

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.

Nám. osloboditeľov 73, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 36435911

VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2013

apríl 2014

zostavená: 28.04.2014

schválená: 26.06.2014

Ing. Jozef Repaský
predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Chomo
podpredseda predstavenstva

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

- 1) Obchodné meno: Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.
- 2) Sídlo: Nám. osloboditeľov 73, 031 01 Liptovský Mikuláš
- 3) Dátum založenia: 13.09.2005
- 4) Dátum vzniku: 03.11.2005
- 5) Predmet činnosti:
 - a. Poradenská činnosť v oblasti energetiky a úspor energie
 - b. Sprostredkovanie obchodu, výroby, služieb a dopravy v rozsahu voľných živností
 - c. Správa bytového fondu a nebytových priestorov a základné služby spojené s prenájmom
 - d. Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájmom
 - e. Prenájom hnutel'ných vecí v rozsahu voľných živností
 - f. Výkon správy a služieb spojených so správou bytov a nebytových priestorov v rozsahu voľných živností
 - g. Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
 - h. Sprostredkovanie údržby bytového fondu
 - i. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
 - j. Verejné obstarávanie
 - k. Ubytovacie služby v rozsahu voľných živností
 - l. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
 - m. Kopírovacie služby
 - n. Počítačové služby
 - o. Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
 - p. Vedenie účtovníctva
 - q. Montáž, rekonštrukcie, údržba vyhradených elektrických zariadení
 - r. Prípravné práce k realizácii stavby
 - s. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
 - t. Vodoinštalatérstvo a kúrenárstvo
- 6) Priemerný počet zamestnancov v účtovnom období do 31.10.2013: 35
 v tom vedúcich zamestnancov: 3
 od 1.11.2013 do 31.12.2013: 22
 v tom vedúcich zamestnancov: 2

Priemerná mzda : 685 €

B. INFORMÁCIE O ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOCH A AKCIONÁROCH

Členovia orgánov spoločnosti :

Predstavenstvo:

- Ing. Jozef Repaský, predseda
- Ing. Jaroslav Chomo, podpredseda od 15.3.2012
- Ing. Jozef Korený, člen predstavenstva od 15.3.2012

Dozorná rada:

- Mgr. Martin Krajčí do 30.09.2013
- Ing. Jozef Bobák do 30.09.2013
- MUDr. Alžbeta Smiešna
- Jozef Gonda od 01.10.2013
- Peter Cibák od 01.10.2013

Akcionári:

p. č.	Spoločník, akcionár	Výška podielu na ZI		Podiel na hlasovacích právach v %	Vklady do VI v Eur	
		Absolútne v Eur	v %			
1	Mesto Liptovský Mikuláš, IČO: 00315524	1 526 924	100,0	100,0	r. 2006: 53 110 r. 2007: 318 662 r. 2008: 28 215 r.2009: 0	

Počet zaknihovaných akcií: 46 v menovitej hodnote za jednu akciu 33 194 €

Predstavenstvo v zmysle Stanov akciovej spoločnosti má najmenej troch a najviac šiestich členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti na dobu dvoch rokov. Dozorná rada má 3 členov, ktorí sú volení v zmysle čl. XII. ods. 5) Stanov, taktiež na dobu dvoch rokov.

C. HODNOTENIE HOSPODÁRENIA V ROKU 2013

Spoločnosť v roku 2013 dosiahla objem výnosov 2 224 182,11 € a pri nákladoch vo výške 2 273 901,30 € hospodársky výsledok pred zdanením predstavuje stratu 49 719,19 €, po zdanení strata 20 091,75 € pri objeme výnosov 2 224 182,11 € a nákladoch vo výške 2 244 273,86 €.

Spoločnosť v roku 2013 vykonávala svoju činnosť v súlade s predmetom činnosti zapísaným v obchodnom registri a v súlade so schváleným plánom a rozhodnutiami orgánov spoločnosti. Jednalo sa hlavne o rozhodnutia o predaji tepelno-technických zariadení (Kúpna zmluva z 3.6.2013) a predaji časti podniku súvisiacou so správou bytov v osobnom vlastníctve (Zmluva o predaji časti podniku z 21.10.2013).

