



BYTOVÉ DRUŽSTVO HUMENNÉ

Laborecká 1896/58, 066 37 Humenné

družstvo, zapísané v Obchodnom registri OS Prešov v Odd: Dr, Vložka č.266/P

IČO: 00223051

Výročná správa za rok 2014

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

Správa bola prerokovaná na zasadnutí Predstavenstva a Kontrolnej komisie BD Humenné dňa 23.4.2015 a bola doporučená uznesením P-BD Humenné k schváleniu na ZD.

*Ing. Marta Sadloňová
predsedníčka BD Humenné*

OBSAH

1. Všeobecné informácie	3
2. Analýza vývoja a súčasného stavu	4
2.1. Správa bytového fondu.....	4
2.2. Údržba	5
2.3. Doprava	6
2.4. MTZ	6
2.5. Energetika a vodné hospodárstvo.....	7
2.6. Investičná činnosť	9
2.7. Finančné hospodárenie	9
2.8. Správa a ochrana majetku.....	12
2.9. Právna agenda.....	12
3. Udalosti osobitného významu	13
4. Doplnujúce údaje.....	13
5. Prognóza vývoja.....	14
6. Návrh na rozdelenie zisku	14

Prílohy:

- Účtovná závierka k 31.12.2014
- Správa audítora k účtovnej závierke

1. Všeobecné informácie

Obchodné meno: Bytové družstvo Humenné

Sídlo: Laborecká 1896/58, 06601 Humenné

IČO: 00 223 051

Predmet činnosti :

1. prenájom bytových a nebytových priestorov
2. upratovacie práce
3. vykonávanie bytových a občianskych stavieb
4. vykonávanie inžinierskych stavieb
5. staviteľ – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok
6. vodoinštalátorske a kúrenárske práce
7. montáž a oprava plynových spotrebičov s výkonom do 50 kW, typu MORA a opravy domových plynovodov okrem zvaracích prác v zmysle STN 38 6441 na zemný plyn
8. maliarske a natieračské práce
9. pracovník na opravy zdvíhacích zariadení
10. elektroinštalácie
11. správa a údržba bytového fondu
12. sprostredkovateľská činnosť súvisiaca so správou a údržbou bytového fondu
13. podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom
14. odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení zdvíhacích

Štatutárny orgán: predstavenstvo

Predseda predstavenstva: Ing. Marta Sadloňová
Podpredseda predstavenstva: Ing. Andrej Šperňák
Členovia predstavenstva: RNDr. Milan Krempaský
Ing. Nadežda Rindzáková
Mária Žáková
Ján Kislán
Božena Mihaličová
František Stanislavský
Jaroslav Sivý

Kontrolná komisia

Predseda KK: Ing. Elena Treščáková
Členovia: JUDr. Ing. Renáta Vorobeľová
František Jakobov
Mária Vargová
Mária Masarechová

2. Analýza vývoja a súčasného stavu

K 31.12.2014 malo družstvo 3.132 členov. V priebehu roka 2014 žiadosťou ukončili členstvo fyzické osoby predovšetkým v súvislosti s prevodom družstevných bytov do osobného vlastníctva, pri odpredaji bytu v osobnom vlastníctve ďalším osobám, ale aj v súvislosti s ukončením správy bytových domov v predchádzajúcich obdobiach. Z dôvodu porušovania členských povinností bolo členstvo zrušené 4 osobám. V 1 prípade došlo k ukončeniu členstva dohodou pri vrátení družstevného bytu. Novoprijatí boli 2 členovia.

Štruktúra členskej základne k 31.12.2014:

- nájomníci družstevných bytov 1.243 osôb
- vlastníci bytov 1.853 osôb
- ostatní členovia 36 osôb

Bytové družstvo Humenné vykonáva ako hlavnú činnosť správu a údržbu bytového fondu a s tým súvisiace činnosti. Doplnkovou činnosťou, zameranou na efektívne využívanie a zhodnocovanie majetku družstva, je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve družstva a s tým súvisiace činnosti, spočívajúce predovšetkým so zabezpečením služieb spojených s nájmom týchto priestorov.

2.1. Správa bytového fondu

Výkon správy bytového fondu je chápaný ako manažment všetkých procesov prevádzky, opráv a údržby, vrátane zabezpečenia všetkých médií a služieb spojených s užívaním objektov.

V rámci komplexnej správy bytových domov družstvo vedie pre bytové domy bytovoprávnú agendu, technicko-prevádzkovú agendu a finančno-ekonomickú agendu.

K 31.12.2014 sme spravovali celkom 3.856 bytov, z toho 3.519 bj. v Humennom, 292 bj. v Medzilaborciach a 45 bj. v obciach (Koškovce: 6, Rokytov: 16, Baškovce: 5, Udavské: 5, Brekov: 5, Ulič: 8). 6 našich bytov je pod cudzou správou SVB. Počet spravovaných bytov sa v roku 2014 znížil o 24 v dôsledku prechodu správy bytového domu O-3 pod iného správcu.

Štruktúra spravovaných bytov je nasledovná:

	Humenné	Medzilaborce	obce	Spolu
družstevné byty	1 033	169	39	1 241
byty vo vlastníctve FO	2 486	123	6	2 615
Spravovaný BF celkom	3 519	292	45	3 856

Bytové družstvo vykonáva správu spolu pre 76 bytových domov, z toho je 57 v Humennom, 11 v Medzilaborciach a 8 v uvedených obciach.

Finančné prostriedky jednotlivých bytových domov s bytmi vo vlastníctve fyzických osôb sú vedené na samostatných účtoch v bankách. Účty sú vedené v UniCredit Bank a VÚB. K 31.12.2014 boli zostatky na účtoch bytových domov v celkovej výške 4,9 mil. €.

Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv si užívatelia v jednotlivých domoch po doporučení správcov schvaľujú samostatne, prihliadajú pritom na potreby bežnej údržby, vykonávanie pravidelných revízií výťahov, elektrických a plynových zariadení, splácanie úverov poskytnutých na rekonštrukciu bytových domov, ako aj na tvorbu finančnej rezervy na plánované väčšie opravy.

V roku 2014 bola tvorba a čerpanie FPÚO spolu za spravované bytové domy nasledovná:

Stav FPÚO za rok 2014

v EUR

Účet	Názov účtu	Počiatočný stav	Tvorba	Čerpanie	Zostatok účtu
477	Dlhodobé prijaté preddavky	2 549 400	1 832 490	1 703 806	2 678 084

Súčasťou správy bytového fondu je aj sledovanie a vymáhanie nedoplatkov na predpísaných platbách. K 31.12.2014 nedoplatky dosiahli sumu 184.054 €, nezaplatené sankčné poplatky a penále boli vo výške 26.519 €. Výška nedoplatkov je medziročne zhruba na rovnakej úrovni. Družstvo má schválené pravidlá pre zasielanie upomienok a vymáhanie týchto nedoplatkov a tieto aj dodržiava. Vymáhanie nedoplatkov je súčasťou právnej agendy.

2.2. Údržba

Údržba bytového fondu je zabezpečovaná vlastným údržbárskym strediskom, dodávateľsky a svojpomocne.

Družstvo zabezpečuje vlastnými pracovníkmi nepretržitú pohotovostnú službu a vlastnými údržbármi rieši odstraňovanie havarijných porúch. Okrem toho sa priebežne vykonávajú plánované údržbárske práce, predovšetkým výmena vodomerov, ventilov, odstraňovanie azbestov, kontrola a drobné opravy elektrických rozvodov v bytoch, dozorovanie a údržba výťahov, tlakovanie požiarnych hadíc a pod.

Dodávateľsky sa pre bytové domy zabezpečujú práce rozsiahlejšieho charakteru a tiež práce a služby, na výkon ktorých sú potrebné špecifické predpoklady alebo oprávnenia. Rozpis prác a dodávok zabezpečovaných dodávateľským spôsobom je uvedený v tabuľke.

Niektoré jednoduchšie práce si užívatelia bytov v bytových domoch vykonávajú svojpomocne, k čomu im družstvo zabezpečuje materiálne vybavenie. Ide predovšetkým o práce v spoločných priestoroch bytových domov.

Výkony strediska údržby medziročne mierne stúpili, cca o 4 %. Súvisí to predovšetkým so zmenou spôsobu dozorovania výťahov a s dozorovaním dodávateľských prác. V roku 2014 došlo k výmene niektorých pracovníkov údržby a znížil sa aj priemerný prepočítaný stav údržbárov. Produktivita práce na jedného údržbára v konečnom dôsledku stúpla o 8 %.

Výkony zabezpečované pre bytové domy v EUR:

Ukazovateľ	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Index 14/13
Dodávateľská údržba a služby	960 407	1 080 937	1 057 123	0,98
Výkony strediska údržby BD	196 533	189 936	197 397	1,04
- na údržbe spravovaného BF	195 146	188 774	197 117	1,04
- pre cudzích	1 387	1 162	280	0,24
Priemerný počet údržbárov (osôb)	9,83	8,75	8,42	0,96
Produktivita práce v údržbe (€/osobu)	19 993	21 707	23 444	1,08

Objem dodávateľsky zabezpečovaných prác a služieb pre bytové domy oproti predchádzajúcemu roku poklesol o 2 %. V roku 2014 sa komplexne zateplovali 3 bytové domy a zabezpečili sme výmenu 4 výťahov. Aj naďalej sa na bytových domoch priebežne realizujú opravy striech, komplexné, resp. čiastočné zateplovanie bytových domov, rekonštruujú sa vchody do bytových domov, montujú sa káblové rozvody, prístupové a kamerové systémy a pod. Rozsah týchto prác medziročne individuálne kolíše. Klesá nám objem zabezpečovaných služieb od TKR, pretože spoločnosť si postupne uzatvára

s užívateľmi bytov individuálne zmluvy. Montáž elektronických pomerových rozdeľovačov nákladov na teplo taktiež už nezabezpečujeme dodávateľsky, ale vlastnými pracovníkmi.

Skladba dodávateľsky zabezpečovanej údržby a služieb bola nasledovná: v EUR

Ukazovateľ	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Index 14/13
Strechy	90 551	15 078	35 899	2,38
Zateplenie suterénov, loggií, plášťa.....	348 381	376 959	374 635	0,99
Maľby a nátery	14 879	19 782	423	0,02
Stavebné práce	1 803	2 472	16 135	6,53
Káblové rozvody - služby	200 344	149 576	116 044	0,78
Opravy a revízie - plynových zariadení	17 800	16 321	23 911	1,46
- elektrozariadení	6 242	6 497	9 971	1,54
- výťahov	18 834	263 572	220 422	0,84
Oprava vstupov, vchodov, balkónov	81 196	38 890	81 656	2,10
Podlahy a dlažby	14 382	36 802	37 753	1,02
Deratizácia, dezinfekcia	5 324	4 204	5 440	1,29
Čistenie kanalizácie, pretlakový voz	19 155	9 395	5 248	0,56
Zhotovenie, oprava dverí, okien	40 424	37 794	51 900	1,37
Požiarňa ochrana	31 270	30 603	31 987	1,04
Elektronické pomerové rozdeľovače	19 171	13 947	0	0,00
Montáž terciálnych rozvodov	33 041	33 204	14 553	0,44
Prístupový a kamerový systém	10 328	10 760	18 720	1,74
Oprava, výmena potrubia, kanalizácie	1 831	9 188	6 905	0,75
Ostatné opravy	5 451	5 893	5 521	0,94
S p o l u :	960 407	1 080 937	1 057 123	0,98

2.3. Doprava

Na stredisku dopravy je momentálne 5 áut, z toho 3 sú využívané predovšetkým na prepravu osôb a materiálu pri zabezpečovaní údržby bytového fondu a pri odstraňovaní havarijných porúch. Dve osobné autá sú využívané na zabezpečovacia a kontrolnú činnosť pri rekonštrukciách bytových domov a na pracovné cesty mimo Humenného.

