



BYTOVÉ DRUŽSTVO HUMENNÉ

Laborecká 1896/58, 066 01 Humenné
družstvo, zapísané v Obchodnom registri OS Prešov v Odd: Dr , Vložka č.266/P
správca bytových domov, zapísaný v zozname správcov pod e.č. 0398

Výročná správa za rok 2020

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

Správa bola prerokovaná na spoločnom zasadnutí Predstavenstva a Kontrolnej komisie Bytového družstva Humenné dňa 26. 5. 2021 a bola odporúčená uznesením Predstavenstva Bytového družstva Humenné k schváleniu na Zhromaždení delegátov

Ing. Marta Sadloňová
predsedníčka BD Humenné

OBSAH

1. Všeobecné informácie	3
2. Analýza vývoja a súčasného stavu	4
2.1. Správa bytového fondu	5
2.2. Údržba.....	6
2.3. Doprava.....	7
2.4. MTZ.....	7
2.5. Energetika a vodné hospodárstvo.....	8
2.6. Investičná činnosť.....	10
2.7. Finančné hospodárenie	10
2.8. Správa a ochrana majetku	13
2.9. Právna agenda.....	14
3. Udalosti osobitného významu	15
4. Doplnujúce údaje	15
5. Prognóza vývoja	16
6. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2020.....	16

Prílohy:

- Účtovná závierka k 31.12.2020
- Správa audítora k účtovnej závierke

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
18. reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
19. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt

Štatutárny orgán: predstavenstvo

Predseda predstavenstva:	Ing. Marta Sadloňová	
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Andrej Šperňák	do 12. 8. 2020
	Mária Žáková	od 13. 8. 2020
Členovia predstavenstva:		
	Ing. Ján Hromada	do 12. 8. 2020
	Ing. Pavol Hanzal	do 12. 8. 2020
	Ján Kislán	do 12. 8. 2020
	Božena Mihaličová	do 12. 8. 2020
	František Stanislavský	do 12. 8. 2020
	Radovan Voloch	od 13. 8. 2020
	Ing. Andrej Šperňák	od 13. 8. 2020
	Jozef Lendacký	od 13. 8. 2020

Mgr. Ida Valentová	od 13. 8. 2020
Ing. Jozef Králik	od 13. 8. 2020
Ing. Nadežda Rindzáková	od 13. 8. 2020
Milan Capcara	od 13. 8. 2020

Kontrolná komisia

Predseda KK:	Ing. Elena Treščáková	do 12. 8. 2020
	Alena Gašparová	od 13. 8. 2020
Členovia:	JUDr. Ing. Renáta Vorobeľová	od 13. 8. 2020
	Emília Vavreková	od 13. 8. 2020
	Jozef Žák	od 13. 8. 2020
	Ján Hrač	od 13. 8. 2020
	František Jakubov	do 12. 8. 2020
	Mária Masarechová	do 12. 8. 2020
	Ing. Blažej Polačko	do 12. 8. 2020

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 31.12.2020 malo družstvo 2 517 členov. V priebehu roka 2020 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 nebolo členstvo zrušené žiadnemu členovi. Novoprijatý bol 1 člen.

Štruktúra členskej základne k 31.12.2020:

- nájomníci družstevných bytov	761 osôb
- vlastníci bytov	1 717 osôb
- ostatní členovia	39 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 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 bytovo-právnu agendu, technicko-prevádzkovú agendu a finančno-ekonomickú agendu.

K 31.12.2020 sme spravovali celkom 3 365 bytov, z toho 3 028 b.j. v Humennom, 292 b.j. v Medzilaborciach a 45 b.j. v obciach (Koškovce: 6, Rokyty: 16, Baškovce: 5, Udavské: 5, Brekov: 5, Ulič: 8). 6 našich bytov je pod cudzou správou SVB. Počet spravovaných bytov v roku 2020 klesol oproti roku 2019 o 194 bytov z dôvodu odchodu bytových domov pod správu iného správcu.

Štruktúra spravovaných bytov je nasledovná:

	Humenné	Medzilaborce	obce	Spolu
družstevné byty	581	141	33	755
byty vo vlastníctve FO	2 447	151	12	2 610
Spravovaný BF celkom	3 028	292	45	3 365

Bytové družstvo vykonáva správu spolu pre 70 bytových domov, z toho je 51 v Humennom, 11 v Medzilaborciach a 8 vo vyššie uvedených obciach.

