



BYTOVÉ DRUŽSTVO HUMENNÉ

Laborecká 1896/58, 066 37 Humenné

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

IČO: 00 223 051

Výročná správa za rok 2015

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 12.5.2016 a bola odporučená 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.....	7
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.	Doplňujúce údaje	14
5.	Prognóza vývoja	14
6.	Návrh na rozdelenie zisku	14

Prílohy:

- Účtovná závierka k 31.12.2015
- 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. vodoinštalatérske 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
15. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri
búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach

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 – do 11.6.2015
Radovan Voloach – od 12.6.2015

Kontrolná komisia

Predseda KK: Ing. Elena Treščáková
Členovia: JUDr. Ing. Renáta Vorobeľová
František Jakubov
Mária Masarechová
Mária Vargová – do 11.6.2015
Ing. Blažej Polačko – od 12.6.2015

Podľa §2 ods.5 až ods.10 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve je Bytové družstvo Humenné zatriedené do veľkostnej skupiny malých účtovných jednotiek.

Podľa §19 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve Bytové družstvo Humenné je povinné mať účtovnú závierku overenú audítorom a podľa §20 zákona o účtovníctve je povinné vyhotovovať výročnú správu. Súlad výročnej správy s účtovnou závierkou musí byť overený audítorom.

2. Analýza vývoja a súčasného stavu

K 31.12.2015 malo družstvo 3.109 členov. V priebehu roka 2015 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 2 osobám. Novoprijatých bolo 5 členov.

Štruktúra členskej základne k 31.12.2015:

- nájomníci družstevných bytov 1.172 osôb
- vlastníci bytov 1.901 osôb
- ostatní členovia 36 osôb

Bytové družstvo Humenné vykonáva ako hlavnú činnosť správu a údržbu bytového fondu a s tým súvisiace činnosti. Doplňkovou činnosťou, zameranou na efektívne využívanie a zhodnocovanie majetku družstva, je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve družstva a s tým súvisiace činnosti, spočívajúce predovšetkým so zabezpečovaním 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 dodávky všetkých médií a služieb spojených s užívaním objektov.

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

K 31.12.2015 sme spravovali celkom 3.856 bytov, z toho 3.519 b.j. v Humennom, 292 b.j. v Medzilaborciach a 45 b.j. v obciach (Koškovce: 6, Rokytov: 16, Baškovce: 5, Udavské: 5, Brekov: 5, Ulič: 8). 5 našich bytov je pod cudzou správou SVB. Počet spravovaných bytov sa v roku 2015 nezmenil.

Štruktúra spravovaných bytov je nasledovná:

	Humenné	Medzilaborce	obce	Spolu
družstevné byty	976	160	33	1 169
byty vo vlastníctve FO	2 543	132	12	2 687
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 31.12.2015 boli zostatky na účtoch bytových domov v celkovej výške 5,1 mil. €.

Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv si užívatelia v jednotlivých domoch po doporučení správcom 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 2015 bola tvorba a čerpanie FPÚO spolu za spravované bytové domy nasledovná:

Stav FPÚO za rok 2015

v EUR

Účet	Názov účtu	Počiatočný stav	Tvorba	Čerpanie	Zostatok účtu
477	Dlhodobé prijaté preddavky	2 678 084	1 735 998	2 716 918	1 697 164

Zvýšené čerpanie u väčších investičných akcií bolo pokryté bankovými úvermi.

Súčasťou správy bytového fondu je aj sledovanie a vymáhanie nedoplatkov na predpísaných platbách. K 31.12.2015 nedoplatky dosiahli sumu 153.581 €, nezaplatené sankčné poplatky a penále boli vo výške 20.064 €. Výška nedoplatkov medziročne poklesla o vyše 30 tis. €. 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 vodomero, 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 stúpili o 5 %. Sú v tom zahrnuté aj zvýšené výkony pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich z platných predpisov, ale aj využívanie termokamery, činnosti pri zabezpečovaní kontroly a financovania investičných akcií na bytových domoch a pod. V roku 2015 došlo k výmene niektorých pracovníkov údržby a celkovo sa znížil priemerný prepočítaný stav údržbárov. Produktivita práce na jedného údržbára stúpila o 16 %.

