



# Výročná správa

k účtovnej závierke za rok 2015

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

Košice, 31.3.2016

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  
JUDr. Cyril Betuš  
Ing. Marián Siksa (do 17.3.2015)  
Mgr. art. Ľubica Blaškovičová (od 18.3.2015)

**Konateľ spoločnosti:** Ing. Róbert Ujpál

**Riaditeľ – konateľ:** Ing. Róbert Ujpál  
**Ekonomický riaditeľ:** Ing. Viera Dubíková  
**Technický riaditeľ:** Ing. Martin Paška (do 30.11.2015)  
Jozef Sirotnák (od 1.12.2015) – poverený  
zastupovaním technického riaditeľa

### ***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
- vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
- montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení plynových
- montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených technických zariadení elektrických
- murárstvo, zámočníctvo, izolatérstvo
- technik požiarnej ochrany
- montáž určených meradiel v rozsahu: merače pretečeného množstva vody - na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody - na teplú vodu
- oprava cestných motorových vozidiel
- výkon činností 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. Hornungová Mária , [maria.hornungova@bpmk.sk](mailto:maria.hornungova@bpmk.sk)  
t.č .055/7871303*

## **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 roku 2015 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. hnutelný majetok, umiestnený v prenajatom a spravovanom majetku mesta Košice
- správa bytov a NP, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so SVB
- sprostredkovanie dodávky a dodávka služieb, súvisiacich so správou OB a 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 prenajímaných 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**

### **VÝNOSY**

Za hodnotené obdobie BPMK, s.r.o. dosiahol výnosy v celkovej výške **7 481 076 EUR**, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 97,8 %.

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

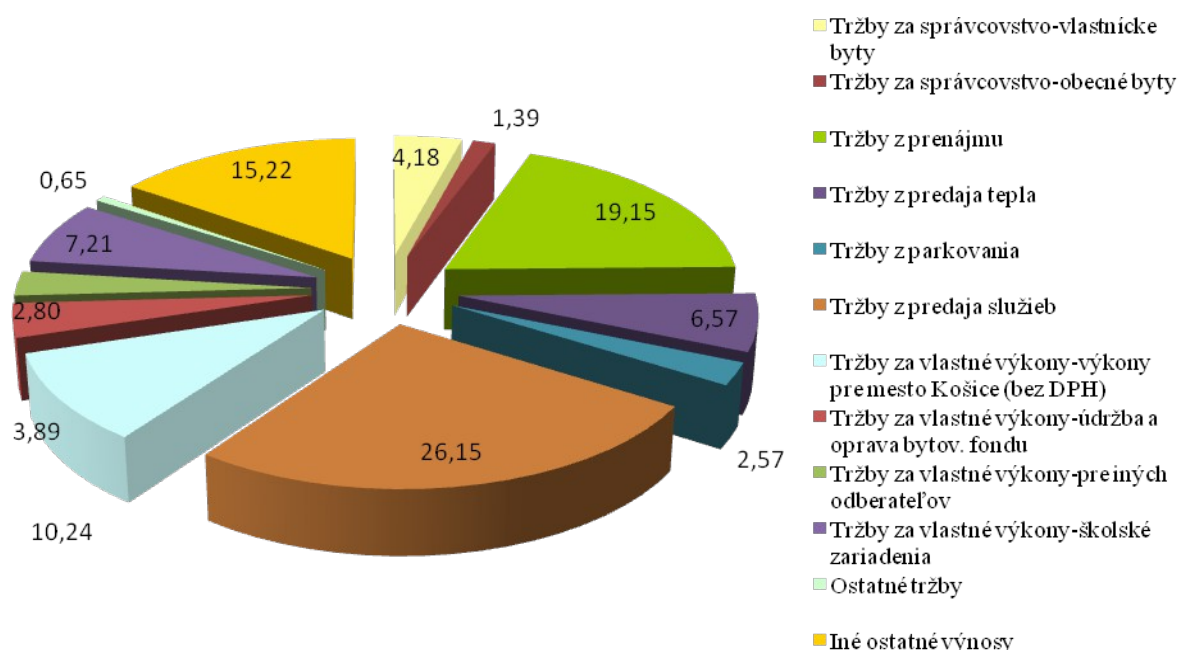
**údaje v EUR**

|          | <b>U k a z o v a t e ľ</b> | <b>Plán<br/>2015</b> | <b>Skutočnosť<br/>31.12.2014</b> | <b>Skutočnosť<br/>31.12.2015</b> | <b>Rozdiel<br/>2015/2014</b> | <b>%<br/>plnenia</b> |
|----------|----------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>6</b> | <b>Výnosy celkom</b>       | <b>7 645 982</b>     | <b>8 475 367,89</b>              | <b>7 481 076,01</b>              | <b>-994 291,88</b>           | <b>97,8</b>          |

|           |  |                  |                     |                     |                    |             |
|-----------|--|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------|
| <b>60</b> | <b>Tržby za vlastné výkony</b>                     | <b>6 497 094</b> | <b>6 354 867,29</b> | <b>6 342 752,00</b> | <b>-12 115,29</b>  | <b>97,6</b> |
|           | - tržby z prenájmu                                 | 1 526 500        | 1 455 652,91        | 1 432 497,36        | -23 155,55         | 93,8        |
|           | - tržby z predaja tepla                            | 490 000          | 489 978,96          | 491 544,94          | 1 565,98           | 100,3       |
|           | - tržby z parkovania (EEL)                         | 192 000          | 192 000,00          | 192 000,00          | 0,00               | 100,0       |
|           | - tržby z predaja služieb                          | 2 100 000        | 2 101 726,28        | 1 955 965,84        | -145 760,44        | 93,1        |
|           | - tržby za správcovstvo-vlastnícke byty            | 330 000          | 313 024,71          | 312 853,89          | -170,82            | 94,8        |
|           | - tržby za správcovstvo-obecné byty                | 105 480          | 106 430,00          | 103 950,00          | -2 480,00          | 98,5        |
|           | - tržby za vlastné výkony- výkony pre Mesto Košice | 710 000          | 567 154,80          | 766 031,54          | 198 876,74         | 107,9       |
|           | - tržby za vlastné výkony- oprava a údržba domov   | 343 114          | 420 521,23          | 290 935,21          | -129 586,02        | 84,8        |
|           | - tržby za vlastné výkony pre iných-TEHO s.r.o.    | 150 000          | 150 427,69          | 209 222,25          | 58 794,56          | 139,5       |
|           | - tržby za vlastné výkony - pre školy, škôlky      | 500 000          | 535 802,80          | 539 411,35          | 3 608,55           | 107,9       |
|           | - ostatné tržby                                    | 50 000           | 22 147,91           | 48 339,62           | 26 191,71          | 96,7        |
| <b>64</b> | <b>Ostatné výnosy</b>                              | <b>1 147 738</b> | <b>2 119 333,62</b> | <b>1 138 061,45</b> | <b>-981 272,17</b> | <b>99,2</b> |
|           | - zúčtovanie dotácie vo výške odpisov              | 739 398          | 789 913,96          | 739 398,00          | -50 515,96         | 100,0       |
|           | - zúčtovanie prev. dotácie vo výške nákladu opráv  | 68 740           |                     | 49 200,74           | 49 200,74          | 71,6        |
|           | - tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku      | 85 000           | 995 033,33          | 85 561,67           | -909 471,66        | 100,7       |
|           | - ostatné výnosy                                   | 254 600          | 334 386,33          | 263 901,04          | -70 485,29         | 103,7       |
| <b>66</b> | <b>Finančné výnosy</b>                             | <b>1 150</b>     | <b>1 166,98</b>     | <b>262,56</b>       | <b>-904,42</b>     | <b>22,8</b> |
|           | - úroky  | 1 150            | 1 166,98            | 262,56              | -904,42            | 22,8        |

