



BYTOVÉ DRUŽSTVO HUMENNÉ

Laborecká 1896/58, 066 01 Humenné

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

IČO: 00 223 051

Výročná správa za rok 2016

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

Schválená Zhromaždením delegátov Bytového družstva Humenné dňa 8.6.2017

*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.....	13
3.	Udalosti osobitného významu.....	14
4.	Doplňujúce údaje	14
5.	Prognóza vývoja	14
6.	Návrh na rozdelenie zisku	14

Prílohy:

- Účtovná závierka k 31.12.2016
- Správa audítora

1. Všeobecné informácie

Obchodné meno: Bytové družstvo Humenné
Sídlo: Laborecká 1896/58, 066 01 Humenné
IČO: 00 223 051

Predmet činnosti :

1. upratovacie práce
2. vodoinštalátorske a kúrenárske práce
3. pracovník na opravy zdvíhacích zariadení
4. elektroinštalácie
5. podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom
6. odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení zdvíhacích
7. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
8. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
9. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
10. prípravné práce k realizácii stavby
11. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
12. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
13. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
14. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
15. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod)
16. vedenie účtovníctva
17. administratívne služby

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
Radovan Voloch

Kontrolná komisia

Predseda KK: Ing. Elena Treščáková
Členovia: JUDr. Ing. Renáta Vorobeľová
František Jakubov
Mária Masarechová
Ing. Blažej Polačko

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. Družstvo nie je subjektom verejného záujmu v zmysle zákona o účtovníctve.

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 31.12.2016 malo družstvo 3.035 členov. V priebehu roka 2016 odhláškou ukončili členstvo fyzické osoby predovšetkým v súvislosti s ukončením správy bytových domov, ale aj v súvislosti s prevodom družstevných bytov do vlastníctva nájomcov a pri zmene vlastníkov bytov bez prevodu členských práv a povinností. Z dôvodu porušovania členských povinností bolo členstvo zrušené 8 osobám. Novoprijatých bolo 6 členov.

Štruktúra členskej základne k 31.12.2016:

- nájomníci družstevných bytov 1.102 osôb
- vlastníci bytov 1.894 osôb
- ostatní členovia 39 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 v zabezpečovaní služieb spojených s nájmom týchto priestorov.

2.1. Správa bytového fondu

Výkon správy bytového fondu je chápaný ako manažment všetkých procesov prevádzky, údržby a opráv, vrátane zabezpečenia dodávky 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 31.12.2016 sme spravovali celkom 3.758 bytov, z toho 3.421 b.j. v Humennom, 292 b.j. v Medzilaborciach a 45 b.j. v obciach (Koškovce: 6, Rokytove: 16, Baškovce: 5, Udavské: 5, Brekov: 5, Ulič: 8). 4 naše byty sú pod cudzou správou SVB. Počet spravovaných bytov v roku 2016 poklesol o 98 z dôvodu odchodu 1 bytového domu pod iného správcu a v 1 bytovom dome vlastníci vytvorili spoločenstvo.

Štruktúra spravovaných bytov je nasledovná:

	Humenné	Medzilaborce	obce	Spolu
družstevné byty	909	156	33	1 098
byty vo vlastníctve FO	2 512	136	12	2 660
Spravovaný BF celkom	3 421	292	45	3 758

Bytové družstvo vykonáva správu spolu pre 73 bytových domov, z toho je 54 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 31.12.2016 boli zostatky na účtoch bytových domov v celkovej výške takmer 5,3 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 2016 bola tvorba a čerpanie FPÚO spolu za spravované bytové domy nasledovná:

Stav FPÚO za rok 2016		v EUR			
Účet	Názov účtu	Počiatočný stav	Tvorba	Čerpanie	Zostatok účtu
477	Dlhodobé prijaté preddavky	1 697 164	1 878 900	2 336 430	1 239 634

Zvýšené čerpanie u väčších investičných akcií bolo pokryté bankovými úvermi.