Finančné prostriedky jednotlivých bytových domov sú vedené na samostatných účtoch v bankách. Účty sú vedené v UniCredit Bank a VÚB. K 31.12.2020 boli zostatky na účtoch bytových domov v celkovej výške takmer 5,8 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, hromozvodov, výmeny vodomerov a PRVN, splácanie úverov poskytnutých na rekonštrukciu bytových domov, ako aj na tvorbu finančnej rezervy na plánované väčšie opravy.

V roku 2020 bola tvorba a čerpanie FPÚO spolu za spravované bytové domy nasledovná:

Stav FPÚO za rok 2020

v EUR

Účet	Názov účtu	Počiatkový stav	Tvorba	Čerpanie	Zostatok účtu
477	Dlhodobé prijaté preddavky	546 961	2 016 252	2 920 171	-356 958

Zvýšené čerpanie u väčších investičných akcií bolo pokryté bankovými úvermi.

Súčasťou správy bytového fondu je aj sledovanie a vymáhanie nedoplatkov na predpísaných platbách. K 31.12.2020 nedoplatky dosiahli sumu 66 351,11 €, preplatky boli vo výške 280 928,92 €.

Nezaplatené sankčné poplatky a penále boli vo výške 13 608 €. 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 pohotovostnú službu od 6,30 do 22,00 hod. a vlastnými údržbármi rieši odstraňovanie havarijných porúch. Okrem toho sa priebežne vykonávajú plánované údržbárske práce, predovšetkým výmena vodomerov, ventilov, odstraňovanie azbestov, kontroly a drobné opravy elektrických rozvodov v bytoch, dozorovanie a údržba výtáhov, 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 2020 výkony strediska údržby medziročne klesli oproti minulému roku o 11% z titulu zníženia počtu spravovaných bytových domov oproti minulému obdobiu, ako aj vplyvom opatrení v súvislosti s COVID 19, kedy nebolo možné vykonávať práce v interiéroch bytových domov, bytov. 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 2019	Rok 2020	Index 20/19
Dodávateľská údržba a služby	2 054 943	2 129 756	1,04
Výkony strediska údržby BD	208 706	185 471	0,89
- na údržbe spravovaného BF	208 690	185 419	0,89
- pre cudzích	16	52	3,25

Objem dodávateľsky zabezpečovaných prác a služieb pre bytové domy oproti predchádzajúcemu roku stúpol o 4 %. Je to dôsledok väčšieho rozsahu zateplovania bytových domov a výmeny výtáhov v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Okrem zateplovania 4 bytových domov (z toho 3 začaté v roku 2020 - budú dokončené v roku 2021) Bytové družstvo Humenné v rámci väčších investícií v roku 2020 zabezpečilo výmenu 10 výtáhov. Na bytových domoch sa dodávateľsky priebežne realizujú aj ďalšie práce podľa nižšie uvedeného prehľadu.

Skladba dodávateľskej údržby za rok 2020				Index
Názov dodávateľskej údržby	r. 2018	r. 2019	r.2020	20/19
Oprava strechy, montáž striešky, turbíny	65 477	72 915	142 397	1,95
Zateplenie suterénov, lógií, plášťa...	675 847	625 139	1 269 625	2,03
Maľby a nátery	5 497	15 047	358	0,02
Stavebné práce	21 881	26 502	28 783	1,09
Káblové rozvody, retransmisia	19 700	14 336	320	0,02
Opr. a revíz. - plynových zariadení	12 909	9 585	21 160	2,21
- elektrozariadení	9 988	9 460	10 013	1,06
- výťahy	583 908	899 874	516 830	0,57
Oprava vstupov, vchodov, balkónov	101 769	126 760	18 957	0,15
Podlahy a dlažby	47 728	66 095	32 958	0,50
Deratizácia, dezinfekcia, uprat. služby	12 206	16 163	12 571	0,78
Čistenie kanaliz. , pretlakový voz	4 119	3 979	3 851	0,97
Zhotovenie, oprava dverí, okien	1 989	13 042	7 936	0,61
Požiarna ochrana	28 668	29 549	28 073	0,95
Elektronické pomerové rozdeľovače	0	0	0	0,00
Montáž terciálnych rozvodov	0	0	0	0,00
Prístupový a kamerový systém	25 521	16 899	20 092	1,19
Oprava, výmena potrubia, kanalizácie	21 195	106 645	14 561	0,14
Ostatné opravy	3 414	2 955	1 270	0,43
SPOLU :	1 641 816	2 054 943	2 129 756	1,04

2.3. Doprava

Na stredisku dopravy je v držbe 6 osobných automobilov a 1 príviesny vozík, z toho 4 autá sa využívajú prednostne na úseku údržby a dve pre administratívno-zabezpečovacia a kontrolnú činnosť.

