **17 596,52** |

**V sledovanom období boli výnosy tvorené:**

- tržbami za správcovstvo – vlastnícke byty 220 431 € ( 7 % výnosov)
- tržbami za správcovstvo – obecné byty 122 640 € ( 4 % výnosov)
- tržbami za vlastné výkony – pre mesto Košice 1 118 697 € (35 % výnosov)
- tržbami za vlastné výkony – údržba a oprava byt. fondu 274 854 € ( 9 % výnosov)
- tržbami za vlastné výkony – pre vlast. spravov.domov 129 056 € ( 4 % výnosov)
- výnosmi za nebytové priestory 803 281 € (25 % výnosov)
- ostatnými výnosmi 503 615 € (16 % výnosov)

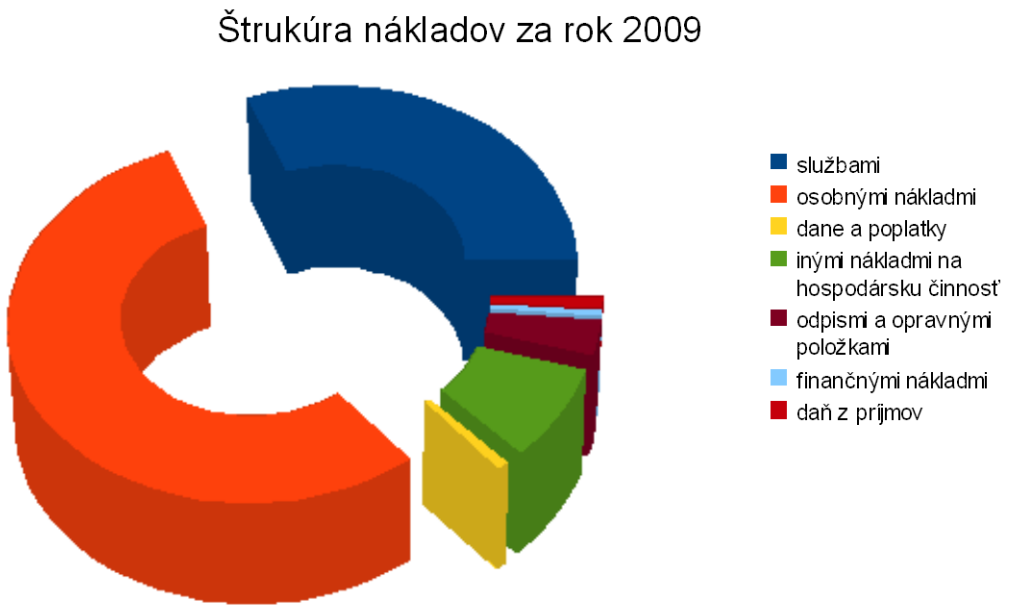
Najväčší podiel na celkových výnosoch za sledované obdobie tvorili celkové ***tržby za vlastné vykony*** (35 %). Druhý najväčší podiel tvorili výnosy za ***nebytové priestory*** (25 %), ďalej to boli ostatné výnosy, ktoré tvorili 16 % celkových výnosov a tržby za správcovstvo (11 %).

V tržbách za vlastné výkony najväčšiu časť tvorili ***výkony pre mesto Košice*** za zrealizované práce:

- Parkovacie plochy pre bytové domy Golianova 30-33
- Obnova a nadstavba sociálneho bývania Golianova 32,33
- Obnova bytového domu Vojvodská 2, 4
- Asanácia bytového domu na Luníku IX
- Výstavba nízkoštandardných bytov na Luníku IX
- Rekonštrukcia výmenníkovej stanice na komunitné centrum. ul. Obrody

**Náklady** boli tvorené:

- spotrebovanými nákupmi 423 314 € (13 % nákladov)
- službami 852 884 € (27 % nákladov)
- osobnými nákladmi 1 513 783 € (47 % nákladov)
- dane a poplatky 22 507 € ( 1 % nákladov)
- inými nákladmi na hospodársku činno 231 014 € ( 7 % nákladov)
- odpismi a opravnými položkami 86 101 € (2,5 % nákladov)
- finančnými nákladmi 13 217 € (0,5% nákladov)
- daň z príjmov 29 754 € ( 1 % nákladov)




Najväčšiu časť celkových nákladov tvorili osobné náklady, a to vo výške 47 % z celkových nákladov podniku. Druhú najväčšiu časť tvorili náklady za služby (27 %). Značnú časť v rámci nakupovaných služieb v celkovej výške 852 884 € tvorili dodávateľsky zabezpečené práce v rámci stavebnej činnosti BPMK s.r.o.:

3. asanácia bytového domu Hrebendova 2, 4, Luník IX 249 898 €
4. nízkoštandardné kontajnerové byty Podjavorinska ul. Luník IX 223 350 €
5. strechy 57 129 €
6. rekonštrukcia výťahu 28 774 €

Účtovný **HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK** za 01-12/2009 je ***zisk*** vo výške ***17 596,52 €*** (pred zdanením 47 350,47 €).

