



Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2014

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

Košice 31.3.2015

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



I. Základné informácie o obchodnej spoločnosti:

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

Dozorná rada: MVDr. Anna Jenčová - predseda
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
OB – obecný byt
SVB – spoločenstvo vlastníkov bytov
FOaÚ – fond opráv a údržby
HB – hybridný byt
NP – nebytový priestor
HV – hospodársky výsledok



OP – opravné položky

Uloženie výročnej správy: 1. Sídlo obchodnej spoločnosti
2. Obchodný register Košice – Okresný súd Košice I.
Kontakt: Ing. 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. 2014 bolo:

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

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

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

III. Finančná a ekonomická situácia - analýza výnosov a nákladov

A. VÝNOSY:

Za hodnotené obdobie BPMK vytvoril **výnosy celkom vo výške 8 475,4 tis. EUR**, z čoho objem výroby /tvorený tržbami z predaja vlastných výrobkov a služieb/ predstavoval 74,98 %, a to pri nasledovnej štruktúre jednotlivých položiek výnosov:

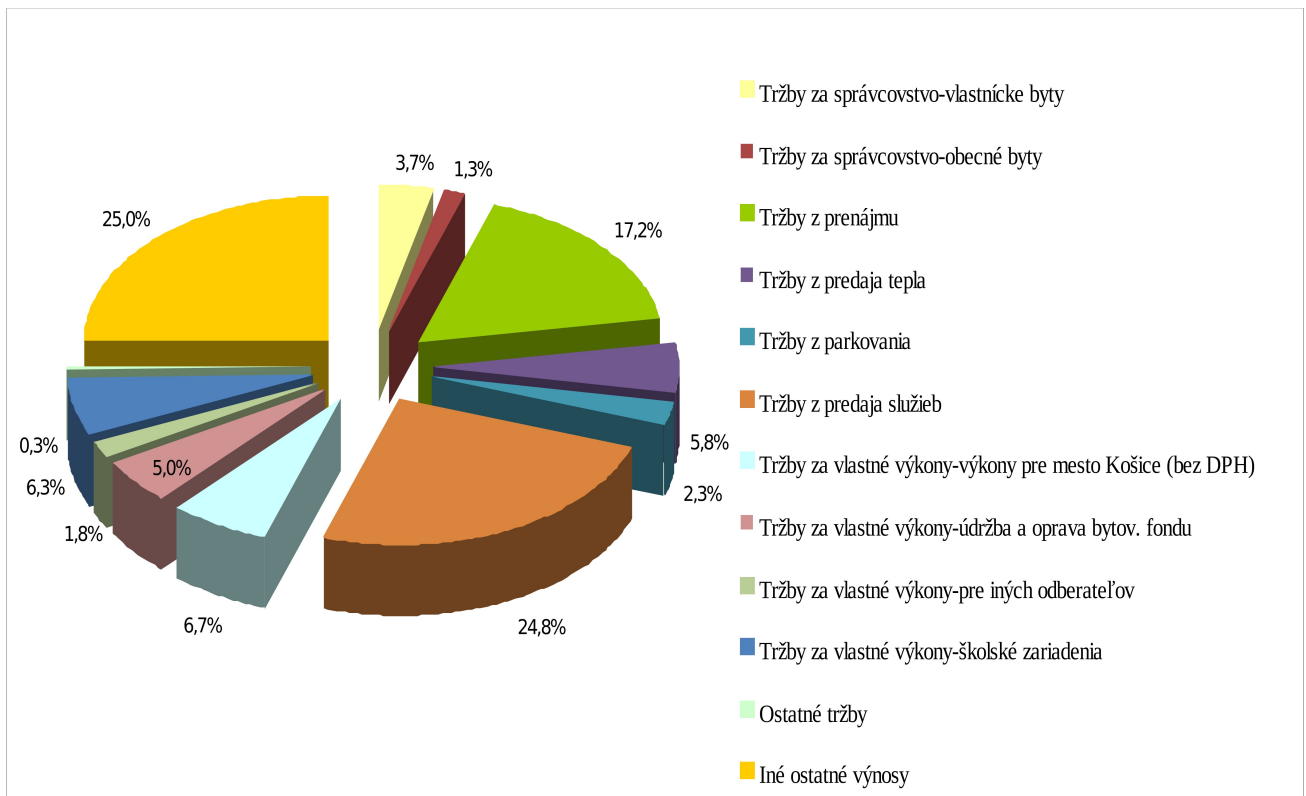


Tab. č. 1 - Štruktúra výnosov podľa hlavných plánovacích položiek a prehľad plnenia ročného plánu údaje v EUR