Výkony zabezpečované pre bytové domy v EUR:

Ukazovateľ	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Index 15/14
Dodávateľská údržba a služby	1 080 937	1 057 123	2 203 859	2,08
Výkony strediska údržby BD	189 936	197 397	207 691	1,05
- na údržbe spravovaného BF	188 774	197 117	207 570	1,05
- pre cudzích	1 162	280	121	0,43
Priemerný počet údržbárov (osôb)	8,75	8,42	7,66	0,91
Produktivita práce v údržbe (€/osobu)	21 707	23 444	27 114	1,16

Objem dodávateľsky zabezpečovaných prác a služieb pre bytové domy oproti predchádzajúcemu roku stúpol o 108 %. Najväčší podiel na tomto náraste malo komplexné zateplenie 4 bytových domov v Medzilaborciach a 2 veľkých bytových domov v Humennom. Okrem toho sme v roku 2015 zabezpečili výmenu 3 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 2013	Rok 2014	Rok 2015	Index 15/14
Strechy	15 078	35 899	12 244	0,34
Zateplenie suterénov, loggií, plášťa.....	376 959	374 635	1 604 308	4,28
Maľby a nátery	19 782	423	5 531	13,08
Stavebné práce	2 472	16 135	10 348	0,64
Káblové rozvody - služby	149 576	116 044	71 429	0,62
Opravy a revízie - plynových zariadení	16 321	23 911	15 720	0,66
- elektrozariadení	6 497	9 971	12 004	1,20
- výťahov	263 572	220 422	168 800	0,77
Oprava vstupov, vchodov, balkónov	38 890	81 656	36 443	0,45
Podlahy a dlažby	36 802	37 753	113 357	3,00
Deratizácia, dezinfekcia	4 204	5 440	16 063	2,95
Čistenie kanalizácie, pretlakový voz	9 395	5 248	7 390	1,41
Zhotovenie, oprava dverí, okien	37 794	51 900	39 257	0,76
Požiarna ochrana	30 603	31 987	31 561	0,99
Elektronické pomerové rozdeľovače	13 947	0	0	0
Montáž terciálnych rozvodov	33 204	14 553	2 520	0,17
Prístupový a kamerový systém	10 760	18 720	28 332	1,51
Oprava, výmena potrubia, kanalizácie	9 188	6 905	25 104	3,64
Ostatné opravy	5 893	5 521	3 448	0,62
S p o l u :	1 080 937	1 057 123	2 203 859	2,08

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 zabezpečovaciu a kontrolnú činnosť pri

rekonštrukciách bytových domov a na pracovné cesty mimo Humenného. V roku 2015 bolo odpredané najstaršie úžitkové vozidlo a bolo zakúpené nové.

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 1.1.2015 bol 56.284 €. Za sledované obdobie bol nakúpený materiál na sklad v hodnote 125.655 €. 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 1.794 €. Zásoby sa celkovo medziročne znížili o 470 €. Na znížení objemu nízkoobrátkových zásob budeme aj naďalej pracovať, pretože to znamená uvoľnenie viazaných finančných prostriedkov. Konečný stav zásob ku koncu roka 2015 bol 55.814 €.

2.5. Energetika a vodné hospodárstvo

Po rokoch zvyšovania ceny tepla došlo v roku 2015 v Humennom konečne k stabilizácii jednotkovej ceny za teplo. Spôsobilo to fakturovanie fixnej zložky ceny tepla o 8,58 % nižšej oproti maximálnej cene schválenej ÚRSO pre rok 2015 a variabilnej zložky ceny tepla o 2,51 % nižšej ako bola schválená a v priebehu roka fakturovaná v mesačných faktúrach. Aj keď spotreba tepla na vykurovanie v roku 2015 bola oproti roku 2014 vyššia o viac ako 15 %, čo bolo v súlade s našimi predpokladmi, v celkových nákladoch došlo iba k miernemu zvýšeniu celkovej fakturovanej sumy za dodávku tepla na teplo a teplú vodu, a to o 1,53 %. Priemerná cena tepla z dodaného množstva poklesla o 7,52 %.

V Medzilaborciach bola na konečnej faktúre uplatnená nižšia jednotková cena vo variabilnej zložke oproti maximálnej cene schválenej ÚRSO, čo tiež znížilo celkové fakturované náklady. Priemerná cena tepla z dodaného množstva sa zvýšila len o 0,70 % oproti cene z roku 2014.