Súčasťou správy bytového fondu je aj sledovanie a vymáhanie nedoplatkov na predpísaných platbách. K 31.12.2016 nedoplatky dosiahli sumu 133.691 €, nezaplatené sankčné poplatky a penále boli vo výške 19.558 €. Výška nedoplatkov medziročne poklesla o takmer 20 tis. €. Družstvo má schválené pravidlá pre zasielanie upomienok a vymáhanie 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 na tomto úseku medziročne kolíšu v závislosti od rozsahu zabezpečovania zákonných povinností, od požiadaviek bytových domov a od individuálnych požiadaviek užívateľov bytov. V roku 2016 výkony strediska údržby medziročne klesli o 7,5 %. V prehľade sú zahrnuté aj výkony pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich z platných predpisov, využívanie termokamery, činnosti pri zabezpečovaní kontroly a financovania investičných akcií na bytových domoch a pod.

Výkony zabezpečované pre bytové domy v EUR:

Ukazovateľ	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Index 16/15
Dodávateľská údržba a služby	1 057 123	2 203 859	1 724 151	0,78
Výkony strediska údržby BD	197 397	207 691	192 024	0,92
- na údržbe spravovaného BF	197 117	207 570	190 094	0,92
- pre cudzích	280	121	1 930	15,95

Objem dodávateľsky zabezpečovaných prác a služieb pre bytové domy oproti predchádzajúcemu roku klesol o 22 %. Je to dôsledok menšieho rozsahu zateplovania bytových domov v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Okrem zateplovania 3 bytových domov sme v rámci väčších investícií v roku 2016 zabezpečili výmenu 6 výťahov. Na bytových domoch sa dodávateľsky priebežne realizujú aj ďalšie práce podľa nižšie uvedeného prehľadu.

Skladba dodávateľsky zabezpečovanej údržby a služieb bola nasledovná:

v EUR

Ukazovateľ	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Index 16/15
Strechy	35 899	12 244	4 684	0,38
Zateplenie suterénov, loggií, plášťa.....	374 635	1 604 308	926 105	0,58
Maľby a nátery	423	5 531	3 964	0,72
Stavebné práce	16 135	10 348	5 632	0,54
Káblové rozvody - služby	116 044	71 429	36 626	0,51
Opravy a revízie - plynových zariadení	23 911	15 720	27 611	1,76
- elektrozariadení	9 971	12 004	36 795	3,07
- výťahov	220 422	168 800	307 975	1,82
Oprava vstupov, vchodov, balkónov	81 656	36 443	18 137	0,49
Podlahy a dlažby	37 753	113 357	128 584	1,13
Deratizácia, dezinfekcia	5 440	16 063	7 467	0,46
Čistenie kanalizácie, pretlakový voz	5 248	7 390	2 568	0,35
Zhotovenie, oprava dverí, okien	51 900	39 257	23 442	0,60
Požiarňa ochrana	31 987	31 561	30 145	0,96
Montáž terciálnych rozvodov	14 553	2 520	24	0,01
Prístupový a kamerový systém	18 720	28 332	41 600	1,47
Oprava, výmena potrubia, kanalizácie	6 905	25 104	120 376	4,80
Ostatné opravy	5 521	3 448	2 416	0,70
S p o l u :	1 057 123	2 203 859	1 724 151	0,78

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 zabezpečovaciú 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 1.1.2016 bol 55.814 €. Za sledované obdobie bol nakúpený materiál na sklad v hodnote 96.165 €. Okrem bežného výdaja pre potreby vlastnej, dodávateľskej a svojpomocnej údržby a výdaja pre potreby ostatných stredísk, sa podarilo odpredať aj časť nízkoobrátkových a bezobrátkových zásob s obstarávacou cenou 2.541 €. Zásoby sa celkovo medziročne znížili o 3.280 €. Na znížení objemu nízkoobrátkových zásob budeme aj naďalej pracovať, pretože to znamená uvoľnenie viazaných finančných prostriedkov. Konečný stav zásob ku koncu roka 2016 bol 52.534 €.