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

**Graf č. 1 - Štruktúra výnosových položiek za obdobie 01-12/2015**



K 31.12.2015 spoločnosť vytvorila výnosy vo výške 7 481 076 EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu schváleného jediným spoločníkom spoločnosti, na 97,8 %. Z dosiahnutého objemu výnosov celkom 84,8 % tvorili tržby za vlastné výkony spoločnosti.

Z hľadiska štruktúry a charakteru služieb je plnenie plánu nasledovné:

- **tržby z prenájmu** v celkovom objeme 1 432,5 tis. EUR - nižšie plnenie plánu spoločnosť dosiahla z pretrvávajúcich dôvodov dlhodobjšieho neobsadenia veľkých NP a to aj napriek uskutočneniu opakovaných OVS a zníženiu ponukovej ceny. Ide o výpadok u veľkých objektov ako sú: Hlavná 100 (celý objekt), Tr. SNP 48/A – jedáľenský komplex, Hlavná 68 – jedáľenský komplex;
- **tržby z predaja tepla** boli v r. 2015 cca na úrovni priemeru posledných rokov;
- **tržby z parkovania** boli vyfakturované aj inkasované v súlade s dlhodobým zmluvným vzťahom s jediným nájomníkom objektu Parkovací dom;
- **tržby z predaja služieb** tvoria významnú položku výnosov spoločnosti (26,15 %) a sú tvorené fakturáciou služieb, súvisiacich s nájmom spravovaného obecného majetku. Plánovaný objem tejto kategórie spoločnosť splnila na 93,1 %. Nenaplnenie položky plánu súvisí s konštrukciou plánu, ktorý bol nastavený na predpoklad vyššej spotreby a to predovšetkým u komodity tepla, úžitkovej vody zo stany konečných spotrebiteľov, k čomu však nedošlo hlavne z dôvodu mierneho vykurovacieho obdobia. Konečný dopad na ekonomiku spoločnosti však bol kompenzovaný na druhej strane vykázanou úsporou nákladov na nakupované služby;
- **tržby za správcovstvo obecných bytov** boli vyfakturované Mestu Košice za spravované obecné byty v celkovej výške 103,9 tis. EUR bez DPH. Zníženie objemu týchto tržieb bolo spôsobené znížením počtu spravovaných obecných bytov a to v dôsledku asanácie bytového domu na Luniku IX;
- **tržby za správcovstvo vlastníckych bytov** tvorili tržby za správcovský poplatok od SVB za výkon správy na základe uzatvorených zmluvných vzťahov. Zámer plánu r. 2015 opakovane nebol naplnený cca 17,0 tis. EUR. Spoločnosti sa nepodarilo rozšíriť okruh nových obchodných

partnerov z radov spoločenstiev vlastníkov bytov, v priebehu roka bol stabilizovaný stav z predchádzajúceho obdobia;

- **tržby za vlastné výkony pre Mesto Košice** – plnenie tejto výnosovej položky spoločnosť dosiahla na úrovni 107,9% plánu, čo vo finančnom vyjadrení tvorí objem 766,0 tis. EUR. Výraznejší nárast je hlavne z titulu realizácie stavebnej akcie „Obnova BD Šoltésovej 11-13“, asanácie BD Hrebendova 18,20 a dobudovania systému el. energie, ktorý považujeme za investíciu, ktorá by mala výrazne zlepšiť odberateľskú disciplínu u nájomníkov;
- **tržby za vlastné výkony – údržba a oprava bytového fondu** boli vykonávané v súlade so zmluvnými podmienkami max. do výšky inkasovaného nájmu od nájomníkov obecných bytov. Pri vyhodnocovaní tejto výnosovej položky možno konštatovať plnenie v hodnotách cca 84,8%, čo bolo spôsobené limitovaným objemom finančných prostriedkov v rámci ktorých mohla spoločnosť realizovať opravu a údržbu bytového fondu. V rámci tejto kategórie tak boli stanovené priority riešenia v závislosti od stavu bytového fondu príp. havarijných situácií;
- **tržby za vlastné výkony pre iných odberateľov** – u tejto druhej položky výnosov dosiahla spoločnosť BPMK, s.r.o. percentuálne najvyššie naplnenie (139,5%), čo sa dosiahlo predovšetkým realizáciou prác na dodávku opráv ležatých rozvodov pre obchodného partnera TEHO s.r.o.;
- **tržby za vlastné výkony – pre školy, škôlky** - výkony spoločnosti v tejto kategórii boli v r. 2015 splnené na 107,9%, čo sa dosiahlo realizáciou objednávok zo strany Mesta Košice ako aj samotných škôl a školských zariadení;
- **ostatné tržby**, tvorené v nižšie uvedenej štruktúre, boli v porovnaní s plánom plnené na 96,7 %. Ide o výnosy získané za služby y v oblasti poskytovania prenájmu za účelom umiestnenia reklamných panelov, spoplatňované služby, ktoré sú poskytované obchodným partnerom. V rámci tejto položky sú faktúrované aj náklady ceny práce, vzhľadom na charakter nami poskytovaných služieb.

V porovnaní s rokom 2014 objem výnosov celkom v r. 2015 poklesol o 994,3 tis. EUR. Dôvodom tejto skutočnosti je výpadok tržieb, ktoré boli v predchádzajúcom období dosiahnuté z predaja dlhodobého hmotného majetku (nebytové priestory Poštová 14, RZ Smolník).

Výpadok tohto druhu tržieb sa podieľa najväčšou mierou na vzniknutom rozdieli medzi výnosmi porovnávaných účtovných období.

V rámci roku 2015 bol odpredaj majetku realizovaný v minimálnej výške (4 hybridné byty).

Dosiahnuté výnosy roku 2015 sú tak výsledkom aktívnej činnosti a realizácie vlastných výkonov spoločnosti.