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	2013	% úpravy	2014	% úpravy	2015	% úpravy
Fixná zložka (€/kW*)	201,0159	19,25 %	202,606	0,79 %	213,206	5,23 %
Variabilná zložka (€/MWh*)	60,40	7,09 %	59,67	-1,21 %	56,64	-5,08 %
Jednotková cena (€/MWh)	117,99	11,47 %	117,477	-0,43 %	116,24	-1,05 %
Z dodaného tepla (€/MWh)	121,79	11,43 %	130,22	6,92 %	120,40	-7,52 %
% navýšenia	3,22 %		10,85 %		3,60 %	

Medzilaborce	2013	% úpravy	2014	% úpravy	2015	% úpravy
Fixná zložka (€/kW*)	155,0599	13,29 %	162,1845	4,59 %	166,1663	2,46 %
Variabilná zložka (€/MWh*)	49,90	-6,73 %	50,80	1,80 %	49,80	-1,97 %
Jednotková cena (€/MWh)	94,99	-0,21 %	97,68	2,84 %	97,38	-0,31 %
Z dodaného tepla (€/MWh)	95,89	-0,72 %	105,55	10,07 %	106,29	0,70 %
% navýšenia	0,95 %		8,06 %		9,15 %	

*častičky sú uvedené bez DPH

V Medzilaborciach je od 1.5.2016 schválená variabilná zložka v maximálnej výške 42,30 €/MWh a fixná zložka v maximálnej výške 222,7335 €/kW. Je to zvýšenie jednotkovej ceny o 3,91 % na hodnotu 101,19 €/MWh. Dopady tejto úpravy na celkové náklady za dodávku tepla budú známe až z konečných faktúr za rok 2016.

Priemerná jednotková cena za dodané množstvo tepla bude nižšia oproti schválenej jednotkovej cene iba v prípade, ak dodané množstvo tepla v konkrétnom roku bude vyššie (v dôsledku tuhšej zimy – viď tabuľku dennostupne) ako bolo dodané množstvo tepla v (t-2) roku (pre rok 2015 je to rok 2013), ktorý bol braný ako základ pre výpočet regulovaného príkonu k stanoveniu fixnej zložky jednotkovej ceny tepla pre daný (t) rok. Regulovaný príkon v prebiehajúcom 5 ročnom období 2012 – 2017 sa mal stanovovať z poslednej známej fakturovanej spotreby za celý rok (t-2). Pre rok 2016 však bolo rozhodnutím ÚRSO určené, že regulačný príkon sa nebude stanovovať z roku (t-2) ako doposiaľ, teda nie z roku 2014, ale z roku (t-3) čiže z roku 2013.

Dennostupne	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Humenné	3700	3480	3405	3312	3726	3624	3583	3408	2972	3380*
Medzilaborce	4080	3934	3769	3823	4111	4028	3956	3817	3393	3780*

*- neoficiálny údaj

V spotrebe tepla na vykurovanie oproti roku 2014 došlo k výraznému zvýšeniu celkového množstva, čo sme pri tvorbe predpisu od 1.7.2015 predpokladali, a to v Humennom až o 15,15 %. Celkový náklad za dodané teplo na samotné vykurovanie stúpol iba o 3,69 %.

To, že zateplíť sa oplatí, je výrazne vidieť na spotrebe v Medzilaborciach. Vzhľadom na klimatické podmienky malo byť fakturované množstvo tepla v približne rovnakom percentuálnom náraste, t.j. približne o 15 %. Z dôvodu vysokého počtu zateplených bytových domov, ktoré výrazne znížili spotrebu tepla na vykurovanie (nezateplené sú už iba 4 bytové domy A-8, A-11, B-3 a C4/B), sme zaznamenali iba mierny nárast v spotrebe tepla na vykurovanie a to o 2,06 %. Celkový náklad na vykurovanie poklesol o 1.953,19 €, čo predstavuje pokles o 1,42 % oproti roku 2014.

V spotrebe tepla na prípravu TÚV sme v roku 2015 v Humennom zaznamenali zvýšenie odobratého tepla oproti roku 2014 o 1,54 %. Merná spotreba stúpla z 74,58 kWh/m³ (0,2685 GJ/m³) na 76,61 kWh/m³ (0,2758 GJ/m³), čo je zvýšenie o 2,72 %. Pokles v spotrebe teplej vody bol o 1,3 %.