Z pohľadu objemu tržieb, najvýznamnejšiu časť tvorili:

- tržby za prenájom tepelno-technických zariadení 190 934,58 € (do 30.6.2013)
- tržby za nájomné nebytových priestorov 253 919,26 €
- tržby za výkon správy bytov v osobnom vlastníctve 138 283,30 € (do 31.10.2013)
- tržby z nájomných bytov vo vlastníctve mesta LM 32 974,37 €
- tržby z ubytovne Štefánikova 48 049,74 €
- tržby strediska údržba 49 081,27 €
- ostatné tržby za služby 7 587,85 €
- výnos z predaja časti podniku súvisiacou so správou bytov v osobnom vlastníctve 71 372,49 € (k 01.11.2013).
- výnos z predaja tepelno – technických zariadení 99 977,53 € (predajná cena 1 400 000 €, zostatková cena predaného majetku 1 300 022,47 €)

Podľa jednotlivých druhov tržieb je medziročný vývoj nasledovný:

Druh tržieb	Rok 2012 (€)	Rok 2013 (€)	Rozdiel (€)	R / R (v %)
Tepelno-technické zar.	403 456,59 €	1 590 934,58 €	1 187 477,99 €	394,33%
Nájom nebyt. priestorov	307 403,97 €	260 352,92 €	-47 051,05 €	84,69%
Výkon správy bytov – vlastn.	145 574,18 €	144 342,48 €	-1 231,70 €	99,15%
Výkon správy – byty v nájme	29 298,65 €	28 440,82 €	-857,83 €	97,07%
Údržba	78 530,53 €	49 059,72 €	-29 470,81 €	62,47%
Ubytovňa Štefánikova	46 228,57 €	48 430,19 €	2 201,62 €	104,76%
Ostatné tržby za služby	13 376,50 €	102 621,40 €	89 244,90 €	767,18%

Výsledok hospodárenia podľa jednotlivých hospodárskych stredísk po vnútropodnikovom rozúčtovaní a zdanení je nasledovný :

Číslo HS	Názov HS	Náklady	Výnosy	HV
101	Správa bytov	146 908,12	144 342,48	-2 565,64 €
102	Nájomné byty	115 921,91	28 440,82	-87 481,09 €
103	Správa nebytových priestorov	246 673,71	260 352,92	13 679,22 €
200	Tepelno-technické zariadenia	1 486 636,10	1 590 934,58	104 298,48 €
301	Ubytovňa Štefánikova	60 964,13	48 430,19	-12 533,94 €
401	Údržba	84 548,50	49 059,72	-35 488,78 €
spolu				-20 091,75

Tepelno technické zariadenia

V roku 2013 v oblasti tepelno technických zariadení (TTZ) nastali výrazné zmeny. Mestské zastupiteľstvo dňa 23.5.2013 schválilo návrh na úpravu vzťahov mesta Liptovský Mikuláš s LMT, a.s (schválenie majetkovej účasti mesta v spoločnosti) a súhlasilo s predajom súboru hnutelných vecí (TTZ) spoločnosti LMT, a.s. za kúpnu cenu 1 400 000 € bez DPH. Uvedené transakcie boli prerokované a odsúhlasené aj orgánmi spoločnosti BPLM, a.s. a jediným akcionárom spoločnosti.

Oblasť výnosov na stredisku TTZ v roku 2013 bola tvorená do 30.6.2013 príjmami z prenájmu dlhodobého majetku (vo výške odpisov), príjmami za úhradu finančných nákladov, ktoré sa viažu k obstaraniu prenajatého dlhodobého majetku (úroky z bankového úveru) a príjmami za podiel na prenajatom majetku.

Celkový objem tržieb bol dosiahnutý na úrovni 1 590 934,58 € , náklady vo výške 1 486 636,10 €, objem vytvoreného výsledku hospodárenia bol 104 298,48 €.