2.4. MTZ

Stredisko MTZ zabezpečuje plynulé zásobovanie materiálom, náhradnými dielmi, základnými prvkami na opravy výmenným spôsobom, 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. 2020 bol 42 025 €. Za sledované obdobie bol nakúpený materiál na sklad v hodnote 78 587 €. 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 253 €. Konečný stav zásob bol ku koncu roka 2020 vo výške 42 640 €, čo znamená, že sa spotrebovali zásoby vo výške 77 972 €, čím sa stav zásob medziročne zvýšil o 615 €. Na znížení objemu nízkoobrátkových zásob budeme aj naďalej pracovať, pretože to znamená uvoľnenie viazaných finančných prostriedkov.

2.5. Energetika a vodné hospodárstvo

Od posledného výrazného zvýšenia ceny tepla v Humennom (r. 2013 o 11,5 %) sa už nasledujúce roky niesli v znamení mierneho znižovania jednotkovej ceny, ktorú fakturoval dodávateľ tepla HES Humenné v jednotlivých rokoch. V r. 2019 došlo k zvýšeniu ceny tepla od 1.2.2019 rozhodnutím ÚRSO č. 0179/2019/T. Fixná zložka ceny tepla ostala nezmenená aj pre rok 2020 avšak variabilná zložka ceny tepla sa pre rok 2020 zvýšila o 1,74%. Konečné ceny, ktoré sa objavili na konečnej faktúre pre r. 2020 sú nasledovné: JC pre fixnú zložku je 237,1282 €/kW a JC pre variabilnú zložku je 0,0641 €/kWh (ceny bez DPH). V tabuľke uvádzame maximálne jednotkové ceny (JC) schválené ÚRSO-m a JC, ktoré boli skutočne fakturované.

Od r. 2009 sa fixná zložka stanovuje na regulovaný príkon v kW a variabilná zložka sa stanovuje na dodané množstvo v kWh. Preto upozorňujeme, že údaje o jednotkovej cene tepla uvedené v nasledujúcich tabuľkách sú len orientačné, nemajú technické opodstatnenie. Pre porovnanie jednotkovej ceny tepla (zloženej z fixnej a variabilnej zložky) sú údaje o cene tepla v riadku „Z dodaného tepla“ prepočítané na skutočne dodané množstvo tepla v danom roku.

Humenné	2015	2016	2017	01/2018	10/2018	2019**	2020	20/19
Fixná zložka z faktúry	213,206 €/kW*	214,0229 €/kW*	230,9055 €/kW*	230,696 €/kW*	232,9290 €/kW*	231,8550 €/kW*	237,1282 €/kW*	2,27 %
Fixná zložka ÚRSO	233,2261	233,2261	230,9055	232,929	232,9290	245,5082	245,5082	0,00 %
Variabilná zložka z faktúry	56,64 €/MWh*	56,16 €/MWh*	52,20 €/MWh*	54,80 €/MWh*	56,60 €/MWh*	61,20 €/MWh*	64,10 €/MWh*	4,74 %
Variabilná zložka ÚRSO	58,10	58,10	52,20	54,80	56,60	63,20	64,30	1,74 %
Jednot. cena z faktúry	116,241 €/MWh***	115,850 €/MWh***	114,920 €/MWh***	117,993 €/MWh***	120,6590 €/MWh***	125,9350 €/MWh***	130,6090 €/MWh***	3,71 %
JC - ÚRSO	122,526	122,526	114,920	118,499	120,6590	131,4270	132,747	1,00 %
JC z dodaného tepla	120,46 €/MWh	119,47 €/MWh	114,52 €/MWh	-	121,3070 €/MWh	135,4097 €/MWh	137,8795 €/MWh	1,82 %
% navýšenia	3,63 %	3,12 %	-0,35 %		0,54 %	7,5%	5,57%	

*čiasťky sú uvedené bez DPH

** zmena ceny od 1.2.2019

*** cena uvedená s DPH

V Medzilaborciach po komplexnej rekonštrukcii rozvodov (r. 2015) a vybudovaní novej kotolne (r. 2016) sa výrazne zvýšila fixná zložka ceny tepla. Prechod na inú palivovú základňu (biomasa) znížil variabilnú zložku ceny tepla. Pri porovnaní r. 2020 s r. 2015 môžeme konštatovať, že masívnym zateplením blokov a montážou DOST (september 2015) sa výrazne znížilo celkové odobraté množstvo tepla. Toto zníženie odobratého tepla aj napriek zvýšenej JC vypočítanej z dodaného tepla spôsobilo zníženie celkových fakturovaných nákladov za dodávku tepla.