V Medzilaborciach došlo k zníženiu fakturovaného množstva tepla na prípravu TÚV o 6,7 % pri znížení odobratej teplej vody o 2,13 %. Merná spotreba je o 4,67 % nižšia ako v roku 2014. Po zmene vlastníka tepelného hospodárstva v Medzilaborciach sme v II. polroku 2015 zaznamenali intenzívne práce na rekonštrukcii celého tepelného hospodárstva, ktoré prinieslo zníženie mernej spotreby tepla na prípravu TÚV, čo v konečnom dôsledku zníži náklad na 1 m³ TÚV. Viditeľné zníženie spotreby tepla na prípravu TÚV prinesie už rok 2016. Celkové zníženie nákladov za 1 m³ TÚV by sa malo v plnej miere prejaviť až v roku 2018, kedy už bude do ceny vstupovať aj znížený regulačný príkon dosiahnutý v roku 2016. Platí to ale iba v prípade, že sa nezmenia pravidlá cenotvorby a pravidlá pre postup výpočtu nákladov za dodávku tepla.

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

	He 2013	He 2014	He 2015	Mce 2013	Mce 2014	Mce 2015
Teplo UK (MWh)	16116,555	12729,191	14658,417	1571,390	1247,862	1273,548
Teplo TUV (MWh)	8795,189	8152,359	8278,040	1263,943	1083,223	1010,611
fa SUV (m ³)	115329	109304	107898	9828,3	8619,0	8508,5
SUV byty (m ³)	107284	102150	101812	9192,5	8353,4	8139,9
fa SV (m ³)	162587	158790	157715	14389	13647	13684,7
SV byty (m ³)	153195	147935	146940	13249,0	12616,5	12498,8
m ³ /os/rok SUV	12,52	12,23	12,44	12,81	11,98	11,99
m ³ /os/rok SV	17,87	17,71	17,96	18,47	18,09	18,42
osobomesiace	102867,5	100245,5	98205,5	8609,5	8368	8144

Cena vody sa od 1.1.2013 nemenila. Je to už štvrtý rok po sebe bez zmeny ceny. Vodné je vo výške 1,572 €/m³, stočné a zrážková voda je za 1,08 €/m³. Spolu vodné a stočné je vo výške 2,652 €/m³.

Pokles v spotrebe vody je zapríčinený aj postupným znižovaním počtu evidovaných osôb. Najviac to spôsobuje migrácia za prácou a študenti. Znižovanie spotreby, tak v absolútnych hodnotách ako aj v priemernej hodnote na 1 deň, sa už zastavuje a nemá takú dynamiku ako to bolo v minulých rokoch. Pokles v spotrebe je o 0,93 %, čo predstavuje celkové zníženie o 2.481 m³, z minuloročných 268.094 m³ na 265.613 m³.

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:

- Stavebné úpravy nebytových priestorov	7.600,29 €
- Výpočtová a kancelárska technika vrátane softvéru	678,96 €
- Kancelársky nábytok	273,83 €
- Technické prístroje	392,10 €
- Úžitkové auto	21.275,52 €
- Spolu:	30.220,70 €

Výška investícií z pohľadu zabezpečenia reprodukcie základných fondov by sa mala pohybovať na úrovni ročných odpisov dlhodobého majetku, ktoré v roku 2015 dosiahli výšku 37.825 €. Niektoré plánované investície zamerané na obnovu výpočtovej techniky boli po prehodnotení presunuté na realizáciu do ďalšieho roka.

2.7. Finančné hospodárenie

V roku 2015 družstvo hospodáril s kladným hospodárskym výsledkom, dosiahlo zisk po zdanení vo výške + 32.435 €.

Celkové externé výnosy družstva sú v roku 2015 oproti predchádzajúcemu roku vyššie o 2,3 %, čo je približne o 28 tis. €.

Pokles tržieb spojených so správou oproti roku 2014 súvisí s ukončením správy bloku O-3 od júna 2014.

Medziročne stúpili tržby za vlastné výkony o 8 %, čo je o približne 28,5 tis. €. Na všetkých strediskách pomocných činností sme zaznamenali nárast. Ide hlavne o ďalšie zvýšenie obratu zásob na stredisku MTZ pri súčasnom poklese stavu zásob, čo treba hodnotiť ako pretrvávajúci pozitívny trend. Zinkasované skladové prírážky však naďalej nepokrývajú náklady strediska. K nárastu tržieb došlo aj na stredisku údržby, na čom sa podieľali zvýšené výkony za údržbárske práce a termodiagnostiku bytových domov. Mierny nárast tržieb zaznamenalo aj stredisko dopravy.

