



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 2021

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 31. 5. 2022 a bola odporučená uznesením Predstavenstva Bytového družstva Humenné k schváleniu na Zhromaždení delegátov

Ing. Marta Sadloňová
predsedníčka BD Humenné

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	11
2.8. Správa a ochrana majetku	14
2.9. Právna agenda	15
3. Udalosti osobitného významu	16
4. Doplnujúce údaje	16
5. Prognóza vývoja	16
6. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021	17

Prílohy:

- Účtovná závierka k 31.12.2021
- 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: Mária Žáková

Členovia predstavenstva: Ing. Andrej Šperňák
Jozef Lendacký
Mgr. Ida Valentová
Ing. Jozef Králik
Ing. Nadežda Rindzákova
Milan Capcara
Ing. Ján Hromada

Kontrolná komisia

Predseda KK:	Alena Gašparová
Členovia:	Emília Vavreková Jozef Žák Ján Hráč Ing. Antónia Romanová

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 nie je povinné mať účtovnú závierku overenú auditorom a podľa §20 zákona o účtovníctve nie je povinné vyhotovovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky a vyhotovenie výročnej správy sa Bytové družstvo Humenné rozhodlo dobrovoľne.

2. Analýza vývoja a súčasného stavu

K 31.12.2021 malo družstvo 2 455 členov. Počet členov oproti roku 2020 poklesol o 62 členov. V priebehu roka 2021 odhláškou ukončili členstvo fyzické osoby predovšetkým v súvislosti s ukončením správy bytového domu, ale aj v súvislosti s prevodom družstevných bytov do vlastníctva nájomcov a pri zmene vlastníkov bytov bez prevodu členských práv a povinností. Novoprijatý bol 1 člen.

Štruktúra členskej základne k 31.12.2021:

- nájomníci družstevných bytov	685 osôb
- vlastníci bytov	1 730 osôb
- ostatní členovia	40 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 bytovo-právnu agendu, technicko-prevádzkovú agendu a finančno-ekonomickú agendu.

K 31.12.2021 sme spravovali celkom 3 303 bytov, z toho 2 966 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). 7 našich bytov je pod cudzou správou SVB. Počet spravovaných bytov v roku 2021 klesol oproti roku 2020 o 62 bytov z dôvodu odchodu bytového domu pod správu iného správcu.

Štruktúra spravovaných bytov je nasledovná:

	Humenné	Medzilaborce	obce	Spolu
družstevné byty	519	131	28	678
byty vo vlastníctve FO	2 447	161	17	2 625
Spravovaný BF celkom	2 966	292	45	3 303

Bytové družstvo vykonáva správu spolu pre 69 bytových domov, z toho je 50 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 31.12.2021 boli zostatky na účtoch bytových domov v celkovej výške takmer 5,91 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 výtahov, 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 2021 bola tvorba a čerpanie FPÚO spolu za spravované bytové domy nasledovná:

Stav FPÚO za rok 2021

v EUR

Účet	Názov účtu	Počiatkový stav	Tvorba	Čerpanie	Zostatok účtu
477	Dlhodobé prijaté preddavky	-356 958	1 966 844	2 863 995	-1 254 109

Zvýšené čerpanie u väčších investičných akcií bolo pokryté bankovými úvermi.

súčasťou správy bytového fondu je aj sledovanie a vymáhanie nedoplatkov na predpísaných platbách. K 31.12.2021 nedoplatky dosiahli sumu 73 827,61 €, preplatky boli vo výške 343 971,32 €.

