

Na rokovanie MsZ na deň 25.6.2015

Materiál č.:

**Výročná správa o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o.,
o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta
a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2014**

Predkladá:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Návrh na uznesenie:

MsZ po prerokovaní

zobrať na vedomie

Výročnú správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2014

Spracoval:

Mgr. Iveta Prokopovičová , ved. ekon. úseku

Ing. Ján Bača, vedúci technického úseku

Spravodajca:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Prerokované:

Porada primátora 13.4.2015

Dozorná rada 13.4.2015

MsR 23.4.2015

Počet strán 9 a 2 prílohy

V Bardejove 18.06.2015

Obsah

- A) Základné údaje o spoločnosti BARDBYT, s.r.o.
- B) Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom mesta k 31.12.2014
- C) Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2014
- D) Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2014
- E) Záver

Prílohy:

Príloha č. 1 – Plnenie technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2014. Prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2014.

Príloha č. 2- Stanovisko Dozornej rady spoločnosti k výročnej správe o hospodárení k účtovnej závierke pre rok 2014 v spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

A. Základné údaje

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti: BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
2. IČO: 36 476 633
3. Hlavná činnosť spoločnosti

Spoločnosť vykonávala z predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri tieto hlavné činnosti: prenájom bytov a nebytových priestorov, investičná činnosť spravovaného majetku, opravy a údržbu bytov a nebytových priestorov, výkon správy- vlastníkov bytov a spoločenstiev bytových domov

4. Spoločníci: Mesto Bardejov, IČO: 00 321 842
5. Štatutárny orgán: Konateľ – Ing. Jaroslav Žák
6. Dozorná rada spoločnosti – PaedDr. Šoth Marián, Ing. Arendáč Ladislav, PaedDr. Mačej Miroslav, Mgr. Gmitterová Helena, Mgr. Goriščák Pavol
7. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná závierka bola vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z o účtovníctve a opatrením MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov. Táto účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady neboli počas účtovného obdobia menené. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku – Mesto Bardejov ako dcérska spoločnosť. Konsolidovaná účtovná závierka je uložená na MsÚ Bardejov.

8. Výška základného imania: 6 638,78 € výška vkladu: 6638,78 €. Rozsah splatenia: 6 638,78 €.
9. Štruktúra spoločníkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Mesto Bardejov	6 639	100	100	0

10. Prehľad zmien vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Zákonný rezerv. fond	17 713	2 125	0	0	19 838
Štatutárne fondy a ostatné fondy	12 616	0	0	0	12 616
Nerozdelený zisk minulých rokov	169 849	7 277	0	0	177 126
VH bežného účtovného obdobia	42 488	26 152	42 488	0	26 152

B. Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom Mesta Bardejov

1. Stav spravovaného majetku

Stav majetku	k 1.1.2014	15 307 947,33 €
prírastky v roku 2014		80 000,00 €
úbytky v roku 2014		16 780,82 €
Stav majetku	k 31.12.2014	15 371 166,51 €

Suma 15 371 166,51 € pozostáva : softwér 2 431,65 €, byty a nebytové priestory 15 047 058,74 €, samostatné hnutel'né veci 295 904,36 €, dopravné prostriedky 25 771,76 €. Spoločnosť BARDBYT, s.r.o. má majetok prenechaný do užívania. Vlastníkom majetku je Mesto Bardejov. Majetok prenechaný do užívania sa účtuje samostatne na podsúvahových účtoch:

75013 majetok Mesta – nehmotný	2 431,65
75021 majetok Mesta – budovy	15 047 058,74
75022 majetok Mesta – samostatné hnutel'né veci	295 904,36
75023 majetok Mesta – dopravné prostriedky	25 771,76
Spolu	15 371 166,51
750131 majetok Mesta – oprávky	2 431,65
750211 majetok Mesta – oprávky budovy	5 474 725,39
750221 majetok Mesta – oprávky sam. hnutel'né veci	217 390,98
750231 majetok Mesta – oprávky dopravné prostriedky	25 771,76
Spolu	5 720 319,78
77013 Zostatková hodnota majetku	9 650 846,73