## NÁKLADY:

BPMK, s.r.o. k 31.12.2015 vytvoril náklady v celkovej výške **7 440 432 EUR**, čo predstavuje 98,1 % ročného plánu. Štruktúru nákladov podľa jednotlivých druhov nákladov a porovnanie ich plnenia s plánovanou výškou na r. 2015 znázorňuje nasledovná tabuľka a graf:

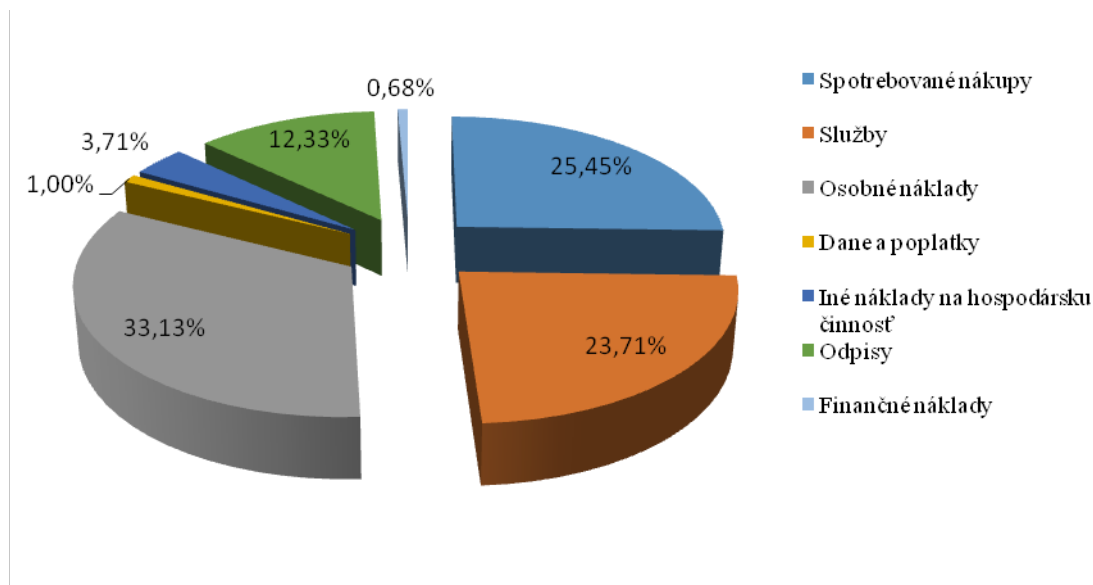
Tab. č. 2 – Štruktúra nákladov a prehľad plnenia ročného plánu

údaje v EUR

|    | U k a z o v a t e ľ                | Plán<br>2015 | Skutočnosť<br>31.12.2014 | Skutočnosť<br>31.12.2015 | Rozdiel<br>2015/2014 | %<br>plnenia |
|----|------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------|
| 5  | Náklady celkom                     | 7 585 308    | 8 742 118,24             | 7 440 432,45             | -1 301 685,79        | 98,1         |
| 50 | Spotrebované nákupy                | 2 087 464    | 1 931 433,60             | 1 893 290,64             | -38 142,96           | 90,7         |
| 51 | Služby                             | 1 666 098    | 1 715 152,65             | 1 763 814,73             | 48 662,08            | 105,9        |
|    | - v tom: odvod nájmu Mestu Košice  | 167 100      | 167 163,38               | 168 276,16               | 1 112,78             | 100,7        |
| 52 | Osobné náklady                     | 2 475 720    | 2 398 610,48             | 2 464 811,76             | 66 201,28            | 99,6         |
| 53 | Dane a poplatky                    | 77 428       | 89 451,05                | 74 564,60                | -14 886,45           | 96,3         |
| 54 | Iné náklady na hospodársku činnosť | 309 325      | 1 519 635,14             | 275 906,66               | -1 243 728,48        | 89,2         |

|    |   |         |              |            |               |       |
|----|---|---------|--------------|------------|---------------|-------|
|    | - v tom :zostatková cena predan. dlhod. majetku | 73 300  | 1 236 946,71 | 73 755,00  | -1 163 191,71 | 100,6 |
| 55 | Odpisy a opravné položky                        | 915 273 | 1 026 283,50 | 917 272,75 | -109 010,75   | 100,2 |
| 56 | Finančné náklady                                | 54 000  | 61 551,82    | 50 771,31  | -10 780,51    | 94,0  |

Graf č. 2 - Štruktúra nákladových položiek k 31.12.2015



V porovnaní s finančným plánom spoločnosti, schváleným jediným spoločníkom spoločnosti, za r. 2015 BPMK, s.r.o. prekročil plánovanú výšku nákladov u položky nakupovaných služieb, v druhovom členení v rámci kategórie ostatných služieb. Prekročenie vyplýva z nárastu objemu nakupovaných služieb súvisiacich s realizáciou zákaziek pre objednávateľa – Mesto Košice. Zákazky boli riešené subdodávateľskou formou na časť výkonov mimo hlavného predmetu činnosti spoločnosti (napr. demolačné práce na bytovom dome v lokalite Lunik IX).

Ostatné nákladové položky sú vykázané súlade s predpokladaným finančným plánom resp. spoločnosť dosiahla mierne úspory.

Podrobnú položkovitú 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. 2015, ktorý je predmetom prejednávania na úrovni vedenia spoločnosti, zamestnancov zastúpených Zamestnaneckou radou spoločnosti a kontrolných orgánov spoločnosti.

Spoločnosť v r. 2015 nevykazovala náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

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

##### **A. MAJETOK:**

K 31.12.2015 BPMK vykázal nasledovný stav a štruktúru bilančných položiek:

Tab. č. - 3 Štruktúra vybraných aktív a pasív spoločnosti k 31.12.2015

| Vybrané aktíva / EUR                        |        | Vybrané pasíva / EUR     |           |
|---|--------|--------------------------|-----------|
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (softvér) | 52 145 | Základné imanie          | 4 316 381 |
| Oprávky a opravné položky k DNM             | 50 853 | Ostatné kapitálové fondy | 2 093 680 |