2.5. Energetika a vodné hospodárstvo

Po 2 rokoch zvyšovania ceny tepla (rok 2012 a rok 2013) môžeme konštatovať, že došlo v Humennom konečne k stabilizácii jednotkovej ceny za teplo. Pre roky 2015 a 2016 ÚRSO schválil jednotkovú cenu pre fixnú zložku vo výške 233,2261 €/kW. HES ako dodávateľ tepla v roku 2015 fakturovala fixnú zložku vo výške 213,206 €/kW, čo je o 8,58 % menej a v roku 2016 vo výške 214,0229 €/kW, čo je o 8,23 % menej než bola cena schválená. Celková spotreba tepla na ÚK v roku 2016 bola oproti roku 2015 mierne vyššia o 1,24 %, ale celkové náklady stúpili iba o 0,40 %. Priemerná cena tepla z dodaného množstva poklesla o 0,84 %

V Medzilaborciach do 30.4.2016 platili hodnoty jednotkovej ceny z roku 2015. Od 1.5.2016 bola schválená variabilná zložka vo výške 42,30 €/MWh a fixná zložka vo výške 222,7335 €/kW. Je to zvýšenie jednotkovej ceny o 3,91 % na hodnotu 101,19 €/MWh. Ako sa touto úpravou zmenili celkové náklady za dodávku tepla, ukázali konečné faktúry za rok 2016. Aj napriek priemernej cene z dodaného tepla vyššej o 12,31 % oproti cene z roku 2015 je celková fakturovaná suma nižšia o 3,16 %.

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	2014	% úpravy	2015	% úpravy	2016	% úpravy
Fixná zložka (€/kW*)	202,606	0,79 %	213,206	5,23 %	214,0229	0,38 %
Variabilná zložka (€/MWh*)	59,67	-0,72 %	56,64	-2,63 %	56,16	-0,85 %
Jednotková cena (€/MWh)	117,48	-0,13 %	116,24	-1,05 %	115,85	-0,34 %
Z dodaného tepla (€/MWh)	130,22	6,92 %	120,49	-7,47 %	119,49	-0,84 %
% navýšenia	10,85 %		3,65 %		3,14 %	

Medzilaborce	2014	% úpravy	2015	% úpravy	2016	% úpravy
Fixná zložka (€/kW*)	162,1845	4,59 %	166,1663	2,46 %	222,7335	34,04 %
Variabilná zložka (€/MWh*)	50,80	1,80 %	49,80	-1,97 %	42,30	-15,06 %
Jednotková cena (€/MWh)	97,68	2,84 %	97,38	-0,31 %	101,19	3,91 %
Z dodaného tepla (€/MWh)	105,55	10,07 %	106,29	0,70 %	119,37	12,31 %
% navýšenia	8,06 %		9,15 %		17,97 %	

*časti sú uvedené bez DPH

Priemerná jednotková cena tepla z dodaného množstva 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 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 prebiehajúcim 5 ročnom období (2012 – 2017) sa mal stanovovať z poslednej známej fakturovanej spotreby za celý rok t. j. z (t-2). Pre rok 2016 z rozhodnutia nezávislého úradu ÚRSO bolo určené, že regulačný príkon sa nebude stanovovať z roku (t-2) ako doposiaľ, teda nie z roku 2014, ale z roku 2013.

Dennostupne	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Humenné	3480	3405	3312	3726	3624	3583	3408	2972	3333	3130*
Medzilaborce	3934	3769	3823	4111	4028	3956	3817	3393	3719	3500*

*- neoficiálny údaj

To, že zatepliť sa oplatí, je výrazne vidieť na spotrebe v Medzilaborciach. Nezateplené bloky mali spotrebu tepla o viac ako 10 % vyššiu oproti roku 2015. Ale 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 pokles v spotrebe tepla na vykurovanie a to o 0,56 %. Celkový náklad však zmenou štruktúry ceny stúpol o 8,06 %, čo predstavuje zvýšenie fakturovanej sumy o 10.905,36 € oproti roku 2015.

V spotrebe tepla na prípravu TÚV sme v roku 2016 v Humennom zaznamenali zníženie odobratého tepla oproti roku 2015 o 2,93 %. Aj merná spotreba klesla zo 75,88 kWh/m³ (0,27317 GJ/m³) na 75,59 kWh/m³ (0,2721 GJ/m³), čo je pokles o 0,39 %. Pokles v spotrebe teplej vody bol o 2,57 %. Výmena potrubí stúpačkových rozvodov pre TÚV v bytovom dome V-19/20 priniesla výrazné zníženie mernej spotreby tepla na prípravu TÚV a to o viac ako 30 %. Od výmeny potrubí v apríli 2016 je priemerná merná spotreba na spomínanom bytovom dome okolo 50 kWh/m³, čo je oproti priemernej hodnote 75,59 kWh/m³ dosiahnutej v Humennom rozdiel viac ako 33 %. Výmena potrubí stúpačkových rozvodov pre TÚV prináša so sebou v čase realizácie aj určité problémy najmä v bytoch s rekonštruovanými kúpeľňami, ale z dlhodobého hľadiska prináša výrazný efekt zníženia nákladov za odber teplej vody.