číslo účtu	Ukazovateľ	Plán 2014	Skutočnosť k 31.12.2013	Skutočnosť k 31.12.2014	% plnenia plánu
6	Výnosy celkom	8 791 210	7 607 053	8 475 368	96,4
60	Tržby za vlastné výkony	6 561 500	6 557 288	6 354 867	96,9
	- tržby z prenájmu	1 500 000	1 495 676	1 455 653	97,0
	- tržby z predaja tepla	500 000	585 953	489 979	98,0
	- tržby z parkovania (EEL)	192 000	192 000	192 000	100,0
	- tržby z predaja služieb	2 290 000	2 221 955	2 101 726	91,8
	- tržby za správcovstvo - vlastnícke byty	330 000	312 969	313 025	94,9
	- tržby za správcovstvo - obecné byty	109 500	110 870	106 430	97,2
	- tržby za vlastné výkony - výkony pre Mesto Košice	520 000	490 272	567 155	109,1
	- tržby za vlastné výkony - oprava a údržba domov	320 000	318 502	420 521	131,4
	- tržby za vlastné výkony pre iných odb.	250 000	177 241	150 428	60,2
	- tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky	500 000	480 689	535 803	107,2
	- ostatné tržby	50 000	171 162	22 148	44,3
64	Ostatné výnosy	2 229 485	1 049 495	2 119 334	95,1
	- zúčtovanie dotácie vo výške odpisov	766 290	768 850	789 914	103,1
	- tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	1 213 195	3 065	995 033	82,0
	- ostatné výnosy	250 000	277 580	334 386	133,8
66	Finančné výnosy	225	269	1 167	518,7
	- úroky	225	269	1 167	518,7

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

Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2014



V porovnaní s finančným plánom spoločnosti, schváleným jediným spoločníkom spoločnosti, za r. 2014 BPMK vykazuje plnenie plánu výnosov na 96,4 %, a to predovšetkým v dôsledku:

- nižšieho plnenia plánu tržieb z prenájmu spravovaného majetku /NP/ a služieb súvisiacich s predmetným nájomom /z dôvodu odpredaja objektu Poštová 14 v priebehu r. 2014, ukončenia nájomných zmlúv na NP predané vlastníkom Mestom Košice v závere r. 2013 a v r. 2014 a s tým súvisiacim výpadkom tržieb za služby, súvisiace s nájomom/,
- nižšieho objemu tržieb z predaja dlhodobého hmotného majetku pri predaji objektu Poštová 14, kedy ani pri opakovanej verejnej obchodnej súťaži nebol získaný záujemca o kúpu nehnuteľnosti za kúpnu cenu na úrovni zostatkovej účtovnej ceny objektu, čo bolo predpokladom finančného plánu spoločnosti pre r. 2014.

V porovnaní s rokom 2013 objem výnosov celkom sa v r. 2014 zvýšil o 868,3 tis. EUR, a to v dôsledku vysokého objemu tržieb z predaja dlhodobého hmotného majetku v r. 2014 /predaj objektu Poštová 14, RZ Smolník a 10 HB/ oproti jeho nepatrnej výške v r. 2013. U hlavných druhov výkonov došlo v r. 2014 v porovnaní s r. 2013 k poklesu ich tvorby, a to predovšetkým u:

- tržieb z prenájmu NP a predaja služieb súvisiacich s nájomom /klesajúci trend posledných 3 rokov z dôvodu zníženia počtu spravovaných a prenajímaných NP hlavne z dôvodu ich odpredaja, zhoršenia technického stavu NP a z tohto titulu obmedzenej prenajímateľnosti a poklesu cien nájmu v dôsledku vplyvu konkurenčného prostredia a ponuky realitného trhu v Košiciach/,
- tržieb z predaja tepla /fakturácia r. 2014 bola cca na úrovni priemeru posledných rokov, v r. 2013 bola zvýšená fakturácia v dôsledku dofakturácie dodávky tepla za r. 2012 a 2011/,
- ostatných tržieb /v r. 2014 neboli poskytované služby výkonu technického dozoru na zákazkách Mesta Košice, nakoľko v r. 2013 bola táto služba poskytovaná na objektoch v rámci projektu EHMK/.

B. NÁKLADY:



BPMK k 31.12.2014 vytvoril náklady v celkovej výške **8 742,2 tis. EUR**, čo predstavuje 99,9 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2014 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 2014	Skutočnosť 31.12.2013	Skutočnosť 31.12.2014	% plnenia
5	Náklady celkom	8 755 150	7 526 680	8 742 118	99,9
50	Spotrebované nákupy	2 060 000	2 085 865	1 931 434	93,8
51	Služby	1 535 900	1 533 876	1 715 153	111,7
	<i>v tom: odvod nájmu Mestu Košice</i>	<i>167 700</i>	<i>166 684</i>	<i>167 163</i>	<i>99,7</i>
52	Osobné náklady	2 551 300	2 505 421	2 398 610	94,0
53	Dane a poplatky	86 650	85 474	89 451	103,2
54	Iné náklady na hospodársku činnosť	1 423 195	200 376	1 519 635	106,8
	<i>- ostatné prevádzkové náklady</i>	<i>95 000</i>	<i>73 086</i>	<i>131 774</i>	<i>138,7</i>
	<i>- zostatková cena predaného dlhod. majetku</i>	<i>1 213 195</i>	<i>1 046</i>	<i>1 236 947</i>	<i>102,0</i>
55	Odpisy a opravné položky	1 034 105	1 046 492	1 026 284	99,2
56	Finančné náklady	64 000	69 176	61 552	96,2