Pre smerovanie rozvoja TTZ bola a je rozhodujúca zmluva o nájme hnutelných a nehnuteľných vecí, o nájme a podnájme nebytových priestorov a o prevádzkovaní tepelného hospodárstva, výrobe , distribúcii a predaji tepla a teplej vody uzatvorená dňa 29.9.2008 medzi BPLM, a.s. a Mestom Liptovský Mikuláš ako prenajímateľmi na jednej strane a spoločnosťami Delta Shelf Company, s.r.o. a Prvá ružinovská spoločnosť, a.s. (v súčasnosti už spoločnosťou LMT a.s.) ako nájomcami na strane druhej , ktorej platnosť je stanovená zmluvne na 20 rokov (2009-2028) . Táto zmluva určuje ako nositeľa rozvoja tepelného hospodárstva v meste nájomcov, z čoho vyplýva, že rozvoj TTZ v podmienkach Mesta Liptovský Mikuláš bude zabezpečovať výlučne nájomca a spoločnosť BPLM, a.s. bola do 30.6.2013 vo vzťahu k tepelno-technickým zariadeniam v pozícii prenajímateľa TTZ.

Správa nebytových priestorov

Na tomto sledovanom hospodárskom stredisku bol za rok 2013 dosiahnutý hospodársky výsledok zisk 13 679,21 € pri nákladoch vo výške 246 673,71 € a výnosoch vo výške 260 352,92 €.

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. vykonával do 31.12.2013 správu budov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Liptovský Mikuláš v zmysle nájomných zmlúv a mandátnej zmluvy.

Nájomná zmluva č.02/BPLM-NP/2006 zo dňa 2.1.2006 upravovala práva a povinnosti k správe a prevádzke budov vo vlastníctve mesta, využívaných na nebytové účely. Spoločnosť bola povinná podľa tejto zmluvy platiť mestu nájomné stanovené vo výške ročných odpisov prenajatého majetku vypočítaného v prvom roku prenájmu. Podľa čl.7 bod 7.6 zmluvy má spoločnosť súhlas a poverenie na uzatváranie ďalších nájomných a podnájomných zmlúv na predmet nájmu, pričom o uzatvorených zmluvách o nájme a podnájme nebytových priestorov bola povinná informovať prenajímateľa. Podľa uvedenej zmluvy spoločnosť bola správcom 36 objektov, v ktorých bolo uzatvorených 122 zmlúv o podnájme nebytových priestorov.

Postup pri dávaní voľných nebytových priestorov do podnájmu a stanovení výšky úhrady za podnájom upravovala Smernica č. 2/2011 schválená predstavenstvom spoločnosti.

Sadzby úhrady za podnájom boli určené účelom využitia nebytových priestorov (u služieb boli sadzby nižšie ako napr. u obchodných alebo kancelárskych priestoroch) a ich umiestnením (v centre mesta boli sadzby vyššie ako v okrajových častiach). Voľné nebytové priestory boli zverejňované na internetovej stránke bytového podniku, poprípade v regionálnej tlači. V prípade, že bol o nebytový priestor viac záujemcov, prebiehalo výberové konanie, v ktorom bola rozhodujúca ponúknutá cena za užívanie nebytového priestoru zo strany záujemcu.

Na základe samostatnej Nájomnej zmluvy zo dňa 1.1.2006 mal Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. prenajaté 2 objekty (Námestie osloboditeľov č. 73 a č. 74), v ktorých sa nachádzali 3 podnájomníci. Ostatné časti po bývalých priestoroch kancelárií BPLM boli neobsadené, nakoľko objekty boli vlastníkom zaradené do predaja formou VOS.

Budovy, ktoré neboli využívané na podnikateľské účely spoločnosť spravovala na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 2.1.2006 a jej dodatkov. Za správu týchto objektov mesto platilo Bytovému podniku Liptovský Mikuláš, a.s. poplatok vo výške 0,8 € vrátane DPH/m2/rok. Išlo napríklad o objekty športových klubov v mestských častiach, nebytové priestory v bytových domoch, kultúrny dom a pod.. Tieto nebytové priestory mohla spoločnosť prenajať len s predchádzajúcim súhlasom mesta.