|   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| Pozemky   | 784 323   | Oceňovacie rozdiely                           | 131 370     |
| Stavby  | 9 574 846 | Zákonný rezervný fond                         | 135 396     |
| Oprávky a opravné položky k stavbám               | 2 684 264 | Štatutárne fondy a ostatné fondy              | 108 750     |
| Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí | 512 210   | Neuhradená strata minulých období             | - 3 276 298 |
| Oprávky a opravné položky k sam. hnut. veciam     | 398 384   | Rezervy                                       | 192 625     |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok                   | 5 004     | Závazky zo sociálneho fondu                   | 1 097       |
| Obstarávaný dlh. hmotný majetok                   | 67 655    | Ostatné dlhodobé záväzky                      | 227 694     |
| Materiál  | 61 281    | Odložený daňový záväzok                       | 43 406      |
| Opravná položka k materiálu                       | 12 670    | Závazky z obchodného styku                    | 1 370 158   |
| Pohľadávky z obchodného styku - dlhodobé          | 82 429    | Závazky voči zamestnancom                     | 133 784     |
| Opravné položky k pohľadávkam                     | 1 154     | Závazky zo sociálneho poistenie               | 68 475      |
| Pohľadávky z obchodného styku - krátkodobé        | 1 091 227 | Daňové záväzky                                | 85 332      |
| Opravné položky k pohľadávkam                     | 246 056   | Ostatné záväzky                               | 33 434      |
| Iné pohľadávky                                    | 4 500 477 | Závazky voči materskej účt. jednotke          | 211 375     |
| Opravné položky k pohľadávkam                     | 2 951 080 | Bankové úvery                                 | 2 028 286   |
| Pokladnica  | 5 101     | Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. crt.) | 781 447     |
| Bankové účty                                      | 558 012   | Časové rozlíšenie (výnosy budúcich obd. dld.) | 2 360 875   |
| Časové rozlíšenie (náklady budúcich období)       | 800       |   |             |
| Časové rozlíšenie (príjmy budúcich období)        | 108 067   |   |             |

Zdroj: Súvaha k 31.12.2015 Úč. POD (MF SR č. 18009/2014)

V priebehu roku 2015 spoločnosť nevykazuje mimoriadny **pohyb v majetku spoločnosti**. Medzi položky u ktorých došlo v sledovanom období k zmenám patrí:

**a/ úbytok nehnuteľného majetku spoločnosti, a to v dôsledku:**

- predaja 4 HB, ktorý bol realizovaný prostredníctvom vybranej realitnej kancelárie, pričom výnos z predaja BPMK použil na úhradu záväzkov predovšetkým voči SVB, event. ich správcovským spoločnostiam,

**b/ úbytok hnuťelného majetku spoločnosti a to v dôsledku:**

- predaja vákuovej sušiarne, vrátnice vstupného areálu a osobného motorového vozidla

**c/ prírastok hnuťelného majetku spoločnosti a to v dôsledku:**

- nákup TZ ústredne elektrickej požiarnej signalizácie (EPS), zaradenie 2 systémov audiovrátnikov a prenosnej výsuvnej tribúny pre objekt Hádzanárskej haly VŠA

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

Spoločnosť v r. 2015 nebola aktívna v oblasti obchodu s cennými papiermi, ani ich sama neemitovala.

## B. ZÁVÄZKY:

Stav záväzkov celkom spoločnosti k 31.12.2015 a ich štruktúru, zobrazuje nižšie uvedená tabuľka:

Tab. č. 4 - Prehľad záväzkov – porovnanie stavu k 1.1.2015 so stavom k 31.12.2015

údaje v EUR

|                      |   | k 1.1.2015       | k 31.12.2015     | + nárast        |
|----------------------|---|------------------|------------------|-----------------|
|                      |   |                  |                  | - pokles        |
| <b>Záväzky spolu</b> |   | <b>4 611 966</b> | <b>4 395 666</b> | <b>-216 300</b> |
| <b>321</b>           | <b>Záväzky voči dodávateľom BPMK spolu:</b> | <b>894 912</b>   | <b>983 427</b>   | <b>88 515</b>   |

|            |  |           |           |          |
|------------|--|-----------|-----------|----------|
|            | v tom: záväzky za býv. BPMK                  | 658 778   | 717 641   | 58 863   |
|            | býv. SMMK                                    | 236 134   | 265 786   | 29 652   |
| <b>323</b> | Krátkodobé rezervy                           | 84 434    | 65 879    | -18 555  |
| <b>325</b> | Ostatné záväzky                              | 388 856   | 385 093   | -3 763   |
|            | <i>z toho: záväzky voči SVB</i>              | 240 229   | 267 174   | 26 945   |
|            | <i>finančná zábezpeka k náj. zml. za NP</i>  | 123 677   | 101 354   | -22 323  |
|            | <i>ostatné</i>                               | 24 950    | 16 565    | -8 385   |
| <b>326</b> | Nevyfakturované dodávky                      | 12 995    | 1 637     | -11 358  |
| <b>33x</b> | Záväzky voči zamestnancom                    | 129 974   | 133 784   | 3 810    |
| <b>336</b> | Zúčt. s inštitúciami sociálneho zabezpečenia | 71 163    | 68 475    | -2 688   |
| <b>34</b>  | Daňové záväzky                               | 43 373    | 85 332    | 41 959   |
| <b>379</b> |  |           |           |          |
| <b>47x</b> | Iné záväzky                                  | 33 229    | 33 435    | 206      |
| <b>459</b> | Ostatné dlhodobé rezervy                     | 127 233   | 126 746   | -487     |
| <b>461</b> | Bankové úvery                                | 2 248 983 | 2 028 286 | -220 697 |
|            | Záväzky v rámci konsolidovaného celku        |           |           |          |
| <b>471</b> | v tom: záväzky voči Mestu Košice             | 264 235   | 211 375   | -52 860  |
| <b>472</b> | Záväzky zo sociálneho fondu                  | 4 909     | 1 096     | -3 813   |
| <b>47x</b> | Ostatné dlhodobé záväzky                     | 251 637   | 227 694   | -23 943  |
| <b>481</b> | Odložený daňový záväzok                      | 56 033    | 43 406    | -12 627  |

Spoločnosť k 31.12.2015 dokázala znížiť celkovú zadlženosť o 216,3 tis. Eur. Tento celkový pokles je kumulovaným výsledkom pohybu jednotlivých zložiek záväzkov, pričom:

- **nárast záväzkov** spoločnosť vykazuje voči:
  - a) dodávateľom z titulu obchodných záväzkov (nárast o 88,5 tis. EUR)
  - b) spoločenstvám vlastníkov bytov (nárast o 26,9 tis. EUR). Nárast záväzkov voči uvedeným subjektom je spôsobený deficitom inkasa predpísaných platieb nájomov a služieb od odberateľov, čo je dlhodobým problémom spoločnosti s priamym dopadom na cash flow a platobnú disciplínu spoločnosti, keďže povinnosť úhrady primárnych záväzkov voči dodávateľom médií je na ťarchu BPMK, s.r.o.
  - c) orgánom finančnej správy, pričom ide o daňové povinnosti vyčíslené ku poslednému dňu zdaňovacieho obdobia z titulu platcovstva príslušných daní.
- **pokles záväzkov** vykazuje u ostatnej časti záväzkov, predovšetkým:
  - d) **záväzkov z prijatých úverov a výpomocí**, u ktorých BPMK v súlade s dohodnutým splátkovým plánom uhradil splátky investičných úverov vo výške 220,7 tis. EUR bankovému veriteľovi a vo výške 52,8 tis. EUR uhradil splatné splátky finančnej výpomoci, poskytnutej BPMK spoločníkom Mestom Košice pri vzniku spoločnosti.
  - e) **ostatných záväzkov** - v skupine záväzkov z prijatých finančných zábezpek k 31.12.2015 došlo v porovnaní so stavom k 01.01.2015 k poklesu v dôsledku zníženia cien nájomného v opakovaných súťažiach v záujme udržateľnosti nájomníkov
  - f) **krátkodobých rezerv**, ktoré boli účtované v nižšom objeme z dôvodu efektívnejšieho riadenia fondu pracovného času a dovoleníek

Vo vzťahu k orgánom Finančnej správy, Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam, BPMK, s.r.o. plnil v priebehu r. 2015 všetky záväzky riadne a včas.