Nezaplatené sankčné poplatky a penále boli vo výške 5 151,05 €. 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 vodomero, ventilov, odstraňovanie azbestov, kontroly 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 2021 výkony strediska údržby medziročne stúpili oproti minulému roku o 4 % aj napriek zníženiu počtu spravovaných bytových domov oproti minulému obdobiu. Čiastočný vplyv na stúpajúci trend výkonov oproti minulému roku malo aj uvoľňovanie niektorých opatrení v súvislosti s COVID 19, a tým umožnenie vykonávania údržbárskych prác aj v bytoch. 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 2020	Rok 2021	Index 21/20
Dodávateľská údržba a služby	2 129 756	2 211 990	1,04
Výkony strediska údržby BD	185 471	193 660	1,04
- na údržbe spravovaného BF	185 419	193 332	1,04
- pre cudzích	52	328	6,31

Objem dodávateľsky zabezpečovaných prác a služieb pre bytové domy oproti predchádzajúcemu roku stúpol o 4 %. V roku 2021 bolo začaté zatepl'ovanie 2 bytových domov a dokončené zatepl'enie 3 bytových domov, kde zatepl'ovanie začalo ešte v roku 2020. Bytové družstvo Humenné v rámci väčších investícií v roku 2021 zabezpečilo výmenu 4 výťahov. Na bytových domoch sa dodávateľsky priebežne realizujú aj ďalšie práce podľa nižšie uvedeného prehľadu.

Skladba dodávateľskej údržby za rok 2021

Názov dodávateľskej údržby	Index		
	r.2020	r.2021	21/20
Oprava strechy, montáž striedky, turbíny	142 397	41 728	0,29
Zateplenie suterénov, lógií, plášťa...	1 269 626	1 629 484	1,28
Maľby a nátery	358	1 371	3,83
Stavebné práce	28 783	16 422	0,57
Káblové rozvody, retransmisia	320	0	0,00
Oprava a revízia – plynových zariadení	21 160	10 534	0,50
- elektrozariadení	10 013	22 300	2,23
- výťahy	516 830	240 639	0,47
Oprava vstupov, vchodov, balkónov	18 957	28 099	1,48
Podlahy a dlažby	32 958	51 465	1,56
Deratizácia, dezinfekcia, upratovacie služby	12 571	18 037	1,43
Čistenie kanalizácie, pretlakový voz	3 851	2 538	0,66
Zhotovenie, oprava dverí, okien	7 936	23 789	3,00
Požiarna ochrana	28 073	25 573	0,91
Elektronické pomerové rozdeľovače	0	0	0,00
Montáž terciálnych rozvodov	0	0	0,00
Prístupový a kamerový systém	20 092	24 929	1,24
Oprava, výmena potrubia, kanalizácie	14 561	74 566	5,12
Ostatné opravy	1 270	516	0,41
Spolu	2 129 756	2 211 990	1,04

2.3. Doprava

Na stredisku dopravy je v držbe 6 osobných automobilov a 1 prívesný vozík, z toho 4 autá sa využívajú prednostne na úseku údržby a dve pre administratívno-zabezpečovaciu 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. 2021 bol 42 640 €. Za sledované obdobie bol nakúpený materiál na sklad v hodnote 102 298 €. 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 981 €. Konečný stav zásob bol ku koncu roka 2021 vo výške 43 383 € čo znamená, že sa spotrebovali zásoby vo výške 101 555 €, čím sa stav zásob medziročne zvýšil o 743 €. 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 opäť došlo k výraznejšiemu zvýšeniu ceny tepla od 1.2.2019 rozhodnutím ÚRSO č. 0179/2019/T. Fixná zložka ceny tepla ostala nezmenená aj pre rok 2021 rovnako aj variabilná zložka ceny tepla sa pre rok 2021 nezvýšila.