# Vyhodnotenie výsledkov hospodárenia
## za obdobie 01-12/2009

| | U k a z o v a t e ľ | Plán 2009 | Skutočnosť *k 31.12.2009* | % plnenia |
|---|---|---|---|---|
| **5** | **Náklady celkom** | **3 556 178,00** | **3 172 574,08** | **89,21** |
| ***50*** | ***Spotrebované nákupy*** | ***609 308,00*** | ***423 314,18*** | 69,47 |
| | - spotreba materiálu | 437 706,00 | 327 332,58 | 74,78 |
| | - spotreba DHIM do 664 € | 38 000,00 | 20 054,79 | 52,78 |
| | - spotreba palív a energií | 119 012,00 | 71 032,16 | 59,68 |
| | - ostatná spotreba | 14 590,00 | 4 894,65 | 33,55 |
| ***51*** | ***Služby*** | ***713 618,00*** | ***852 883,94*** | 119,52 |
| | - opravy a údržba | 458 258,00 | 140 851,52 | 30,74 |
| | - cestovné | 1 000,00 | 570,51 | 57,05 |
| | - náklady na reprezentáciu | 1 100,00 | 333,15 | 30,29 |
| | - výkony spojov | 73 260,00 | 55 099,22 | 75,21 |
| | - ostatné služby | 180 000,00 | 656 029,54 | 364,46 |
| ***52*** | ***Osobné náklady*** | ***1 728 000,00*** | ***1 513 783,38*** | 87,60 |
| | - mzdové náklady | 1 223 000,00 | 1 023 465,37 | 83,68 |
| | - ostatné osobné náklady | 20 000,00 | 17 842,03 | 89,21 |
| | - zákonné sociálne poistenie | 416 000,00 | 350 204,24 | 84,18 |
| | - zákonné sociálne náklady | 69 000,00 | 71 167,75 | 103,14 |
| | - tvorba rezervy na nevyčerpané dovolenky | | 51 103,99 | |
| ***53*** | ***Dane a poplatky*** | ***70 000,00*** | ***22 506,61*** | 32,15 |
| | - daň cestná | 7 000,00 | 6 584,06 | 94,06 |
| | - daň z nehnuteľností | 1 000,00 | 44,66 | 4,47 |
| | - ostatné dane a poplatky | 62 000,00 | 15 877,89 | 25,61 |
| ***54*** | ***Iné náklady na hospodársku činnosť*** | ***348 252,00*** | ***231 014,39*** | 66,34 |
| | - poistné | 40 000,00 | 25 189,45 | 62,97 |
| | - príspevok do FoaÚ pre SVB za nebytové priestory | 131 221,00 | 125 021,83 | 95,28 |
| | - ostatné prev. náklady | 177 031,00 | 80 803,11 | 45,64 |
| ***55*** | ***Odpisy a opravné položky*** | ***81 000,00*** | ***86 101,08*** | 106,30 |
| | - odpisy hmot.a nehm. IM | 81 000,00 | 86 101,08 | 106,30 |
| ***56*** | ***Finančné náklady*** | ***6 000,00*** | ***13 216,55*** | 220,28 |
| | - bankové poplatky | 6 000,00 | 4 150,67 | 69,18 |
| | - ostatné finančné náklady | 0,00 | 9 065,88 | |
| ***59*** | ***Dane z príjmov a prevodové účty*** | | **29 753,95** | |
| | - daň z príjmov | | 29 753,95 | |
| **6** | **Výnosy celkom** | **3 556 178,00** | **3 190 170,60** | **89,71** |
| ***60*** | ***Tržby za vlastné výkony*** | ***2 378 454,00*** | ***2 020 907,48*** | 84,97 |
| | - tržby za správcovstvo-vlastnícke byty | 244 495,00 | 220 431,24 | 90,16 |
| | - tržby za správcovstvo-obecné byty | 159 216,00 | 122 640,00 | 77,03 |
| | - tržby za vlastné výkony-výkony pre mesto Košice | 1 345 358,00 | 1 118 697,04 | 83,15 |
| | - tržby za vlastné výkony-údržba a oprava bytov. fondu | 287 000,00 | 274 854,29 | 95,77 |
| | - tržby za vlastné výkony-pre vlastníkov spravov.domov | 150 000,00 | 129 056,29 | 86,04 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | - ostatné tržby | 192 385,00 | 155 228,62 | 80,69 |
| ***64*** | ***Ostatné výnosy*** | ***1 174 724,00*** | ***1 166 560,95*** | 99,31 |
| | - výnosy za nebytové priestory | 915 228,00 | 803 280,68 | 87,77 |
| | - príspevok do FoaÚ pre SVB za byty | 0,00 | | |
| | - iné ostatné výnosy | 259 496,00 | 363 280,27 | 139,99 |
| ***66*** | ***Finančné výnosy*** | ***3 000,00*** | ***2 702,17*** | 90,07 |
| | - úroky | 3 000,00 | 2 702,17 | 90,07 |
| | **Hospodársky výsledok /+/ /-/** | **0,00** | **17 596,52** | **0,00** |
| | - tržby za vlastné výkony-servisné služby na byt.fonde | 280 875,00 | 250 647,71 | 89,24 |
| | Priem. stav pracovníkov | 140 | 130 | 92,86 |
| | Priemerný zárobok (v €) | 728 | 656 | 90,12 |

## POHĽADÁVKY

BPMK, s.r.o. vykazuje k 31.12.2009 pohľadávky celkom vo výške 5 279 112 €. Pohľadávky z nájomného za užívanie obecných bytov vzrásli za sledované obdobie v absolútnej hodnote o 506 879 € a k 31.12.2009 dosahujú hodnotu 4 030 905 €. Z celkového objemu pohľadávok z nájomného 4 030 905 € tvoria pohľadávky za tzv. sociálne bývanie čiastku 2 995 356 €.

Za obdobie 01-12/2009 vznikol rozdiel medzi vyinkasovanými platbami a predpisom nájomného vo výške 236 251 € a rozdiel medzi predpisom a úhradami za služby spojené s bývaním vo výške 327 550 €.