Prírastky a úbytky v roku 2014 - Majetok Mesta Bardejov

P.č.	Názov objektu	Zaradené	Vyradené	Technické zhodnotenie
1.	Budova OÚ			8 033,72
2.	RN č. 2			960,00
3.	RN č. 32			3 150,84
4.	RN č. 4			4 479,97
5.	Sázavského I/1			1 680,73
6.	RN č. 15			2 817,98
7.	RN č. 42			2 294,36
8.	Stocklova			30 921,59
9.	Obchodná časť bl. A/2			11 796,85
10.	Moyzesova 7			3 902,36
11.	Poštárka bl. A			1 233,16
12.	Poštárka bl. B			700,93
13.	Poštárka bl. C			429,40
14.	Poštárka bl. D+E			1 195,15
15.	Poštárka bl. J			1 029,87
16.	Poštárka H+I			212,85
17.	Poštárka bl. F			743,52
18.	Poštárka bl. K			491,36
19.	Poštárka bl. M			821,48
20.	Poštárka bl. N			710,58
21.	Poštárka bl. O			1 401,56
22.	Poštárka bl. P			991,74
23.	Ľačevská bl. C		16 780,82	
	Spolu		16 780,82	80 000,00

BARDBYT, s.r.o. ako užívateľ nehnuteľného majetku Mesta Bardejov, vlastným strediskom údržby, alebo dodávateľským spôsobom vykonáva na spravovanom majetku pravidelnú údržbu bytov a nebytových priestorov a zároveň ich technicky zhodnocuje, modernizuje a rekonštruje podľa vopred schváleného plánu opráv a údržby, technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta. Hodnotenie plnenia technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2014 a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2014 sa nachádza v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Výročnej správy o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2014.

C. Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2014

Náklady					
Názov účtu		Plnenie	Plán	Plnenie /€/	% plnenia
		k 31.12.2013	rok 2014	k 31.12.2014	
501	Spotreba materiálu	50 417,16	72 500	54 444,28	75,10
502	Spotreba energií	9 214,85	18 000	5 883,25	32,68
511	Opravy a údržba	18 248,46	20 000	19 281,41	96,41
512	Cestovné	559,61	1 000	502,08	50,21
513	Reprezentačné	3 130,94	3 300	3 333,09	101,00
518	Služby spolu	266 086,00	246 600	245 503,54	99,56
518	z toho: náklady na TZ	53 497,53	30 000	33 064,53	110,22
	služby pre mesto - nájom	85 000,00	130 000	130 000	100,00
	schválené TZ	80 000,00	50 000	50 000	100,00
	ostatné náklady	47 588,47	36 600	32 439,01	88,64
52xx	Osobné náklady	379 388,16	390 000	387 587,88	99,38
521	Krátkodobé rezervy	27 040,00	15 000	13 284,98	88,57
527	Zákonné sociálne náklady	23 545,46	24 000	19 066,94	79,45
52711	Odstupné	2 333,00	10 000	7 845,38	78,45
528	Ostatné sociálne náklady		2 500	2 010,50	80,42
53xx	Dane a poplatky	4 727,23	9 000	3 860,81	42,90
54xx	Iné náklady na hospodársku činnosť	84 513,04	50 000	82 611,25	165,23
54xx	Fond opráv nebytové priestory + byty	33 005,59	35 000	31 861,04	91,03
551	Odpisy	2 083,32	2 100	0	0
56xx	Finančné náklady	10 591,75	15 000	10 112,90	67,42
591	Splatná daň	33 528,68	0	28 043,51	0
592	Odložená daň z príjmov	0,00	0	0	0
598	Medzistrediskové náklady	81 636,55	50 000	84 909,10	169,82
NÁKLADY SPOLU		1 030 049,80	964 000	1 000 141,94	103,75
Výnosy					
Názov účtu		Plnenie	Plán	Plnenie	% plnenia
		k 31.12.2013	rok 2014	k 31.12.2014	
601	Tržby	820 910,90	784 000	820 940,98	104,71
	z toho: nájom za byty	238 581,01	200 000	236 631,04	118,32
	nájom za nebytové priestory	579 420,77	580 000	583 589,94	100,62
	ostatné	2 909,12	4 000	720	18,00
602	Tržby z výrobných činností	166 736,81	147 000	115 515,53	78,58
	Výkon správy	31 437,25	32 000	29 762,88	93,01
	Tržby údržba	47 686,39	50 000	22 381,65	44,76
	Tržby WC - Veterná ul.	3 659,50	4 000	5 503,14	137,58
	Tržby fakturované TZ	74 134,55	50 000	48 156,82	96,31
	Ostatné	9 819,12	11 000	9 711,04	88,29
61110	Neukončené inv. akcie pre Mesto	0,00	0	0	0
64xx	Iné výnosy z hospodárskej činnosti	3 249,33	5 000	4 928,08	98,56
66xx	Finančné výnosy	2,31	1 000	1,94	0,19
698	Medzistrediskové výnosy	81 636,55	50 000	84 909,10	169,82
VÝNOSY SPOLU		1 072 535,90	987 000	1 026 295,63	103,98