Graf č. 2 - Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2014



V porovnaní s finančným plánom spoločnosti, schváleným jediným spoločníkom spoločnosti, za r. 2014 BPMK prekročil plánovanú výšku nákladov u nákladov za nakupované služby /dôsledok nárastu objemu nakupovaných služieb z dôvodu vyššieho objemu zákazok, realizovaných na základe príkaznej zmluvy pre Mesto Košice, mimo hlavného predmetu činnosti spoločnosti/, ostatných



prevádzkových nákladov /neplánovaný ostatný náklad z dôvodu prehry súdneho sporu/. U ostatných nákladových položiek bola dosiahnutá nižšia úroveň ako predpokladal finančný plán r. 2014.

V porovnaní s rokom 2013 k výraznému nárastu nákladov došlo hlavne u zostatkovej ceny predaného dlhodobého majetku, keďže na rozdiel od r. 2014 v r. 2013 bol realizovaný nepatrný predaj nehnuteľného majetku.

Podrobnú analýzu tvorby nákladov a výnosov spoločnosti a ich odchýlok od finančného plánu a vývoja v predchádzajúcom roku, BPMK spracoval v Rozbore hospodárenia spoločnosti za r. 2014, ktorý je predmetom prejednávania na úrovni vedenia spoločnosti, zamestnancov zastúpených Zamestnaneckou radou spoločnosti a kontrolných orgánov spoločnosti.

Spoločnosť v r. 2014 nevykazovala náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

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

A. MAJETOK:

K 31.12.2014 BPMK vykázal nasledovný stav a štruktúru bilančných položiek:

Tab. č. 3 - Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2014

Vybrané aktíva / EUR		Vybrané pasíva / EUR	
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér)	52 145	Základné imanie	4 316 381
Oprávky a opravné položky k DNM	42 966	Ostatné kapitálové fondy	2 093 680
Pozemky	786 118	Oceňovacie rozdiely	131 370
Stavby	9 647 551	Zákonný rezervný fond	135 396
Oprávky a opravné položky k stavbám	1 804 909	Štatutárne fondy a ostatné fondy	108 750
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	492 507	Nerozdelený zisk minulých rokov	155 985
Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam	378 677	Neuhradená strata minulých období	- 3 136 035
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	5 004	Rezervy	211 667
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	73 655	Záväzky zo sociálneho fondu	4 909
Materiál	70 568	Ostatné dlhodobé záväzky	251 637
Opravná položka k materiálu	13 163	Odložený daňový záväzok	56 033
Pohľadávky z obchodného styku - dlhodobé	112 338	Záväzky z obchodného styku	1 296 762
Opravné položky k pohľadávkam	1 573	Záväzky voči zamestnancom	129 974
Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé	894 954	Záväzky zo sociálneho poistenie	71 163
Opravné položky k pohľadávkam	245 314	Daňové záväzky	43 373
Daňové pohľadávky	21 359	Ostatné záväzky	33 229
Iné pohľadávky	4 587 761	Záväzky voči materskej účt. jednotke	264 235
Opravné položky k pohľadávkam	3 014 365	Bankové úvery	2 248 983



Pokladnica	1 313	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. krt.)	781 522
Bankové účty	629 472	Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.)	3 100 271
Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)	200		
Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)	129 059		

V priebehu roku 2014 spoločnosť vykázala výrazný **pohyb v majetku spoločnosti**, a to: **a/ nárast základného imania spoločnosti**, a to v dôsledku nepeňažného vkladu jediného spoločníka Mesto Košice, ktorý:

- v súlade s Uznesením č. 789 XXII. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 16.12.2013 a rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti z 15.1.2014 vložil do základného imania BPMK 20 HB v hodnote stanovenej súdnoznaleckým posudkom, čím zvýšil hodnotu svojho vkladu o 598 700 EUR, t.j. z 3 131 481,11 EUR na 3 730 181 EUR. Navýšenie základného imania potvrdil Obchodný register Okresného súdu Košice I. zápisom zmeny zo dňa 28.1.2014. Prevod vlastníckych práv povolil Okresný úrad Košice, katastrálny odbor rozhodnutím č. V 973/14 zo dňa 28.2.2014.
- v súlade s Uznesením č. 995 z XXV. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 16.6.2014 vložil do základného imania BPMK 20 HB v hodnote stanovenej súdnoznaleckým posudkom, čím zvýšil hodnotu svojho vkladu o 586 200 EUR, t.j. z 3 730 181 EUR na 4 316 381 EUR. Navýšenie základného imania potvrdil Obchodný register Okresného súdu Košice I. zápisom zmeny zo dňa 26.7.2014. Prevod vlastníckych práv povolil Okresný úrad Košice, katastrálny odbor rozhodnutím č. V 8346/14 zo dňa 9.10.2014.