Nárast pohľadávok z nájomného za užívanie obecných bytov je v porovnaní s rovnakým obdobím roku 2008 pomalší, k čomu prispelo aj zvýšenie platobnej disciplíny problémového bývania, kde sa platby realizujú prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu /IOP/. Objem došlých platieb za obdobie 01-12/2009 vyinkasovaných prostredníctvom IOP predstavuje čiastku ***188 165,21 €.***

## ZÁVÄZKY

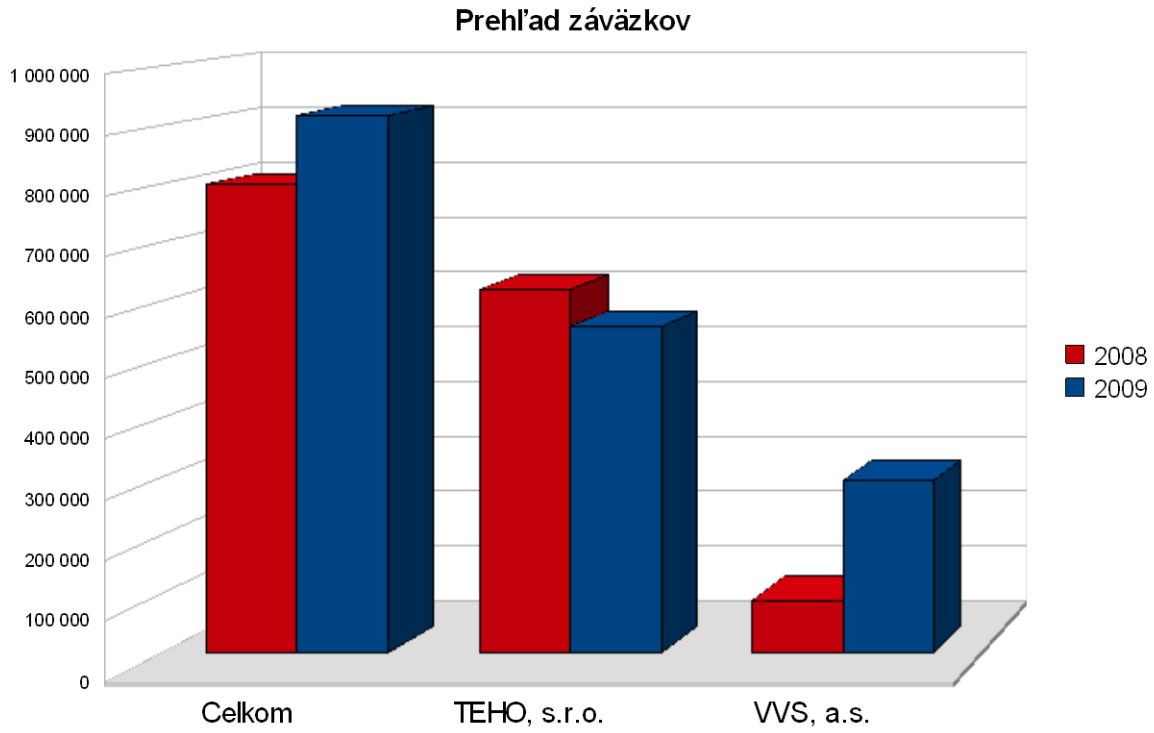
BPMK, s.r.o vykazuje k 31.12.2009 záväzky v celkovej výške 1 506 333 €. Za sledované obdobie došlo k nárastu celkových záväzkov v absolútnej hodnote o 224 616 €.

Záväzky voči dodávateľom vo výške 1 200 199 € (nárast za sledované obdobie v absolútnej hodnote o 13 018 €) tvoria najmä záväzky voči *TEHO, s.r.o*. vo výške 466 452,02 € a voči *VVS, a.s.* vo výške 390 189 €.

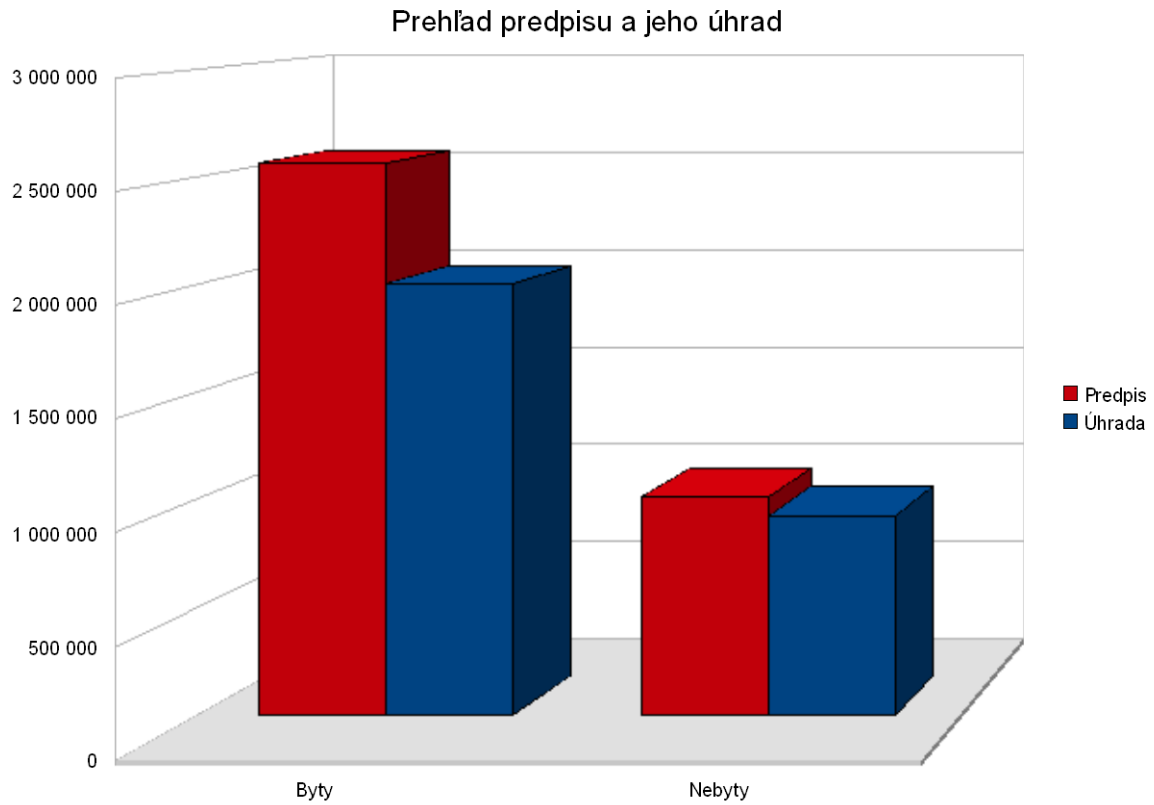
| | | *k 01.01.2009* | *k 31.12.2009* | *+ nárast - pokles* |
|---|---|---|---|---|
| ***Pohľadávky spolu*** | | ***5 087 737*** | ***5 279 112*** | ***191 375*** |
| ***311*** | *Odberatelia* | 452 124 | 401 902 | -50 222 |
| | Nájomné za nebyty | 184 687 | 295 467 | 110 780 |
| ***314*** | Preddavky iným dodávateľom | 117 046 | 11 503 | -105 543 |
| ***315*** | Zálohy pre spoloč.-nevyúčt.služby za hybrid.byty | 278 399 | 36 178 | -242 221 |
| | Reklamované faktúry | 90 097 | 47 092 | -43 005 |
| | Ostatné | 12 080 | 10 250 | -1 830 |
| ***335*** | Pohľadávky voči zamestnancom | 1 719 | 2 866 | 1 147 |
| ***336*** | Pohľ. voči inštitúciam soc.zabezp. a zdrav.poisť. | 130 | 0 | -130 |
| ***34*** | Daňové pohľadávky | 8 750 | 8 | -8 742 |
| ***374*** | Nájomné za obecné byty | 3 524 026 | 4 030 905 | 506 879 |
| | Pohľadávky za vlastnícke byty DS VB | 295 745 | 316 096 | 20 351 |
| ***378*** | Iné pohľadávky | 122 934 | 126 845 | +3 911 |