Konečné ceny, ktoré sa objavili na konečnej faktúre pre r. 2021 sú nasledovné: JC pre fixnú zložku je 234,7799 €/kW a JC pre variabilnú zložku je 0,0643 €/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	2016	2017	01/2018	10/2018	2019**	2020	2021	21/20
Fixná zložka z faktúry	214,0229 €/kW*	230,9055 €/kW*	230,696 €/kW*	232,9290 €/kW*	231,8550 €/kW*	237,1282 €/kW*	234,7799 €/kW*	-0,99 %
Fixná zložka ÚRSO	233,2261	230,9055	232,929	232,9290	245,5082	245,5082	245,5082	0,00 %
Variabilná zložka z faktúry	56,16 €/MWh*	52,20 €/MWh*	54,80 €/MWh*	56,60 €/MWh*	61,20 €/MWh*	64,10 €/MWh*	64,30 €/MWh*	0,31 %
Variabilná zložka ÚRSO	58,10	52,20	54,80	56,60	63,20	64,30	64,30	0,00 %
Jednot. cena z faktúry	115,850 €/MWh***	114,920 €/MWh***	117,993 €/MWh***	120,6590 €/MWh***	125,9350 €/MWh***	130,6090 €/MWh***	130,3180 €/MWh***	-0,99 %
JC - ÚRSO	122,526	114,920	118,499	120,6590	131,4270	132,747	132,7470 €/MWh ***	0,00 %
JC z dodaného tepla	119,47 €/MWh	114,52 €/MWh	-	121,3070 €/MWh	135,4097 €/MWh	137,8795 €/MWh	127,1907 €/MWh	-0,92 %
% navýšenia JC (dodané teplo/JC z fa)	3,12 %	-0,35 %		0,54 %	7,5%	5,57%	-2,40 %	

*časti 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. 2021 s r. 2015 môžeme konštatovať, že masívnym zateplením blokov a montážou DOST (september 2015) sa výrazne znížilo celkové odobraté množstvo tepla a tento trend naďalej pretrváva. 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	2021	2021/2020
Fixná zložka z faktúry	166,1663 €/kW*	203,8777 €/kW*	249,9023 €/kW*	257,3511 €/kWh*	272,2151 €/kWh*	270,9675 €/kWh*	288,7623 €/kWh*	6,57 %
<i>Fixná zložka ÚRSO</i>	166,1663	222,7335	249,9023	257,3511	272,2151	270,9675	288,7623	6,57 %
Variabilná zložka z faktúry	49,80 €/MWh*	44,30 €/MWh*	40,90 €/MWh*	40,90 €/MWh*	40,90 €/MWh*	41,50 €/MWh*	41,50 €/MWh*	0,00 %
<i>Variabilná zložka ÚRSO</i>	50,60	42,30	40,90	40,90	40,90	41,50	41,50	0,00 %
Jednotková cena z faktúry (JC)	97,383 €/MWh***	99,321 €/MWh***	105,662 €/MWh***	107,348 €/MWh***	110,714 €/MWh***	111,151 €/MWh***	115,180 €/MWh***	3,62 %
<i>JC - ÚRSO</i>	98,343	101,190	105,662	107,348	110,714	111,151	115,180	3,62 %
JC z dodaného tepla	106,293 €/MWh***	119,371 €/MWh***	117,478 €/MWh***	112,094 €/MWh***	117,323 €/MWh***	121,882 €/MWh***	117,2535 €/MWh***	-3,80 %
% navýšenia	9,15 %	20,19 %	11,18 %	4,42 %	5,96 %	9,65 %	1,8%	

V Humennom za rok 2021 v porovnaní s r. 2020 stúpla spotreba tepla na vykurovanie o 10,76 %. Priemerná merná spotreba tepla na ÚK je 61,5423 kWh/m². Ak si porovnáme spotreby zateplených a nezateplených blokov, tak dostaneme rozdiel v priemere 25 % úspory v prospech zateplených blokov. Preto nezatepleným blokom jednoznačne odporúčame uvažovať o zateplení bytového domu v čo najkratšom čase.