2.4. MTZ

Stredisko MTZ zabezpečuje plynulé zásobovanie materiálom, náhradnými dielmi, základnými prvkami na výmeny ako aj ostatným materiálom potrebným pre výkon údržby bytového fondu, ale aj pre prevádzku bytového družstva. Udržiavanie a pravidelné dopĺňanie materiálových zásob prispieva k tomu, aby bolo možné plynule vykonávať bežnú a plánovanú údržbu a predovšetkým okamžite riešiť vzniknuté havarijné udalosti na bytových domoch.

Počiatkový stav zásob na sklade k 1.1.2014 bol 60.834 €. Za sledované obdobie bol nakúpený materiál na sklad v hodnote 107.358 €. Okrem bežného výdaja pre potreby vlastnej, dodávateľskej a svojpomocnej údržby a výdaja pre potreby ostatných stredísk, sa podarilo odpredať aj časť nízkoobrátkových alebo bezobrátkových zásob s obstarávacou cenou 366 €. Zásoby sa celkovo medziročne znížili o 4.550 €. Na znížení objemu nízkoobrátkových zásob budeme aj naďalej pracovať, pretože to znamená uvoľnenie viazaných finančných prostriedkov. Konečný stav zásob ku koncu roka 2014 bol 56.284 €.

2.5. Energetika a vodné hospodárstvo

Cena tepla neustále rastie. Za posledných 10 rokov sa cena zdvojnásobila, hoci Humenčanom bolo sľubované zníženie ceny tepla. Nárast cien bol v roku 2014 eliminovaný veľmi miernou zimou, čo sa prejavilo v znížení spotreby tepla na ÚK v Humennom až o viac ako 21 % a v Medzilaborciach o viac ako 20 %. Priemerná jednotková cena v Humennom sa pritom zvýšila o viac ako 6,92 % a v Medzilaborciach o viac ako 10 %. Toto zvýšenie jednotkovej ceny a zníženie objemu spotrebovaného tepla v roku 2014 v konečnom dôsledku znamenalo zníženie celkových nákladov za dodávku tepla. Tie za celé Humenné poklesli oproti roku 2013 o 10,37 % a dokonca sú nižšie aj oproti roku 2012 o 6,71 %. Je to priemerná hodnota za celé Humenné, toto číslo neplatí pre každý bytový dom. V Medzilaborciach bol pokles nákladov za teplo o 9,5 % oproti roku 2013, resp. o 10 % oproti roku 2012.

Z dôvodu dvojzložkovej ceny tepla sú údaje o jednotkovej cene, uvedené v nasledujúcich tabuľkách, len orientačné. Údaje o priemernej cene v riadku „Z dodaného tepla“ sú prepočítané na skutočne dodané množstvo tepla v danom roku.

Humenné	2012	% úpravy	2013	% úpravy	2014	% úpravy
Fixná zložka (€/kW*)	168,5711	5,51 %	201,0159	19,25 %	202,606	0,79 %
Variabilná zložka (€/MWh*)	56,40	17,01 %	60,40	7,09 %	59,67	-1,21 %
Jednotková cena (€/MWh)	105,85	12,59 %	117,99	11,47 %	117,477	-0,43 %
Z dodaného tepla (€/MWh)	109,30	8,58 %	121,79	11,43 %	130,22	6,92 %
% navýšenia	3,26 %		3,22 %		10,85 %	

Medzilaborce	2012	% úpravy	2013	% úpravy	2014	% úpravy
Fixná zložka (€/kW*)	136,8665	21,19 %	155,0599	13,29 %	162,1845	4,59 %
Variabilná zložka (€/MWh*)	53,50	8,96 %	49,90	-6,73 %	50,80	1,80 %
Jednotková cena (€/MWh)	95,19	12,66 %	94,99	-0,21 %	97,681	2,83 %
Z dodaného tepla (€/MWh)	96,59	9,66 %	95,89	-0,72 %	105,55	10,07 %
% navýšenia	1,47 %		0,95 %		8,05 %	

*časti sú uvedené bez DPH

Priemerná jednotková cena za dodané množstvo tepla bude nižšia ako schválená jednotková cena iba v prípade, ak dodané množstvo tepla v konkrétnom roku bude vyššie (v dôsledku tuhšej zimy – vid' tabuľku dennostupne) ako bolo dodané množstvo tepla v (t-2) roku (pre rok 2014 je to rok 2012), ktorý bol braný ako základ pre výpočet regulovaného príkonu k stanoveniu fixnej zložky jednotkovej ceny tepla pre daný (t) rok. Regulovaný príkon v nasledujúcom 5 ročnom období sa bude stanovovať z poslednej známej fakturovanej spotreby za celý rok (pre r. 2014 z roku 2012 atď.)

Dennostupne	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Humenné	3807	3700	3480	3405	3312	3726	3624	3583	3408	2800*
Medzilaborce	4167	4080	3934	3769	3823	4111	4028	3956	3817	3100*

*- neoficiálny údaj

V spotrebe tepla na vykurovanie oproti r. 2013 došlo k výraznému zníženiu celkového množstva a to v Humennom až o 21 % a v Medzilaborciach o 20,6 %. Obidva bloky, ktoré boli zateplené v roku 2014 v Humennom (M-4 Mierová 63, 65 a Z-8 Vihorlatská 9, 11), dosiahli zníženie spotreby tepla oproti r. 2013 o viac ako 37 %, resp. 42,4 %, hoci zateplenie bolo ukončené až v III. kvartáli roku 2014. Blok C1/A Májová 2, 4 dosiahol zníženie tepla o viac ako 29 %, tiež zateplený až v III. kvartáli 2014. Okrem zateplenia sa tu odzrkadlila aj miernejšia zima.