Spoločnosť zaznamenala vo vývoji tržieb z prenájmu nebytových priestorov v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi klesajúcu tendenciu. Pre názorné porovnanie je možné uviesť, že tržby z prenájmu nebytových priestorov predstavovali v roku 2009 výšku 479 072,67 €, v roku 2010 to bolo 417 896,01 €, v roku 2011 358 892,58 € a v roku 2012 307 403,97 € a v roku 2013 už len 253 919,26 €. Za posledné päť rokov predstavuje táto skutočnosť prepád v tržbách až 47%. Uvedené je celoslovenským problémom všetkých prevádzkovateľov nebytových priestorov. Je nutné konštatovať, že tento problém je veľmi výrazný v Liptovskom Mikuláši, kde vzniklo veľa obchodných centier, ktoré sa nachádzajú v podobnej situácii pri prenajímaní nebytových priestorov ako Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. Ponuka nebytových priestorov vysoko prevyšuje dopyt.

Najvyššie % poklesu tržieb je práve v Dome služieb na Námestí mieru, k čomu prispela aj informácia o odpredaji Domu služieb, keď v dôsledku neistoty podnájomníkov si títo hľadali náhradné priestory alebo ukončili podnikanie v dôsledku minimálnych tržieb z ich obchodných činností prevádzkovaných v tomto objekte.

Medziročný prepad tržieb je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Rok	Tržby	Medziročný rozdiel
2009	479 072,67 €	
2010	417 869,01 €	-61 203,66 €
2011	358 892,58 €	- 58 976,43 €
2012	307 403,97 €	-51 488,61 €
2013	253 919,26 €	-53 484,71 €

Správa bytov

Aj pri správe bytov v roku 2013 nastali výrazné zmeny. Orgány spoločnosti na základe predpokladaného vývoja v oblasti správy bytov v osobnom vlastníctve ako aj mestských nájomných bytov doporučili akcionárovi spoločnosti ukončiť túto podnikateľskú činnosť nakoľko náklady na túto činnosť sú dlhodobo vyššie ako výnosy. Mestské zastupiteľstvo dňa 19.09.2013 schválilo svojim Uznesením č. 72/2013 predaj časti Bytového podniku Liptovský Mikuláš, a.s súvisiacou so správou bytov v osobnom vlastníctve a to spoločnosti INTEN-EURA, správa domov, s.r.o so sídlom Garbiarska 905, Liptovský Mikuláš, IČO 46 779 841, ktorá v rámci ponukového konania predložila najvýhodnejšiu ponuku, a to za cenu 70 000,- EUR + účtovná hodnota časti podniku vyčíslená ku dňu predaja ktorá bola k 1.11.2013 v hodnote 1 372,49 €.

Predmetom predaja boli práva a záväzky vyplývajúce zo zmlúv o výkone správy uzavreté s 2919 vlastníkami bytov a NP, práva a záväzky vyplývajúce zo zmlúv s dodávateľskými subjektmi a z pracovno-právnych vzťahov, hnutelný majetok (kancelárske zariadenie, IT technika, software...)

Pre informáciu, počnúc rokom 2011 boli už sledované 2 strediská správy bytov a to byty v osobnom vlastníctve a nájomné mestské byty.

Predtým sa ešte hospodársky výsledok na stredisku správy bytov vyhodnocoval spoločne pre správu bytov v osobnom vlastníctve a pre správu mestských nájomných bytov.

Byty v osobnom vlastníctve

Celkove pri nákladoch vo výške 146 908,12 € a výnosoch 144 342,48 € bol dosiahnutý hospodársky výsledok strata 2 565,64 €.

Aby strata nebola vyššia, pristúpilo sa od 1.2.2013 k zvýšeniu mesačného poplatku za výkon správy za byt z 3,90 € (4,68 € s DPH) na 4,90 (5,88 € s DPH).

V priebehu roka 2013 do 31.10.2013 skončila výpovedná lehota 2 bytovým domom, ktoré zmenili správcu.