V roku 2016 sa v Medzilaborciach naplno prejavil pozitívny dopad montáže domových staníc. Došlo k výraznému zníženiu fakturovaného množstva tepla na prípravu TÚV o 30,41 % pri znížení množstva odobratej teplej vody o 3,09 %. Merná spotreba je o 28,2 % nižšia ako v roku 2015. Toto zníženie mernej spotreby tepla na prípravu TÚV prinieslo zníženie nákladu na 1 m³ TÚV o 14,64 %, z 12,69 €/m³ v roku 2015 na 10,79 €/m³ v roku 2016. Celkový náklad za dodávku tepla na prípravu TÚV klesol o viac ako 18.500 €. Ďalšie zníženie je už iba v rukách vlastníkov bytov. Ak si nebudú žiadať nadštandardnú dodávku TÚV, ak si nebudú žiadať zbytočne vysokú teplotu dodávanej TÚV a ak budú súhlasiť s osadením oveľa kvalitnejšej izolácie na rozvodných potrubíach, je možné znížiť množstvo tepla na prípravu TÚV. Aké sú možnosti dosiahnuť zníženie množstva tepla na prípravu TÚV, ukazuje rozdiel mernej spotreby tepla na prípravu TÚV v Humennom, ktorá je už dlhodobo na úrovni 76 kWh/m³ a v Medzilaborciach, ktorá je aj po dosiahnutí vysokého zníženia v roku 2016 na úrovni 85,3 kWh/m³. Tento rozdiel je viac ako 12 %.

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

	Humenné 2014	Humenné 2015	Humenné 2016	Medzilaborce 2014	Medzilaborce 2015	Medzilaborce 2016
Teplo UK (MWh)	12729,191	14658,417	14546,649	1247,862	1273,548	1266,420
Teplo TUV (MWh)	8152,359	8278,040	7785,413	1083,223	1010,611	703,237
fa SUV (m ³)	109304	107898	102987	8619,0	8508,5	8245,5
SUV byty (m ³)	102150	101812	97058,5	8353,4	8139,9	7771,9
fa SV (m ³)	158790	157715	141645	13647,0	13684,7	14451,5
SV byty (m ³)	147935	146940	138836,5	12616,5	12498,8	12206,3
m ³ /os/rok SUV	12,23	12,44	12,36	11,98	11,99	11,63
m ³ /os/rok SV	17,71	17,96	17,68	18,09	18,42	18,26
osobomesiace	100245,5	98205,5	94220,5	8368	8144	8020

Cena vody sa od 1.1.2013 nemenila. Je to už štyri roky 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. Táto cena je po afére zvyšovania cien zo začiatku roka naďalej aj v roku 2017 vo výške 2,652 €/m³.

V roku 2016 boli faktúry vystavené s koncovým odpočtom k 31.12.2016 a tak počet fakturovaných dní je vo väčšine prípadov na úrovni 356, hoci rok 2016 mal 366 dní. To sa prejaví v nízkom dopočte studenej vody, prípadne v zápornej hodnote dopočtu. A naopak, môže to mať dopad v nasledujúcom roku v prípade neskoršieho fakturačného dátumu, kde sa zvýšený počet dní môže prejavíť vo zvýšenej hodnote dopočtov pri studenej vode.

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	11.135,32 €
- Kancelársky nábytok	217,73 €
- Technické prístroje	1.332,06 €
- Spolu:	12.685,11 €

Výška investícií z pohľadu zabezpečenia reprodukcie základných fondov by sa mohla pohybovať až na úrovni ročných odpisov dlhodobého majetku, ktoré v roku 2016 dosiahli výšku 42.024 €. Nižším čerpaním sa vytvorila rezerva na investície v budúcich rokoch.

2.7. Finančné hospodárenie

V roku 2016 družstvo hospodáril s kladným hospodárskym výsledkom, dosiahlo zisk po zdanení vo výške + 8.303 €.