V spotrebe tepla na prípravu TÚV sme v roku 2014 v Humennom zaznamenali ešte výraznejší pokles odobratého tepla ako v roku 2013. Bolo to spôsobené miernou zimou a tiež znížením spotreby vody. Je to pokles o 7,3 % a v absolútnych číslach to predstavovalo 642,83 MWh (2314,2 GJ), v mernej spotrebe zo 76,25 kWh/m³ (0,2745 GJ/m³) na 74,58 kWh/m³ (0,2685 GJ/m³). Pokles v spotrebe teplej vody bol o 5,22 %.

V Medzilaborciach došlo k zníženiu fakturovaného množstva tepla na prípravu TÚV o 14,3 % pri znížení odobratej teplej vody o 12,3 %. Merná spotreba je o 2,27 % nižšia ako v roku 2013. Po ďalšej zmene vlastníka tepelného hospodárstva v Medzilaborciach budeme netrepežlivo čakať, kedy sa začne a kedy dokončí rekonštrukcia celého tepelného hospodárstva, ktoré by malo priniesť zníženie mernej spotreby tepla na prípravu TÚV, čo by v konečnom dôsledku malo znížiť náklad na 1 m³ TÚV.

Absolútne spotreby jednotlivých druhov tepla a vody sú uvedené v tabuľkách.

	He 2012	He 2013	He 2014	Mce 2012	Mce 2013	Mce 2014
Teplo UK (GJ)	62752,1	58019,6	45825	5991,2	5657,0	4492,2
Teplo TUV (GJ)	33304,3	31662,7	29348,5	4198,3	4550,2	3899,6
fa SUV (m ³)	116366	115329	109304	10152,0	9828,3	8619
SUV byty (m ³)	105698	107284	102150	9659,0	9202,6	8319
fa SV (m ³)	169660	162587	158790	14603,0	14389	13647
SV byty (m ³)	157829	153195	147935	13155,9	13249,0	12616,5
m ³ /os/rok SUV	12,08	12,42	12,21	12,66	12,83	11,93
m ³ /os/rok SV	18,04	17,73	17,68	17,24	18,47	18,09
osobomesiace	104960,5	103674,5	100430	9157	8609,5	8368

Prehľad o úpravách cien vody uvádzame rovnako v tabuľke. VVS a.s. Košice pre rok 2012 zvyšovala cenu nielen na začiatku roka, ale aj koncom roka, aby mali lepšiu východiskovú pozíciu na porovnanie posledného zvýšenia. Ináč sa to nedá charakterizovať, pretože na faktúrach sa zvýšená cena v novembri a decembri 2012 neobjavila. V stĺpci pre rok 2013 je v časti % zmeny prvé číslo porovnanie ceny schválenej k 1.1.2013 s cenou schválenou k 1.1.2012 a druhé číslo porovnanie ceny k 23.11.2012. Cena pre rok 2014 a ani pre rok 2015 sa nemenila.

	1.1.2010	6.4.2010	20.12.2010	1.1.2011	1.1.2012	23.11.2012	1.1.2013
Vodné	1,3667	1,3667	1,4774	1,4898	1,53444	1,5601	1,572
Stočné	0,8845	0,9480	0,9480	0,9991	1,02912	1,0754	1,080
Spolu	2,2512	2,3147	2,4254	2,4889	2,56356	2,6355	2,652
% zmeny							
Vodné	0,00 %	0,00 %	8,10 %	0,84 %	3,00 %	1,67 %	2,45/0,76
Stočné	4,64 %	7,18 %	0,00 %	5,39 %	3,00 %	4,50 %	4,94/0,43
Spolu	1,77 %	2,82 %	4,78 %	2,62 %	3,00 %	2,80 %	3,45/0,63

Znižovanie spotreby vody, tak v absolútnom objeme ako aj v priemernej hodnote na 1 deň, si za posledné 4 roky udržiava približne rovnaký trend. Pokles v spotrebe vody oproti minulému roku je o 4,8 %, čo predstavuje celkovo zníženie o 12.001 m³, t.j. z minuloročných 280.095 m³ na 268.094 m³. V roku 2011 bola priemerná denná spotreba z faktúr 836,70 m³, v roku 2012 len 808,68 m³, v roku 2013 už len 773,12 m³ a v roku 2014 len 735,78 m³/deň. Za 4 roky to predstavuje zníženie dennej spotreby vody o viac ako 100 m³.

Na znížovanie spotreby vody vplýva jednak zvyšovanie ceny vody, ale aj postupné znížovanie počtu evidovaných osôb, čo je spôsobené predovšetkým migráciou za prácou a študentmi.

2.6. Investičná činnosť

Na novú bytovú investičnú výstavbu už niekoľko rokov nie sú vhodné podmienky, preto ju družstvo dlhodobo nerealizuje.

V rámci ostatnej investičnej činnosti družstvo obstarávalo investičný majetok takto:

- Výpočtová a kancelárska technika vrátane softvéru	5.797,61 €
- Kancelársky nábytok	631,33 €
- <u>Technické prístroje</u>	<u>1.368,03 €</u>
- Spolu:	7.796,97 €

Výška investícií z pohľadu zabezpečenia reprodukcie základných fondov by sa mala pohybovať na úrovni ročných odpisov dlhodobého majetku, ktoré v roku 2014 dosiahli výšku 40.036 €.

2.7. Finančné hospodárenie

V roku 2014 družstvo hospodáril s kladným hospodárskym výsledkom, dosiahlo zisk po zdanení vo výške + 37.373 €.