Spotreba tepla na ohrev TÚV za rok 2021 oproti r. 2020 klesla o 3,74 %. Celková spotreba teplej vody klesla o 3,56 %, čo malo vplyv na zvýšenie mernej spotreby tepla o 1,79 % na 76,4734 kWh/m³ pričom priemerná jednotková cena teplej vody je 12,62 €/m³. Najvyššia merná spotreba na TÚV v r. 2021 je na bloku I-1/H-1 (Dobrianskeho 55-59). Je to dlhodobo z dôvodu veľmi nízkeho odberu m³ na 1 osobu a starých zanesených rozvodov teplej vody, čo spôsobilo mernú spotrebu 132,7417 kWh/m³. Koncom roka 2021 sa tento bytový dom rozhodol vymeniť staré rozvody TÚV a už môžeme konštatovať výrazný pokles v mernej spotrebe na 95,1613 kWh/m³ čo je úspora 39,5 %. Z uvedeného príkladu a aj z už skôr prevedených výmen rozvodov vody môžeme odporúčať aj ďalším „starším“ bytovým domom, aby zvážili túto investíciu, ktorá sa pri neustále rastúcich cenách určite vráti nielen na úspore, ale aj kvalite TÚV. Najnižšiu mernú spotrebu majú bloky, kde boli kompletne vymenené rozvody vody s osadením potrebnej izolácie (V19/20, V-1, V-5, O-1...) a trend nízkej mernej spotreby si od výmeny rozvodov nad'alej udržiajú.

V Medzilaborciach spotreba tepla na vykurovanie stúpla o 7,58 %. a na ohrev TÚV stúpla o 0,68% pričom merná spotreba predstavuje 82,59 kWh/m³ a priemerná jednotková cena teplej vody je 12,72 €/m³. Zateplenie takmer všetkých domov v Medzilaborciach prináša dlhodobú úsporu v spotrebe tepla a pri ďalšom zvyšovaní ceny tepla sa táto úspora bude ešte zvyšovať. Priemerná merná spotreba tepla na ÚK je 58,7821 kWh/m².

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

Humenné	He 2017	He 2018	He 2019	He 2020	He 2021	% 21/20
Teplo ÚK (MWh)	14342,969	12569,479	10 446,238	11237,604	12447,8845	7,57%
Teplo TÚV (MWh)	7340,869	7033,676	6 553,199	6758,295	6509,1074	3,13%
fa SÚV (m ³)	95999	93216	85495	89959,00	84797,442	5,22%
SÚV byty (m ³)	90684	86008	83704	85164,18	82852,675	1,74%
fa SV (m ³)	135836	136496	145866	128316,0	123228,763	-12,00%
SV byty (m ³)	129365	126392	124949,7	120941,6	119210,896	-3,20%
m ³ /os/rok SÚV (byty)	12,46	11,97	11,84	13,16	13,00	11,15%
m ³ /os/rok SV (byty)	17,77	17,58	17,67	18,68	18,71	5,70%
osobomesiace	87344,5	86250,0	84854	77679,5	76448	-1,59%

Medzilaborce	Mce 2017	Mce 2018	Mce 2019	Mce 2020	Mce 2021	% 21/20
Teplo ÚK (MWh)	1285,230	1159,120	1090,68	1063,01	1143,630	-2,54%
Teplo TÚV (MWh)	702,440	674,540	654,020	662,25	666,730	1,26%
fa SÚV (m ³)	7859,9	7925,9	7893	8332,7	8072,300	5,57%
SÚV byty (m ³)	7428,1	7314,76	7528,5	8037,5	7834,238	6,76%
fa SV (m ³)	11599,1	12109,1	12227	11772,3	12143,721	-3,72%
SV byty (m ³)	11353,3	11107,9	11209,9	11154,2	11336,716	-0,50%
m ³ /os/rok SÚV (byty)	11,63	11,50	11,97	12,82	12,76	7,10%
m ³ /os/rok SV (byty)	17,78	17,46	17,83	17,79	18,46	-0,22%
osobomesiace	7662,5	7635,0	7544	7525	7369	-2,07%