Do portfólia spravovaných bytových domov nepribudol žiadny bytový dom. Spoločnosť k 31.10.2013 spravovala celkom 88 bytových domov s počtom 2919 bytov.

V oblasti komunikácie, najvýznamnejším prvkom, ktorý naďalej rezonuje medzi vlastníkami bytov najmä v starších bytových domoch, bola otázka znižovania energetickej náročnosti domov formou zateplovania, výmeny zastaraných konštrukcií balkónov, výmeny vchodových dverí a okien na schodištiach, pivniciach a spoločných priestoroch.

Nájomné mestské byty

V prípade tohto odčleneného hospodárskeho strediska celkove pri výnosoch vo výške 28 440,82 € a nákladoch 115 921,91 bol dosiahnutý hospodársky výsledok strata 87 481,09 €. Aj táto uvedená informácia bola jedným z dôvodov úpravy vzťahov medzi Mestom Liptovský Mikuláš a BPLM, a.s. Mestské zastupiteľstvo dňa 19.9.2013 zobralo na vedomie informáciu o zámere uzatvoriť dohody o ukončení zmluvných vzťahov medzi mestom Liptovský Mikuláš a Bytovým podnikom Liptovský Mikuláš, a.s. k 31.10.2013 a to nasledovných zmlúv:

- mandátnej zmluvy uzavretej dňa 02.01.2006 (správa mestských nájomných bytov a nebytových priestorov) v znení jej dodatkov
- nájomnej zmluvy č. 02/BPLM-NP/2006 uzavretej dňa 02.01.2006 (prenájom budov a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš) v znení jej dodatkov
- nájomnej zmluvy uzavretej dňa 01.01.2006 (prenájom budov č. s. 73 a 74 a pozemkov č. p. 145/2 a 145/4 vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš – bývalé priestory Bytového podniku Liptovský Mikuláš, a.s.) v znení jej dodatkov

Uvedené zmluvy boli nakoniec ukončené vzájomnou dohodou zmluvných strán k termínu 31.12.2013 a to dodatkami ktoré boli podpísané dňa 18.10.2013.

K 31.12.2012 BPLM, a.s. evidoval a spravoval 557 bytov vo vlastníctve mesta, z toho na základe mandátnej zmluvy 549 bytov, 8 bytov na základe nájomnej zmluvy.

Do portfólia bytových domov nepribudla v tomto roku žiadna novopostavená bytovka.

Vo verejno – obchodnej súťaži mesta Liptovský Mikuláš sa v priebehu roka 2013 predali 4 byty a tie z tohto dôvodu vypadli zo správy na základe mandátnej zmluvy.

V prípade iného rozčlenenia nájomných mestských bytov bolo 480 b.j. čisto spravovaných v objektoch MLM, ďalej v odkúpených bytových domoch v správe BPLM do 31.10.2013 bolo 56 b.j. nájomných a podobne v správe iných správcovsých spoločností a spoločenstiev vlastníkov bytov je 11 b.j.

V zmysle Mandátnej zmluvy z 02. 01. 2006 (a jej platných dodatkov), čl. III. Odmena mandatára, je výška odmeny mandatára dohodnutá v sume 55,77 € vrátane DPH/rok/byt (1680,-Sk). Táto odmena bola na úrovni odmeny za výkon správy pre byty v domoch v osobnom vlastníctve kde sa spravuje dom ako celok a BPLM nevstupuje ako správca do bytov. Byty si spravujú vlastníci bytov vo vlastnej réžii. Pri mestských nájomných bytoch BPLM spravuje dom ako celok a aj jednotlivé byty. Šesť rokov sa odmena neupravovala, ani po prechode časti kompetencií z mesta Liptovský Mikuláš na správcu – BPLM, a.s.. Zmluvná odmena bola neprimerane nízka a nepokrýva prevádzkové náklady spojené so správou mestských nájomných bytov, čo nakoniec vyústilo už do hore popísaného ukončenia mandátnej zmluvy.