Tržby za nebytové zariadenia, prijaté úroky a ostatné výnosy sú približne na úrovni minulého roka.

Základná štruktúra výnosov (v EUR)

Výnosy	Rok 2014	Rok 2015	+ prírastok - úbytok
Tržby za služby spojené so správou	364 255	362 476	-1 779
Tržby za vlastné výkony	353 871	382 364	+ 28 493
Poplatky	19 682	20 735	+ 1 053
Tržby za nebytové zariadenia	426 534	426 353	-181
Prijaté úroky	3 587	3 769	+ 182
Ostatné výnosy	59 418	59 927	+ 509
Externé výnosy celkom	1 227 347	1 255 624	+ 28 277

Externé náklady medziročne stúpili o 2,8 %, čo je približne o 33 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 o 1,8 %. Celkový schválený objem mzdových prostriedkov sa neprekročil. Odpisy dlhodobého majetku medziročne poklesli.

Družstvo je členom Slovenského zväzu bytových družstiev, s ročným príspevkom 3.243 € v roku 2015. Príspevok zväzu sa odvíja od počtu spravovaných bytov.

Štruktúra nákladov (v EUR)

Nákladová položka	Rok 2014	Rok 2015	+ prírastok - úbytok
Spotreba materiálu a energie	136 308	150 403	+ 14 095
Služby	50 200	56 240	+ 6 040
Osobné náklady	892 090	908 487	+ 16 397
Dane a poplatky	23 082	21 596	-1 486
Odpisy	40 036	37 825	-2 211
Finančné náklady	770	858	+ 88
Ostatné náklady	39 642	40 783	+1 141
Daň z príjmov	7 845	6 997	-848
Externé náklady celkom	1 189 973	1 223 189	+ 33 216

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. Úbytok dlhodobého majetku na strane aktív predstavuje hlavne hodnota bytov, prevedených do vlastníctva. Odzrkadľuje sa to aj v zdrojoch krytia majetku v položke vlastného imania, keď sa o hodnotu bytov prevedených do vlastníctva znižujú kapitálové fondy.

Hodnota pohľadávok a záväzkov súvisí s prijatými preddavkami za energie, koncoročnými faktúrami a ročným vyúčtovaním platieb za energie.

Bankové úvery sa splácajú bezproblémovo, a to tak úvery na DBV, ako aj nové úvery na rekonštrukciu bytových domov. V roku 2015 sa čerpalo 6 nových úverov na zateplenie

bytových domov v celkovej výške 1.428 tis. €. Boli to komerčné úvery s veľmi výhodnými úrokovými sadzbami. Zároveň sa v roku 2015 prefinancovalo 5 pôvodných úverov na zateplenie, kde sa dohodli výhodnejšie úverové podmienky. Dohodli sa predovšetkým nižšie úrokové sadzby, kratšia doba splácania a čiastočné splatenie pôvodných úverov, čo výrazne zníži náklady bytových domov na túto finančnú službu.

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

Majetok	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2015	+ prírastok - úbytok
Dlhodobý nehmotný majetok (netto)	8	0	-8
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	8 876 604	8 420 437	-456 167
Dlhodobý finančný majetok	3 137	3 137	0
Zásoby	56 284	55 814	-470
Pohľadávky	4 062 743	4 101 846	+ 39 103
Finančné účty	6 795 255	6 910 330	+ 115 075
Iné aktíva	3 880	4 121	+ 241
Aktíva spolu:	19 797 911	19 495 685	-302 226

Základné zdroje krytia majetku v (EUR):

Zdroj	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2015	+ prírastok - úbytok
Vlastné imanie	9 724 584	9 382 479	-342 105
Dlhodobé záväzky	2 711 162	1 739 242	-971 920
Krátkodobé záväzky	5 340 386	5 150 505	-189 881
Bankové úvery	1 957 300	3 151 622	+ 1 194 322
Iné pasíva	64 479	71 837	+ 7 358
Pasíva spolu:	19 797 911	19 495 685	-302 226

Súčasťou vlastného imania sú fondy družstva :

Fond	Počiatkový stav k 1.1.2015	Prírastky	Úbytky	Konečný stav k 31.12.2015
413 Kapitálové fondy	8 127 518	110 762	457 969	7 780 311
422 Nedeliteľný fond	1 263 349	17 012	1 063	1 279 298
423 Štatutárne fondy	171 479	0	0	171 479
427 Ostatné fondy	49 392	23 000	17 101	55 291
Záväzkový fond:				
472 Sociálny fond	27 830	20 804	9 370	39 264

Plnenie plánu vybraných ukazovateľov BD za rok 2015 a návrh plánu na rok 2016.