| | | *k 01.01.2009* | *k 31.12.2009* | *+ nárast - pokles* |
|---|---|---|---|---|
| ***Pohľadávky – operatívna evidencia*** | | ***6 355 061*** | ***6 339 826*** | ***-15 235*** |
| ***OE*** | Nájomné za nebyty | 246 231 | 239 730 | -6 501 |
| ***OE*** | Nájomné za obecné byty | 6 108 830 | 6 100 096 | -8 734 |

| | | *k 01.01.2009* | *k 31.12.2009* | *+ nárast - pokles* |
|---|---|---|---|---|
| ***Záväzky spolu*** | | ***1 281 717*** | ***1 506 333*** | ***224 616*** |
| ***321*** | *Dodávatelia* | 1 187 181 | 1 200 199 | 13 018 |
| ***325*** | Ostatné záväzky | 84 777 | 106 670 | 21 893 |
| | z toho: voči SVB-FO | 12 580 | 29 380 | 16 800 |
| | iné | 72 197 | 77 291 | 5 094 |
| ***33*** | Záväzky voči zamestnancom | 5 543 | 1 198 | -4 345 |
| ***336*** | Zúčt. s inštitúciami sociál.zabezpečenia | 0 | 42 873 | 42 873 |
| ***34*** | Daňové záväzky | 3 884 | 59 332 | 55 448 |
| ***379*** | Iné záväzky | 332 | 96 061 | 95 759 |




*Prehľad záväzkov z obchodného styku*



## PREVÁDZKOVÝ ÚSEK

Prevádzkový úsek spoločnosti sa skladá z nasledujúcich organizačných zložiek :

- prevádzka bytov a nebytových priestorov
- prevádzka vlastníckych bytov
- dispečing a havarijná služba
- autodoprava
- prevádzková údržba.

Prevádzka obecných bytov a nebytových priestorov spravovala k 31.12.2009 celkom 1994 obecných bytov a 287 nebytových priestorov, čo je o 104 bytov a 24 nebytových priestorov menej ako k 31.12.2008. Tento problém je zapríčinený asanáciou bytového domu na Hrebendovej ul. 2, 4 na sídlisku Luník IX, uvoľňovaním hybridných bytov a ich predajom formou dražieb a predajom voľných bytových jednotiek na ulici Baltická formou dražieb.