b/ pokles objemu nehnuteľného majetku spoločnosti, a to v dôsledku:

- predaja nehnuteľnosti /budovy s technickým zhodnotením a prislúchajúce pozemky/ objektu Poštová 14, ktorú spoločnosť v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže predala záujemcovi, ponúkajúcemu najvyššiu kúpno-predajnú cenu. Výnos z predaja objektu BPMK použil na splatenie úverového záväzku a zníženie objemu záväzkov voči dodávateľom médií.
- predaja 10 HB, realizovaného prostredníctvom vybranej realitnej kancelárie, pričom výnos z predaja BPMK použil na úhradu dlhodobých záväzkov voči SVB, event. ich správcovským spoločnostiam,
- predaja RZ Smolník /budova s prislúchajúcim pozemkom/ z dôvodu zlého technického stavu a dlhohodobej nevyužitelnosti objektu. Výnos z predaja objektu bude použitý na zlepšenie pracovných podmienok zamestnancov BPMK v sídle spoločnosti.

c/ nárast objemu technického zhodnotenia majetku - hliníková presklená stena na objekte MMK, Tr. SNP 48/A,

d/ samostatné hnutelné veci: prírastok – ústredňa EPS Poliklinika KVP a kancelársky nábytok v sídle spoločnosti a úbytok - vyradenie motorového vozidla v dôsledku ukončenia zmluvnej lehoty, vyradenie kancelárskej techniky: počítače, tlačiarne, kopírovacie stroje, nábytok, TV, z dôvodu vysokého stavu opotrebenia a nepoužitelnosti. O úbytku vyradením samostatne hnutelných vecí rozhodla škodová komisia spoločnosti.

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

Spoločnosť v r. 2014 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama nemitovala.

B. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov spoločnosti celkom ich vývoj a štruktúra k 31.12.2014 dokumentuje nasledovná tabuľka:

Tab. č. 4 - Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2014 so stavom k 31.12.2014 údaje v EUR

		údaje v EUR		
		k 1.1.2014	k 31.12.2014	+ nárast - pokles
Záväzky spolu		5 680 868,57	4 611 965,54	-1 068 903,03
321	Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:	1 170 426,28	894 911,80	-275 514,48
	v tom: záväzky za býv. BPMK	722 010,48	658 778,22	-63 232,26



	býv. SMMK	448 415,80	236 133,58	-212 282,22
323	Krátkodobé rezervy	170 483,82	84 433,64	-86 050,18
325	Ostatné záväzky	707 767,22	388 856,02	-318 911,20
	z toho: záväzky voči SVB	519 573,87	240 228,83	-279 345,04
	<i>finančná zábezpeka k náj. zml. za NP</i>	99 690,05	123 676,84	23 986,79
	<i>ostatné</i>	88 503,30	24 950,35	-63 552,95
326	Nevyfakturované dodávky	10 705,94	12 994,79	2 288,85
33x	Záväzky voči zamestnancom	129 342,72	129 973,78	631,06
336	Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia	82 208,48	71 162,78	-11 045,70
34	Daňové záväzky	53 223,54	43 372,89	-9 850,65
379				
47x	Iné záväzky	36 599,74	33 229,20	-3 370,54
459	Ostatné dlhodobé rezervy	122 024,76	127 232,66	5 207,90
461	Bankové úvery	2 556 090,87	2 248 982,82	-307 108,05
	Záväzky v rámci konsolidovaného celku			
471	v tom: záväzky voči Mestu Košice	317 095,00	264 235,00	-52 860,00
472	Záväzky zo sociálneho fondu	4 115,65	4 909,45	793,80
47x	Ostatné dlhodobé záväzky	275 206,80	251 637,36	-23 569,44
481	Odložený daňový záväzok	45 577,75	56 033,35	10 455,60

Spoločnosť k 31.12.2014 vykazuje výrazný pokles záväzkov celkom v porovnaní so stavom k 1.1.2014, čo možno hodnotiť ako hlavné pozitívum činnosti spoločnosti v r. 2014 a je možné konštatovať, že došlo k naplneniu hlavného cieľa r. 2014 – znížiť objem záväzkov spoločnosti a zlepšiť platobnú disciplínu vo vzťahu k obchodným partnerom a SVB. Z celkového poklesu záväzkov, najvýznamnejšiu časť tvoril pokles:

- **záväzkov voči dodávateľom** /predovšetkým dodávateľom médií nakupovaných pre nájomníkov spravovaného obecného majetku/, u ktorých na zníženie ich objemu /-275,5 tis. EUR/ a hlavne úhradu záväzkov po lehote splatnosti, spoločnosť použila výnos z predaja nehnuteľného majetku /pre spoločnosť stratového a ekonomicky neperspektívneho/ objektu Poštová 14,
- **záväzkov voči SVB** za spravované OB a NP, u ktorých na zníženie ich objemu /-279,3 tis. EUR/, úhradu záväzkov po lehote splatnosti a výrazné zlepšenie platobnej disciplíny pri úhradách zálohových platieb, spoločnosť použila výnos z predaja HB, nadobudnutých vkladom do základného imania,
- **záväzkov z prijatých úverov a výpomocí**, u ktorých BPMK v súlade s dohodnutým splátkovým plánom uhradil splátky investičných úverov vo výške 307,1 tis. EUR bankovému veriteľovi a vo výške 52,9 tis. EUR uhradil splatné splátky finančnej výpomoci, poskytnutej BPMK spoločníkom Mestom Košice pri vzniku spoločnosti.

V dôsledku zníženia stavu záväzkov, spoločnosť výrazne zlepšila svoju platobnú disciplínu, čo dokumentuje aj skutočnosť, že doba obratu záväzkov voči dodávateľom /odvodená z tržieb z vlastných výkonov spoločnosti/ dosiahla k 31.12.2014 úroveň 50,7 dňa a oproti r. 2013 sa skrátila o 13,6 dňa. Na druhej strane je však nevyhnutné poznamenať, že cash flow spoločnosti a schopnosť včasne uhrádzať záväzky, hlavne voči dodávateľom médií, je negatívne ovplyvňovaná dlhodobou pretrvávajúcim problémom vysokého objemu nedoplatkov za predpísané platby nájomného a služieb u nájomníkov NP a služieb u nájomníkov OB.

Vo vzťahu k orgánom Finančnej správy, Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniám, BPMK plnil v priebehu r. 2014 všetky záväzky riadne a včas.

C. POHĽADÁVKY:



BPMK k 31.12.2014 vykazuje celkový stav pohľadávok vo výške 5 616,4 tis. EUR, a to pri nasledovnej štruktúre a ich vývoji v priebehu r. 2014:

Tab. č. 5 - Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2014 so stavom k 31.12.2014 údaje v EUR

		1.1.2014	k 31.12.2014	+ nárast
				- pokles
Pohľadávky spolu		5 858 201,84	5 616 411,14	-241 790,70
311	Odberatelia BPMK spolu:	872 214,87	776 824,86	-95 390,01
	Obchodné pohľadávky	315 534,46	210 205,22	-105 329,24
	Pohľadávky za prenájom NP	556 680,41	566 619,64	9 939,23
	<i>v tom: za býv. BPMK</i>	323 834,32	349 603,63	25 769,31
	<i>za býv. SMMK</i>	232 846,09	217 016,01	-15 830,08
314	Preddavky iným dodávateľom	104 077,41	104 416,38	338,97
	Poskyt. predd. nájomníkom obecných bytov a NP	2 430,31	600,82	-1 829,49
315	Nevyúčtované zálohy za služby za hybr. byty a NP	18 956,14	12 633,04	-6 323,10
	Ostatné	139 994,07	112 816,42	-27 177,65
335	Pohľadávky voči zamestnancom	3 343,99	3 602,54	258,55
34	Daňové pohľadávky	73 636,83	21 358,83	-52 278,00
374	Nájomné za obecné byty - nedoplatky	5 354 026,74	5 317 287,17	-36 739,57
	Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice	-773 231,01	-805 611,03	-32 380,02
	Nájomné od obyvateľstva – DSVB	33 758,70	29 755,84	-4 002,86
	Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK	0,00	377,00	377,00
378	Iné pohľadávky	28 993,79	42 349,27	13 355,48

Na celkovom objeme pohľadávok sa najvýraznejšie podieľajú tieto pohľadávky:

a/ pohľadávky za nájomné v obecných bytoch (v podstatnej miere kategória sociálneho bývania), ktoré v priebehu r. 2014 poklesli o 36,7 tis. EUR, čo do určitej miery súvisí aj s poklesom predpisu nájmu a služieb celkom za r. 2014 oproti r. 2013 o 99,9 tis. EUR. Uvedená skutočnosť potvrdzuje, že trend neplatenia záväzkov u nájomníkov OB naďalej pretrváva. Pozitívom v tejto časti pohľadávok je fakt, že rozdiel vo výške predpisu platieb nájomníkom OB a od nich prijatých úhrad za r. 2014 je 216,4 tis. EUR a oproti r. 2013 predstavuje pokles ročného objemu nedoplatkov o 60,7 tis. EUR. Vysoký objem nedoplatkov na nájomnom, ale hlavne službách súvisiacich s nájomom, je naďalej hlavnou príčinou nedostatku finančných prostriedkov BPMK na včasnú úhradu záväzkov voči dodávateľom predovšetkým tepla a vody, zabezpečovaných pre nájomníkov OB z úrovne BPMK a hradených ich primárnym dodávateľom /TEHO, s.r.o., VVS, a.s., RWE a.s., TEK, a.s./ zo zdrojov BPMK, a to bez ohľadu na platobnú disciplínu konečných odberateľov týchto médií.