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2014	Plán 2015	Skutoč. 2015	% plánu	Index 15/14	Plán 2016
Nebytové (účelové) investície							
Objem prác a dodávok celkom	€	7 797	55 000	30 221	54,9	3,87	31 500
z toho: Stavebné úpravy	€	0	12 000	7 600	63,3	0	7 500
Projekty	€	x	x	x	x	x	x
Samostatné hnutelné veci	€	7 797	39 000	22 621	58,0	2,90	21 000
P o z e m k y	€	x	x	x	x	x	x
S o f t w a r e	€	0	4 000	0	0	0	3 000
Údržba, opravy a dodávky služieb							
Výkony celkom	€	1 410 994	1 630 000	2 586 223	158,6	1,62	1 630 000
z toho : vlastná údržba, doprava, MTZ	€	353 871	330 000	382 364	115,9	1,08	330 000
dodávateľsky	€	1 057 123	1 300 000	2 203 859	169,5	2,08	1 300 000

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2014	P l á n 2015	Skutoč. 2015	% plánu	Index 15/14	P l á n 2016
Pracovníci, mzdy, samospráva							
Počet pracovníkov celkom (PP)	osôb	40,42	45	39,66	88,1	0,98	45
z toho: údržbári	osôb	8,42	11	7,66	69,6	0,91	11
T H P	osôb	26,00	27	26,00	96,3	1,00	27
ostatní	osôb	6,00	7	6,00	85,7	1,00	7
Mzdy, odmeny a samospráva celkom	€	651 953	669 300	655 154	97,9	1,00	668 770
z toho: M z d y	€	587 999	599 800	588 998	98,2	1,00	599 800
D o h o d y	€	10 520	15 000	11 684	77,9	1,11	15 000
Odmeny členom orgánov	€	15 700	16 010	16 010	99,9	1,02	16 010
z toho: Predstavenstvo	€	12 915	13 170	13 170	100,0	1,02	13 170
Kontrolná komisia	€	2 785	2 840	2 840	100,0	1,02	2 840
Samospráva	€	37 734	38 490	38 462	99,9	1,02	37 960
Finančné hospodárenie							
V ý n o s y celkom	€	1 227 347	1 210 000	1 255 624	103,8	1,02	1 220 000
N á k l a d y celkom	€	1 189 974	1 194 000	1 223 189	102,4	1,03	1 205 000
Hospodársky výsledok (+ / -)	€	37 373	16 000	32 435	202,7	0,87	15 000
Fond prevádzky, údržby a opráv	€	2 678 084	x	1 697 164	x	0,63	x
Nedoplatky	€	184 054	x	153 581	x	0,83	x
Príspevky na správu	€	281 849	280 600	281 100	100,2	1,00	277 000
Náklady na reprezentáciu	€	3 380	4 300	3 532	82,1	1,04	4 300

2.8. Správa a ochrana majetku

K 31.12.2015 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 neupotrebitel'ného majetku podľa jednotlivých zložiek majetku. Tieto návrhy boli posúdené a upravené vyradovacou komisiou, ktorá odporučila schváliť vyradenie a likvidáciu neupotrebitel'ného majetku v rozsahu, ktorý bol nakoniec schválený predstavenstvom BD takto:

- Drobný hmotný a nehmotný majetok v nadobúdacej cene 6.092,91 € a zostatkovej cene 0,- €
- Ostatný majetok vedený v operatívnej evidencii v nadobúdacej cene 17,35 € a zostatkovej cene 0,- €
- Materiálové zásoby v obstarávacej cene 110,61 €.