Celkové externé výnosy družstva sú v roku 2016 oproti predchádzajúcemu roku nižšie o 4,5 %, čo je približne o 57 tis. €, z toho čistý obrat sa znížil o 50 tis. €. Najpodstatnejšou položkou tohto zníženia je medziročný pokles obratu materiálových zásob, ktoré sú súčasťou vlastných výkonov na stredisku MTZ. To sa prejavilo na strane výnosov čiastkou 35,3 tis. € a na strane nákladov čiastkou 30,8 tis. €. Z vlastných výkonov sme mali medziročne nižšie

tržby aj v oblasti termodiagnostiky, za práce pri odstraňovaní azbestových materiálov a pri zabezpečovacích činnostiach pri veľkých investíciách na bytových domoch, keďže týchto investícií bolo menej. Pokles tržieb spojených so správou a pokles poplatkov oproti roku 2015 súvisia s ukončením správy blokov T-8 a V-4 od júla 2016. Prijaté úroky z termínovaných vkladov klesli už do takej miery, že termínovanie finančných prostriedkov v bankách stráca význam. Tržby za nebytové zariadenia sú približne na úrovni minulého roka.

Medziročný evidovaný pokles externých výnosov je vo väčšine prípadov dôsledok toho, že v roku 2015 sa vo výnosoch vyskytlo viacero vyšších mimoriadnych položiek, ktoré sa už v roku 2016 nezopakovali. A naopak, niektoré výnosové položky u pomocných činností boli v roku 2016 znížené len prechodne.

Základná štruktúra výnosov (v EUR)

Výnosy	Rok 2015	Rok 2016	+ prírastok - úbytok
Tržby za služby spojené so správou	362 476	360 298	-2 178
Tržby za vlastné výkony	382 364	336 453	- 45 911
Poplatky	20 735	19 231	- 1 504
Tržby za nebytové zariadenia	426 353	426 856	+ 503
Prijaté úroky	3 769	1 020	-2 749
Ostatné výnosy	59 927	54 925	-5 002
Externé výnosy celkom	1 255 624	1 198 783	- 56 841

Externé náklady medziročne poklesli o 2,7 %, čo je približne o 33 tis. €. Náklady sú na úrovni predminulého roka. Pokles nákladov sa najvýraznejšie prejavil na spotrebe materiálu, teda na už spomínanom obrate skladových zásob pre potreby opráv a údržby bytových domov. Osobné náklady vrátane odvodov boli ovplyvnené nižším čerpaním na dohody o vykonaní práce a nižšou tvorbou rezervy na nevyčerpané dovolenky oproti predchádzajúcemu roku. Celkový schválený objem mzdových prostriedkov nebol prekročený. Odpisy dlhodobého majetku medziročne stúpili v nadväznosti na investície družstva obstarávané koncom roka 2015 a v roku 2016.

Družstvo je členom Slovenského zväzu bytových družstiev, s ročným príspevkom 3.202 € v roku 2016. Príspevok zväzu sa odvíja od počtu spravovaných bytov.

Štruktúra nákladov (v EUR)

Nákladová položka	Rok 2015	Rok 2016	+ prírastok - úbytok
Spotreba materiálu a energie	150 403	120 165	-30 238
Služby	56 240	64 727	+ 8 487
Osobné náklady	908 487	894 831	- 13 656
Dane a poplatky	21 596	20 514	-1 082
Odpisy	37 825	42 024	+ 4 199
Finančné náklady	858	971	+ 113
Ostatné náklady	40 783	44 766	+ 3 983
Daň z príjmov	6 997	2 482	-4 515
Externé náklady celkom	1 223 189	1 190 480	-32 709

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, koncoročními 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 2016 sa čerpali 4 nové úvery na zateplenie bytových domov a 1 nový úver na výmenu výťahov v celkovej výške 984 tis. €. Boli to komerčné úvery s veľmi výhodnými úrokovými sadzbami. Zároveň sa v roku 2016 prefinancovali ďalšie 2 pôvodné úvery na zateplenie so súčasným navýšením objemu úveru na výmenu výťahov, kde sa dohodli výhodnejšie úverové podmienky. Tento krok výrazne zníži náklady bytových domov na finančnú službu.

