



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2013

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

Košice, 28.3.2014

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

I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti:

Názov: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, Košice
Dátum vzniku: 29.11.2008
IČO: 44 51 86 84
IČ DPH: SK2022722075
Vlastník spoločnosti: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – 100 %-ný vlastník
Valné zhromaždenie: Mesto Košice zastúpené primátorom mesta Košice

Dozorná rada: MVDr. Anna Jenčová - predseda
Ing. Marián Siksa
JUDr. Cyril Betuš

Konateľ spoločnosti: Ing. Róbert Ujpál

Vedenie spoločnosti:
Riaditeľ spoločnosti Ing. Róbert Ujpál
Riaditeľ technického úseku Ing. Martin Paška
Riaditeľka ekonomického úseku Ing. Viera Dubíková

Predmet činnosti:

- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- prenájom 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
- vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo
- montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových
- montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení elektrických
- murárstvo, zámočníctvo, izolatérsvo
- technik požiarnej ochrany
- montáž určených meradiel v rozsahu: merače pretečeného množstva vody - na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody - na teplú vodu

- oprava cestných motorových vozidiel
- výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
- inžinierske stavby – dopravné stavby – pozemné komunikácie

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

Zdroje informácií: účtovné výkazy obchodnej spoločnosti

Použité skratky: BPMK /alebo spoločnosť/ – Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.
 SMMK - Správa majetku mesta Košice, s.r.o.
 BD – bytový dom
 b.j. – bytová jednotka
 SVB – spoločenstvo vlastníkov bytov
 FOaÚ – fond opráv a údržby
 NP – nebytový priestor
 HV – hospodársky výsledok

OP – opravné položky

Uloženie výročnej správy:

1. Sídlo obchodnej spoločnosti
 2. Obchodný register Košice – Okresný súd Košice I.
- Kontakt: Ing. Dubíková Viera, viera.dubikova@bpmk.sk, 55/7871303

II. Charakteristika obchodnej spoločnosti – nefinančná 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 r.2013 bolo:

- správa a nájom obecného a vlastného majetku, ktorý tvoria predovšetkým :
 1. byty a nebytové priestory vo vlastníctve mesta Košice, zverené do správy a nájmu BPMK, spolu s príslušnými pozemkami
 2. CO kryty a kotolne,
 3. hnuteľný majetok, umiestnený v prenajatom a spravovanom majetku mesta Košice
- správa bytov a nebytových priestorov, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so SVB
- sprostredkovanie dodávky a dodávka služieb, súvisiacich s nájmom OB a NP pre ich nájomníkov
- poskytovanie dodávok a služieb v oblasti stavebnej výroby, údržby a opráv predovšetkým spravovaného majetku mesta Košice /OB, NP, školy a školské zariadenia, riadené mestom Košice/
- zabezpečovanie dodávky a predaja tepla a elektrickej energie, v rámci licencií Úradu pre reguláciu sieťových odvetví Slovenskej republiky
- poskytovanie služby výkonu technického dozoru a inžinierskej činnosti na investičných akciách mesta Košice .

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

Najvýznamnejším obchodným partnerom spoločnosti je mesto Košice. Ďalšiu významnú skupinu obchodných partnerov tvoria SVB, pre ktorých vykonáva BPMK správu BD na základe zmlúv, spravidla mandátneho charakteru.

III. Finančná a ekonomická situácia- analýza výnosov a nákladov

A. VÝNOSY:

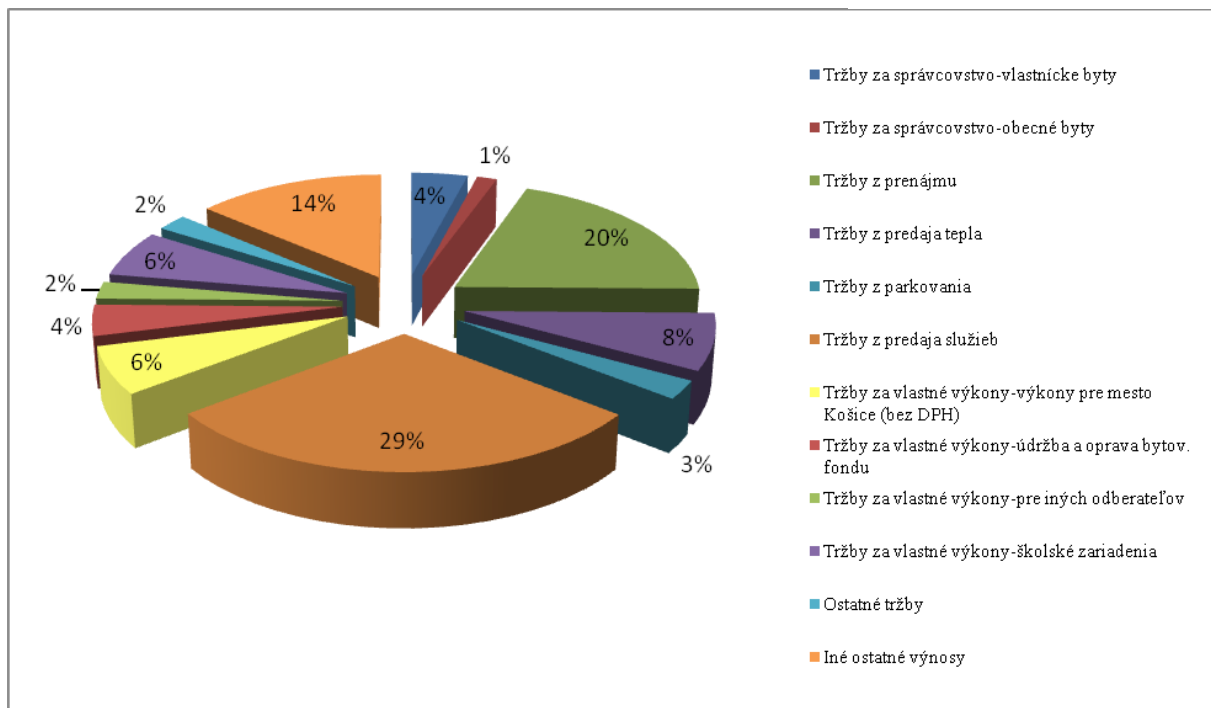
Za hodnotené obdobie BPMK vytvoril **výnosy celkom vo výške 7 607,1 tis. EUR**, z čoho objem výroby /tvorený tržbami z predaja vlastných výrobkov a služieb/ predstavoval 86,2%, a to pri nasledovnej štruktúre jednotlivých položiek výnosov:

Tab. č. 1 – Štruktúra výnosov podľa hlavných plánovacích položiek a prehľad plnenia ročného plánu údaje v EUR

číslo účtu	Ukazovateľ	Plán 2013	Skutočnosť k 31.12.2013	% plnenia plánu
6	Výnosy celkom	7 616 689	7 607 053	99,9
60	Tržby za vlastné výkony	6 599 098	6 557 288	99,4
	- tržby z prenájmu	1 446 202	1 495 676	103,4
	- tržby z predaja tepla	595 260	585 953	98,4
	- tržby z parkovania (EEI)	192 000	192 000	100,0
	- tržby z predaja služieb	2 171 494	2 221 955	102,3
	- tržby za správcovstvo - vlastnicke byty	330 000	312 969	94,8
	- tržby za správcovstvo - obecné byty	112 000	110 870	99,0
	- tržby za vlastné výkony - výkony pre Mesto Košice	477 893	490 272	102,6
	- tržby za vlastné výkony - oprava a údržba domov	355 228	318 502	89,7
	- tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov	250 000	177 241	70,9
	- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	513 321	480 689	93,6
	- ostatné tržby	155 700	171 162	109,9
64	Ostatné výnosy	1 017 387	1 049 495	103,2
	- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	768 924	768 850	100,0
	- ostatné výnosy	248 463	280 645	113,0
66	Finančné výnosy	204	269	131,9
	- úroky	204	269	131,9

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

Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2013



V porovnaní s finančným plánom spoločnosti, schváleným jediným spoločníkom spoločnosti, za r.2013 BPMK vykazuje plnenie plánu výnosov na 99,9%.

Porovnanie plnenia k 31.12.2013 s rovnakým obdobím minulého roka je výrazne skresľujúce, vzhľadom na skutočnosť, že v priebehu r.2013 BPMK v dôsledku zlúčenia, zlúčil do svojej výkonnej a nákladovej činnosti činnosť SMMK, a teda rozsah a štruktúra jednotlivých činností je za r.2012 a 2013 iba čiastočne porovnateľná.

B. NÁKLADY:

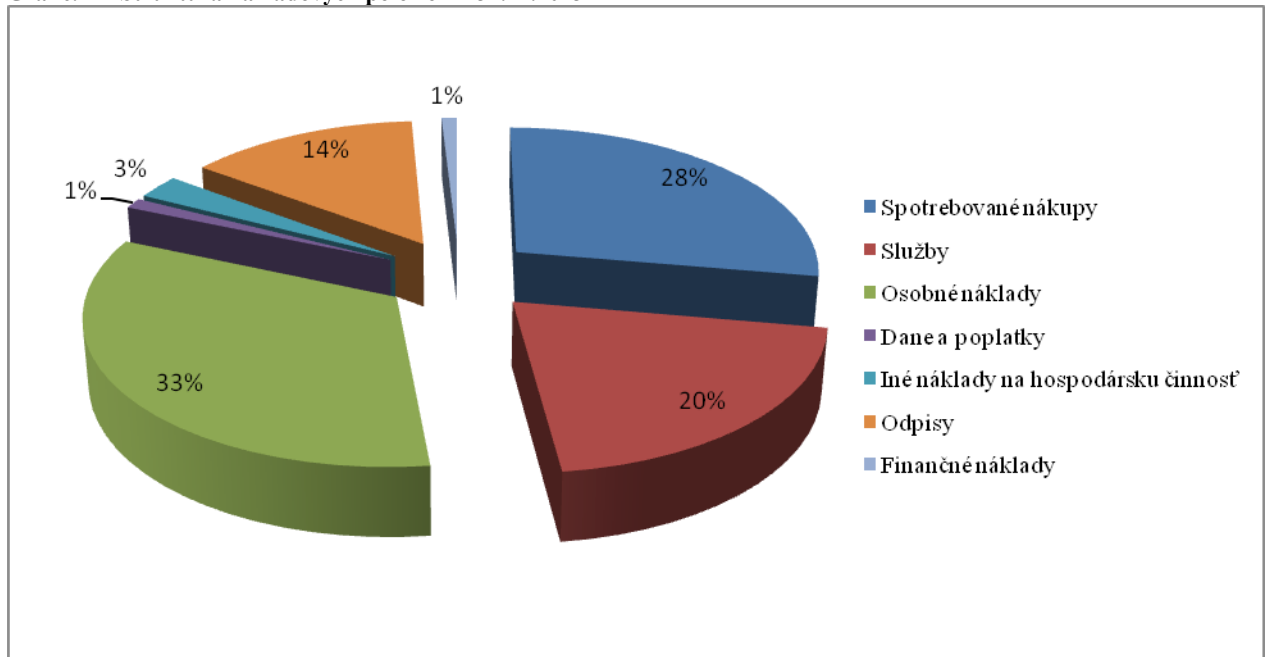
BPM k 31.12.2013 vytvoril náklady v celkovej výške **7 526,7 tis. EUR**, čo predstavuje 100,3 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2013 znázorňuje nasledovná tabuľka a graf:

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

údaje v EUR

	U k a z o v a t e ľ	Plán 2013	Skutočnosť 31.12.2013	% plnenia
5	Náklady celkom	7 501 714	7 526 680	100,3
50	Spotrebované nákupy	2 003 017	2 085 865	104,1
51	Služby	1 509 511	1 533 876	101,6
	v tom: odvod nájmu Mestu Košice	169 745	166 684	98,2
52	Osobné náklady	2 567 899	2 505 421	97,6
53	Dane a poplatky	86 072	85 474	99,3
54	Iné náklady na hospodársku činnosť	218 578	200 376	91,7
	v tom: ostatné prevádzkové náklady	107 953	95 118	88,1
55	Odpisy a opravné položky	1 048 037	1 046 492	99,9
	- v tom: odpisy majetku z vlastných zdrojov		277 643	
56	Finančné náklady	68 600	69 176	100,8

Graf č. 2 – Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2013



V porovnaní s finančným plánom spoločnosti, schváleným jediným spoločníkom spoločnosti, za r.2013 BPMK vykazuje plnenie plánu nákladov celkom na 100,3%.

Podrobnú analýzu tvorby nákladov a výnosov spoločnosti a ich odchýlok od finančného plánu, BPMK spracoval v Rozbore hospodárenia spoločnosti za r.2013, ktorý je predmetom prejednaní na úrovni vedenia spoločnosti, zamestnancov zastúpených Zamestnaneckou radou spoločnosti a kontrolných orgánov spoločnosti.

Spoločnosť v r.2013 nevykazovala náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

IV. Analýza majetku a kapitálu BPMK, s.r.o.

A. MAJETOK:

V súlade s platnou účtovnou a daňovou legislatívou a Zmluvou o zlúčení zo dňa 26.11.2012, BPMK z titulu zlúčenia vykonal k 1.1.2013 zlúčenie hlavných kníh zlučovaných spoločností, a to prevzatím dotknutých položiek majetku zanikajúcej spoločnosti SMMK do východiskovej súvahy BPMK pre r.2014.

Štruktúra bilancie BPMK k 31.12.2013 je nasledovná:

Tab. č. 3: Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2013

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	52 145	Základné imanie	3 131 481
Oprávky a opravné položky k DNM	32 958	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	955 536	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 673 073	Zákonný rezervný fond	134 785
Oprávky a opravné položky k stavbám	984 463	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	515 043	Nerozdelený zisk minulých rokov	155 984
Oprávky a opravné položky k sam. hnut.	357 598	Neuhradená strata minulých období	-3 147 652

veciam			
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Rezervy	292 509
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	69 940	Závazky zo sociálneho fondu	4 115
Materiál	65 654	Ostatné dlhodobé záväzky	275 207
Opravná položka k materiálu	12 920	Odložený daňový záväzok	45 578
Pohľadávky z obchodného styku - dlhodobé	142 247	Závazky z obchodného styku	1 878 193
Opravné položky k pohľadávkam	1 992	Nevyfakturované dodávky	10 706
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	995 426	Závazky voči zamestnancom	129 343
Opravné položky k pohľadávkam	228 891	Závazky zo sociálneho poistenie	82 208
Daňové pohľadávky	73 637	Daňové záväzky	53 224
Iné pohľadávky	4 646 892	Ostatné záväzky	36 600
Opravné položky k pohľadávkam	3 001 235	Závazky voči materskej účt. jednotke	317 095
Pokladnica	2 288	Bankové úvery	2 556 091
Bankové účty	367 011	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. krt.)	3 940 518
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	3 212	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.)	810 916
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	115 879		

Vplyv zlúčenia spoločností sa v súlade s uzatvorenou Zmluvou o zlúčení, písanej formou notárskej zápisnice, neprejavil na náraste základného imania spoločnosti, avšak v dôsledku účtovania zlúčenia narástol objem vlastného imania spoločnosti z 339,9 tis. EUR na 2 620,6 tis. EUR.

V porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka, výrazne narástol objem majetku celkom takmer vo všetkých bilančných položkách majetku z dôvodu zlúčenia. U vybraných bilančných položiek došlo v porovnaní s východiskom r.2013 k ich zmene – nárastu aj vplyvom zmeny metodiky účtovania pohľadávok a záväzkov z výkonu správy obecných bytov. Z uvedeného dôvodu sa Výročná správa spoločnosti za r.2013 prioritne nevenuje porovnaniu vývoja za r.2013 s predchádzajúcim účtovným rokom, ale pozornosť sústreďuje na hlavné bilančné položky /záväzky a pohľadávky/, majúce hlavný vplyv na tvorbu HV bežného roka.

S výnimkou vplyvu zaúčtovania zlúčenia, bol pohyb v majetku spoločnosti za r.2013 iba minimálny:

- **samostatné hnutelné veci:** prírastok 11,3 tis. EUR (vstupná závera objektu + audio vrátnik, elektrocentrála, diamantová rezačka) a úbytok vo výške 5,6 tis. EUR (vyradenie 2 nevyužitelných osobných automobilov, 3 ks PC + notebook)
- **software:** prírastok vo výške 2,3 tis. EUR (zakúpenie dodatku účtovnej licencie NORIS -modul Zmluvy)
- **stavby:** prírastok z titulu technického zhodnotenia vlastného majetku vo výške 3 tis. EUR na objekte sídla spoločnosti - kancelária prvého kontaktu.

Spoločnosť v r.2013 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

B. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov celkom a ich štruktúra k 31.12.2013 je nasledovná:

Tab. č. 4 – Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2013 so stavom k 31.12.2013

údaje v EUR

		k 1.1.2013	k 31.12.2013	+ nárast
				- pokles
Záväzky spolu		5 727 987	5 680 869	-47 118
	Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:	915 707	1 170 426	254 719
	v tom: záväzky za býv. BPMK	635 256	722 010	86 754
321	býv. SMMK	280 451	448 4156	167 965
323	Krátkodobé rezervy	123 740	170 484	46 744
324	Prijaté preddavky od nájomníkov obec. bytov a NP	430 272	0,00	-430 272
	Prijaté preddavky od odberateľov	4 664	0,00	-4 664
325	Ostatné záväzky	244 572	707 767	463 195
	<i>z toho: záväzky voči SVB</i>	<i>111 024</i>	<i>519 574</i>	<i>408 550</i>
	<i>finančná zábezpeka k naj. zml. za NP</i>	<i>79 770</i>	<i>99 690</i>	<i>19 920</i>
	<i>ostatné</i>	<i>53 777</i>	<i>88 503</i>	<i>34 726</i>
326	Nevyfakturované dodávky	117	10 706	10 589
33x	Záväzky voči zamestnancom	113 417	129 343	15 926
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	91 622	82 208	-9 414
34	Daňové záväzky a dotácie	95 757	53 223	-42 534
379				
47x	Ostatné záväzky	42 818	36 600	-6 218
459	Ostatné dlhodobé rezervy	171 525	122 025	-49 500

Spoločnosť k 31.12.2013 vykazuje mierny pokles záväzkov celkom v porovnaní so stavom k 1.1.2013, čo však nie je možné hodnotiť ako pozitívum, nakoľko pokles záväzkov nemal vplyv na zlepšenie platobnej disciplíny spoločnosti.

Platobná disciplína BPMK bola hlavným problémom r.2013, keďže vo vzťahu k externým partnerom (hlavne dodávateľom služieb a materiálu a energií a SVB) sa v r. 2013 nezlepšila. Dôvody neschopnosti spoločnosti včas uhrádzať svoje záväzky, boli v r.2013 nasledovné

- dlhodobý pretrvávajúci deficit v inkase nájmu a služieb súvisiaci s nájmom, hlavne u nájomníkov obecných bytov
- nárast potreby finančných prostriedkov na úhradu úverových záväzkov a splátok dlhodobých finančných výpomocí
- zvýšená potreba finančných zdrojov na úhradu mesačných preddavkov na daň z príjmu, súvisiacej so zúčtovaním ukončenia činnosti SMMK s vysokou povinnosťou úhrady mesačných preddavkov na daň z príjmu v r.2013 a jej zahrnutia do povinnosti BPMK ako právneho nástupcu SMMK
- zvýšená potreba finančných zdrojov v 1. štvrtroku 2013 na úhradu nevyrovnaných polehnutých záväzkov po zlúčenej SMMK.