Medzilaborce	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020/2019
Fixná zložka z faktúry	166,1663 €/kW*	203,8777 €/kW*	249,9023 €/kW*	257,3511 €/kWh*	272,2151 €/kWh*	270,9675 €/kWh*	-0,46 %
Fixná zložka ÚRSO	166,1663	222,7335	249,9023	257,3511	272,2151	270,9675	-0,46 %
Variabilná zložka z faktúry	49,80 €/MWh*	44,30 €/MWh*	40,90 €/MWh*	40,90 €/MWh*	40,90 €/MWh*	41,50 €/MWh*	1,47 %
Variabilná zložka ÚRSO	50,60	42,30	40,90	40,90	40,90	41,50	1,47 %
Jednotková cena z faktúry (JC)	97,383 €/MWh***	99,321 €/MWh***	105,662 €/MWh***	107,348 €/MWh***	110,714 €/MWh***	111,151 €/MWh***	0,39 %
JC - ÚRSO	98,343	101,190	105,662	107,348	110,714	111,151	0,39 %
JC z dodaného tepla	106,293 €/MWh***	119,371 €/MWh***	117,478 €/MWh***	112,094 €/MWh***	117,323 €/MWh***	121,882 €/MWh***	3,88 %
% navýšenia	9,15 %	20,19 %	11,18 %	4,42 %	5,96 %	9,65 %	

V Humennom za rok 2020 v porovnaní s r. 2019 stúpla spotreba tepla na vykurovanie o 7,57 %. Ak si porovnáme spotreby zateplených a nezateplených blokov, tak dostaneme rozdiel viac ako 25 % v prospech zateplených blokov. Preto nezatepleným blokom jednoznačne odporúčame uvažovať o zateplení bytového domu v čo najkratšom čase.

Spotreba tepla za rok 2020 na TÚV oproti r. 2019 stúpla o 3,13 %. Celková spotreba teplej vody stúpla o 5,22 %, čo malo vplyv na zníženie mernej spotreby tepla o 1,98 % na 75,13 kWh/m³ a tiež na zvýšenie priemernej jednotkovej ceny na 12,99 €/m³. Najvyšší náklad na TÚV v r. 2020 je na bloku I-1/H-1 (Dobrianskeho 55-59). Je to z dôvodu veľmi nízkeho odberu m³ na 1 osobu. Najnižší náklad majú bloky, kde boli kompletne vymenené rozvody vody s osadením potrebnej izolácie (V19/20, V-5) a trend úspory si udržujú.

V Medzilaborciach spotreba tepla na vykurovanie klesla o 2,54 %, a na ohrev TÚV stúpla o 1,26% pričom merná spotreba predstavuje 79,48 kWh/m³. Zateplenie väčšiny domov v Medzilaborciach prináša dlhodobú úsporu v spotrebe a pri ďalšom zvyšovaní ceny tepla sa táto úspora bude ešte zvyšovať.

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

Humenné	He 2016	He 2017	He 2018	He 2019	He 2020	% 20/19
Teplo ÚK (MWh)	13445,316	14342,969	12569,479	10 446,238	11237,604	7,57%
Teplo TÚV (MWh)	7266,779	7340,869	7033,676	6 553,199	6758,295	3,13%
fa SÚV (m ³)	96306	95999	93216	85495	89959,00	5,22%
SÚV byty (m ³)	91175	90684	86008	83704	85164,18	1,74%
fa SV (m ³)	131943	135836	136496	145866	128316,0	-12,00%
SV byty (m ³)	130548	129365	126392	124949,7	120941,6	-3,20%
m ³ /os/rok SÚV	12,35	12,46	11,97	11,84	13,16	11,15%
m ³ /os/rok SV	17,69	17,77	17,58	17,67	18,68	5,70%
osobomesiace	88561,0	87344,5	86250,0	84854	77679,5	-8,45%

Medzilaborce	Mce 2016	Mce 2017	Mce 2018	Mce 2019	Mce 2020	% 20/19
Teplo ÚK (MWh)	1266,420	1285,230	1159,120	1090,68	1063,01	-2,54%
Teplo TÚV (MWh)	703,237	702,440	674,540	654,020	662,25	1,26%
fa SÚV (m ³)	8245,5	7859,9	7925,9	7893	8332,7	5,57%
SÚV byty (m ³)	7771,9	7428,1	7314,76	7528,5	8037,5	6,76%
fa SV (m ³)	13510,5	11599,1	12109,1	12227	11772,3	-3,72%
SV byty (m ³)	12206,3	11353,3	11107,9	11209,9	11154,2	-0,50%
m ³ /os/rok SÚV	11,53	11,63	11,50	11,97	12,82	7,10%
m ³ /os/rok SV	18,10	17,78	17,46	17,83	17,79	-0,22%
osobomesiace	8092,0	7662,5	7635,0	7544	7525	-0,25%