Od 1.1.2018 kedy došlo k zvýšeniu ceny vodného a stočného na 2,78784 €/m³, táto cena ostala zhodná do 28.2.2021. Pre 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 investícií v r. 2021	€
Klimatizácia Viessmann	10 691
Stavebné investície	2 246
Výpočtová a kancelárska technika	1 115
Mobilné telefóny	95
Náradie údržby	116
Upratovacie pomôcky	161
Spolu	14 424

Výška investícií z pohľadu zabezpečenia reprodukcie základných fondov by sa mohla pohybovať až na úrovni ročných odpisov dlhodobého majetku, ktoré v roku 2021 dosiahli výšku 24 064 €. Nižším čerpaním sa vytvorila rezerva na investície v budúcich rokoch.

2.7. Finančné hospodárenie

V roku 2021 družstvo hospodárillo s kladným výsledkom hospodárenia, dosiahlo zisk po zdanení vo výške + 9 705 €.

Celkové externé výnosy družstva boli v roku 2021 oproti predchádzajúcemu roku vyššie o 1,2 %, čo je približne o 14,3 tis. €. Nárast je v položke tržby za vlastné výkony. Pokles je v položke tržby za služby spojené so správou v dôsledku odchodu jedného bytového domu pod inú správu a pokles v položke tržby za nebytové zariadenia z dôvodu celoročného neobsadenia jedného nebytového priestoru. 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 2020	Rok 2021	+ prírastok - úbytok
Tržby za služby spojené so správou	369 370	366 303	-3 067
Tržby za vlastné výkony	293 025	326 198	+33 173
Poplatky	16 928	13 777	-3 151
Tržby za nebytové zariadenia	487 395	473 455	-13 940
Prijaté úroky	52	52	0
Ostatné výnosy	25 655	26 957	+1 302
Externé výnosy celkom	1 192 425	1 206 742	+14 317

Externé náklady medzioročne vzrástli o 5,16 %, čo je približne o 58,7 tis. €. Nárast nákladov sa najvýraznejšie prejavil na spotrebe materiálu, teda na už spomínanom obraze skladových zásob pre potreby opráv a údržby bytových domov, čo zodpovedá vyšším vlastným výkonom. Vzrástli osobné náklady, v druhej polovici roku 2021 boli z dôvodu vysokej inflácie a rýchleho rastu cien valorizované mzdy pracovníkov družstva o 2 %.

Celkový schválený objem mzdových prostriedkov nebol prekročený.

Družstvo je členom Slovenského zväzu bytových družstiev, s ročným príspevkom 2 815 € v roku 2021, členom Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností s ročným príspevkom 495 €. Príspevok zväzu sa odvíja od počtu spravovaných bytov.

Štruktúra nákladov (v EUR)

Nákladová položka	Rok 2020	Rok 2021	+ prírastok - úbytok
Spotreba materiálu a energie	105 255	128 248	+22 993
Služby	54 211	46 400	-7 811
Osobné náklady	865 081	921 997	+56 916
Dane a poplatky	23 196	19 559	-3 637
Odpisy	25 375	24 064	-1 311
Finančné náklady	1 714	2 748	+1 034
Ostatné náklady	49 985	50 735	+750
Daň z príjmov	13 486	3 286	-10 200
Externé náklady celkom	1 138 303	1 197 037	+58 734

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. Dlhodobé pohľadávky súvisia s použitím FPUaO bytových domov.

Bankové úvery sa splácajú bezproblémovo, a to tak úvery na DBV, ako aj nové úvery na rekonštrukciu bytových domov. V roku 2021 sa čerpali 3 nové úvery na zateplenie bytových domov v celkovej výške 464 tis. €, kým celková výška schválených úverov bola 607 tis. €. Dočerpané boli úvery z roku 2020 v celkovej výške 735,1 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 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	+ prírastok - úbytok
Dlhodobý nehmotný majetok (netto)	3 250	1 750	-1 500
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	5 685 595	5 119 579	-566 016
Dlhodobý finančný majetok	3 137	3 137	0
Zásoby	42 639	43 383	+744
Pohľadávky krátkodobé	4 125 979	4 233 056	+107 077
Pohľadávky dlhodobé	356 958	1 254 109	+897 151
Finančné účty	7 582 188	7 434 823	-147 365
Iné aktíva	5 486	5 601	+115
Aktíva spolu:	17 805 232	18 095 438	+290 206