## C. POHĽADÁVKY:

BPMK k 31.12.2015 vykazuje nasledovný stav a štruktúru pohľadávok:

Tab. č. 5 - Pohľadávky podľa členenia – porovnanie stavu k 1.1.2015 so stavom k 31.12.2015

|                         |  | k 1.1.2015       | k 31.12.2015     | + nárast       |
|-------------------------|--|------------------|------------------|----------------|
|                         |  |                  |                  | - pokles       |
| <b>Pohľadávky spolu</b> |  | <b>5 616 411</b> | <b>5 674 133</b> | <b>57 722</b>  |
| <b>311</b>              | <b>Odberatelia BPMK spolu:</b>                   | <b>776 825</b>   | <b>943 396</b>   | <b>166 571</b> |
|                         | Obchodné pohľadávky                              | 210 205          | 236 220          | 26 015         |
|                         | Pohľadávky za prenájom NP                        | 566 620          | 707 177          | 140 557        |
|                         | <i>v tom: za býv. BPMK</i>                       | <i>349 604</i>   | <i>378 538</i>   | <i>28 934</i>  |
|                         | <i>za býv. SMMK</i>                              | <i>217 016</i>   | <i>328 639</i>   | <i>111 623</i> |
| <b>314</b>              | Preddavky iným dodávateľom                       | 104 416          | 104 533          | 117            |
|                         | Poskyt. predd. nájomníkom obecných bytov a NP    | 601              | 0                | -601           |
| <b>315</b>              | Nevyúčtované zálohy za služby za hybr. byty a NP | 12 633           | 12 358           | -275           |
|                         | Ostatné  | 112 816          | 113 368          | 552            |
| <b>335</b>              | Pohľadávky voči zamestnancom                     | 3 603            | 2 841            | -762           |
| <b>34</b>               | Daňové pohľadávky                                | 21 359           | 0                | -21 359        |
| <b>374</b>              | Nájomné za obecné byty - nedoplatky              | 5 317 287        | 5 228 501        | -88 786        |
|                         | Nájomné za obecné byty - pohľadávka mesta Košice | -805 611         | -803 509         | 2 102          |
|                         | Nájomné od obyvateľstva – DSVB                   | 29 756           | 28 901           | -855           |
|                         | Nájomné za HB vo vlastníctve BPMK                | 377              | 3 344            | 2 967          |
| <b>378</b>              | Iné pohľadávky                                   | 42 349           | 40 398           | -1 951         |

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

**a/ pohľadávky za nájomné v obecných bytoch** (v podstatnej miere kategória sociálneho bývania), ktoré v priebehu r. 2015 poklesli o 88,8 tis. EUR, čo je ovplyvnené lepšou vymožitelnosťou pohľadávok a do istej miery aj poklesom predpisu nájmu a hlavne služieb;

Nedoplatky nájomníkov sociálneho bývania majú klesajúci trend, v priebehu roka 2015 sa podarilo znížiť objem týchto pohľadávok o cca 2%, čo v hodnotovom vyjadrení predstavuje sumu 101,3 tis. EUR.

Zároveň v porovnaní s minulým obdobím došlo aj k poklesu aktuálne vzniknutých nedoplatkov (rok 2014 = 216 tis. EUR, rok 2015 = 170 tis. EUR)

**b/ pohľadávky za nájomné v NP v BD a objektoch spravovaných býv. SMMK** v r. 2015 vzrástli v priebehu roku oproti východiskovému stavu o 140,6 tis. EUR.

Z pohľadu charakteru pohľadávok voči odberateľom :

- u obchodných pohľadávok možno konštatovať priaznivý vývoj, nárast funkčných dolehotných pohľadávok (+ 44,5 tis. EUR) a pokles pohľadávok po lehote splatnosti (- 18,6 tis. EUR)
- u pohľadávok z prenájmu NP (býv. BPMK) došlo k nárastu pohľadávok o 28,9 tis. Eur.

- menej priaznivý stav je u pohľadávok z prenájmu NP (býv. SMMK) , kde evidujeme nárast pohľadávok o 111,6 tis. EUR.

Uvedený vývoj potvrdzuje zhoršujúcu sa platobnú schopnosť nájomníkov v NP, a to aj u kategórie dlhodobých nájomníkov. Tento problém sa spoločnosť snaží riešiť zintenzívnením upomienok a prípadne výpoveďou nájmu.

Celkovo však možno konštatovať, že pokles výnosov z nájmu NP v rámci celej spoločnosti čiastočne súvisí aj s vysokým počtom odpredaných NP v r. 2014 – 2015, čo predstavuje výpadok fakturácie nájomného. Tieto odpredaje riešili čiastočne finančnú neschopnosť spoločnosti v aktuálnom období, v prípade pokračovania ďalších odpredajov NP z úrovne ich vlastníka však hrozí reálne riziko, že v budúcich rokoch už BPMK nebude spôsobilý deficit inkasa nájmu a služieb, súvisiacich s užívaním bytov u kategórie obecných bytov vykrývať prebytkovým cash zdrojom z inkasa nájmu od nájomníkov v NP.

V rámci manažmentu a vymáhania pohľadávok BPMK v r. 2015 podal 280 súdnych žalôb na vydanie platobného príkazu, 23 súdnych žalôb na vypratanie bytu, 626 exekučných žalôb na exekúciu dlhu, uzatvoril s dlžníkmi 11 dohôd o uznaní dlhu a zúčastnil sa na 264 súdnych pojednávaníach. Náklady spoločnosti, vyvolané potrebou úhrady súdnych a exekučných poplatkov v r. 2015 boli vo výške 26,3 tis. EUR.

BPMK k 31.12.2015 vytvoril **opravné položky k pohľadávkam** v celkovej výške 3 198,3 tis. EUR, čo predstavuje 56,4 % hodnoty pohľadávok s povinnou tvorbou opravných položiek. Podstatný objem vytvorených OP tvoria OP, vytvorené k pohľadávkam, vložených do základného imania spoločnosti vlastníkom v r. 2008, t.j. pri navýšení základného imania BPMK vkladom podniku, ktorého súčasťou boli aj pohľadávky voči nájomníkom OB a obecných NP.