Ubytovňa Štefánikova

Tržby za ubytovanie v zariadení mestskej ubytovne Štefánikova 8 zaznamenali medziročne zvýšenie o 2 201,62 €. Dôvodom pretrvávajúcej nižších príjmov je skutočnosť, že oproti minulým rokom je tu viac neprispôsobivých občanov a tiež zhoršujúca sa situácia sociálne slabších vrstiev ubytovaných, čo neumožňuje výrazne zvyšovať poplatky za ubytovanie. Kapacita zariadenia je momentálne pomerne zastabilizovaná, až tak na 1- max. 2 izby v priebehu roka je plne využitá. Obsadzovanie zariadenia bolo koordinované s mestom Liptovský Mikuláš, pričom u prechodne voľných kapacít je minimálny priestor na ich komerčné využívanie na krátkodobé ubytovanie.

Celkove na tomto stredisku bol dosiahnutý HV strata 12 533,94 € , výška nákladov 60 964,13 € , výnosov 48 430,19 €.

Ukončením nájomnej zmluvy č. 02/BPLM-NP/2006 uzavretej dňa 02.01.2006 (prenájom budov a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš) v znení jej dodatkov sa zo strany BPLM k 31.12.2013 ukončila aj správa mestskej ubytovne, ktorá od 1.1.2014 prešla priamo pod správu mesta Liptovský Mikuláš oddelenie správy majetku.

Údržba

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. aj v roku 2013 pokračoval v činnosti vytvorenej k 1.8.2009 a to stredisko vlastnej údržby, ktoré zabezpečuje údržbu bytového a nebytového fondu, vrátane objektov, ktoré nie sú v správe spoločnosti a to už len do 31.12.2013. Toto stredisko k tomuto termínu ukončilo činnosť. Dôvodom bola jeho nerentabilnosť ako aj skutočnosti súvisiace s predajom časti podniku a ukončením zmluvných vzťahov v oblasti správy majetku vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš.

V priebehu roka boli na stredisku evidovaní štyria pracovníci, k 31.12.2013 zostali v pracovnom pomere už len traja zamestnanci. Činnosť riadil vedúci strediska. Na činnosť boli pre stredisko k dispozícii priestory v zariadení Ubytovňa Štefánikova .

V roku 2013 bol dosiahnutý HV strata 35 488,78 €, náklady strediska sú vo výške 84 548,50 €, výnosy 49 059,72 € .

Práce vykonávané pre hospodárske strediská podniku boli vo výške 9 065,39 €.

Ostatné tržby

Ide o tržby dosiahnuté z predaja tovaru 245,72 €, úroky prijaté od peňažných ústavov 1 973,46 €, úroky od Stavoinindustrie 6 940,51 €, výnosy z predaja majetku 1 472 849,12 €, /z toho predaj TTZ 1 400 000 €, predaj časti podniku 71 372,49 €, predaj áut 1 200 € a predaj krátkodobého hmotného majetku 276,63 €, odmena mandatára za vymožené pohľadávky 7 587,85 € a ostatné výnosy 6 312,38 €.

Majetok

Majetok spoločnosti predstavuje k 31.12.2013 netto objem 1 896 672 € a v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa jeho hodnota znížila o 6 468 400 €. Z pohľadu štruktúry sa jedná o aktíva v nasledovných hodnotách:

• Neobežný majetok	58 958 €
○ SW, licencie	0 €
○ Stavby	0 €
○ Hnutel'ný majetok	22 688 €
○ Obežný majetok	135 449 €
○ Zásoby	2 732 €
○ Pohľadávky z obch. styku	258 171 €
○ Opravná položka k pohľ.	135 449 €
○ Daňové pohľadávky	3 080 €
○ Iné pohľadávky	165 551 €
○ Odložená daňová pohľadávka	5 218 €
• Finančné účty	1 595 710 €
○ Peniaze v pokladniciach	355 €
○ Bankové účty	1 595 287 €
• Časové rozlíšenie	1 659 €
○ Náklady budúcich období	1 659 €

Počas roka 2013 nebol do majetku spoločnosti zaradený nový majetok.