Po započítaní vnútropodnikových nákladov a výnosov a rozpočítaní režijných nákladov na všetky strediská bola tvorba hospodárskeho výsledku podľa jednotlivých stredísk nasledovná:

S t r e d i s k o	Náklady (€)	Výnosy (€)	Výsledok (€)
51 Prevádzka domov	12 081,17	13 437,85	+ 1 356,68
52 Správa	160 324,99	184 093,34	+ 23 768,35
53 Údržba	218 435,39	199 105,57	-19 329,82
54 Doprava	34 195,41	42 387,43	+ 8 192,02
56 MTZ	145 527,78	130 193,22	-15 334,56
57 Stred. podnikateľskej čin.	417 963,89	427 416,49	+ 9 452,60
60 ÚZ Dobrá	1 490,45	0,00	-1 490,45
61 Správa bytov vlastníci	234 089,47	264 847,95	+ 30 758,48
S p o l u :	1 224 108,55	1 261 481,85	+ 37 373,30

Celkové externé výnosy družstva sú v roku 2014 oproti predchádzajúcemu roku vyššie o 1,9 %, čo je približne o 23 tis. €.

Nárast tržieb spojených so správou oproti roku 2013 súvisí s úpravou mesačných predpisov užívateľom bytov v týchto položkách až od 1.7.2013.

Medziročne stúpili tržby za vlastné výkony o 10,2 %, čo je o približne 32,9 tis. €. Ide hlavne o zvýšenie obratu zásob na stredisku MTZ pri súčasnom poklese stavu zásob, čo treba hodnotiť ako pozitívny trend. Zinkasované skladové prirážky však naďalej nepokrývajú náklady strediska. K miernemu nárastu tržieb o cca 5 tis. € došlo na stredisku údržby a mierny pokles tržieb v približne rovnakej výške zaznamenalo stredisko dopravy.

Medziročný pokles tržieb za nebytové zariadenia a nárast ostatných výnosov sú výkyvy, súvisiace s čiastočným ukončením časového rozlišovania v roku 2013 a zmenou sledovania výnosov strediska tepelného hospodárstva od roku 2014. V ďalšom období by sa mali tieto položky stabilizovať. Po vylúčení týchto metodických vplyvov samotné tržby za nebytové zariadenia sa pohybujú na úrovni roku 2013.

Už tretí rok po sebe dochádza k značnému poklesu úrokových sadziieb a výnosových úrokov. V roku 2012 tieto poklesli medziročne o zhruba jednu tretinu, v roku 2013 klesli medziročne o ďalšiu takmer polovicu a v roku 2014 opäť medziročne poklesli o zhruba tretinu. Takže kým v roku 2011 predstavovali výnosové úroky vyše 15 tis. €, v roku 2014 je to len 3,5 tis. €.

Základná štruktúra výnosov (v EUR)

Výnosy	Rok 2013	Rok 2014	+ prírastok - úbytok
Tržby za služby spojené so správou	347 650	364 255	+ 16 605
Tržby za vlastné výkony	320 992	353 871	+ 32 879
Poplatky	20 389	19 682	-707
Tržby za nebytové zariadenia	459 616	426 534	-33 082
Prijaté úroky	5 279	3 587	-1 692
Ostatné výnosy	50 304	59 418	+ 9 114
Externé výnosy celkom	1 204 230	1 227 347	+ 23 117

Externé náklady medziročne stúpili o 1,6 %, čo je približne o 19 tis. €. Najvýraznejšie sa to prejavilo na spotrebe materiálu, teda na obrate skladových zásob pre potreby opráv a údržby bytových domov. Osobné náklady vrátane odvodov stúpili len o 0,7 %. Celkový schválený objem mzdových prostriedkov sa pritom neprekročil. Medziročne poklesli aj odpisy dlhodobého majetku.

Družstvo je členom Slovenského zväzu bytových družstiev, s ročným príspevkom 3.252 € v roku 2014. Príspevok zväzu sa odvíja od počtu spravovaných bytov.

Štruktúra nákladov (v EUR)

Nákladová položka	Rok 2013	Rok 2014	+ prírastok - úbytok
Spotreba materiálu a energie	117 759	136 308	+ 18 549
Služby	49 578	50 200	+ 622
Osobné náklady	885 599	892 090	+ 6 491
Dane a poplatky	23 245	23 082	-163
Odpisy	42 388	40 036	-2 352
Finančné náklady	790	770	-20
Ostatné náklady	40 511	39 642	-869
Daň z príjmov	11 129	7 845	-3 284
Externé náklady celkom	1 170 999	1 189 973	+18 974

Pohyb na majetkových účtoch súvisí hlavne s prevodom bytov do vlastníctva v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odzrkadľuje sa to aj v zdrojoch krytia majetku. Hodnota pohľadávok a záväzkov súvisí s prijatými preddávkami za energie, koncoročními faktúrami a ročným vyúčtovaním platieb za energie. Obstarávanie dlhodobého majetku bolo v poslednom roku minimálne, pod hodnotou odpisov dlhodobého majetku. Vytvorila sa tak rezerva na investície v nasledujúcich rokoch. Úbytok kapitálových fondov súvisí s prevodom bytov do vlastníctva. Bankové úvery sa splácajú bezproblémovo, a to tak úvery na DBV, ako aj nové úvery na rekonštrukciu bytových domov. V roku 2014 sa čerpali 3 nové úvery na zateplenie bytových domov v celkovej výške 466 tis. €. Jednalo sa o komerčné úvery s veľmi výhodnými úrokovými sadzbami.