REKAPITULÁCIA	Plnenie	Plán	Plnenie	% plnenia
	rok 2013	rok 2014	k 31.12.2014	
Náklady spolu	1 030 049,80	964 000	1 000 141,94	103,75
Výnosy spolu	1 072 535,90	987 000	1 026 295,63	103,98
Výsledok	42 486,10	23 000	26 153,69	113,71

Hospodársky výsledok spoločnosti k 31.12.2014 je zisk vo výške 26 153,69 €, čo predstavuje vyššie plnenie oproti finančnému plánu o 3 153,69 €.

1. Informácia o tvorbe a použití rezerv

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	11 745
DR na reklamácie	0	0	0	0	11 745
Krátkodobé rezervy /KR/, z toho:	47 522	35 203	35 778	0	35 202
KR na dovolenky	5 446	5 058	5 446	0	5 057
KR na soc. poistenie	1 892	1 705	1 892	0	1 705
KR účtovnú závierku	1 400	1 400	1 400	0	1 400
KR na odmeny + soc. Poist	27 040	27 040	27 040	0	27 040
KR na súdne spory	11 744	0	0	0	0

Poznámka: zmenou zákona o účtovníctve a posúdenia vytvorených rezerv sa rezerva na prebiehajúce súdne spory považuje za dlhodobú rezervu.

D. Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

1. Pohľadávky k 31.12.2014

K 31.12.2013 BARDBYT, s.r.o. spravovala 453 komunálnych bytov, 8 bytových domov vo vlastníctve fyzických osôb, čo predstavuje 347 samostatných bytových jednotiek. Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o nevymožiteľné pohľadávky.

	k 31.12.2013	k 31.12.2014
Pohľadávky za nájom a služby v bytoch	644 117,72 €	665 995,94 €
Z toho:		
Poštárka	462 105,08 €	488 857,16 €
Dlhá Lúka	34 305,38 €	35 967,09 €
Ostatní	94 517,37 €	77 795,25 €
Vinbarg	53 189,89 €	63 376,44 €

	k 31.12.2013	k 31.12.2014
Pohľadávky za nájom a služby v nebyt. priestoroch	87 172,62 €	91 405,04 €

Nájomníci v spravovaných neodpredaných bytoch sú zväčša sociálne prípady, ktorí majú problém uhrádzať platby za bežný mesiac. Vo väčšine prípadov máme podpísané splátkové kalendáre, ktoré pravidelne kontrolujeme a vyhodnocujeme.

2. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	133 391	16 254	6 150	0	143 495
Iné pohľadávky	169 431	42 358	0	0	211 789
Pohľadávky spolu	302 822	58 612	6 150	0	355 284

3. Závázky k 31.12.2014

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa závázky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Závázky k 31.12.2014 (účet 321- dodávatelia) spolu: 144 087,85 €. Z toho je suma 4 185,99 € uhrádzaná formou zápočtov z nájomného. Ide o vykonané technické zhodnotenie objektov, ktoré bolo schválené v pláne technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta pre rok 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014. Závázky vlastníkov bytového domu K/4 voči spoločnosti BARDTERM, s.r.o. k 31.12.2014 sú vo výške 59 680,27 €. Závázky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. sú vo výške 80 221,59 € a z toho súpo lehote splatnosti sú v sume 18 505,55 €.

Štruktúra celkových záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	18 506	83 602
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 317 456	1 342 208
Krátkodobé záväzky spolu	1 335 962	1 425 810
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	70 904	57 884
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	105 683	0
Dlhodobé záväzky spolu	176 587	57 884

4. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia je znázornená v nasledujúcej tabuľke. Sociálny fond sa čerpá na sociálne, rekreačné a iné potreby zamestnancov – na príspevok na stravovanie, regeneráciu pracovnej sily, finančný príspevok pri životných jubileách a dlhodobej pracovnej neschopnosti. Sociálny fond sa tvorí v súlade so zákonom č. 152/1994 Z.z. o sociálnom fonde na ťarchu nákladov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	11 096	10 838
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	2 484	2 542
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	5 000
Čerpanie sociálneho fondu	8 889	7 284
Konečný zostatok sociálneho fondu	9 691	11 096

E. Záver

Aj napriek úsiliu, ktorú spoločnosť v roku 2014 vyvíjala a prijímala opatrenia na zníženie pohľadávok, zaznamenala v oblasti bytov mierny nárast pohľadávok hlavne na sídlisku Poštárka, Vinbarg a Dlhá Lúka. Na preklenutie nedostatku finančných prostriedkov spoločnosť využíva kontokorent, ktorý máme vedený v Prima banke a.s. Výška úverového rámca je zmluvne dohodnutá v sume 132 776,- €, splatná 10/2015.

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé bankové úvery					
Kontokorent Prima banka	EUR	5,839	10/2015	125 668	125 241

Zvyšovanie efektívnosti podnikateľskej činnosti je cieľom každej firmy, podniku, spoločnosti. Môžeme to dosiahnuť rôznymi cestami, predovšetkým musíme uplatňovať zásadu hospodárnosti. Cieľom týchto krokov je dosahovanie maximálneho objemu výkonov s minimálnou spotrebou práce a prostriedkov, čoho výsledkom sú najnižšie možné náklady na jednotku výkonu. Náklady sú syntetickým ukazovateľom a práve nákladom možno vyčíslieť, koľko stojí realizácia výkonov. Každú položku nákladov je potrebné kvalifikovane odhadnúť, aby sme mohli vypočítať očakávaný zisk.

Pre zlepšenie cash flow si spoločnosť stanovila ako prioritný cieľ – týždennú kontrolu vývoja nedoplatkov. Spoločnosť prijala niekoľko opatrení, ktoré môžu dopomôcť tomu, aby nedoplatky mali klesajúcu tendenciu. Zároveň sa aktívne zapájame do projektov, ktoré nám môžu zabezpečiť potrebné množstvo práce a finančných zdrojov pre zachovanie strediska údržby a tým plynulý chod spoločnosti ako celku.