Základné zdroje krytia majetku (v EUR):

Zdroj	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021	+ prírastok -úbytok
Vlastné imanie	7 138 716	6 608 313	-530 403
Dlhodobé záväzky	85 445	102 156	+16 711
Krátkodobé záväzky	5 033 363	5 157 169	+123 806
Bankové úvery	5 521 420	6 202 548	+681 128
Iné pasíva	26 288	25 252	-1 036
Pasíva spolu:	17 805 232	18 095 438	+290 206

Súčasťou vlastného imania sú fondy družstva (v EUR):

Fond	Počiatočný stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Konečný stav k 31.12.2021
413 Kapitálové fondy	5 521 440	69 033	564 086	5 026 387
422 Nedeliteľný fond	1 277 087	8 000	800	1 284 287
423 Štatutárne fondy	194 467	-	-	194 467
427 Ostatné fondy	61 477	28 622	26 859	63 240
Záväzkový fond:				
472 Sociálny fond	84 847	25 174	8 454	101 567

1. meno planu vybraných ukazovateľov BD za rok 2021 a návrh planu na rok 2022.

U k a z o v a t e ľ	Merná jednot.	Skutoč. 2020	Plán 2021	Skutoč. 2021	% plánu	Index 21/20	Plán 2022
Nebytové (účelové) investície							
Objem prác a dodávok celkom	€	6 330	17 000	14 424	84,8	0,85	22 500
z toho: Stavebné úpravy	€	3 293	2 000	2 246	112,3	1,12	1 500
Projekty	€	x	x	x	X	x	x
Samostatné huteľné veci	€	3 037	12 500	12 178	97,4	0,97	20 000
Pozemky	€	x	x	x	X	x	x
Software	€	0	2 500	0	0	0	1 000
Údržba, opravy a dodávky služieb							
Výkony celkom	€	2 423 526	X	2 543 043	X	1,05	x
z toho :					X		
vlastná údržba, doprava, MTZ	€	293 770	x	331 053		1,13	x
dodávateľsky	€	2 129 756	x	2 211 990	x	1,04	x
Pracovníci, mzdy							
Počet pracovníkov celkom (PP)	osôb	30,92	34	29	85,3	0,94	32
z toho: údržbári	osôb	6	7	5	71,4	0,83	7
T H P	osôb	20,92	23	20	87,0	0,96	22
ostatní	osôb	4	4	4	100,0	1,00	3
Mzdy* celkom (bez samospráv)	€	571 057	696 100	607 470	87,3	1,06	697 100
z toho: Mzdy*	€	561 915	684 600	596 370	87,1	1,06	684 600
Dohody	€	9 142	11 500	11 100	96,5	1,21	12 500
Odmeny členom orgánov	€	18 900	19 278	19 278	100,0	1,02	20 242
z toho: Predstavenstvo	€	15 540	15 851	15 851	100,0	1,02	16 644
Kontrolná komisia	€	3 360	3 427	3 427	100,0	1,02	3 598
Finančné hospodárenie							
V ý n o s y celkom	€	1 192 425	1 219 000	1 206 742	99,0	1,01	1 206 000
N á k l a d y celkom	€	1 138 303	1 210 090	1 197 037	98,9	1,05	1 201 000
Výsledok hospodárenia (+ / -)	€	54 122	8 910	9 705	108,9	0,18	5 000
Príspevky na správu	€	259 324	259 500	257 115	99,1	0,99	253 962
Náklady na reprezentáciu	€	3 317	4 000	2 769	69,2	0,83	4 000
Nedoplatky	€	66 351	x	73 828	x	1,11	x

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

Odmeny členom výborov členských samospráv a zástupcom vlastníkov bytov a NP sú vyplácané podľa počtu bytov v danom bytovom dome vo výške schválenej vlastníckymi bytov a NP.