V záujme zlepšenia platobnej disciplíny a skrátenia lehoty úhrad voči dodávateľom, BPMK prijal opatrenia na dennú reguláciu finančných tokov s cieľom:

- predĺžiť komerčne neprimerane krátke lehoty splatnosti záväzkov /7 - 14 dní na 30-event.60 dní// a tým znížiť výšku uplatňovaných úrokov z omeškania
- zosúladiť lehoty splatnosti záväzkov z nakupovaných subdodávok materiálu a služieb s lehotami splatnosti fakturovaných výkonov, zahrňujúcich predmetné subdodávky
- zrýchliť a zefektívniť proces kontroly a odsúhlasovania dodávok energií a služieb, nakupovaných od prvotných dodávateľom energií a poskytovaných nájomníkom v spravovanom obecnom majetku, s následným efektom zníženia vplyvu nerozúčtovaných nákladov na ekonomiku spoločnosti a objektivizácie uznaných záväzkov.

BPMK v r. 2013 realizoval vo vzťahu k finančným veriteľom splátky úverov a finančných výpomocí v celkovej výške 268,1 tis. EUR, a to riadne a včas v súlade so zmluvnými podmienkami.

Vo vzťahu k orgánom Finančnej správy, Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam, BPMK plnil v priebehu r.2013 všetky záväzky riadne a včas.

C. POHĽADÁVKY:

BPMK k 31.12.2013 vykazuje celkový stav pohľadávok netto vo výške 2 616, 1 tis. EUR, pričom stav pohľadávok celkom, upravený o vplyv vytvorených opravných položiek /stav pohľadávok brutto/ je vo výške 5 858.2 tis. EUR a má nasledovnú štruktúru:

Tab. č. 5 – Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2013 so stavom k 31.12.2013 údaje v EUR

		k 1.1.2013	31.12.2013	+ nárast
				- pokles
Pohľadávky spolu		5 832 913	5 858 202	25 289
311	Odberatelia BPMK spolu:	763 255	872 215	108 960
	Obchodné pohľadávky	320 849	315 534	-5 315
	Pohľadávky za prenájom NP	442 406	556 680	114 274
	<i>v tom: za býv. BPMK</i>	<i>302 267</i>	<i>323 834</i>	<i>21 567</i>
	<i>za býv. SMMK</i>	<i>140 139</i>	<i>232 846</i>	<i>92 707</i>
314	Preddavky iným dodávateľom	104 064	104 077	13
	Poskyt. predd. nájomníkom obecných bytov a NP	4 511	2 430	-2 081
315	Nevyúčtované zálohy za služby za hybr. byty a NP	133 669	18 956	-114 713
	Nevyúčtované náklady za NP	66 670	0,00	-66 670
	Ostatné	104 518	139 994	35 476
335	Pohľadávky voči zamestnancom	3 066	3 344	278
34	Daňové pohľadávky		73 637	73 637
347	Dotácia z rozpočtu mesta Košice	31 761	0	-31 761
374	Nájomné za obecné byty - nedoplatky	5 282 374	5 354 027	71 653
	Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-718 825	-773 231	-54 406
	Nájomné od obyvateľstva – DSVB	36 974	33 759	-3 215
378	Iné pohľadávky	20 877	28 994	8 117

Na celkovom objeme pohľadávok sa najvýraznejšie podieľajú tieto pohľadávky:

a/ **pohľadávky za nájomné v obecných bytoch** v priebehu r. 2013 narástli o 71,7 tis. EUR /aj napriek poklesu predpisu nájomného a služieb v dôsledku prekategORIZÁCIE vybranej časti obecných bytov a zbúraníu BD na Luníku IX/ , čo potvrdzuje, že trend neplatenia zo strany nájomníkov naďalej pretrváva. Zvýšenie stavu pohľadávok v tejto skupine súvisí s vysokým nedoplatkom nájomníkov obecných bytov na nájomnom a službách, súvisiacich s nájmom v celkovej výške 277,1 tis. EUR. Vysoký objem nedoplatkov na nájomnom, ale hlavne službách súvisiacich s nájmom, je hlavnou príčinou nedostatku finančných prostriedkov BPMK na včasnú úhradu záväzkov voči dodávateľom predovšetkým tepla a vody

b/ **pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch, spravovaných býv. SMMK** narástli v priebehu roka o 114,3 tis. EUR, a to predovšetkým vplyvom zvýšenia stavu pohľadávok voči nájomníkom v spravovaných objektoch, využívaných na komerčný prenájom /spravované pred zlúčením SMMK/. Negatívom v tejto skupine je však fakt, že trend nárastu rozdielu medzi predpisom nájomného a služieb a skutočnými úhradami bežného roka v posledných troch rokoch narastá, čo sa dá pripísať zhoršujúcej sa platobnej schopnosti nájomníkov v NP z dôvodu vplyvu všeobecnej ekonomickej krízy. Výška rozdielu v predpise nájmu vrátane služieb súvisiacich s nájmom NP a skutočných úhrad za nájom a služby, spojené s nájmom za r.2013 dosiahla 237,6 tis. EUR a je hlavným dôvodom poklesu schopnosti BPMK včas uhrádzať záväzky voči dodávateľom tepla, el. energie a plynu, ktoré BPMK nakupuje a refakturuje jednotlivým nájomníkom, resp. v rámci vlastnej licencie na nákup a predaj tepla a el. energie vo vybraných objektoch aj predáva nájomníkom NP ako ich konečným odberateľom

V záujme dosiahnutia zníženia stavu pohľadávok po lehote splatnosti – hlavne pohľadávok voči nájomníkom obecného majetku, BPMK v r.2012-2013 výrazne zintenzívnil činnosť vymáhania pohľadávok prostredníctvom súdov a exekúcií, uzatvárania dohôd o uznaní záväzku s dohodnutou

úhradou pohľadávky v splátkach a iných spôsobov domoženia sa úhrady /napr. zápočty vzájomných záväzkov a pohľadávok, postúpenia pohľadávok a d'./.