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

Majetok	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2016	+ prírastok - úbytok
Dlhodobý nehmotný majetok (netto)	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	8 420 437	7 931 821	-488 616
Dlhodobý finančný majetok	3 137	3 137	0
Zásoby	55 814	52 534	-3 280
Pohľadávky	4 101 846	3 957 522	-144 324
Finančné účty	6 910 330	7 167 891	+ 257 561
Iné aktíva	4 121	4 420	+ 299
Aktíva spolu:	19 495 685	19 117 325	-378 360

Základné zdroje krytia majetku v (EUR):

Zdroj	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2016	+ prírastok - úbytok
Vlastné imanie	9 382 479	8 988 933	-393 546
Dlhodobé záväzky	1 739 242	1 291 197	-448 045
Krátkodobé záväzky	5 150 505	4 825 245	-325 260
Bankové úvery	3 151 622	3 945 648	+ 794 026
Iné pasíva	71 837	66 302	-5 535
Pasíva spolu:	19 495 685	19 117 325	-378 360

Súčasťou vlastného imania sú fondy družstva :

Fond	Počiatkový stav k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Konečný stav k 31.12.2016
413 Kapitálové fondy	7 780 311	95 600	463 410	7 412 501
422 Nedeliteľný fond	1 279 298	1 000	6 380	1 273 918
423 Štatutárne fondy	171 479	27 666	0	199 145
427 Ostatné fondy	55 291	22 834	16 253	61 872
Záväzkový fond:				
472 Sociálny fond	39 264	19 725	9 629	49 360

Plnenie plánu vybraných ukazovateľov BD za rok 2016 a návrh plánu na rok 2017.

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2015	Plán 2016	Skutoč. 2016	% plánu	Index 16/15	Plán 2017
Nebytové (účelové) investície							
Objem prác a dodávok celkom	€	30 221	31 500	12 685	40,3	0,42	41 000
z toho: Stavebné úpravy	€	7 600	7 500	0	0	0	10 000
Projekty	€	x	x	x	x	x	x
Samostatné hnutelné veci	€	22 621	21 000	12 685	60,4	0,56	29 000
P o z e m k y	€	x	x	x	x	x	x
S o f t w a r e	€	0	3 000	0	0	0	2.000

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2015	Plán 2016	Skutoč. 2016	% plánu	Index 16/15	Plán 2017
Údržba, opravy a dodávky služieb							
Výkony celkom	€	2 586 223	1 630 000	2 060 604	126,4	0,80	1 630 000
z toho : vlastná údržba, doprava, MTZ	€	382 364	330 000	336 453	102,0	0,88	330 000
dodávateľsky	€	2 203 859	1 300 000	1 724 151	132,6	0,78	1 300 000
Pracovníci, mzdy, samospráva							
Počet pracovníkov celkom (PP)	osôb	39,66	45	41,08	91,3	1,04	45
z toho: údržbári	osôb	7,66	11	9,08	82,5	1,19	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	€	655 154	668 770	651 749	97,5	0,99	668 380
z toho: Mzdy*	€	588 998	599 800	589 223	98,2	1,00	599 800
Dohody	€	11 684	15 000	8 802	58,7	0,75	15 000
Odmeny členom orgánov	€	16 010	16 010	16 010	100,0	1,00	16 010
z toho: Predstavenstvo	€	13 170	13 170	13 170	100,0	1,00	13 170
Kontrolná komisia	€	2 840	2 840	2 840	100,0	1,00	2 840
Samospráva	€	38 462	37 960	37 714	99,4	0,98	37 570
Finančné hospodárenie							
V ý n o s y celkom	€	1 255 624	1 220 000	1 198 783	98,3	0,95	1 205 000
N á k l a d y celkom	€	1 223 189	1 205 000	1 190 480	98,8	0,97	1 190 000
Hospodársky výsledok (+ / -)	€	32 435	15 000	8 303	55,4	0,26	15 000
Príspevky na správu	€	281 100	277 000	277 489	100,2	0,99	279 322
Náklady na reprezentáciu	€	3 532	4 300	3 090	71,9	0,87	4 300
Fond prevádzky, údržby a opráv	€	1 697 164	x	1 239 634	x	0,73	x
Nedoplatky	€	153 581	x	133 691	x	0,87	x

* Objem miezd je možné prekročiť úmerne k objemu zvýšených výkonov pracovníkov odmeňovaných podielovou mzdou.