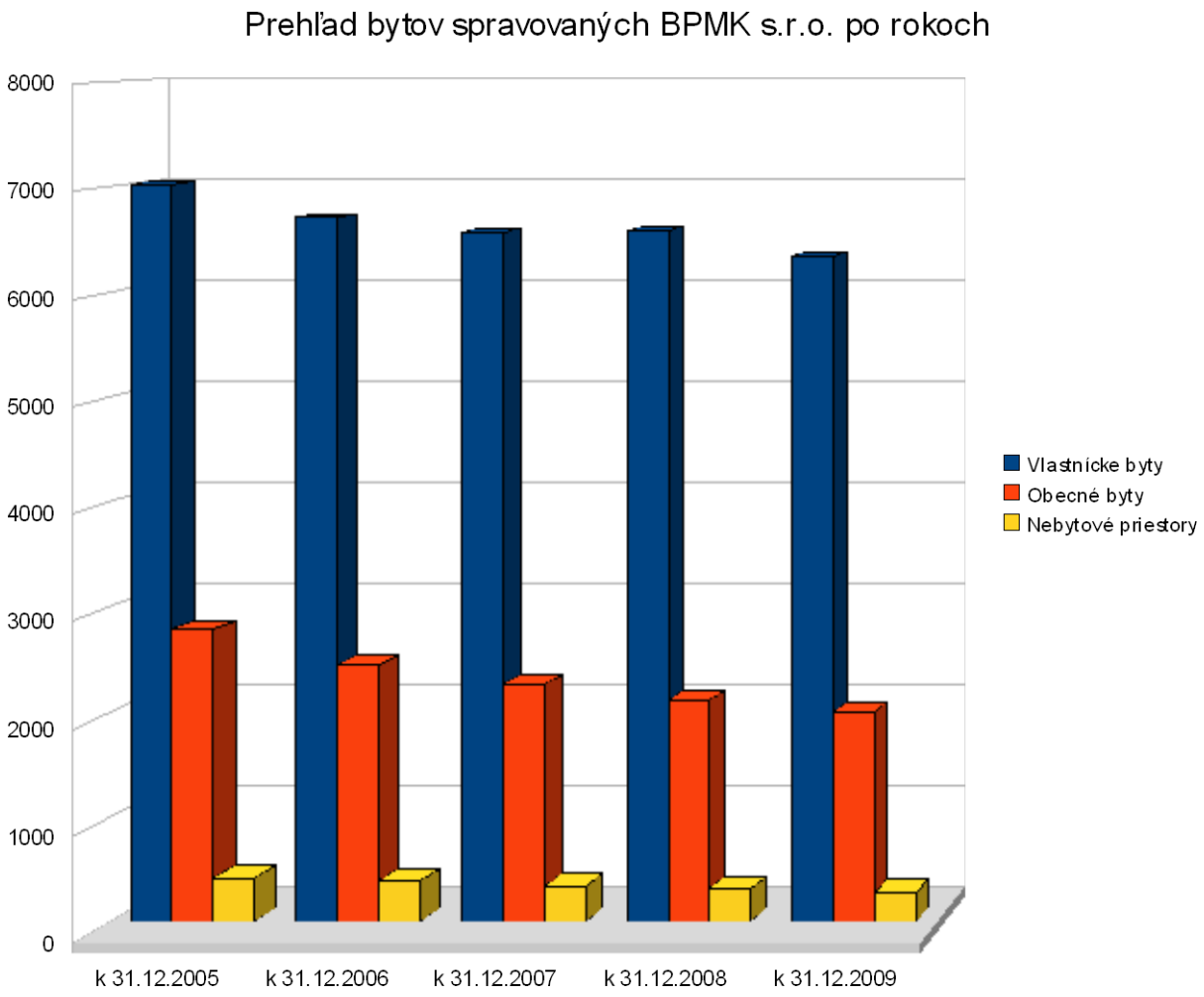
K 31.12.2009 BPMK s.r.o. zabezpečoval havarijnú službu u 12 002 bytov a nebytov. Počas roku 2009 na dispečingu spoločnosti bolo zaevidovaných 1 382 porúch a havárií, z toho 693 na bytoch a nebytových priestoroch v majetku mesta Košice a 689 vo vlastníckych domoch.

V priebehu roka 2009 spoločnosť prehodnotila činnosť havarijnej služby s cieľom zvýšiť efektívnosť tejto činnosti a odstrániť negatíva, ktorými boli predovšetkým:

- držanie stálej pohotovosti pre 5 pracovníkov prevádzkovej údržby a autodopravy
- prípadné vykonanie prác bolo odstraňované formou nadčasovej práce
- vznik mimoriadnych mzdových nákladov, príplatkov a odvodov za túto činnosť a zaťaženie vlastných zamestnancov v oblasti pracovnej pohotovosti a nadčasovej práce na hranicu zákona.

V mesiaci máj spoločnosť zorganizovala výberové konanie na dodávateľa havarijnej služby. Zabezpečenie havarijnej služby dodávateľským spôsobom umožnilo znížiť mzdové náklady a odvody o príplatky a zároveň znížiť počet zamestnancov prevádzkovej údržby o 4 ľudí.

K 1.1. 2009 evidovala spoločnosť 32 motorových vozidiel. Z dôvodu nerentabilnosti opráv a zastaralosti ocenila a ponúkla na predaj 7 motorových vozidiel v cene určenej znaleckými posudkami. Zo 7 motorových vozidiel sa predali 2 motorové vozidlá Škoda 1203 a 5 bolo zošrotovaných. Z dôvodu vysokých nákladov na opravu a malej využiteľnosti nákladných motorových vozidiel s plošinou, boli uvedené automobily poskytnuté do ekonomického prenájmu s tým, že náklady na opravu znáša nájomca.




| Dátum | Vlastnícke byty | Obecné byty | Nebytové priestory |
|---|---|---|---|
| **k 31.12.2005** | 7 024 | 2 781 | 410 |
| **k 31.12.2006** | 6 705 | 2 448 | 386 |
| **k 31.12.2007** | 6 563 | 2 263 | 339 |
| **k 31.12.2008** | 6 580 | 2 106 | 311 |
| **k 31.12.2009** | 6 343 | 1 994 | 287 |

# VÝROBNÝ ÚSEK

TSUS TECHNICKÝ A SKÚŠOBNÝ ÚSTAV STAVEBNÝ, n. o.
BUILDING TESTING AND RESEARCH INSTITUTE, Slovak Republic
Studenská 3, 821 04 Bratislava

SNAS Reg. No. 004/I-019

Inšpekčný orgán typu A - Akreditovaný podľa EN ISO/IEC 17020

LICENCIA

na zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov

Číslo: 10/032/L

Táto licencia potvrdzuje odbornú kvalifikáciu držiteľa:

Bytový podnik mesta Košice, s. r. o., Južné nábrežie 13, 042 19 Košice

vykonávať stavebné práce pri zhotovovaní vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov v zmysle § 43g zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z., v znení neskorších predpisov a normy STN 73 2901: 2008. Neoddeliteľnou súčasťou tejto licencie sú aj podmienky platnosti uvedené na druhej strane a zoznam komponentov tepelnoizolačného systému v prílohe licencie.
Licencia bola udelená na práce s aplikáciou tepelnoizolačného systému:

| | |
|---|---|
| Druh a obchodný názov aplikovaného tepelnoizolačného systému: | Vonkajší tepelnoizolačný kontaktný systém, typ: BEK-PS BEK-MW |
| Číslo technickej špecifikácie a adresa výrobcu: | TO-09/0110 a Z1/09 TO-09/0109 a Z1/09 BEK HOLDING GmbH, Gloriettegasse 8, A-1130 Wien, Rakúsko |