Na strane zdrojov krytia majetku spoločnosť evidovala k 31.12.2013 v pasívach:

• Základné imanie	1 526 924 €
• Kapitálové fondy	90 651 €
• v tom ostatné kapitálové fondy	90 651 €
• Zákonný rezervný fond	0 €
• Fondy zo zisku	0 €
○ v tom rezervný fond	0 €
○ ostatné fondy	0 €
• Výsledok hospodárenia za bežné obdobie	- 20 092 €
• Krátkodobé rezervy	39 208 €
• Záväzky zo soc. fondu	289 €
• Ostatné dlhodobé záväzky	0 €
• Záväzky z obchodného styku	170 870 €
• Nevyfakturované dodávky	11 345 €
• Záväzky voči spoločníkom a združeniu	1 171 €
• Záväzky voči zamestnancom	42 711 €
• Záväzky zo soc. poistenia	21 223 €
• Daňové záväzky a dotácie	8 269 €
• Ostatné záväzky	286 €
• Bankový úver splatený v r. 2013	45 144 €

D. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ HOSPODÁRENIA V ROKU 2014

Po predaji TTZ v roku 2013, predaji časti podniku súvisiacim so správou bytov v osobnom vlastníctve k 1.11.2013, ukončením zmluvných vzťahov s mestom Liptovský Mikuláš k 31.12.2013 ohľadom správy majetku ktorého vlastníkom je mesto, ukončením činnosti údržby k 31.12.2013 bude spoločnosť v roku 2014 postupne ukončovať svoju podnikateľskú činnosť.

V roku 2014 bol ukončený aj proces znižovania základného imania spoločnosti, ktorý bol navrhnutý a schválený orgánmi spoločnosti a jediným akcionárom spoločnosti. Dňa 19.09.2013 to prerokovalo aj Mestské zastupiteľstvo a následne schválilo:

- zníženie základného imania v obchodnej spoločnosti Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. o sumu 1 501 900,- EUR znížením menovitej hodnoty akcií na sumu 25 024,- EUR
- zmenu stanov spoločnosti Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. , v rozsahu rozhodnutia o znížení základného imania spoločnosti
- spôsob použitia vyrovnávacieho podielu zo zníženia základného imania odvodom na účet akcionára, mesto Liptovský Mikuláš

Proces zníženia základného imania spoločnosti bolo ukončený dňa 6.3.2014 a to vykonaním zápisu o znížení základného imania do ORSR a následne dňa 7.3.2014 bolo zníženie základného imania zapísané do ORSR.

Dňa 25.03.2014 bol za strany BPLM, a.s. uhradený na účet akcionára vyrovnávajúcí podiel vo výške 1,4 mil. €. Ostávajúca časť vyrovnávajúceho podielu, bude vysporiadaná s akcionárom v rámci ukončenia činnosti spoločnosti a to buď jej likvidáciou alebo splynutím s inou spoločnosťou, kde je mesto 100% akcionárom.

E. INÉ DÔLEŽITÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

- Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku
- Spoločnosť nemá majetkové účasti na podnikaní iných spoločností
- Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí
- Spoločnosť v roku 2013 nevynaložila nijaké prostriedky na výskum a vývoj
- Spoločnosť nevlastní vlastné akcie ani obchodné podiely

F. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA VYHOTOVENIA

Po 31.12.2013 došlo

- k ukončeniu podnikania všetkých hospodárskych stredísk
- zníženiu počtu zamestnancov BPLM, a.s. na jedného
- k zníženiu základného imania spoločnosti o sumu 1 501 900,- EUR znížením menovitej hodnoty akcií na sumu 25 024,- EUR

Po dátume ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, t.j. po dni 31.12.2012

nenastali do súčasného obdobia zmeny v personálnom zložení orgánov a v organizačnej štruktúre spoločnosti.