Bytové družstvo Humenné hospodáril s týmto základným majetkom (v EUR):

Majetok	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2014	+ prírastok - úbytok
Dlhodobý nehmotný majetok (netto)	97	8	-89
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	9 325 820	8 876 604	-449 216
Dlhodobý finančný majetok	2 987	3 137	+ 150
Zásoby	60 834	56 284	-4 550
Pohľadávky	4 579 399	4 062 743	-516 656
Finančné účty	5 960 729	6 795 255	+ 834 526
Iné aktíva	3 660	3 880	+ 220
Majetok spolu:	19 933 526	19 797 911	-135 615

Základné zdroje krytia majetku v (EUR):

Zdroj	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2014	+ prírastok - úbytok
Vlastné imanie	10 043 926	9 724 584	-319 342
Dlhodobé záväzky	2 576 248	2 711 162	+ 134 914
Krátkodobé záväzky	5 535 086	5 340 386	-194 700
Bankové úvery	1 715 126	1 957 300	+ 242 174
Iné pasíva	63 140	64 479	+ 1 339

Súčasťou vlastného imania sú fondy družstva :

Fond	Počiatkový stav k 1.1.2014	Prírastky	Úbytky	Konečný stav k 31.12.2014
413 Kapitálové fondy	8 452 759	95 643	420 884	8 127 518
422 Nedeliteľný fond	1 263 769	0	420	1 263 349
423 Štatutárne fondy	171 479	0	0	171 479
427 Ostatné fondy	41 912	21 000	13 520	49 392
Záväzkový fond:				
472 Sociálny fond	20 995	19 732	12 897	27 830

Plnenie plánu vybraných ukazovateľov BD za rok 2014 a návrh plánu na rok 2015.

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2013	Plán 2014	Skutoč. 2014	% plánu	Index 14/13	Plán 2015
Nebytové (účelové) investície							
Objem prác a dodávok celkom	€	42 326	32 000	7 797	24,4	0,18	55 000
z toho: Stavebné úpravy	€	10 658	10 000	0	0	0	12 000
Projekty	€	x	x	x	x	X	x
Samostatné hnutelné veci	€	31 519	20 000	7 797	39,0	0,25	39 000
Pozemky	€	x	x	x	x	x	x
Software	€	149	2 000	0	0	0	4 000
Údržba, opravy a dodávky služieb							
Výkony celkom	€	1 400 929	1 520 000	1 410 994	92,8	1,01	1 630 000
z toho: vlastná údržba, doprava, MTZ	€	319 992	320 000	353 871	110,6	1,11	330 000
dodávateľsky	€	1 080 937	1 200 000	1 057 123	88,1	0,98	1 300 000
Pracovníci a mzdy							
Počet pracovníkov celkom (PP)	osôb	41,00	45	40,42	89,8	0,99	45
z toho: údržbári	osôb	8,75	11	8,42	76,5	0,96	11
T H P	osôb	26,25	27	26,00	96,3	0,99	27
ostatní	osôb	6,00	7	6,00	85,7	1,00	7
Mzdy a odmeny celkom	€	642 826	661 400	651 953	98,6	1,01	669 300
z toho: Mzdy	€	579 036	592 760	587 999	99,2	1,02	599 800
Dohody	€	10 060	15 000	10 520	70,1	1,05	15 000
Odmeny členom orgánov	€	53 730	53 640	53 434	99,6	0,99	54 500
z toho: Predstavenstvo	€	12 915	12 915	12 915	100,0	1,00	13 170
Kontrolná komisia	€	2 785	2 785	2 785	100,0	1,00	2 840
Samosprávy	€	38 030	37 940	37 734	99,5	0,99	38 490

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2013	Plán 2014	Skutoč. 2014	% plánu	Index 14/13	Plán 2015
Finančné hospodárenie							
V ý n o s y celkom	€	1 204 230	1 180 000	1 227 347	104,0	1,02	1 210 000
N á k l a d y celkom	€	1 170 999	1 163 000	1 189 974	102,3	1,02	1 194 000
Hospodársky výsledok (+/-)	€	33 231	17 000	37 373	219,8	1,12	16 000
Fond prevádzky, údržby a opráv	€	2 549 400	x	2 678 084	x	1,05	x
Nedoplatky	€	183 171	x	184 054	x	1,00	x
Príspevky na správu	€	277 057	281 600	281 849	100,1	1,02	280 600
Náklady na reprezentáciu	€	2 275	4 300	3 380	78,6	1,49	4 300

2.8. Správa a ochrana majetku

K 31.12.2014 bola vykonaná riadna inventarizácia majetku a záväzkov družstva. Tam, kde to povaha majetku umožňovala, bola vykonaná fyzická inventúra, u ostatného majetku bola vykonaná dokladová alebo kombinovaná inventúra. Pri inventarizácii neboli zistené žiadne inventarizačné rozdiely.

Dielčie inventarizačné komisie vypracovali návrhy na vyradenie neupotrebitelného majetku podľa jednotlivých zložiek majetku. Tieto návrhy boli posúdené a upravené vyradovacou komisiou, ktorá odporučila schváliť vyradenie a likvidáciu neupotrebitelného majetku v rozsahu, ktorý bol nakoniec schválený predstavenstvom BD takto:

- Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok v nadobúdacej cene 3.009,49 € a zostatkovej cene 0,- €
- Drobný hmotný a nehmotný majetok v nadobúdacej cene 6.041,77 € a zostatkovej cene 0,- €
- Ostatný majetok vedený v operatívnej evidencii v nadobúdacej cene 102,11 € a zostatkovej cene 0,- €
- Ostatný majetok vedený na podsúvahových účtoch v nadobúdacej cene 6.731,49 € a zostatkovej cene 0,- €

Inventarizačná komisia neuvádza zistenie žiadnych nedostatkov, ktoré by ohrozovali ochranu majetku družstva.

Majetok družstva je poistený v rozsahu: nehnuteľnosti, hnutelné veci, zodpovednosť za škodu, zákonné a havarijné poistenie vozidiel.