Licencia sa udelila pre zabudovanie tepelnoizolačného systému do stavby, na ktorom výrobca systému preukázal vhodnosť na zamýšľané použitie v stavbe a zhodu s technickou špecifikáciou v zmysle § 2, § 4 a § 7 zákona č. 90/1998 Z. z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov a súvisiacou vyhláškou MVRR SR č. 158/2004 Z. z. v znení vyhlášky č. 119/2006 Z. z. Vydaním tejto licencie sa potvrdzuje, že jej držiteľ má vytvorené technické, kvalifikačné a organizačné predpoklady na dodržanie predpokladanej kvality vykonávaných prác podľa § 43g zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z v znení neskorších predpisov a normy STN 73 2901: 2008.
V priebehu platnosti licencie je držiteľ povinný dodržiavať podmienky, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto licencie.

Platnosť licencie je do: 20. 01. 2011

V Bratislave dňa 20. 01. 2010

TSUS

Ing. Daša Kozáková
vedúca inšpekčného orgánu

## Predmet činnosti

- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
  - obnovy a nadstavby bytových domov
  - kompletné rekonštrukcie bytov
  - kompletné zatepľovanie domov
- dokončovacie stavebné práce exteriérov a interiérov
- prípravné práce k realizácií stavby
- výkon činnosti stavebného dozoru a stavbyvedúceho
- búracie a demolačné práce
- montáž, rekonštrukcie a údržba elektrických zariadení
- zámočníctvo.

# ZÁKAZKY REALIZOVANÉ V ROKU 2009

## Pre Mesto Košice – financované mestom Košice

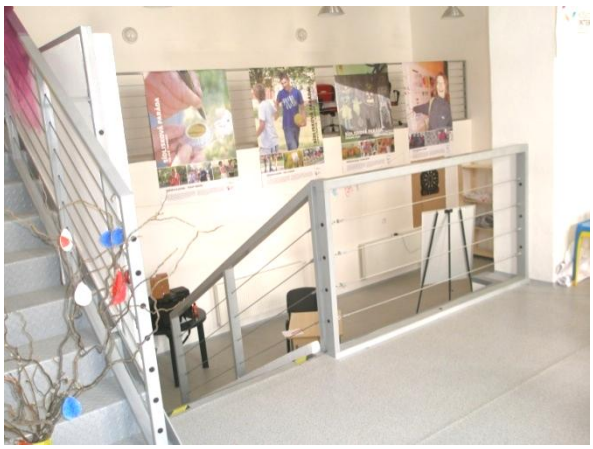
- **Obnova a nadstavba sociálneho bývania Golianova 32-33**

V októbri 2008 začal BPMK realizovať stavbu: "Obnova a nadstavba sociálneho bývania Golianova 32-33". Táto stavba bola realizovaná na základe príkaznej zmluvy so zriaďovateľom – mestom Košice. Stavbu financovalo mesto Košice. V roku 2008 boli na stavbe zrealizované práce v objeme 265 537,64 € (7.999.586,90,-Sk). V roku 2009 stavba pokračovala, a v novembri 2009 bola ukončená. Na stavbe boli zrealizované stavebné práce celkovo v objeme 829 133,25 € (z toho v roku 2009 bolo prestavaných 576 166,39 €). Realizáciou stavby bol kompletne zrekonštruovaný bytový dom – zrekonštruované sú súčasné byty (17 pôvodných bytov) + na streche objektu je vybudovaná nová sedlová strecha, v ktorej vzniklo 6 nových podkrovných bytov. Stavba bola v decembri 2009 aj skolaudovaná.

Akcia - Parkovacie plochy pre bytové domy Golianova 30-33 - bola naplánovaná na realizáciu v roku 2009. Na prípravu a realizáciu tejto stavby má mesto Košice s Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o. uzavretú príkaznú zmluvu. Z dôvodu realizácie parovodnej prípojky k bytovým domom Golianova 30-31 a 32-33 došlo v roku 2009 na týchto stavbách ku kolízií parovodnej prípojky s výstavbou parkovacích plôch. Z pohľadu technologických postupov a ukončenia rekonštrukcie bytového domu Golianova 32-33 bolo prioritné zrealizovať najprv parovodnú prípojku. Ukončenie stavby parkovacích plôch bolo z tohto dôvodu posunuté do 30.06.2010. V roku 2009 bola výstavba parkovacích plôch kompletne pripravená na realizáciu, t.j. naprojektovaná a vydané stavebné povolenia na jej realizáciu. Náklady na túto prípravu stavby boli zrealizované v objeme 12 078,50 €. Realizáciou tejto akcie budú vybudované parkovacie plochy a upravená zeleň pre zrekonštruované bytové domy na Golianovej 30-31 a 32-33.

- **Zmena výmenníkovej stanice na Komunitné centrum**

Koncom roka 2009 BPMK, s.r.o. na základe zmluvy o dielo zrealizoval pre mesto Košice rekonštrukciu výmenníkovej stanice SO-1134, ul. Obrody na Komunitné centrum. Ide o prvú rekonštrukciu výmenníkov v rámci projektu EHMK 2013. Stavbu financovalo mesto Košice. Celkovo boli na stavbe zrealizované stavebné práce v objeme 117 431,59 €. Stavba bola v decembri 2009 ukončená.