BPMK k 31.12.2013 vytvoril **opravné položky k pohľadávkam** v celkovej výške 3 242,1 tis. EUR. V r. 2013 boli dotvorené OP k pohľadávkam vo výške 182,4 tis. EUR, v dôsledku zániku ich opodstatnenosti /úhrady/ boli zúčtované OP vo výške 162 636,- EUR a z dôvodu odpisu pohľadávky (úmrtie dlžníka s upretím prevzatia dlhu dedičom, odpis pohľadávok s min. výškou) boli zúčtované OP vo výške 9 605,- EUR.

Najvyšší objem OP je vytvorený k pohľadávkam, ktoré tvorili predmet vkladu do základného imania pri založení spoločnosti ako súčasť oceneného podniku (82 %).

V. Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r.2013

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. v roku 2013 podstatnú časť svojej činnosti venoval činnostiam v rámci správy a prenájmu obecného majetku, t.j. majetku vo vlastníctve svojho jediného spoločníka, čo dokumentuje skutočnosť, že v r.2013 sa tržby, fakturované na ťarchu mesta Košice podieľali na tržbách celkom 45,7% -ami.

BPMK v od začiatku r. 2013 pre objednávateľa, resp. zmluvného partnera mesto Košice, realizoval nasledovné stavebné akcie a činnosti:

- rekonštrukcia Mestského letného kúpaliska Rumanova, Košice, vrátane zabezpečenia prípravy projektovej dokumentácie
- oprava dlažby na Hlavnej ul. a v priľahlých uliciach v centre Košíc
- výkon technického dozoru a koordinácia bezpečnosti na stavbách, realizovaných v rámci Európskeho hlavného mesta kultúry – Košice 2013
- rekonštrukcia plynovej kotolne v MŠ Myslava, Za priekopou 57
- asanácia bytového domu Hrebendova 22,24 – Luník IX
- obnova bytového domu Šoltésovej 11,13 Košice – spoluúčasť na príprave a podaní žiadosti o poskytnutie úveru ŠFRB
- oprava, údržba, zabezpečovanie revíznej činnosti a dodávok služieb, spojených so správou OB a vybraných obecných NP /objekty s viacerými nájomníkmi/
- oprava, údržba, revízna činnosť a objednané stavebné činnosti /výmena okien, oprava fasád, striech a interiérov/ pre školské zariadenia, riadené mestom Košice /t.j. vlastné dodávky vrátane nákupu subdodávok materiálu a odborných prác, ktoré BPMK nevykonáva vo vlastnej réžii/.

K 31.12.2013 BPMK v rámci výkonu činnosti správy bytov a NP, spravuje nasledovný počet bytov a NP:

Tab. č. 6 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

Ukazovateľ	MJ	Skutočnosť k 1.1.2013	Skutočnosť k 31.12.2013	Zmena stavu 31.12./1.1. 2013
<i>Počet spravovaných bytov celkom</i>	b.j.	8 031	7 990	-41
<i>v tom: obecné</i>	b.j.	1 856	1 812	-44
<i>vlastnícke</i>	b.j.	6 175	6 178	+3
<i>Hybridné obecné byty</i>	b.j.	297	283	-14
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 BPMK</i>	počet	246	228	-18
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 SMMK</i>	počet objektov	25	25	0
<i>Nebyty vlastnícke</i>	počet	96	100	+4

Ďalšou veľmi významne sa podieľajúcou činnosťou na výnosoch spoločnosti je **predaj a distribúcia tepla a el. energie**. Činnosť predaja tepla BPMK prevzal v dôsledku zlúčenia so SMMK a vykonáva ju od 1.1.2013 na základe novoudeľenej licencie Úradu riadenia sieťových odvetví Slovenskej republiky. K 31.12.2013 dodával teplo pre 146 zazmluvnených konečných odberateľov – nájomníkov NP. Predaj el. energie BPMK začal realizovať v súvislosti s prevzatím nájmu trafostanice na VŠA pre objekt Hádzanárskej haly od 3/2013, pričom v súčasnej dobe dodáva el. energiu pre objekt Hádzanárskej haly a individuálne zazmluvneným 77 odberateľom na VŠA na základe licencie na distribúciu a predaj el.energie od Úradu riadenia sieťových odvetví Slovenskej republiky.