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

Majetok družstva je poistený v rozsahu: nehnuteľnosti, hnutel'né 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 2015 tvorili spory, týkajúce sa vymáhania nedoplatkov na úhradách za užívanie bytov. Od 1.1.2015 do 31.12.2015 bolo podaných 87 návrhov na vydanie platobných rozkazov v celkovej výške 96.441,45 €, z toho vyrovnaných bolo 55 žalôb vo výške 54.001,38 € a nevyrovnaných 32 žalôb vo výške 42.440,07 €.

V roku 2015 Predstavenstvo BD z dôvodu hrubého porušenia povinností nájomcu neplatením úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace na základe návrhu dalo výpoveď z nájmu bytu 16 nájomcom.

Z dôvodu vyrovnaní celkového nedoplatku P-BD zrušilo výpoveď z nájmu 10 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 boli v roku 2015 podané 4 žaloby na vypratanie bytu a bol podaný 1 návrh na vykonanie exekúcie vyprataním bytu a 3 návrhy na vykonanie exekúcie.

2. Oblasť obchodnej sporovej agendy

V roku 2015 prebiehalo 8 konaní aktívne legitimovaných sporov. Z týchto bolo 1 konanie ukončené v prvom stupni v náš prospech, 1 konanie bolo ukončené v druhom stupni v náš prospech, 1 konanie bolo zastavené a v 5 prípadoch konanie naďalej prebieha.

Pasívne legitimované spory boli v roku 2015 spolu 4. V 2 prípadoch sa tieto konania právoplatne skončili zamietnutím žalôb Okresným súdom Humenné a potvrdením rozsudkov krajským súdom v Prešove. V 2 prípadoch prebieha prvostupňové konanie na Okresnom súde v Humennom.

3. Oblasť uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov

Počas roka 2015 sme uzavreli 5 nájomných zmlúv, resp. dodatkov k nájomným zmluvám a 4 dohody o zrušení nájomných zmlúv.

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

V roku 2015 sme uzatvárali zmluvy o výkone správy s nadobúdateľmi bytov, s ktorými sme uzatvorili zmluvy o prevode vlastníctva bytov v počte podľa bodu 5.

5. Oblasť uzatvárania zmlúv o prevode vlastníctva bytu pre rok 2015

V roku 2015 sme uzatvorili 70 zmlúv o prevode vlastníctva bytov v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ide 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.

Minimálne kolísanie stavu zamestnancov družstva nemá podstatný vplyv na zamestnanosť v regióne.

Družstvo nevynakladá 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 nevlastní 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 2015 družstvo dosiahlo po zdanení kladný hospodársky výsledok vo výške +32.434,89 EUR. Tento zisk navrhuje rozdeliť takto:

- prídel do sociálneho fondu	12.000,00 €
- prídel do fondu odmien	13.000,00 €
- prídel do nedeliteľného fondu - rizikový	1.000,00 €
- prídel do štatutárneho základného fondu	6.434,89 €

Návrh na rozdelenie nerozdeleného zisku minulých rokov (zostatok 31.064,99 €):

- prídel do fondu spoločenskej spotreby	9.834,04 € (zisk rokov 2004-2010)
- prídel do štatutárneho základného fondu	13.000,00 € (zisk rokov 2011-2012)
- prídel do štatutárneho základného fondu	8.230,95 € (zisk od roku 2013)