Od 1.1.2018 kedy došlo k zvýšeniu ceny vodného a stočného na 2,78784 €/m³, tieto ceny ostali zhodné aj pre rok 2020. Pre nasledujúce vyúčtovacie obdobie od 1.3.2021 došlo k zvýšeniu ceny vodného a stočného na sumu 2,9664€/m³, čo je zvýšenie o 6,40%.

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 dlhodobý hmotný a drobný hmotný majetok v hodnote od 70 do 1.700 € takto:

Obstaranie majetku v r. 2020	
softwér	0,00 €
kancelársky nábytok	708,79 €
výpočtová a kancelárska technika	1 520,41 €
technické prístroje	807,64 €
stavebné investície	3 293,09 €
Osobné auto	0,00 €
SPOLU	6 329,93 €

Výška investícií z pohľadu zabezpečenia reprodukcie základných fondov by sa mohla pohybovať až na úrovni ročných odpisov dlhodobého majetku, ktoré v roku 2020 dosiahli výšku 25 375 €. Nižším čerpaním sa vytvorila rezerva na investície v budúcich rokoch.

2.7. Finančné hospodárenie

V roku 2020 družstvo hospodáril s kladným výsledkom, hospodárenia dosiahlo zisk po zdanení vo výške + 54 122 €.

Celkové externé výnosy družstva boli v roku 2020 oproti predchádzajúcemu roku nižšie o 6%, čo je približne o 69,7 tis. € (69 649€). Hlavný pokles je v položke tržby za vlastné výkony z dôvodu výpadku výkonov pre bytové domy – opatrenia COVID 19 a pokles v položke tržby za nebytové zariadenia z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy. Prijaté úroky z termínovaných vkladov klesli už do takej miery, že termínovanie finančných prostriedkov v bankách stráca význam.

Základná štruktúra výnosov (v EUR)

Výnosy	Rok 2019	Rok 2020	+ prírastok - úbytok
Tržby za služby spojené so správou	347 478	369 370	+21 892
Tržby za vlastné výkony	332 398	293 025	-39 373
Poplatky	16 435	16 928	+493
Tržby za nebytové zariadenia	489 687	487 395	-2 292
Prijaté úroky	70	52	-18
Ostatné výnosy	76 006	25 655	-50 351
Externé výnosy celkom	1 262 074	1 192 425	-69 649

Externé náklady medziročne poklesli o 5 %, čo je približne o 60 tis. €. Pokles nákladov sa najvýraznejšie prejavil na spotrebe materiálu, teda na už spomínanom obrate skladových zásob pre potreby opráv a údržby bytových domov, nižšej potrebe služieb a ostatných nákladov.

Celkový schválený objem mzdových prostriedkov nebol prekročený, oproti roku 2019 ide o pokles o 36 tis. €.

Družstvo je členom Slovenského zväzu bytových družstiev, s ročným príspevkom 2 839,06 € v roku 2020, členom Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností s ročným príspevkom 495 € a príspevok členov Slovenskej spoločnosti pre techniku prostredia za rok 2020 bol vo výške 50€. Príspevok zväzu sa odvíja od počtu spravovaných bytov.

Štruktúra nákladov (v EUR)

Nákladová položka	Rok 2019	Rok 2020	+ prírastok - úbytok
Spotreba materiálu a energie	111 166	105 255	-5 911
Služby	63 408	54 211	-9 197
Osobné náklady	901 059	865 081	-35 978
Dane a poplatky	17 698	23 196	+5 498
Odpisy	32 800	25 375	-7 425
Finančné náklady	1 631	1 714	+83
Ostatné náklady	54 579	49 985	-4 594
Daň z príjmov	15 921	13 486	-2 435
Externé náklady celkom	1 198 262	1 138 303	-59 959

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 2020 k 31. 12. 2020 sa čerpali 4 nové úvery na zateplenie bytových domov a výmenu výťahov v celkovej výške 1 270,5 tis. €, kým celková výška schválených úverov bola 2 005,6 tis. €. Boli to komerčné úvery s veľmi výhodnými úrokovými sadzbami. Tento krok výrazne zníži náklady bytových domov na finančnú službu.