b/ pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch spravovaných býv. SMMK v r. 2014 zotrvali na úrovni r. 2013, a to aj napriek tomu, že sa objem fakturovaných služieb za nájomné a služby súvisiace s nájomom znížil oproti r. 2013 o 160,3 tis. EUR. Uvedená skutočnosť potvrdzuje, že trend zlej platobnej disciplíny nájomníkov NP pretrváva aj naďalej, a to aj napriek zvýšenej aktivite spoločnosti v oblasti domáhania sa úhrady nedoplatkov prostredníctvom súdu a exekučných konaní.

V záujme dosiahnutia zníženia stavu pohľadávok po lehote splatnosti – hlavne pohľadávok voči nájomníkom obecného majetku, BPMK v r. 2012-2014 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'/. V súvislosti s uvedenou agendou BPMK v r. 2014 podal 377 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 72 súdnych žalôb na vypratanie bytu,



899 exekučných žalôb na exekúciu dlhu, uzatvoril s dlžníkmi 58 dohôd o uznaní dlhu a zúčastnil sa na 315 súdnych pojednávaniach.

c/ pohľadávky voči obchodným odberateľom: k 31.12.2014 výrazne poklesli oproti stavu k 1.1.2014, a to v dôsledku rozdielnej štruktúry a splatností fakturovaných výkonov v posledných dvoch mesiacoch porovnávaných fiškálnych rokov,

BPMK k 31.12.2014 vytvoril **opravné položky k pohľadávkam** v celkovej výške 3 261,3 tis. EUR, čo predstavuje 57,4 % hodnoty pohľadávok s povinnou tvorbou opravných položiek. Podstatný objem vytvorených OP (2 419,4 tis. EUR, t.j. 74,2 %) 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.

V. Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r. 2014

Bytový podnik mesta Košice v roku 2014 podstatnú časť svojej činnosti venoval činnostiam v rámci správy a prenájmu obecného majetku, t.j. majetku vo vlastníctve svojho jediného spoločníka.

BPMK v r. 2014 pre objednávateľa, resp. zmluvného partnera mesto Košice, realizoval nasledovné stavebné akcie a činnosti:

- oprava dlažby na Hlavnej ul. a v priľahlých uliciach v centre Košíc
- asanácia bytového domu Hrebendova 34, 36 – Luník IX
- obnova bytového domu Šoltésovej 11,13 Košice – spoluúčasť na príprave, podaní žiadosti o poskytnutie úveru ŠFRB a začatie prác na I. etape investičnej zákazky /oprava strechy/
- inštalácia inteligentného systému správy elektrickej energie so zameraním na diaľkové odpájanie neplatičov a meranie reálnej spotreby elektrickej energie na sídlisku LIX, BD na Krčméryho 3-5, 7-9, 11-13
- dobudovanie systému regulovanej dodávky el. energie na Luníku IX, Podjavorinskej 3-5, 7-9, 11-13 v Košiciach
- 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 31.12.2014 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 1.1.2014	Skutočnosť k 31.12.2014	Zmena stavu 31.12./1.1. 2014
Počet spravovaných bytov celkom	b.j.	7 990	7 953	-37
v tom: obecné	b.j.	1 812	1 738	-74
vlastnícke	b.j.	6 178	6 215	37
Hybridné obecné byty	b.j.	283	240	-43



<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 BPMK</i>	počet	228	213	-15
<i>Nebytové priestory obecné, spravované do r. 2013 SMMK</i>	počet objektov	25	25	0
<i>Nebyty vlastnicke</i>	počet	100	94	-6

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

VI. Personálna a mzdová politika

Spoločnosť mala na r. 2014 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom /ON/ 2 551,3 tis. EUR. Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s r. 2013 je zrejme z nasledovnej tabuľky:

Tab. č. 7 - Prehľad štruktúry a stavu OON k 31.12.2014 v EUR a porovnanie so stavom r. 2013

	skutočnosť 31.12.2013	plán 2014	skutočnosť 31.12.2014	% plnenia
mzdové náklady	1 759 277	1 760 300	1 669 727	94,9
ostatné osobné náklady	58 080	58 000	61 590	106,2
zákonné soc. poistenie	629 857	630 000	593 599	94,2
zákonné soc. náklady	102 956	103 000	95 806	93,0
tvorba a zúčtovanie rezerv	- 44 749		- 22 110	
Osobné náklady celkom	2 505 421	2 551 300	2 398 610	94,0
<i>priem. prepoč. stav zam.</i>	<i>191,79</i>		<i>190,11</i>	
<i>fyzický stav zamestnancov</i>	<i>188</i>		<i>196</i>	