2.9. Právna agenda

Agenda právneho oddelenia BD sa člení na tieto oblasti:

1. oblasť občiansko-právnych sporov
2. oblasť obchodnej sporovej agendy
3. oblasť uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov
4. oblasť uzatvárania a evidencie zmlúv súvisiacich s prevádzkou a údržbou bytových domov a nebytových priestorov v správe družstva
5. oblasť uzatvárania zmlúv o prevode vlastníctva bytu

1. Oblasť občiansko-právnych sporov

Podstatnú časť občiansko-právnych sporov v roku 2014 tvorili spory, týkajúce sa vymáhania nedoplatkov na úhradách za užívanie bytov. Od 1.1.2014 do 31.12.2014 bolo podaných 50 návrhov na vydanie platobných rozkazov v celkovej výške 45.208,20 €, z toho vyrovnaných bolo 37 žalôb vo výške 29.784,19 € a nevyrovnaných 13 vo výške 15.423,89 €.

V roku 2014 Predstavenstvo BD z dôvodu hrubého porušenia povinnosti nájomcu neplatením úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace na základe návrhu dalo výpoveď z nájmu bytu 20 nájomcom.

Z dôvodu vyrovnania celkového nedoplatku P-BD zrušilo výpoveď z nájmu 12 nájomcom, ktorí dlh vyrovnali počas plynutia výpovednej lehoty. P-BD uzatvorilo 8 nových nájomných zmlúv v prípadoch, keď došlo k zániku nájmu bytu, pretože dlh bol vyrovnaný až po uplynutí výpovednej lehoty.

Na Okresný súd Humenné bolo v roku 2014 podaných 5 žalôb na vypratanie bytu a bol podaný 1 návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu. Na vymáhanie dlhu na platbách spojených s užívaním bytu bolo podaných 21 návrhov na vykonanie exekúcie.

2. Oblasť obchodnej sporovej agendy

V roku 2014 prebiehali 4 konania aktívne legitimovaných sporov. Z týchto bolo 1 konanie ukončené v prvom stupni v náš prospech, 1 konanie bolo zastavené na základe dobrovoľného vypratania a odovzdania NP a v 2 prípadoch konanie naďalej prebieha.

Pasívne legitimovaných sporov bolo v roku 2014 spolu 8. V 5 prípadoch sa tieto konania právoplatne skončili zamietnutím žalôb Okresným súdom Humenné a potvrdením rozsudkov krajským súdom v Prešove. V 1 prípade došlo k zastaveniu konania, keď okresný súd žalobu zamietol, žalobca sa voči rozhodnutiu odvolal a následne svoje odvolanie vzal späť. V 1 prípade prebieha prvostupňové konanie na Okresnom súde v Humennom a v 1 prípade odvolacie konanie na Krajskom súde v Prešove.

3. Oblasť uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov

Počas roka 2014 sme uzavreli 14 nájomných zmlúv, resp. dodatkov k nájomným zmlúvam a 11 dohôd o zrušení nájomných zmlúv. Výpovede z nájmu nebytových priestorov pre porušenie povinností boli dané v 2 prípadoch.

4. Oblasť uzatvárania a evidencie zmlúv súvisiacich s prevádzkou a údržbou bytových domov a nebytových priestorov v správe družstva

V roku 2014 sme uzatvárali zmluvy o výkone správy s nadobúdateľmi bytov, s ktorými sme uzatvorili zmluvy o prevode vlastníctva bytov v počte podľa bodu 5. K 31.5.2014 sme ukončili výkon správy v 1 bytovom dome s počtom 24 bytov.

5. Oblasť uzatvárania zmlúv o prevode vlastníctva bytu pre rok 2014

V roku 2014 sme uzatvorili 65 zmlúv o prevode vlastníctva bytov v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jedná sa o odkúpenie družstevných bytov v bytových domoch nájomcami.

3. Udalosti osobitného významu

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nedošlo k žiadnym udalostiam osobitného významu, ktoré by mohli mať vplyv na funkčnosť a hospodárenie družstva.

4. Doplnujúce údaje

Činnosť družstva nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Naopak, družstvo prevádzkuje činnosť, prispievajúcu k ochrane životného prostredia, a tou je podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom, konkrétne manipulácia s azbestovými

materiálmi. Likvidáciu nebezpečných odpadov, napr. pri výmene výťahov, elektroodpad, opotrebované oleje a pod. družstvo zabezpečuje cez externé firmy, ktoré majú na túto činnosť oprávnenie. Pri vykonávaní svojej činnosti družstvo dbá na dodržiavanie všetkých zásad spojených s ochranou životného prostredia.

Družstvo nevykladá žiadne výdavky na činnosti priamo spojené s oblasťou vedy a výskumu.

Družstvo vlastní obchodný podiel v spoločnosti Televízne káblové rozvody, s.r.o. Humenné vo výške 45 % základného imania spoločnosti. Nemá žiadnu materskú spoločnosť. Družstvo neemitovalo žiadne cenné papiere a okrem vyššie uvedených nevládni žiadne iné podiely a cenné papiere iných spoločností.

Družstvo nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

5. Prognóza vývoja

V nasledujúcich obdobiach družstvo počíta s pokračovaním vo vykonávaní doterajších činností. Hlavnou činnosťou bude aj naďalej správa a údržba bytového fondu, ktorý sa nachádza vo vlastníctve Bytového družstva Humenné, ale aj vo vlastníctve fyzických osôb. Družstvo bude pokračovať v prevode bytov do vlastníctva fyzických osôb v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Predpokladáme, že počet nami spravovaných bytov sa bude udržiavať približne na súčasnej úrovni. Ostatné vykonávané činnosti bude družstvo naďalej považovať za doplnkové.