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

Majetok	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	+ prírastok - úbytok
Dlhodobý nehmotný majetok (netto)	4 750	3 250	-1 500
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	6 289 766	5 685 595	-604 171
Dlhodobý finančný majetok	3 137	3 137	0
Zásoby	42 025	42 639	+614
Pohľadávky krátkodobé	4 064 911	4 125 979	+61 068
Pohľadávky dlhodobé	-	356 958	+356 958
Finančné účty	7 921 685	7 582 188	-339 497
Iné aktíva	5 252	5 486	+234
Aktíva spolu:	18 331 526	17 805 232	-526 294

Základné zdroje krytia majetku v (EUR):

Zdroj	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020	+ prírastok - úbytok
Vlastné imanie	7 648 781	7 138 716	-510 065
Dlhodobé záväzky	615 964	85 445	-530 519
Krátkodobé záväzky	5 345 538	5 033 363	-312 175
Bankové úvery	4 696 204	5 521 420	825 216
Iné pasíva	25 039	26 288	1 249
Pasíva spolu:	18 331 526	17 805 232	- 526 294

Súčasťou vlastného imania sú fondy družstva :

Fond	Počiatočný stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Konečný stav k 31.12.2020
413 Kapitálové fondy	6 042 960	72 901	594 421	5 521 440
422 Nedeliteľný fond	1 261 395	18 000	2 308	1 277 087
423 Štatutárne fondy	194 467		-	194 467
427 Ostatné fondy	54 958	28 311	21 792	61 477
Záväzkový fond:				
472 Sociálny fond	67 143	24 861	7 157	84 847

Plnenie plánu vybraných ukazovateľov BD za rok 2020 a návrh plánu na rok 2021.

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2019	Plán 2020	Skutoč. 2020	% plánu	Index 20/19	Plán 2021
Nebytové (účelové) investície							
Objem prác a dodávok celkom	€	3 748	9 380	6 330	0,67	1,69	17 000
z toho: Stavebné úpravy	€	0	1 000	3 293	3,3	0	2 000
Projekty	€	x	x	x	x	x	x
Samostatné hnutelné veci	€	3 748	8 000	3 037	0,38	0,81	12 500
Pozemky	€	x	x	x	x	x	x
Software	€	0	380	0	0	0	2 500
Údržba, opravy a dodávky služieb							
Výkony celkom	€	2 387 341	x	2 423 526	x	1,02	x
z toho: vlastná údržba, doprava, MTZ	€	332 398		293 770	x		
dodávateľsky	€	2 054 943	x	2 129 756	x	1,04	x
Pracovníci, mzdy, samospráva							
Počet pracovníkov celkom (PP)	osôb	34,42	37	30,92	0,83	0,9	34
z toho: údržbári	osôb	6,92	9	6	0,67	0,87	7
T H P	osôb	23,5	24	20,92	0,87	0,89	23
ostatní	osôb	4	4	4	1	1	4
Mzdy* a samospráva celkom	€	628 021	722 862	599 845	0,83	0,95	722 530
z toho: Mzdy*	€	588 645	684 600	561 915	0,82	0,95	684 600
Dohody	€	7 567	10 000	9 142	0,91	1,21	11 500
Odmeny členom orgánov	€	18 000	18 900	18 900	1	1,05	19 278
z toho: Predstavenstvo	€	14 800	15 540	15 540	1	1,05	15 851
Kontrolná komisia	€	3 200	3 360	3 360	1	1,05	3 427
Samospráva	€	39 376	38 262	37 930	0,99	0,96	37 930
Finančné hospodárenie							
V ý n o s y celkom	€	1 262 074	1 228 050	1 192 425	0,97	0,94	1 219 000
N á k l a d y celkom	€	1 198 262	1 224 343	1 138 303	0,93	0,95	1 210 090
Výsledok hospodárenia (+/-)	€	63 812	3 706	54 122	14,6	0,85	8 910
Príspevky na správu	€	273 546	259 008	259 324	1,00	0,95	259 500
Náklady na reprezentáciu	€	3 898	4 000	3 317	0,83	0,85	4 000
Nedoplatky	€	137 861	x	66 351	x	0,48	x

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

2.8. Správa a ochrana majetku

K 31.12.2020 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 hlavnou inventarizačnou komisiou a následne vyrad'ovacou komisiou, ktorá odporučila schváliť vyradenie, likvidáciu, resp. predaj neupotrebitel'ného majetku v rozsahu, ktorý bol schválený predstavenstvom BD takto:

- Drobný hmotný a nehmotný majetok v nadobúdacej cene 208,46 € a zostatkovej cene 0,- €,
- Ostatný investičný majetok v nadobúdacej hodnote 205,68€, zostat. hodnota 0,-€,
- Materiálové zásoby v obstarávacej cene 968,43 €.