- **Asanácia bytového domu na Hrebendovej 2-4, Luník IX**

Z dôvodu zlého technického stavu bytového domu na Hrebendovej 2-4, Luník IX bolo mestom Košice rozhodnuté o jeho zbúraní. Prípravou a realizáciou odstránenia bytového domu bol na základe príkaznej zmluvy poverený BPMK, s.r.o.. Následne BPMK, s.r.o. zabezpečil na realizáciu odstránenia stavby projektovú dokumentáciu, vybavil búracie povolenie a uskutočnil výber realizátora búracích prác v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní. Bytový dom na Hrebendovej 2-4 bol koncom roka kompletne odstránený. Túto akciu v celkovom objeme 281 251€ (vrátane nákladov na výkon inžinierskej činnosti) financovalo mesto Košice.

- **Výstavba nízkoštandardných kontajnerových bytov na Podjavorinskej ulici a úprava príjazdovej cesty**

Na základe príkaznej zmluvy BPMK, s.r.o. zrealizoval pre mesto Košice v roku 2009 prípravu a výstavbu – Bytového domu nižšieho štandardu na ulici Podjavorinskej, Luník IX (kontajnerové byty). Stavbu financovalo mesto Košice. Na vypracovanie projektovej dokumentácie a realizáciu výstavby BPMK, s.r.o. uskutočnil výber zhotoviteľa v zmysle zákona o verejnom obstarávaní. Po vypracovaní projektovej dokumentácie bolo požiadané o vydanie stavebného povolenia na realizáciu stavby. Výstavba kontajnerových bytov bola začiatkom novembra zahájená a do konca roka 2009 ukončená. Celkovo na tejto akcii boli vyfakturované práce za 340 395,69 € (vrátane nákladov na projektovú dokumentáciu a inžiniersku činnosť). Realizáciou stavby bol postavený trojpodlažný pavlačový bytový dom nižšieho štandardu s 15 dvojizbovými bytmi (na každom podlaží 5 bytov) o celkovej podlahovej ploche jedného bytu cca 42 $m^2$. Dom je napojený na dodávku studenej vody, elektrinu a kanalizáciu. Vykurovanie bytov je riešené elektrickými konvektormi, TÚV elektrickým bojlerom. Každý byt má samostatné meranie spotreby studenej vody a elektriny.

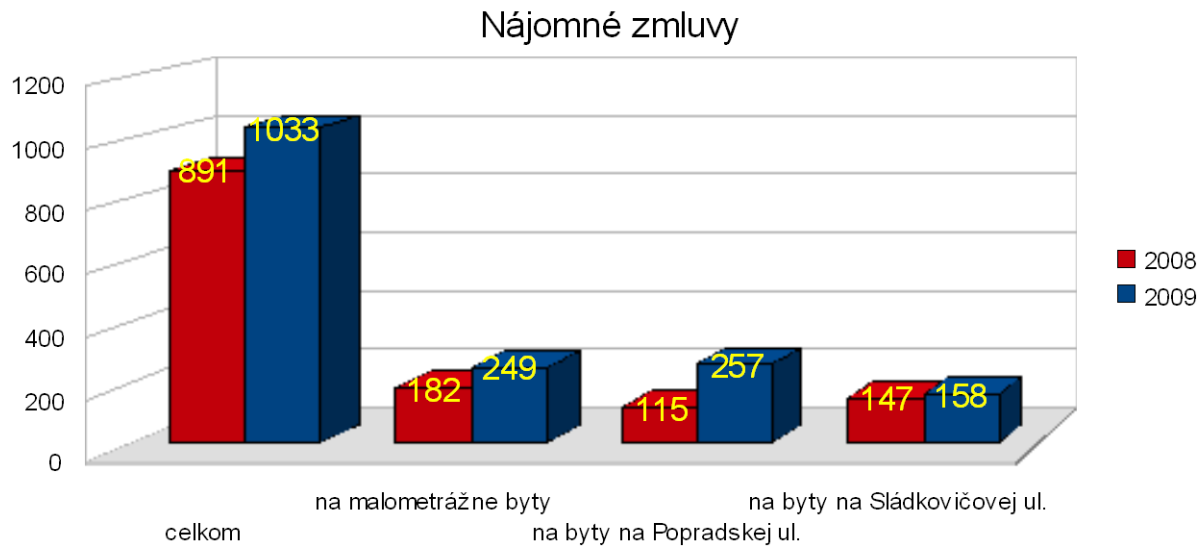
- **Výroba a osadenie bezbariérovej rampy na Popradskej 72**

Tieto stavby sú BPMK, s.r.o. realizované na základe živnostenského oprávnenia a pod vedením odborne spôsobilého stavbyvedúceho. Nákupy stavebných materiálov, potrebných prác a služieb v rámci stavieb sú realizované v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní.

**EXTERNÉ ZÁKAZKY**

- Zateplenie bytového domu na Uralskej
- Rekonštrukcia pivničných priestorov na Šoltésovej 18
- Výroba autobusových zastávok

**PRÁVNE ODDELENIE**




Zvýšený počet uzavretých nájomných zmlúv oproti roku 2008 je spôsobené skrátením doby nájmu ako dôsledok neplatenia nájomného.

**Vymáhanie pohľadávok**

**Súdne vymáhanie**

1. **Aktívne súdne konania** – v roku 2009 prebiehalo 247 súdnych konaní na istinu 396 242 €, 84 súdnych konaní na vypratanie bytu, 312 exekučných konaní na istinu 383 922 €, 546 súdnych pojednávaní, exekučnE vymožené na istine 87 371 €. Na trovách súdneho a exekučného konania s odmenami exekútorov a advokátov bolo uhradených 22 541 €.

2. **Pasívne súdne konania** – v roku 2009 bolo podaných proti spoločnosti 33 žalôb. 31 žalôb podali vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. ich spoločenstvá zastúpené SUBOP Plus, s.r.o. – žalovaná istina 32 201 € (záväzky za roky 2007, 2008). Dve žaloby podala Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. žalovaná istina 180 547 €.