Štruktúru OP podľa charakteru pohľadávky ku ktorým sú tvorené a ich podiel na účtovnej hodnote opravovaných pohľadávok k 31.12.2015 zohľadňuje nasledovný prehľad:

Tab. č. 6 - Štruktúra opravných položiek (OP) a ich pomer k výške opravovanej pohľadávky

| <b>pohľadávky s povinnou tvorbou OP</b>            | <b>vytvorená OP k pohľadávkam k 31.12.2015 v EUR</b> | <b>% vytvorenej OP k stavu pohľadávok k 31.12.2015</b> |
|--|--|--|
| pohľadávky voči nájomníkom v OB                    | 2 922 179  | 66,0%  |
| pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. BPMK        | 175 404  | 46,3%  |
| pohľadávky voči nájomníkom v NP - býv. SMMK        | 17 852   | 5,4%   |
| <b>pohľadávky voči nájomníkom obecného majetku</b> | <b>3 115 435</b>                                     | <b>60,7%</b>   |
| pohľadávky voči obchodným odberateľom              | 5 691  | 2,4%   |
| ostatné pohľadávky                                 | 77 164   | 54,2%  |
| <b>pohľadávky s povinnou tvorbou OP spolu</b>      | <b>3 198 290</b>                                     | <b>56,4%</b>   |

## **V. Popis hlavných činností a aktivít spoločnosti v r. 2015**

Bytový podnik mesta Košice v roku 2015 podstatnú časť svojej činnosti venoval činnostiam v rámci správy a prenájmu obecného majetku, t.j. majetku vo vlastníctve svojho jediného spoločníka.

Kľúčovými zákazkami spoločnosti v rámci hodnoteného obdobia boli:

- Dobudovanie systému regulovanej dodávky elektrickej energie na sídlisku Luník IX, pre bytový dom na ul. Podjavorinskej 6-8 v Košiciach;

- Dobudovanie systému regulovanej dodávky elektrickej energie na bytovom dome Krčméryho 1 a 3 na sídlisku Luník IX;
- Obnova bytového domu Šoltésovej 11-13 Košice;
- Zabezpečenie projektovej dokumentácie náhradných nájomných bytov, Vodárenská 14, Košice;
- Odstránenie BD na ul. Hrebendova 18,20 v Košiciach.

V rámci bežnej činnosti súvisiacej so správou OB a vybraných obecných NP realizovala spoločnosť najmä nasledovné aktivity:

- prehliadky a skúšky bleskozvodov
- elektroinštalačné práce
- kamerový a bezpečnostný systém Južná trieda 23-27
- poistenie domov
- kontroly a čistenie komínov
- dodanie a montáž hl. byt. staníc
- prehliadky a skúšky el. energie
- oprava výťahov a servis
- sacokanalizačné práce
- opravy plastových okien Zborovská, Mlynárska
- montáže striešok Zborovská, Vojvodská, Južná trieda
- výmena EPRVN Jenisejská
- čistenie kanalizačnej prípojky Južná trieda

Okrem týchto aktivít spoločnosť v rámci svojich činností vykonávala opravy, údržbu, revízne činnosti a objednané stavebné činnosti pre školské zariadenia, riadené mestom Košice

Spoločnosť vystupovala v r. 2015 ako verejný obstarávateľ a v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov zrealizovala a vyhlásila 41 verejných súťaží na dodávku materiálu a služieb. Podstatná časť obstarávania súvisela s realizáciou výkonov pre Mesto Košice a správu obecného majetku. Z celkového počtu verejných súťaží bolo 39 súťaží vyhlásených v zmysle § 9 ods. 9 zákona č. 25/2006 Z. z. o VO a 2 súťaže spĺňali kritéria a charakter podlimitnej zákazky. Kompletná dokumentácia o priebehu jednotlivých súťaží sa nachádza na investičnom oddelení spoločnosti.

Verejné obstarávania sú realizované pri dodržaní podmienok a základných zákonných povinností obstarávateľa s dôrazom na uplatňovanie princípu rovnakého zaobchádzania, nevýhodňovania a nediskriminácie uchádzačov alebo záujemcov, s dôrazom na transparentnosť obstarávania a s dodržaním princípu hospodárnosti a efektívnosti. Vyhodnocovanie ponúk bolo realizované objektívne s dôrazom na získanie ekonomicky najvýhodnejšej a najefektívnejšej ponuky.

Okrem verejných súťaží, realizovaných v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní, BPMK v rámci výkonu správcovskej činnosti a činnosti prenajímateľa majetku Mesta Košice a vlastného majetku, v priebehu r. 2015 vyhlásil v súlade s § 281 a následných ustanovení Obchodného zákonníka 13 obchodno-verejných súťaží o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy.

K 31.12.2015 BPMK v rámci výkonu činnosti správy bytov a NP, spravuje nasledovný počet bytov

a NP:

Tab. č. 7 - Prehľad o spravovaných bytoch a nebytových priestoroch

| Ukazovateľ   | MJ                | Skutočnosť<br>k 1.1.2015 | Skutočnosť<br>k 31.12.2015 | Zmena stavu<br>31.12.2015/1.1.<br>2015 |
|--|-------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| <i>Počet spravovaných bytov celkom</i>                           | b. j.             | 7 953                    | 7 932                      | -21                                    |
| <i>v tom: obecné</i>   | b. j.             | 1 738                    | 1 717                      | -21                                    |
| <i>Vlastnícke</i>  | b. j.             | 6 215                    | 6 215                      | 0                                      |
| <i>Hybridné obecné byty</i>                                      | b. j.             | 240                      | 240                        | 0                                      |
| <i>Nebytové priestory obecné, spravované<br/>do r. 2013 BPMK</i> | počet             | 213                      | 205                        | -8                                     |
| <i>Nebytové priestory obecné, spravované<br/>do r. 2013 SMMK</i> | počet<br>objektov | 25                       | 25                         | 0                                      |
| <i>Nebyty vlastnícke</i>   | počet             | 94                       | 95                         | + 1                                    |

V porovnaní s r. 2014 klesol počet spravovaných obecných bytov kumulovane o 21b.j. v čom je zohľadnená asanácia bytového domu na Hrebendovej ul. 18,20 na sídlisku Lunik IX a nárast bytových jednotiek v bytovom dome na ul. Hrebendovej č. 2A.

K 31.12.2015 eviduje BPMK:

- 170 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v objektoch BD, resp. objektoch spravovaných býv. BPMK,
- 279 uzatvorených zmlúv o nájme NP a poskytnutí služieb, súvisiacich s nájmom v 25 objektoch, spravovaných resp. prenajímaných od Mesta Košice na základe zmlúv, prevzatých po bývalej SMMK.