Členovia orgánov spoločnosti sú naďalej v zložení :

Predstavenstvo:

- Ing. Jozef Repaský, predseda
- Ing. Jaroslav Chomo, podpredseda
- Ing. Jozef Korený, člen predstavenstva [do 14.03.2014](#)

Dozorná rada:

- Jozef Gonda
- Peter Cibák
- MUDr. Alžbeta Smiešna

G. Zdôvodnenie HV r. 2013 : strata 20 091,75 €

V zásade aj pre tento hodnotený účtovný rok pretrvávajú negatívne záležitosti spomínané nižšie a súvisiace so záporným hospodárskym výsledkom.

- **Zníženie tržieb:** Podstatným vplyvom na strate sa aj v roku 2013 podieľalo rapídne zníženie tržieb z prenájmu nebytových priestorov z dôvodu stále klesajúcej trhovej ceny za prenájom nebytových priestorov, neobsadenosti, vykonávania činností vo verejnom záujme a tiež odpredaja vlastníkom týchto objektov v minulých rokoch. Medziročný prepád tržieb v roku 2013 oproti roku 2012 bol **53 484,71 €**.

- **Nevýhodná zmluva na správu mestského majetku:** Mandátna zmluva zo dňa 2.1.2006 v zmysle platných dodatkov – nízke odmeny za vykonávanie správy nájomných mestských bytov a NP. Návrh o zvýšení odmeny sa nerealizoval, ale bola vzájomnou dohodou ukončená k 31.12.2013 mandátna zmluva, na základe ktorej BPLM, a.s. spravoval

mestské nájomné byty. Strata na správe mestských nájomných bytoch bola v roku 2013 vyčíslená na sumu **87 481,09 €**.

- **Vysoká spotreba energií:** K zvýšeniu straty prispela aj vysoká spotreba energií v kultúrnych domoch patriacich mestu, ktoré zúčtováva do nákladov Bytový podnik LM, a.s. a tiež nemalé náklady na neobsadené nebytové priestory v správe BPLM, a.s. Táto čiastka predstavovalo v roku 2013 sumu **23 586 €**.

- **Odstupné a odchodné zamestnancom:** Taktiež stratový HV ovplyvnilo aj pracovno-právne vysporiadanie so zamestnancami, ktorý ukončili dohodou pracovný pomer k 31-12-2013. Postupne k tomuto termínu v roku 2013 bol ukončený pracovný pomer s 13 zamestnancami a z toho 10 bolo vyplatené odstupné. Náklady na pracovnoprávne vysporiadanie prepustených zamestnancov v roku 2013 boli **54 960 €**.

- **Vplyv odpísaných pohľadávok:** Celkový vplyv odpísaných pohľadávok na výsledok hospodárenia je **4 586,47 €**.

- **Prevádzkovanie mestskej ubytovne:** Náklady na prevádzku boli vyššie ako výnosy z platieb za ubytovanie. Rozdiel bol strata **12 533,94 €**.

H. NÁVRH NA VYSPORIADANIE STRATY

Predstavenstvo spoločnosti na svojom zasadnutí dňa xx.xx.2014 prerokovalo výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2013 a v súlade s čl. XVII. Stanov spoločnosti, doporučuje valnému zhromaždeniu akcionárov dosiahnutý hospodársky výsledok za účtovné obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 a to stratu vo výške 20 092 € vysporiadať v rámci likvidácie spoločnosti alebo zlúčením sa s inou spoločnosťou.

Celá strata vo výške 20 091,75 € bude vysporiadná preúčtovaním na účet 429 – neuhradená strata minulých období.

I. PRÍLOHY

1. Výrok auditora,
ACCEPT AUDIT CONSULTING, s.r.o., Baštová 38, 080 01 Prešov,
č.licencie 000124
2. Výkaz Úč POD 1-01 Súvaha za obdobie 01/01/2012 – 31/12/2012
3. Výkaz Úč POD 2-01 Výkaz ziskov a strát za obdobie 01/01/2012 – 31/12/2012
4. Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2012 vrátane výkazu Cash-flow

Ing. Jozef Repaský
predseda predstavenstva

Ing. Jaroslav Chomo
podpredseda predstavenstva