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 Humenné sa člení na tieto oblasti:

1. oblasť sporov pri vymáhaní nedoplatkov na úhradách za užívanie bytu
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 na úhradách za užívanie bytu

Podstatnú časť občiansko-právnych sporov v roku 2020 tvorili spory, týkajúce sa vymáhania nedoplatkov na úhradách za užívanie bytov. Od 1.1.2020 do 31.12.2020 bolo podaných 25 návrhov na vydanie platobných rozkazov.

V roku 2020 Predstavenstvo BD Humenné z dôvodu hrubého porušenia povinností nájomcov neplatením úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace na základe návrhu dalo výpoveď z nájmu bytu 5 nájomcom bytov a 2 nájomcom nebytových priestorov.

Z dôvodu vyrovnania celkového nedoplatku Predstavenstvo BD Humenné zrušilo výpoveď z nájmu bytu 1 nájomcovi a 5 výpovedí z nebytového priestoru, ktorí dlh vyrovnali počas plynutia výpovednej lehoty. Predstavenstvo BD Humenné schválilo uzatvorenie 3 nových nájomných zmlúv na byt v prípadoch, keď došlo k zániku nájmu bytu, pretože dlh bol vyrovaný až po uplynutí výpovednej lehoty .

Na Okresný súd Humenné bolo v roku 2020 podaných 5 žalôb na vypratanie bytu a nebytového priestoru, 1 žaloba o nariadenie predaja bytu a boli podané 2 návrhy na vykonanie exekúcie vypratáním bytu.

2. Oblasť obchodnoprávnej a občianskoprávnej sporovej agendy

V roku 2020 prebiehalo mimo konaní o zaplatenie dlhov na úhradách spojených s užívaním bytu v rámci aktívne legitimovaných sporov 1 súdne konanie. Po vynesení rozsudku Okresným súdom Humenné prebieha druhoínštančné konanie pred odvolacím súdom.

Pasívne legitimované spory boli v roku 2020 evidované spolu 3. V prvom a druhom prípade sa konanie právoplatne skončilo zamietnutím žaloby Okresným súdom

Humenné a potvrdením rozsudku Krajským súdom v Prešove. V treťom prípade prebieha prvoinštančné konanie na Okresnom súde v Humennom.

3. Oblasť uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov

Počas roka 2020 sme uzatvorili 12 nájomných zmlúv a 2 dodatky k nájomným zmluvám.

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

V roku 2020 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 2020 sme uzatvorili 71 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 a členmi družstva.

3. Udalosti osobitného významu

Prehodnotili sme všetky informácie súvisiace s COVID 19, ktoré sme mali k dispozícii ku dňu vypracovania výročnej správy. Nakoľko sa situácia stále vyvíja, vedenie Bytového družstva Humenné nedokáže poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku. Sme naďalej presvedčení, že z dlhodobej perspektívy je Bytové družstvo Humenné schopné nepretržite pokračovať v činnosti počas roku 2021. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. straty v dôsledku aktuálnej situácie zahrnula účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2020 a zahrnie do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.

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 prostredníctvom externých firiem, 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 nevykladá 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 a predpokladá ich útlm, resp. obmedzenie vykonávania vzhľadom na pandémiu a ňou spojené obmedzenia vo viacerých oblastiach fungovania spoločnosti.

6. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2020

Za rok 2020 družstvo dosiahlo po zdanení kladný výsledok hospodárenia vo výške + 54 122,20 EUR. Tento výsledok navrhuje rozdeliť takto:

prídela do sociálneho fondu	17 500,00
prídela do fondu odmien	25 000,00
prídela do rizikového fondu	8 000,00
prídela do fondu spoločenskej spotreby	3 622,20
spolu VH 2020	54 122,20