Okrem vyššie uvedených zmlúv o nájme NP, BPMK v súvislosti s dodávkou tepla a elektrickej energie v rámci vlastnej licencie ÚRSO na predaj predmetných médií, k 31.12.2015 eviduje:

- 202 zmlúv o dodávke tepla nájomníkom v prenajatých resp. spravovaných objektoch (nájomníci objektov Tr. SNP 48/A, ZS Ťahanovce, Löfflerova 2, Hlavná 68, 70, 57-59, Tajovského 9, Alžbetina 12),
- 58 zmlúv o dodávke elektrickej energie (nájomníci v objekte Tr. SNP 48/A, odberatelia z trafostanice Južné nábrežie 13 a VŠA - Alejová 2).

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

## **VI. Personálna a mzdová politika**

Spoločnosť mala na r. 2015 stanovený plánovaný objem osobných nákladov celkom (ON) 2 475,7 tis. EUR. Plnenie plánovaného objemu tejto skupiny nákladov a porovnanie s r. 2014 je zrejme z nasledovnej tabuľky:

**Tab. č. 8 – Prehľad stavu OON k 31.12.2015 v EUR a porovnanie so stavom r. 2014**

|                              | skutočnosť<br>31.12.2014 | plán<br>2015     | skutočnosť<br>31.12.2015 | %<br>Plnenia<br>plán/skut<br>2015 |
|------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Osobné náklady celkom</b> | <b>2 398 610</b>         | <b>2 475 720</b> | <b>2 464 811</b>         | <b>99,6</b>                       |

K 31.12 bol vykázaný skutočný objem ON vo výške 2 464,8 tis. EUR, čo predstavuje plnenie ročného plánu na 99,6%.

Prostriedkom ovplyvňujúcim tieto zložky nákladov bolo aj dodržiavanie opatrení súvisiacich s reguláciou čerpania dovoleniek. Boli prijaté opatrenia, ktorých efekt sa opätovne prejavil v znížení rezervy na dovolenky, ktorá bola k 31.12.2015 vytvorená vo výške 43,7 tis. EUR.

Rok 2015 možno hodnotiť z hľadiska zamestnanosti za stabilný, v priebehu roka nedošlo k žiadnym mimoriadnym pohybom v počte resp. štruktúre zamestnancov, ktoré by boli spôsobené vývojom hospodárskej situácie spoločnosti. Minimálne pohyby boli v dôsledku prirodzeného vývoja.

### **Prehľad o stave a pohybe zamestnancov spoločnosti k 31.12.2015:**

**a) fyzický stav celkom 190 zamestnancov (okrem toho ženy na MD – 3, ženy RD – 2)**

**(skutočnosť k 31.12.2014 – 196 zamestnancov)**

z toho: „THP“ pracovníci 84 zamestnancov

„R“ pracovníci 106 zamestnancov

**b) priemerný prepočítaný stav zamestnancov za 01-12/2015: 189,45 zamestnancov (skutočnosť k 31.12.2014 – 190,11 zamestnancov)**

**c) pohyb zamestnancov za obdobie 01-12/2015:**

- Prijatí zamestnanci: 22 zamestnancov (z toho TH - 4, elektroinštalatér - 1, inštalatér - 1, stavebný robotník - 3, skladník - 2, strážnik/informátor - 4, vrátnik - 2, toaletárka - 4, upratovačka - 1)
- Uvoľnení zamestnanci: 28 zamestnancov (z toho TH - 9, elektroinštalatér - 1, murár - 1, stavebný robotník - 1, kúrenár - 1, zámočník - 1, skladník - 1, vodič - 1, strážnik - informátor - 4, informátor - 1, toaletárka - 3, upratovačka - 3, domovníčka - 1).

**d) Priemerná mesačná mzda zamestnanca k 31.12.2015 dosiahla úroveň 752,82 EUR.**

K 31.12.2015 bolo uzatvorených 26 dohôd o brigádnickej činnosti študentov, 146 dohôd o vykonaní práce a 174 dohôd o pracovnej činnosti.

K 31.12.2015 BPMK v rámci výkonu činnosti správy bytov ako zmluvnej služby pre spoločenstvá vlastníkov bytov, eviduje 15 dohôd o brigádnickej práci študentov, 128 dohôd o vykonaní práce a 156 dohôd o pracovnej činnosti, uzatvorených so zamestnancami, vykonávajúcimi činnosť pre jednotlivé spoločenstvá vlastníkov bytov. BPMK v súlade s platnou legislatívou vo vzťahu k uvedeným zamestnancom a orgánom daňovej správy a poistenia, zabezpečuje plnenie povinností platcu odvodu daní, zdravotných a sociálnych odvodov - tak za stranu vlastníkov bytov ako zamestnávateľov, ako aj za stranu samotného zamestnanca.

V podmienkach spoločnosti nepôsobí odborová organizácia, záujmy zamestnancov a dohody s vedením spoločnosti sú zabezpečované prostredníctvom vytvorenej Zamestnaneckej rady. Medzi týmito orgánmi došlo k dohode o podmienkach spolupráce, tvorbe a čerpaní Sociálneho fondu spoločnosti, spôsobe zabezpečovania stravy zamestnancov. V rámci dohody bola pre zamestnancov schválená možnosť čerpania ďalšej dovolenky v r. 2015 nad rámec zákonného nároku 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 záujme zabezpečenia odbornej prípravy a zachovania odbornej spôsobilosti zamestnancov, bolo v priebehu r. 2015 zabezpečené odborné vzdelávanie (formou školení, účasti na odborných seminároch) pre zamestnancov, na čo spoločnosť vynaložila náklady vo výške 4,5 tis. EUR.

## **VII. Bezpečnosť pri práci a požiarne ochrana**

Hmotný majetok zverený do správy, údržby, ochrany a pre zabezpečenie úloh vyplývajúcich z postavenia podniku sa spravuje a riadi v spoločnosti z hľadiska ochrany pred požiarmi v zmysle Zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších právnych zmien, ako aj ďalšími predpismi.

Pre dôsledné zabezpečenie plnenia úloh z ochrany pred požiarmi bolo u zamestnancov vykonávané školenie, odborná príprava protipožiarnych hliadok 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 požiarmi a následne Vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov boli v domoch spravovaných oddelením správy vlastníckych bytov, ako aj v obecných vykonávané preventívne prehliadky technikom požiarnej ochrany. Vlastníci boli písomne upozornení na odstránenie nedostatkov. Novelizáciou zákona, ako aj vykonávacej vyhlášky o ochrane pred požiarmi bola spracovaná aj nová dokumentácia pre objekty BPMK.