VI. Personálna a mzdová politika

Spoločnosť mala finančným plánom na r. 2013 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom /ON/ 2 567 899,- EUR. Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s r. 2012 /ako kumulát údajov, spoločností SMMK a BPMK – t.j. oboch spoločností pred ich zlúčením k 1.1.2013/ je zrejmé z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 7 - Prehľad štruktúry a stavu OON k 31.12.2013 v EUR a porovnanie so stavom r. 2012

	plán	skutočnosť	%	skutočnosť k 31.12.2012		
				31.12.2013	plnenia	SMMK
mzdové náklady	1 775 686	1 759 277	99,1	593 780	1 281 345	1 875 125
ostatné osobné náklady	54 000	58 080	107,6	21 558	27 291	48 849
zákonné soc.poistenie	636 871	629 857	98,9	213 212	468 003	681 215
zákonné soc.náklady	101 342	102 956	101,6	59 093	78 769	137 862
tvorba a zúčtovanie rezerv		- 44 749				
Osobné náklady celkom	2 567 899	2 505 421	97,6	887 643	1 901 680	2 789 323
<i>priem.prepoč.stav zam.</i>		<i>191,79</i>		<i>81,35</i>	<i>139,00</i>	<i>220,35</i>
<i>fyzický stav zamestnancov</i>		<i>188</i>		<i>73</i>	<i>130</i>	<i>203</i>

Z vyššie uvedených údajov vyplýva, že v r. 2013 došlo v dôsledku zlúčenia oboch spoločností k úspore osobných nákladov oproti stavu pred zlúčením vo výške 283,94 tis. EUR /10,2 %/, pri znížení fyzického stavu zamestnancov v r. 2013 z 203 na 188 zamestnancov.

K 31.12.2013 bola štruktúra zamestnancov nasledovná: zamestnanci celkom	188
a/ v tom: ženy	78
b/ v tom: „TH“ pracovníci	87
„R“ pracovníci	101

K termínu zlúčenia spoločností, t.j. k 1.1.2013 bola z úrovne vlastníka schválená nová organizačná štruktúra, ktorá zohľadnila princíp kumulácie rovnocenných činností oboch spoločností a optimalizácie pracovných pozícií a náplní. V súlade s novou organizačnou štruktúrou spoločnosti, v priebehu r. 2013 bol vykázany intenzívny pohyb v stave zamestnancov – prijatých bolo 84 zamestnancov /z toho 72 zamestnancov z dôvodu zlúčenia/ a pracovný pomer bol ukončený s 30 zamestnancami. Z celkového počtu zamestnancov s ukončeným pracovným pomerom v r.2013, bolo 1 zamestnancom vyplatené odstupné z dôvodu organizačnej zmeny a 4 zamestnancom bolo vyplatené odchodné z dôvodu ich odchodu do dôchodku.

Priemerná mesačná mzda zamestnanca /počítaná z objemu mzdových nákladov na 1 zamestnanca z priemerného prepočítaného stavu zamestnancov/ k 31.12.2013 dosiahla úroveň 764 EUR.

V priebehu II. štvrťroka 2013 došlo k dohode medzi vedením spoločnosti a Zamestnaneckou radou spoločnosti o podmienkach tvorby a čerpania Sociálneho fondu spoločnosti, spôsobe zabezpečovania stravy zamestnancov a dojednaníu podmienok spolupráce medzi zamestnávateľom a Zamestnaneckou radou, na základe ktorej bola pre zamestnancov schválená možnosť čerpania ďalšej dovolenky v r.2013 nad rámec zákonného minima v trvaní 3 dní. V rámci schválených zásad tvorby a čerpania Sociálneho fondu spoločnosti, bol zamestnancom poskytovaný príspevok na stravu, odmeny pri životných a pracovných jubileách a príspevok na dopravu.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2013 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 2,1 tis. EUR.

K 31.12.2013 spoločnosť vytvorila rezervu na nevyčerpané dovolenky vo výške 88,2 tis. EUR a rezervu na odchodné vo výške 122,1 tis. EUR.

VII. Bezpečnosť pri práci a požiarňa ochrana

BPMK vykonával v r.2013 dohľad nad bezpečnosťou pri práci, požiarňu ochranu vlastného a zvereného majetku a nakladanie s odpadmi v súlade s platnou legislatívou v tejto oblasti.

V záujme dôsledného zabezpečenia plnenia úloh z ochrany pred požiarňami bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborná príprava protipožiarnej hliadky a cvičné požiarne poplachy. Na základe Vyhl. č. 478/2008 Z. z. MV SR o požiarňych uzáveroch boli vykonané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňami a následne Vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov boli v spravovaných BD vykonávané preventívne prehliadky technikom požiarnej ochrany. V mesiacoch január až december boli vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarňymi vodovodmi, požiarňymi klapkami a elektrickou požiarňou signalizáciou v celkovom náklade 9 543,46 EUR.

Za obdobie 1-12/2013 bolo v BD, spravovaných BPMK, zaznamenaných 6 požiarov, z toho 4 na sídlisku Luník IX. Škody na domovom a bytovom fonde predstavujú čiastku cca 10 EUR. Požiare boli spôsobené nepozornosťou užívateľov bytov na Luníku IX.

V priebehu mesiacov január až december 2013 sme zaznamenali 3 pracovné 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 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 1 608,67 EUR.