6. Návrh na rozdelenie zisku

Za rok 2014 družstvo dosiahlo po zdanení kladný hospodársky výsledok vo výške +37.373,30 EUR. Tento zisk navrhuje rozdeliť takto:

- prídel do sociálneho fondu	13.000,00 €
- prídel do fondu odmien	14.000,00 €
- nedeliteľný fond	- rizikový 2.000,00 €
	- nebytovej výstavby 8.373,30 €

Návrh na čiastočné rozdelenie nerozdeleného zisku za rok 2010 (zostatok 18.834,04 €):

- prídel do fondu spoločenskej spotreby	9.000,00 €
---	------------

Vypracoval: Ing. Michal Šenko
Humenné, 23.4.2015

Údaje účtovnej závierky k 31.12.2014

Súvaha k 31.12.2014

/ € /

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2013
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
SPOLU MAJETOK	01	20 553 849	755 938	19 797 911	19 933 526
A. Neobežný majetok	02	9 621 452	741 703	8 879 749	9 328 904
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	03	19 480	19 472	8	97
A.I 2 Software	05	19 480	19 472	8	97
A.II Dlhodobý hmotný majetok	11	9 598 835	722 231	8 876 604	9 325 820
A.II 1 Pozemky	12	8 911		8 911	9 112
2 Stavby	13	9 285 654	459 102	8 826 552	9 264 453
3 Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	14	304 270	263 129	41 141	52 255
A.III Dlhodobý finančný majetok	21	3 137		3 137	2 987
A.III 2 Podielové cenné papiere a podiely	23	3 137		3 137	2 987
B. Obežný majetok	33	10 928 517	14 235	10 914 282	10 600 962
B.I. Zásoby súčet	34	56 284		56 284	60 834
B.I.1. Materiál	35	56 284		56 284	60 834
B.III. Krátkodobé pohľadávky súčet	53	4 076 978	14 235	4 062 743	4 579 399
B.III. 1 Pohľadávky z obchodného styku	54	4 028 101	14 235	4 013 866	4 496 461
7 Daňové pohľadávky	63	4 167		4 167	
9 Iné pohľadávky	65	44 710		44 710	82 938
B.V. Finančné účty	71	6 795 255		6 795 255	5 960 729
B.V. 1 Peniaze	72	4 387		4 387	4 870
2 Účty v bankách	73	6 790 868		6 790 868	5 955 859
C. Časové rozlíšenie	74	3 880		3 880	3 660
C.2 Náklady budúcich období krátkodobé	76	3 370		3 370	3 546
4 Príjmy budúcich období krátkodobé	78	510		510	144
SPOLU VLASTNÉ IMANIE					
A ZÁVAZKY	79			19 797 911	19 933 526
A. Vlastné imanie	80			9 724 584	10 043 926
A.I. Základné imanie súčet	81			40 809	40 941
A.I. 1 Základné imanie	82			40 809	40 941
A.III. Ostatné kapitálové fondy	86			8 127 518	8 452 759
A.IV. Záonné rezervné fondy	87			1 263 349	1 263 769
A.IV.1 Nedeliteľný fond	88			1 263 349	1 263 769
A.V. Ostatné fondy zo zisku	90			220 871	213 392
A.V.1 Štatutárne fondy	91			171 479	171 479
A.V.2 Ostatné fondy	92			49 392	41 913
A.VII. Výsledok hosp. minul. rokov	97			34 664	39 834
A.VII.1 Nerozdelený zisk minul. rokov	98			40 065	39 834
2 Neuhradená strata min. rokov	99			-5 401	
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100			37 373	33 231
B. Závazky	101			10 043 146	9 859 476
B.I. Dlhodobé záväzky	102			2 711 162	2 576 248
B.I.5 Ostatné dlhodobé záväzky	110			2 678 084	2 549 400
9 Záväzky zo sociálneho fondu	114			27 830	20 996
12 Odložený daňový záväzok	117			5 248	5 852
B.III. Dlhodobé bankové úvery	121			1 806 527	1 574 357

N Á Z O V	Riadok	V b e ž n o m ú č t o v n o m o b d o b í			2013
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
B.IV. Krátkodobé závazky súčet	122			5 340 386	5 535 086
B.IV.1 Závazky z obchodného styku	123			5 156 804	5 354 842
5 Závazky voči spoločníkom	130			31	
6 Závazky voči zamestnancom	131			58 346	38 989
7 Závazky zo sociálneho poistenia	132			40 416	30 633
8 Daňové závazky a dotácie	133			33 219	20 791
10 Iné závazky	135			51 570	89 831
B.V. Krátkodobé rezervy	136			34 298	33 016
B.V.1 Zákonné rezervy	137			34 298	33 016
B.VI. Bežné bankové úvery	139			150 773	140 769
C. Časové rozlíšenie súčet	141			30 181	30 124
C.4 Výnosy budúcich období krátkodobé	145			30 181	30 124

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2014

/ € /

	Riadok	2014	2013
Čistý obrat	01	1 205 717	1 148 647
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	1 223 610	1 198 951
Tržby z predaja služieb	05	1 205 717	1 148 647
Aktivácia	07	485	1 357
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	08	238	436
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	17 170	48 511
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 181 358	1 159 080
Spotreba materiálu a energie	12	136 308	117 759
Služby	14	50 200	49 578
Osobné náklady	15	892 090	885 599
Dane a poplatky	20	23 082	23 245
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	21	40 036	42 388
Zostatková cena predaného majetku a materiálu	24	366	1 034
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	39 276	39 497
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	42 252	39 871
Pridaná hodnota	28	1 019 694	982 667
Výnosy z finančných činností spolu	29	3 736	5 279
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	31	149	
Výnosové úroky	39	3 587	5 279
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	770	790
Kurzové straty	52	3	24
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	767	766
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	2 966	4 489
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	45 218	44 360
Daň z príjmov	57	7 845	11 129
- daň z príjmov splatná	58	8 449	13 620
- daň z príjmov odložená	59	-604	-2 491
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	37 373	33 231