Za obdobie 01-12/2015 boli vykonané kontroly a opravy hasiacich prístrojov spolu s požiarňami vodovodmi, revízie a kontroly elektrickej požiarnej signalizácie, kontroly požiarnej klapiek, periodická revízia stabilného hasiaceho zariadenia. Na tieto činnosti spoločnosť vynaložila náklady vo výške 21,0 tis. Eur.

Od januára do septembra 2015 v domovom a bytovom fonde obhospodarovanom bytovým podnikom bol zaznamenaný 1 požiar so škodou 715,- EUR.

V priebehu mesiacov január – december 2015 sme zaznamenali 4 nepracovné a 1 pracovný úraz. Pre našich zamestnancov boli v zmysle stanovených predpisov vykonané školenia a odborné prípravy napr. práca z plošín, viazačský kurz, štátne zväračské skúšky pre plyn a plasty, odborná



spôsobilosť v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z. z. – elektro, obsluha kotolne nad 100 kW, opakované zväračské skúšky a pod. v náklade 2,2 tis. EUR).

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 preventívnych prehliadky našich zamestnancov v súvislosti s ich pracovným zaradením v celkovej sume 3,4 tis. EUR. Pracovnou zdravotnou službou v zmysle novelizácie Zákona č. 355/2007 Z.z. o hygiene práce bol pre bytový podnik spracovaný vstupný audit, prevádzkový poriadok pre prácu s nebezpečnými chemickými faktormi a posudok o riziku v hluku a vibráciách.

### **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 2015 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 2015 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

### **IX. Tvorba výsledku hospodárenia r. 2015**

BPMK k 31.12.2015 vytvoril účtovný zisk pred zdanením vo výške 40,6 tis. EUR. Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej a odloženej dane predstavuje hodnotu – **zisk vo výške 11,8 tis. EUR** a to vplyvom:

- ✓ zisku z hospodárskej činnosti vo výške 91,1 tis. EUR
- ✓ straty z finančnej činnosti vo výške -50,5 tis. EUR
- ✓ zúčtovania splatnej dane (vo výške 41,4 tis. EUR) a odloženej dane (vo výške -12,6 tis. EUR).

Hospodársky výsledok za rok 2015 – zisk vo výške 11 848,92 Eur BPMK s.r.o. navrhuje svojmu 100%-nému vlastníkovi Mestu Košice rozdeliť nasledovne:

- 5% vytvoreného zisku t.j. 592,45 EUR použiť ako prídela do zákonného rezervného fondu spoločnosti v súlade s tvorbou zákonného rezervného fondu v zmysle zakladateľskej listiny
- Zvyšok vo výške 11 256,47 EUR použiť na úhradu straty minulých období

### **X. Predpokladaný budúci vývoj v činnosti spoločnosti v r.2016**

Činnosť spoločnosti v r. 2016 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. 2016 sústredí na realizáciu stavebných prác na zákazke „Rekonštrukcia náhradných nájomných bytov Vodárenská 14“

V r. 2016 v návrhu finančného plánu, predloženého na schválenie jedinému spoločníkovi, BPMK predpokladá pokles výnosov a nákladov celkom oproti dosiahnutej skutočnosti r. 2015.

Dôvodom tohto posunu vo výkonoch a nákladoch je znížený objem stavebných zákaziek na rok 2016 a zohľadnenie pretrvávajúcich problémov s obsaditeľnosťou nebytových priestorov (predovšetkým jedálenské komplexy Tr. SNP 48/A, Hlavná 68), ktoré spôsobujú značný výpadok nájmu. Vzhľadom na mimoriadne zvýšenú aktivitu v oblasti obsadzovania nebytových priestorov spoločnosť predpokladá získanie záujemcov o prenájom ďalších dlhodobu neobsadených objektov a dosiahnutie mierneho kladného hospodárskeho výsledku.

**Hlavným cieľom spoločnosti v r. 2016 bude:**

- Zlepšenie platobnej disciplíny, predovšetkým vo vzťahu k dodávateľom médií a SVB a stabilizácia spoločnosti v oblasti tvorby a riadenia cash flow.
- Sústredenie pracovných a technických kapacít na dokončenie výkonovej zákazky „Obnova BD Šoltésova 11-13“ s kompletným odovzdaním stavby
- Realizácia kompletnej výkonovej zákazky „Rekonštrukcia náhradných nájomných bytov Vodárenská 14“
- Pokračovanie v rekonštrukcii vlastných HB (v počte 2 ks) s cieľom ich následného prenájmu a zabezpečenia vyššej efektívnosti vlastného prevádzkovaného majetku.
- Aplikovať systém výberu dodávateľov tovarov a služieb v súlade so zmenenou legislatívou v oblasti verejného obstarávania

**Riziká :**

- Spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, predovšetkým v oblasti poskytovania prenájmu nebytových priestorov a realizácie doplnkových stavebných služieb. Z tohto dôvodu plánuje vyvinúť maximálne úsilie na elimináciu týchto rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia

**Vplyv účtovnej jednotky na životné prostredie a zamestnanosť**

- BPMK dodržiava predpisy a normy týkajúce sa ochrany životného prostredia a pracovnoprávných vzťahov. Predmetom činnosti spoločnosti nie sú aktivity s negatívnym dopadom na životné prostredie a v priebehu hodnoteného obdobia neboli zaznamenané žiadne mimoriadne udalosti súvisiace s jeho prípadným poškodením.
- Spoločnosť nevystupuje ako významný zamestnávateľ v rámci miesta svojho pôsobenia.

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

Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 292 zo dňa 14.12.2015 Mesto Košice so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice ako jediný spoločník obchodnej spoločnosti Bytový podnik mesta Košice s.r.o., Južné nábrežie 13, 042 19 Košice rozhodol o odvolaní a menovaní členov dozornej rady spoločnosti s účinnosťou od 18.2.2016 z dôvodu ukončenia funkčného obdobia dozornej rady a to nasledovne:

- s účinnosťou od 18.2.2016 odvolal z funkcie členov dozornej rady: MVDr. Annu Jenčovou a JUDr. Cyrila Betuša
- s účinnosťou od 18.2.2016 menoval do funkcie členov dozornej rady: MVDr. Annu Jenčovou a JUDr. Cyrila Betuša.

V súvislosti so vznikom nového funkčného obdobia bola uskutočnená voľba nového predsedu DR výsledkom ktorej bolo opätovné zvolenie MVDr. Anny Jenčovej do funkcie predsedu DR.

V období od uzavretia účtovného obdobia roku 2015 do spracovania Výročnej správy v spoločnosti nenastali žiadne iné udalosti osobitného významu.

**Výročnú správu spracovali:**

Ing. Hornungová Mária

Ing. Helmečkyová Marcela

Tóthová Slávka

**Prílohy:**

Príloha č. 1 - Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2015

Príloha č. 2 - Správa audítora