2.8. Správa a ochrana majetku

K 31.12.2016 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:

- Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok v nadobúdacej cene 3.530,54 € a zostatkovej cene 0,- €
- Drobný hmotný a nehmotný majetok v nadobúdacej cene 5.546,30 € a zostatkovej cene 0,- €
- Ostatný majetok vedený v operatívnej evidencii v nadobúdacej cene 65,10 € a zostatkovej cene 0,- €
- Materiálové zásoby v obstarávacej cene 207,80 €.

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, zodpovednosť pri správe bytového fondu, zákonné a havarijné poistenie vozidiel.

2.9. Právna agenda

Agenda právneho oddelenia BD sa člení na tieto oblasti:

1. oblasť sporov pri vymáhaní nedoplatkov
2. oblasť obchodnoprávnej a občianskoprávnej 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 sporov pri vymáhaní nedoplatkov

Podstatnú časť občiansko-právnych sporov v roku 2016 tvorili spory, týkajúce sa vymáhania nedoplatkov na úhradách za užívanie bytov. Od 1.1.2016 do 31.12.2016 bolo podaných 43 návrhov na vydanie platobných rozkazov v celkovej výške 41.928,92 €, z toho vyrovnaných bolo 30 žalôb vo výške 29.811,84 € a nevyrovnaných 13 žalôb vo výške 12.117,08 €.

V roku 2016 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 8 nájomcom a 1 nájomcovi nebytového priestoru.

Z dôvodu vyrovnania celkového nedoplatku Predstavenstvo BD zrušilo výpoveď z nájmu 5 nájomcom, ktorí dlh vyrovnali počas plynutia výpovednej lehoty. Predstavenstvo BD schválilo uzatvorenie 3 nových nájomných zmlúv v prípadoch, keď došlo k zániku nájmu bytu, pretože dlh bol vyrovnaný až po uplynutí výpovednej lehoty.

Na Okresný súd Humenné bola v roku 2016 podaná 1 žaloba na vypratanie bytu, bol podaný 1 návrh na vykonanie exekúcie vyprataním bytu a 8 návrhov na vykonanie exekúcie.

2. Oblasť obchodnoprávnej a občianskoprávnej sporovej agendy

V roku 2016 prebiehali 3 konania aktívne legitimovaných sporov. Z týchto boli 2 konania ukončené v prvom stupni v náš prospech a prebieha odvolacie konanie. V 1 prípade prebieha konanie na 1. stupni.

Pasívne legitimovaných sporov bolo v roku 2016 spolu 6. V 1 prípade sa konanie právoplatne skončilo zamietnutím žaloby Okresným súdom Humenné a potvrdením rozsudku krajským súdom v Prešove. V 4 prípadoch prebieha prvostupňové konanie na Okresnom súde v Humennom. V 1 prípade po zamietnutí žaloby Okresným súdom Humenné prebieha odvolacie konanie.

3. Oblasť uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov

Počas roka 2016 sme uzatvorili 9 nájomných zmlúv, 2 dodatky 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 2016 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

V roku 2016 sme uzatvorili 72 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, výskumu a vývoja.

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 2016 družstvo dosiahlo po zdanení kladný hospodársky výsledok vo výške +8.303,40 EUR. Tento zisk navrhuje rozdeliť takto:

- prídel do sociálneho fondu	4.303,40 €
- prídel do fondu odmien	4.000,00 €

Vypracoval: Ing. Michal Šenko
Humenné, 12.4.2017

Údaje účtovnej závierky k 31.12.2016

Súvaha k 31.12.2016

/ € /

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2015
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
SPOLU MAJETOK	01	19 912 412	795 087	19 117 325	19 495 685
A. Neobežný majetok	02	8 715 810	780 852	7 934 958	8 423 574
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	03	16 444	16 444	0	0
A.I 2 Software	05	16 444	16 444	0	0
A.II Dlhodobý hmotný majetok	11	8 696 229	764 408	7 931 821	8 420 437
A.II 1 Pozemky	12	8 519	0	8 519	8 737
2 Stavby	13	8 385 800	500 188	7 885 612	8 365 266
3 Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	14	301 910	264 220	37 690	46 434
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	11 192 182	14 235	11 177 947	11 067 990
B.I. Zásoby súčet	34	52 534	0	52 534	55 814
B.I.1. Materiál	35	52 534	0	52 534	55 814
B.III. Krátkodobé pohľadávky súčet	53	3 971 757	14 235	3 957 522	4 101 846
B.III. 1 Pohľadávky z obchodného styku	54	3 915 893	14 235	3 901 658	4 042 891
7 Daňové pohľadávky	63	5 766	0	5 766	0
9 Iné pohľadávky	65	50 098	0	50 098	58 955
B.V. Finančné účty	71	7 167 891	0	7 167 891	6 910 330
B.V. 1 Peniaze	72	4 547	0	4 547	4 231
2 Účty v bankách	73	7 163 344	0	7 163 344	6 906 099
C. Časové rozlíšenie	74	4 420	0	4 420	4 121
C.1 Náklady budúcich období dlhodobé	75	94	0	94	0
2 Náklady budúcich období krátkodobé	76	4 282	0	4 282	3 939
4 Príjmy budúcich období krátkodobé	78	44	0	44	182
SPOLU VLASTNÉ IMANIE					
A ZÁVAZKY	79			19 117 325	19 495 685
A. Vlastné imanie	80			8 988 933	9 382 479
A.I. Základné imanie súčet	81			33 194	32 600
A.I. 1 Základné imanie	82			33 194	32 600
A.III. Ostatné kapitálové fondy	86			7 412 501	7 780 311
A.IV. Záonné rezervné fondy	87			1 273 918	1 279 298
A.IV.1 Nedeliteľný fond	88			1 273 918	1 279 298
A.V. Ostatné fondy zo zisku	90			261 017	226 770
A.V.1 Štatutárne fondy	91			199 145	171 479
A.V.2 Ostatné fondy	92			61 872	55 291
A.VII. Výsledok hosp. minul. rokov	97			0	31 065
A.VII.1 Nerozdelený zisk minul. rokov	98			0	31 065
2 Neuhradená strata min. rokov	99			0	0
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100			8 303	32 435
B. Závazky	101			10 099 786	10 082 889
B.I. Dlhodobé záväzky	102			1 291 197	1 739 242
B.I.5 Ostatné dlhodobé záväzky	110			1 239 634	1 697 164
9 Záväzky zo sociálneho fondu	114			49 360	39 264
12 Odložený daňový záväzok	117			2 203	2 814
B.III. Dlhodobé bankové úvery	121			3 644 745	2 916 500

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2015
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
B.IV. Krátkodobé záväzky súčet	122			4 825 245	5 150 505
B.IV.1 Záväzky z obchodného styku	123			4 667 905	4 975 145
5 Záväzky voči spoločníkom	130			62	48
6 Záväzky voči zamestnancom	131			39 222	41 544
7 Záväzky zo sociálneho poistenia	132			30 539	31 952
8 Daňové záväzky a dotácie	133			31 022	35 270
10 Iné záväzky	135			56 495	66 546
B.V. Krátkodobé rezervy	136			37 696	41 520
B.V.1 Zákonné rezervy	137			37 696	41 520
B.VI. Bežné bankové úvery	139			300 903	235 122
C. Časové rozlíšenie súčet	141			28 606	30 317
C.4 Výnosy budúcich období krátkodobé	145			28 606	30 317

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2016

/ € /

	Riadok	2016	2015
Čistý obrat	01	1 184 323	1 234 152
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	1 197 763	1 251 853
Tržby z predaja služieb	05	1 184 323	1 234 152
Aktivácia	07	306	404
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	08	482	4 062
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	12 652	13 235
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 187 027	1 215 334
Spotreba materiálu a energie	12	120 165	150 403
Služby	14	64 727	56 240
Osobné náklady	15	894 831	908 487
Dane a poplatky	20	20 514	21 596
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	21	42 024	37 825
Zostatková cena predaného majetku a materiálu	24	2 541	1 794
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	42 225	38 989
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	10 736	36 519
Pridaná hodnota	28	999 737	1 027 913
Výnosy z finančných činností spolu	29	1 020	3 771
Výnosové úroky	39	1 020	3 769
Kurzové zisky	42	0	2
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	971	858
Kurzové straty	52	3	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	968	858
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	49	2 913
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	10 785	39 432
Daň z príjmov	57	2 482	6 997
- daň z príjmov splatná	58	3 093	9 431
- daň z príjmov odložená	59	-611	-2 434
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	8 303	32 435