Z vyššie uvedených údajov vyplýva, že v r. 2014 spoločnosť oproti zámerom plánu ušetrila /po očistení vplyvu tvorby a zúčtovania rezerv na dovolenky a odchodné/ ON vo výške 130,6 tis. EUR, a to predovšetkým vplyvom „zmrazenia“ platov THP pracovníkov a dôslednej regulácie

mesačnej pohyblivej zložky mzdy u zamestnancov kategórie „R“ v závislosti od objemu podaného mesačného výkonu. V dôsledku prijatia opatrení na reguláciu čerpania dovolení bežného roka u všetkých zamestnancov spoločnosti, bolo možné k 31.12.2014 znížiť tvorbu povinnej rezervy na nevyčerpané dovolenky a eliminovať nárast rezervy na odchodné, spôsobený zhoršením vekovej štruktúry zamestnancov.

Priemerný prepočítaný stav zamestnancov v r. 2014 mierne poklesol oproti r. 2013. Nárast fyzického počtu zamestnancov k 31.12.2014 oproti r. 2013 bol hlavne v dôsledku prijatia zamestnancov pre novovytvorené pozície pracovníkov monitoringu bezpečnosti na malometrážnych bytoch, a to v závere roka /od 15.11./. V priebehu r. 2014 bolo prijatých 24 zamestnancov (z toho 8 THP) a pracovný pomer bol ukončený s 18 zamestnancami (z toho 7 THP). V priebehu roku 2014 bolo 1 zamestnancom vyplatené odstupné z dôvodu organizačnej zmeny a 7 zamestnancom bolo vyplatené odchodné z dôvodu odchodu do dôchodku.

Priemerná mesačná mzda zamestnanca /počítaná z objemu mzdových nákladov na 1 zamestnanca z priemerného prepočítaného stavu zamestnancov/ k 31.12.2014 dosiahla úroveň 732 EUR.

V r. 2014 došlo k dohode medzi vedením spoločnosti a Zamestnaneckou radou spoločnosti o podmienkach tvorby a čerpania Sociálneho fondu spoločnosti, spôsobe zabezpečovania stravy zamestnancov a dojednaniu podmienok spolupráce medzi zamestnávateľom a Zamestnaneckou radou, na základe ktorej bola pre zamestnancov schválená možnosť čerpania ďalšej dovolenky v r. 2014 nad rámec zákonného minima v trvaní 3 dní. V rámci schválených zásad tvorby a čerpania Sociálneho fondu spoločnosti, bol zamestnancom poskytovaný príspevok na stravu a odmeny pri životných a pracovných jubileách.

V priebehu r. 2014 spoločnosť v rámci výkonu správcovskej činnosti, zastupovala zazmluvnené spoločenstvá vlastníkov bytov, resp. vlastníkov bytov v pozícii zamestnávateľa, pričom s nimi vybranými a schválenými zamestnancami uzatvorila 20 dohôd o brigádnickej práci študentov, 161 dohôd o vykonaní práce a 47 dohôd o pracovnej činnosti.

V záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2014 zabezpečené odborné vzdelávanie /formou školení, účasti na odborných seminároch/ pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 3,6 tis. EUR.

VII. Bezpečnosť pri práci a požiarne ochrana

BPMK vykonával v r. 2014 dohľad nad bezpečnosťou pri práci, požiarne 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 požiarom bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborná príprava protipožiarnej hliadky a cvičné požiarne poplachy. Na základe Vyhl. č. 478/2008 Z. z. MV SR o požiarnej uzáveroch boli vykonané prevádzkové kontroly spolu s následnou údržbou. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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, revízie a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarne vodovodmi, požiarne klapkami a elektrickou požiarne signalizáciou v spravovaných objektoch, a to v celkovom náklade 24,0 tis. EUR.

Za obdobie 1-12/2014 bolo v BD, spravovaných BPMK, zaznamenaných 9 požiarov, z toho 6 na sídlisku Luník IX a 3 v spravovaných vlastníckych BD. Škody na domovom a bytovom fonde predstavujú čiastku cca 2,9 tis. EUR.

V priebehu mesiacov január až december 2014 sme zaznamenali 1 pracovný a 3 nepracovné úrazy. Pre našich zamestnancov boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy v oblasti BOZP.



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 v priebehu r. 2014 vykonávané ďalšie preventívne prehliadky našich zamestnancov v súvislosti s ich pracovným zaradením, a to v náklade 3,2 tis. EUR.

Odborné školenia a kurzy pre zamestnancov /zvárači, práce vykonávané z plošín, obsluha vysokozdvížneho vozíka, lešenárske práce, obsluha krovinoresu, nastreľovanie/, resp. náklady na úhrady ich poplatkov, vytvorili spoločnosti v r. 2014 náklad 1,3 tis. EUR.