Odborné školenia a kurzy pre zamestnancov, resp. náklady úhrady ich poplatkov, vytvorili spoločnosti v r.2013 náklad 1 334,65 EUR.

VIII. Účtovná závierka

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávkach, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v BPMK

aplikované v súlade s platným Zákonom o účtovníctve č.431/2002 Z.z. a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok.

Hodnotenie hospodárenia BPMK v účtovnom období a účtovná závierka za rok 2013 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Účtovná závierka pozostáva z výkazov: Súvaha k 31.12.2012, Výkaz ziskov a strát k 31.12.2012 a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy Daňového priznania dane z príjmu právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2013 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

IX. Tvorba výsledku hospodárenia r.2013

BPMK k 31.12.2013 vytvoril hospodársky výsledok – **zisk pred zdanením vo výške 80 373 EUR**, a to hlavne vplyvom vytvoreného zisku z hospodárskej činnosti /149 280 EUR/, pri vytvorenej strate z finančnej činnosti /-68 907 tis./. Po zohľadnení vplyvu zúčtovania daní, daňový zisk spoločnosti je k 31.12.2013 vo výške 12 229 EUR.

Na tvorbe priaznivého hospodárskeho výsledku sa najvýraznejšie podieľala činnosť prenájmu NP v BD a činnosť správy vlastníckych bytov.

Porovnanie tvorby výsledku hospodárenia s minulým obdobím je skresľujúce, vzhľadom na skutočnosť, že na tvorbe hospodárskeho výsledku r.2013 sa podieľali na rozdiel od r.2012 už obidve zlúčené spoločnosti, pričom v r.2013 tvorbu hospodárskeho výsledku ovplyvňujú náklady, súvisiace s realizáciou samotného zlúčenia, kumulácie a optimalizácie zlúčených činností a zmeny organizačnej štruktúry spoločnosti.

X. Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi mestu Košice, rozhodnúť o použití zisku, vytvoreného v r.2013, na doplnenie tvorby rezervného fondu spoločnosti a zníženie straty minulých období.

Tab. č. 8 – Návrh na rozdelenie zisku BPMK, vytvoreného v r.2013

údaje v EUR

Zisk pred zdanením	80 373
Daň z príjmov z bežnej činnosti	68 144
- splatná	42 056
- odložená	26 088
Zisk po zdanení	12 229
Návrh na rozdelenie zisku:	
• prídel do rezervného fondu /5%/	612
• úhrada straty z minulých období	11 617

XI. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2013

Činnosť spoločnosti v r.2014 sa bude sústreďovať predovšetkým na zlepšenie efektívnosti činností správy NP /hlavne osobitne spravovaných a prenajímaných samostatných objektov s vyšším počtom nájomníkov/, vykonávania stavebných činností a činností opráv a údržby spravovaného majetku a činnosti distribúcie a predaja tepla a elektrickej energie.

V r.2014 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá zvýšenie výnosov a nákladov celkom oproti dosiahnutej skutočnosti r.2013 vplyvom predpokladaných výnosov z predaja vlastného majetku a zlúčovania zostatkovej hodnoty

predaného majetku. Po očistení tohto vplyvu, je plánovaný trend vývoja výnosov celkom mierne pod úrovňou r.2013 /99,9% - predovšetkým v dôsledku predpokladu stagnácie tržieb z prenájmu NP a výpadku tržieb za služby za výkon technického dozoru/ a v r.2013 sa očakáva nárast nákladov celkom o 0,2% z dôvodu zmeny štruktúry materiálovej náročnosti plánovaných činností.

Hlavným cieľom spoločnosti v r.2014 bude:

- zlepšiť platobnú disciplínu, predovšetkým vo vzťahu k dodávateľom médií a SVB, čo predpokladá z výnosu predaja vlastného majetku
- zrýchliť proces ponuky neobsadených, resp. uvoľnených NP využitím možností ponuky na priamy prenájom
- zabezpečiť a optimálne regulovať efektivitu výkonov pri realizácii hlavne stavebných činností /oprava dlažby, zateplenie BD Šoltésova, stavebné činnosti pre školské zariadenia/.

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

V súlade s Uznesením č.789 z XXII. Rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach a uznesenia, prijatého jediným spoločníkom BPMK na Mimoriadnom valnom zhromaždení spoločnosti dňa 15.1.2014, bolo formou nepeňažného vkladu jediného spoločníka v hodnote 598 699,89 EUR, navýšené základné imanie spoločnosti, a to z 3 131 481,11 EUR na 3 730 181 EUR. Uvedenú zmenu zapísal Obchodný register Okresného súdu Košice I dňa 28.1.2014.

Prevod vlastníckych práv k predmetu navýšenia – nefinančnému vkladu v podobe 20 obecných bytov z mesta Košice na BPMK ako ich nového vlastníka, zapísal katastrálny odbor Okresného úradu Košice pod číslom vkladu V 973/14 dňa 28.2.2014.

Výročnú správu spracovali: Ing. Dubíková Viera a Ing. Kamencová Viera

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Súvaha k 31.12.2013,
- Príloha č. 2 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013
- Príloha č. 3 - Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31.12.2013
- Príloha č. 4 - Správa audítora