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávok, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v podniku aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve. Hodnotenie hospodárenia BPMK, s.r.o. v účtovnom období a účtovná závierka za rok 2009 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Účtovná závierka pozostáva z výkazov Súvaha k 31.12.2009, Výkaz ziskov a strát a Poznámky k ročnej uzávierke, ktoré súčasne tvoria prílohu daňového priznania právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2009.

| | | |
|---|---|---|
| **MAJETOK CELKOM** | | **7 247 079** |
| | **Neobežný majetok** | **322 533** |
| z toho | dlhodobý nehmotný majetok | 34 075 |
| | dlhodobý hmotný majetok | 288 458 |
| | | |
| | **Obežný majetok** | **6 918 935** |
| z toho | zásoby | 37 294 |
| | krátkodobé pohľadávky | 6 287 071 |
| | finančný majetok | 594 570 |
| | | |
| | **Časové rozlíšenie** | **5 611** |
| | | |
| **VLASTNÉ IMANIE A ZÁVäZKY** | | **7 247 079** |
| | | |
| | **Vlastné imanie** | **3 314 631** |
| z toho | základné imanie | 3 131 481 |
| | kapitálové fondy | 165 553 |
| | VH bežného obdobie | 17 597 |
| | | |
| | **Záväzky** | **3 861 931** |
| z toho | rezervy | 52 404 |
| | dlhodobé záväzky | 359 772 |
| | krátkodobé záväzky | 3 194 713 |
| | krátkodobé finančné výpomoci | 235 876 |
| | bankové úvery | 19 166 |
| | | |
| | **Časové rozlíšenie** | **70 517** |

*Skrátená forma súvahy netto k 31.12.2009 v €*

## Tvorba výsledku hospodárenia v štruktúre výkazu ziskov a strát v €

| | | |
|---|---|---|
| **Tržby z predaja služieb** | | **2 824 188** |
| **Výrobná spotreba** | | **1 275 868** |
| **z toho** | spotreba materiálu, energie | 423 314 |
| | služby | 852 554 |
| **Pridaná hodnota** | | **1 547 990** |
| **Osobné náklady** | | **1 513 783** |
| **z toho** | mzdové náklady | 1 065 623 |
| | odmeny členom orgánov spol. | 13 582 |
| | náklady na sociálne poistenie | 368 442 |
| | sociálne náklady | 66 136 |
| **Dane a poplatky** | | **22 507** |
| **Odpisy dlhodobého NM a HM** | | **86 101** |
| **Tržby z predaja DM** | | **339** |
| **Zost. cena predaného DM** | | **1 971** |
| **Ostatné náklady na hospodársku činnosť** | | **229 043** |
| **Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti** | | **362 941** |
| **Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti** | | **57 865** |
| **Výnosové úroky** | | **2 702** |
| **Nákladové úroky** | | **9 066** |
| **Ostatné náklady na finančnú činnosť** | | **4 150** |
| **Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti** | | **-10 514** |
| **Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením** | | **47 351** |
| **Daň z príjmov z bežnej činnosti – splatná** | | **29 754** |
| **Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení** | | **17 597** |

*Skrátená forma výkazu ziskov a strát k 31.12.2009 v €*

**NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU**

v €

| | |
|---|---|
| Zisk pred zdanením | 47 350 |
| Daň z príjmov PO | 29 754 |
| Zisk po zdanení | 17 597 |
| **Návrh na rozdelenie zisku:** | |
| - prídel do rezervného fondu | 7 039 |
| - prídel do investičného fondu | 10 558 |

**INFORMÁCIE O NÁZORE AUDÍTORA**

Audit účtovnej závierky za rok 2009 spoločnosti BYTOVÝ PODNIK MESTA KOŠICE, s.r.o. uskutočnil: ACCEPT AUDIT & CONSULTING, s.r.o. , Októbrova 35, 080 01 Prešov, OR OS Prešov, vl. č. 2365/P, Licencia SKAU č. 000124 Ing. Ivan Bošela, PhD., zodpovedný audítor, Licencia SKAU č. 000161.

Dňa 11.5.2010 vydal audítor k účtovnej závierke 2009 správu z overovania riadnej účtovnej závierky spoločnosti k 31.12.2009 BPMK s.r.o.

**VYHODNOTENIE ÚLOH KONATEĽA ZA ROK 2009**

1. Zabezpečenie rozšírenia činnosti obchodnej spoločnosti v Živnostenskom registri.
   Úloha splnená 14.7.2009.

2. Zabezpečenie zápisu zmien v Obchodnom registri.
   Úloha splnená 14.8.2009.

3. Vypracovanie úplného znenia Zakladateľskej listiny BPMK, s.r.o.
   Úloha splnená 7.7.2009.

4. Komplexné zosúladenie právnych noriem spoločnosti.
   Úloha splnená 14.8.2009.

5. Vypracovanie podrobnej analýzy ekonomiky hybridných bytov.
   Úloha splnená.

6. Vypracovanie zálohových predpisov nájomného prepočítaného v nadväznosti na schválené percentuálne zvýšenie, s následnými doručením jednotlivým nájomcom. (10% -30% zvýšenie nájomného v obecných bytoch).
   Úloha splnená 31.5.2009.

7. Prijatie opatrení pre zabezpečenie úhrad starých záväzkov obchodnej spoločnosti TEHO, s.r.o. v celkovej finančnej čiastke 186 865,19 EUR (fakturácia za teplo 4. štvrťrok 2008).
   Úloha splnená čiastočne – v roku 2009 bolo realizovaných formou vzájomných zápočtov celkom 155 211,22 EUR ( zostatok záväzku 31 653,97 EUR je k dnešnému dňu vysporiadaný).

8. Spracovanie analýzy mediačných konaní a dohôd vrátane finančných nákladov za obdobie 2006-2008.
   Úloha splnená 14.12.2009.