Vypracoval: Ing. Michal Šenko
Humenné, 12.5.2016

Údaje účtovnej závierky k 31.12.2015

Súvaha k 31.12.2015

/ € /

N Á Z O V	Riadok	V be ž n o m účtovnom období			2014
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
SPOLU MAJETOK	01	20 254 841	759 156	19 495 685	19 797 911
A. Neobežný majetok	02	9 168 495	744 921	8 423 574	8 879 749
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	03	16 444	16 444	0	8
A.I 2 Software	05	16 444	16 444	0	8
A.II Dlhodobý hmotný majetok	11	9 148 914	728 477	8 420 437	8 876 604
A.II 1 Pozemky	12	8 737	0	8 737	8 911
2 Stavby	13	8 844 858	479 592	8 365 266	8 826 552
3 Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	14	295 319	248 885	46 434	41 141
A.III Dlhodobý finančný majetok	21	3 137	0	3 137	3 137
A.III 2 Podielové cenné papiere a podiely	23	3 137	0	3 137	3 137
B. Obežný majetok	33	11 082 225	14 235	11 067 990	10 914 282
B.I. Zásoby súčet	34	55 814	0	55 814	56 284
B.I.1. Materiál	35	55 814	0	55 814	56 284
B.III. Krátkodobé pohľadávky súčet	53	4 116 081	14 235	4 101 846	4 062 743
B.III. 1 Pohľadávky z obchodného styku	54	4 057 126	14 235	4 042 891	4 013 866
7 Daňové pohľadávky	63	0	0	0	4 167
9 Iné pohľadávky	65	58 955	0	58 955	44 710
B.V. Finančné účty	71	6 910 330	0	6 910 330	6 795 255
B.V. 1 Peniaze	72	4 231	0	4 231	4 387
2 Účty v bankách	73	6 906 099	0	6 906 099	6 790 868
C. Časové rozlíšenie	74	4 121	0	4 121	3 880
C.2 Náklady budúcich období krátkodobé	76	3 939	0	3 939	3 370
4 Príjmy budúcich období krátkodobé	78	182	0	182	510
SPOLU VLASTNÉ IMANIE					
A ZÁVAZKY	79			19 495 685	19 797 911
A. Vlastné imanie	80			9 382 479	9 724 584
A.I. Základné imanie súčet	81			32 600	40 809
A.I. 1 Základné imanie	82			32 600	40 809
A.III. Ostatné kapitálové fondy	86			7 780 311	8 127 518
A.IV. Zákonné rezervné fondy	87			1 279 298	1 263 349
A.IV.1 Nedeliteľný fond	88			1 279 298	1 263 349
A.V. Ostatné fondy zo zisku	90			226 770	220 871
A.V.1 Štatutárne fondy	91			171 479	171 479
A.V.2 Ostatné fondy	92			55 291	49 392
A.VII. Výsledok hosp. minul. rokov	97			31 065	34 664
A.VII.1 Nerozdelený zisk minul. rokov	98			31 065	40 065
2 Neuhradená strata min. rokov	99			0	-5 401
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100			32 435	37 373
B. Záväzky	101			10 082 889	10 043 146
B.I. Dlhodobé záväzky	102			1 739 242	2 711 162
B.I.5 Ostatné dlhodobé záväzky	110			1 697 164	2 678 084
9 Záväzky zo sociálneho fondu	114			39 264	27 830
12 Odložený daňový záväzok	117			2 814	5 248
B.III. Dlhodobé bankové úvery	121			2 916 500	1 806 527

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			2014
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
B.IV. Krátkodobé závazky súčet	122			5 150 505	5 340 386
B.IV.1 Závazky z obchodného styku	123			4 975 145	5 156 804
5 Závazky voči spoločníkom	130			48	31
6 Závazky voči zamestnancom	131			41 544	58 346
7 Závazky zo sociálneho poistenia	132			31 952	40 416
8 Daňové záväzky a dotácie	133			35 270	33 219
10 Iné záväzky	135			66 546	51 570
B.V. Krátkodobé rezervy	136			41 520	34 298
B.V.1 Zákonné rezervy	137			41 520	34 298
B.VI. Bežné bankové úvery	139			235 122	150 773
C. Časové rozlíšenie súčet	141			30 317	30 181
C.4 Výnosy budúcich období krátkodobé	145			30 317	30 181

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2015

/ € /

	Riadok	2015	2014
Čistý obrát	01	1 234 152	1 205 717
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	1 251 853	1 223 610
Tržby z predaja služieb	05	1 234 152	1 205 717
Aktivácia	07	404	485
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	08	4 062	238
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	13 235	17 170
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 215 334	1 181 358
Spotreba materiálu a energie	12	150 403	136 308
Služby	14	56 240	50 200
Osobné náklady	15	908 487	892 090
Dane a poplatky	20	21 596	23 082
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	21	37 825	40 036
Zostatková cena predaného majetku a materiálu	24	1 794	366
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	38 989	39 276
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	36 519	42 252
Pridaná hodnota	28	1 027 913	1 019 694
Výnosy z finančných činností spolu	29	3 771	3 736
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	31	0	149
Výnosové úroky	39	3 769	3 587
Kurzové zisky	42	2	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	858	770
Kurzové straty	52	0	3
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	858	767
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	2 913	2 966
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	39 432	45 218
Daň z príjmov	57	6 997	7 845
- daň z príjmov splatná	58	9 431	8 449
- daň z príjmov odložená	59	-2 434	-604
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	32 435	37 373