Plnenie technického plánu modernizácie a rekonštrukcie majetku mesta a prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov k 31.12.2014						
I. Modernizácia a rekonštrukcia - TZ						
P.č.	Objekt, akcia				Schválený plán	Plnenie plánu
1.	Spoluúčasť na projekte mesta Bardejov - Poštárka				0,00 €	0,00 €
2.	Sídlisko Poštárka - výmena okien v radových a bytových domoch				12 000,00 €	15 376,12 €
3.	RN 4 - Renovácia fasády z Radničného námestia				0,00 €	0,00 €
4.	RN 29 - výmena okien do dvora				0,00 €	0,00 €
5.	RN 12 - výmena dlažby v dvornej časti - havarijný stav				2 500,00 €	0,00 €
6.	RN 16 - technické zhodnotenie				5 500,00 €	5 498,54 €
7.	RN 35- výmena okien v dvornej časti				0,00 €	0,00 €
8.	Stocklova 7,9 - rekonštrukcia nebytového priestoru				16 070,00 €	16 070,11 €
9.	Moyzesova 7 - technické zhodnotenie				5 500,00 €	11 877,53 €
10	OÚ - Dlhý rad 16 prízemie - technické zhodnotenie				4 330,00 €	4 666,60 €
11	Dlhý rad 20 - bl.A - nebytový priestor technické zhodnotenie	A3- nebytový priestor - technické zhodnotenie			4 100,00 €	4 299,25 €
	Spolu				50 000,00 €	57 788,15 €
II. Opravy a údržba - odborné skúšky, prehliadky, plánované a nutné opravy						
P.č.	Objekt, akcia				Schválený plán	Plnenie plánu
1.	OSaP el. inštalácie s následným odstránením závad				2 000,00 €	567,19 €
2.	OSaP bleskozvodov s následným odstránením závad				1 500,00 €	13,03 €
3.	Revízie plynových rozvodov, spotrebičov a servisné prehliadky pl. kotlov				3 000,00 €	2 232,94 €
4.	Výmena meračov SV, TUV po dobe ciachu				1 500,00 €	1 577,24 €
5.	OSaP požiarneho vodovodu s odstránením závad				500,00 €	490,98 €
6.	Oprava a údržba bytových domov Poštárka, Dlhá Lúka				15 000,00 €	23 220,03 €
7.	Amfiteáter - montáž, demontáž zastrešenia, ZTI				3 500,00 €	3 261,35 €
8.	RN 4 - úprava spev. plochy vo dvore(vonk. schod. a zábredlie) opr. zateplenia z dvora				500,00 €	378,82 €
9.	RN 5 - výmena okien vo dvore				3 000,00 €	0,00 €
10.	RN 14 - presvetlenie strechy nad balkónom na 1. pos., výmena vst. dverí z dvora				2 000,00 €	98,42 €
11.	RN 16 - opravy ZTI, ELI, ÚK a úpravy povrchov - dlažby, maľby				3 500,00 €	1 935,29 €
12.	RN 17 - oprava kanalizácie, voda, ELI				500,00 €	0,00 €
13.	RN 20-21 - oprava strechy, maľby, ELI				1 000,00 €	661,21 €
14.	RN 25 - maľba dufartu				700,00 €	36,47 €
15.	RN 26 - výmena dverí z dvora				900,00 €	0,00 €
16.	RN 29 - vymaľovanie fasády z dvora				3 000,00 €	23,75 €
17.	RN 30 -výmena dverí z podesty na 1. posch., výmena drev. podlahy na pavlač				2 500,00 €	109,98 €
18.	RN 32 - náter drevených schodov, oprava dlažby				1 000,00 €	898,20 €
19.	RN 38 - omietky dufartu na prízemí				2 000,00 €	42,15 €
20.	RN 39 - oprava fasády z RN a dvora, oprava omietok a malieb v dufarte				500,00 €	246,49 €
21.	RN 41-42 - nepredvídané opravy				300,00 €	52,50 €
22.	RN 46 - nepredvídané opravy				300,00 €	196,87 €

23.	Stöcklova 7 - úprava vstupných priestorov NP				1 300,00 €	3 695,72 €
24.	Murárske práce				0,00 €	11 247,43 €
25.	Vodárenské práce a výmena ZTI				0,00 €	14 924,64 €
26.	Elektrikárske práce				0,00 €	7 845,35 €
27.	Výmena a oprava plynových zariadení a spotrebičov				0,00 €	4 750,20 €
28.	Havarijné stavy striech, kanalizácií, rozvodov vody a ostatné práce				0,00 €	5 907,90 €
	Spolu				50 000,00 €	84 414,15 €
	Vysvetlivky:					
	OSaP - odborné skúšky a prehliadky					