Spoločnosť nemá vedomosť o žiadnych neistotách alebo rizikách, ktorým by bola vystavená. V oblasti povinnosti ochrany životného prostredia jej činnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

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 2014 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi v oblasti daní a účtovníctva.

Účtovná závierka pozostáva zo Súvahy, Výkazu ziskov a strát a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy Daňového priznania dane z príjmu právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2014 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

IX. Tvorba výsledku hospodárenia r. 2014

BPMK k 31.12.2014 vytvoril hospodársky výsledok – **stratu vo výške 296,2 tis. EUR**, a to hlavne vplyvom:

- straty z hospodárskej činnosti vo výške 206,4 tis. EUR, spôsobenej vplyvom negatívneho rozdielu medzi výškou tržieb z predaja dlhodobého hmotného majetku a zostatkovou cenou predaného predmetného majetku vo výške 241,9 tis. EUR
- straty z finančnej činnosti vo výške 60,4 tis. EUR
- zúčtovania splatnej a odloženej dane vo výške 29,5 tis. EUR.

Spoločnosť navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi – Mestu Košice na úhradu časti straty vytvorenej v r. 2014 použiť nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 156,0 tis. EUR a zostatok vykázanej straty r. 2014 vo výške 140,2 tis. EUR postupne likvidovať z výnosov kladného hospodárskeho výsledku, ktorý predpokladá tvoriť v ďalších fiskálnych rokoch.



X. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r .2015

Činnosť spoločnosti v r. 2015 sa bude sústreďovať predovšetkým na zlepšenie efektívnosti činností správy NP /hlavne osobitne spravovaných a prenajímaných samostatných objektov s vyšším počtom nájomníkov/, vykonávanie stavebných činností a činností opráv a údržby spravovaného majetku a činnosti distribúcie a predaja tepla a elektrickej energie. V rámci stavebných činností sa najväčšia pozornosť v r. 2015 sústreďí na realizáciu stavebných prác na zákazke Obnova bytového domu Šoltésovej 11,13 Košice, v rámci ktorej sa predpokladá prestavenie podstatnej časti zazmluvneného objemu zákazky.

V r. 2015 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá pokles výnosov a nákladov celkom oproti dosiahnutej skutočnosti r. 2014, a to vplyvom výrazného poklesu výnosov a nákladov, súvisiacich s predajom nehnuteľného majetku, ktorého objem a zároveň aj vplyv na tvorbu hospodárskeho výsledku bol nadštandardne vysoký a negatívny práve v r. 2014. V r. 2015 spoločnosť predpokladá oproti r. 2014 vyšší objem tržieb za vlastné výkony, a to vplyvom predpokladu nárastu objemu tržieb z nájmu NP /vyššia predpokladaná obsadenosť oproti r. 2014/ a vyššieho objemu výkonov pre Mesto Košice z dôvodu realizácie zákazky Obnova BD Šoltésova 11-13. V dôsledku predpokladu nižšieho tempa rastu nákladov oproti rastu výnosov, spoločnosť v r. 2015 predpokladá dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku.

Hlavným cieľom spoločnosti v r. 2015 bude:

- Pokračovať v plnení hlavného cieľa r. 2014 - zlepšiť platobnú disciplínu, predovšetkým vo vzťahu k dodávateľom médií a SVB a stabilizovať spoločnosť v oblasti tvorby a riadenia cash flow.
- Personálnu a odbornú-technickú kapacitu spoločnosti sústreďiť na efektívny a včasný výkon hlavnej výkonovej zákazky „Obnova bytového domu Šoltésovej 11,13 Košice“.
- Zabezpečiť efektívne zhodnotenie a využitie majetku, nadobudnutého vkladom do základného imania spoločnosti s cieľom dosiahnuť vyrovnaný vnútropodnikový výsledok tohto strediska.
- Zvládnuť systém výberu dodávateľov tovarov a služieb v súlade so zmenami legislatívy v oblasti verejného obstarávania a registráciou v elektronickom kontraktačnom systéme.
- Zaviesť do systému cenotvorby výkonov spoločnosti pravidlá oceňovania a dokumentácie tvorby ceny na princípe transferových cien, a to v súvislosti so zmenami legislatívy pre oblasť daní a účtovníctva, platnými od 1.1.2015.

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

Na základe uznesenia č. 29 Mestského zastupiteľstva mesta Košice zo dňa 9.2.2015 a Rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 10.2.2015 č. A/2015/09224, došlo k zmene zloženia Dozornej rady spoločnosti: s účinnosťou od 10.2.2015 bol odvolaný člen Dozornej rady Ing. Marián Siksa a na jeho miesto bola menovaná do funkcie člena Dozornej rady BPMK Mgr. art. Ľubica Blaškovičová.

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



Prílohy:

- Príloha č. 1 - Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2014
Príloha č. 2 - Správa audítora