Vypracovala: Ing. Gabriela Demčáková
Humenné, 13. 5. 2021

Údaje účtovnej závierky k 31.12.2020

Súvaha k 31.12.2020

/ € /

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2019
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
SPOLU MAJETOK	01	18 669 167	863 935	17 805 232	18 331 526
A. Neobežný majetok	02	6 543 443	851 461	5 691 982	6 297 653
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	03	16 226	12 976	3 250	4 750
A.I 2 Software	05	16 226	12 976	3 250	4 750
A.II Dlhodobý hmotný majetok	11	6 524 080	838 485	5 685 595	6 289 766
A.II 1 Pozemky	12	6 449	0	6 449	6 727
2 Stavby	13	6 229 481	557 361	5 671 120	6 271 890
3 Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	14	288 150	281 124	7 026	11 149
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	12 120 238	12 474	12 107 764	12 028 621
B.I. Zásoby súčet	34	42 639	0	42 639	42 025
B.I.1. Materiál	35	42 639	0	42 639	42 025
B.III. Krátkodobé pohľadávky súčet	53	4 138 453	12 474	4 125 979	4 064 911
B.III. 1 Pohľadávky z obchodného styku	54	3 805 665	12 474	3 793 191	3 832 863
7 Daňové pohľadávky	63	2 088	0	2 088	0
9 Iné pohľadávky	65	330 700	0	330 700	232 048
B.V. Finančné účty	71	7 582 188	0	7 582 188	7 921 685
B.V. 1 Peniaze	72	3 019	0	3 019	3 464
2 Účty v bankách	73	7 579 169	0	7 579 169	7 918 221
C. Časové rozlíšenie	74	5 486	0	5 486	5 252
C.I Náklady budúcich období dlhodobé	75	92	0	92	19
2 Náklady budúcich období krátkodobé	76	5 394	0	5 394	5 233
4 Prijmy budúcich období krátkodobé	78	0	0	0	0
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	79			17 805 232	18 331 526
A. Vlastné imanie	80			7 138 716	7 648 781
A.I. Základné imanie súčet	81			30 123	31 189
A.I. 1 Základné imanie	82			30 123	31 189
A.III. Ostatné kapitálové fondy	86			5 521 440	6 042 960
A.IV. Záonné rezervné fondy	87			1 277 087	1 261 395
A.IV.1 Nedeliteľný fond	88			1 277 087	1 261 395
A.V. Ostatné fondy zo zisku	90			255 944	249 425
A.V.1 Štatutárne fondy	91			194 467	194 467
A.V.2 Ostatné fondy	92			61 477	54 958
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100			54 122	63 812
B. Závazky	101			10 666 516	10 682 745
B.I. Dlhodobé záväzky	102			85 445	615 964
B.I.5 Ostatné dlhodobé záväzky	110			0	546 961
9 Záväzky zo sociálneho fondu	114			84 847	67 143
12 Odložený daňový záväzok	117			598	1 860
B.III. Dlhodobé bankové úvery	121			5 043 279	4 279 740

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2019
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
B.IV. Krátkodobé záväzky súčet	122			5 033 363	5 345 538
B.IV.1 Záväzky z obchodného styku	123			4 590 904	4 969 000
5 Záväzky voči spoločníkom	130			3 295	3 226
6 Záväzky voči zamestnancom	131			44 073	45 600
7 Záväzky zo sociálneho poistenia	132			38 675	38 590
8 Daňové záväzky a dotácie	133			32 749	44 659
10 Iné záväzky	135			323 667	244 463
B.V. Krátkodobé rezervy	136			26 288	25 039
B.V.1 Zákonné rezervy	137			25 406	24 114
2 Ostatné rezervy	138			882	925
B.VI. Bežné bankové úvery	139			478 141	416 464
C. Časové rozlíšenie súčet	141			0	0
C.2 Výdavky budúcich období	143			0	0
C.4 Výnosy budúcich období krátkodobé	145			0	0

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2020

		/ € /	
	Riadok	2020	2019
Čistý obrat	01	1 167 463	1 222 750
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	1 184 581	1 262 004
Tržby z predaja služieb	05	1 117 463	1 222 750
Aktivácia	07	180	283
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	08	454	20 836
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	16 484	18 135
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 123 103	1 180 710
Spotreba materiálu a energie	12	105 255	111 166
Služby	14	54 211	63 408
Osobné náklady	15	865 081	901 059
Dane a poplatky	20	23 196	17 698
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	21	25 375	32 800
Zostatková cena predaného majetku a materiálu	24	253	5 955
Opravné položky k pohľadávkam (+/-)	25	0	-12
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	49 732	48 636
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	61 478	81 294
Pridaná hodnota	28	1 008 177	1 048 459
Výnosy z finančných činností spolu	29	7 844	70
Výnosové úroky	39	52	70
Kurzové zisky	42	0	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	1 714	1 631
Kurzové straty	52	38	1
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	1 676	1 630
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	6 130	-1 561
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	67 608	79 733
Daň z príjmov	57	13 486	15 921
- daň z príjmov splatná	58	14 749	16 840
- daň z príjmov odložená	59	-1 263	-919
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	54 122	63 812