2.8. Správa a ochrana majetku

K 31.12.2021 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 267,10 € a zostatkovej cene 0,- €,
- Materiálové zásoby v obstarávacej cene 1.484,84 €.

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 2021 tvorili spory, týkajúce sa vymáhania nedoplatkov na úhradách za užívanie bytov. Od 1.1.2021 do 31.12.2021 bolo podaných 15 návrhov na vydanie platobných rozkazov.

V roku 2021 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 1 nájomcovi bytu a 1 nájomcovi nebytového priestoru.

Predstavenstvo BD Humenné schválilo uzatvorenie 2 nových nájomných zmlúv na byt a 1 nájomnú zmluvu na nebytový priestor v prípadoch, keď došlo k zániku nájmu bytu a nebytového priestoru, pretože dlh bol vyrovnaný až po uplynutí výpovednej lehoty.

Na Okresný súd Humenné bola v roku 2021 podaná 1 žaloba na vypratanie nebytového priestoru, a bol podaný 1 návrh na vykonanie exekúcie vyprataním bytu.

2. Oblasť obchodnoprávnej a občianskoprávnej sporovej agendy

V roku 2021 prebiehali mimo konaní o zaplatenie dlhov na úhradách spojených s užívaním bytu v rámci aktívne legitimovaných sporov 3 súdne konania, z toho dve súdne konania pred prvoinštančným súdom a 1 konanie pred odvolacím súdom.

Pasívne legitimované spory boli v roku 2021 evidované spolu 2, z toho sa obidve sa v roku 2021 právoplatne skončili zamietnutím žaloby Okresným súdom Humenné a potvrdením rozsudku Krajským súdom v Prešove.

3. Oblasť uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov

Počas roka 2021 sme uzatvorili 3 nájomné zmluvy a 4 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 2021 sme uzatvárali zmluvy o vykonaní správy s nadobudateli 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 2021 sme uzatvorili 64 zmlúv o prevode vlastníctva bytov v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ide o prevod družstevných bytov v bytových domoch do vlastníctva ich nájomcom a členom družstva.

3. Udalosti osobitného významu

Prehodnotili sme všetky informácie súvisiace s vývojom pandémie COVID 19, inflácie a nárastu cien energií a iných komodít, 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 2022.

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 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 vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021

Za rok 2021 družstvo dosiahlo po zdanení kladný výsledok hospodárenia vo výške + 9 704,55 EUR. Tento výsledok navrhuje rozdeliť takto:

prídel do fondu odmien	9 704,55
------------------------	----------


Vypracovala: Behúnová Eva
Humenné, 16. 5. 2022

Súvaha k 31.12.2021

/ € /

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2020
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
SPOLU MAJETOK	01	18 982 030	886 592	18 095 438	17 805 232
A. Neobežný majetok	02	5 999 701	875 235	5 124 466	5 691 982
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	03	16 226	14 476	1 750	3 250
A.I 2 Software	05	16 226	14 476	1 750	3 250
A.II Dlhodobý hmotný majetok	11	5 980 338	860 759	5 119 579	5 685 595
A.II 1 Pozemky	12	6 220	0	6 220	6 449
2 Stavby	13	5 684 043	572 018	5 112 025	5 672 120
3 Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	14	290 075	288 741	1 334	7 026
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	12 976 728	11 357	12 965 371	12 107 764
B.I. Zásoby súčet	34	43 383	0	43 383	42 639
B.I. 1 Materiál	35	43 383	0	43 383	42 639
B.II. Dlhodobé pohľadávky	41	1 254 109	0	1 254 109	356 958
7 Iné pohľadávky	51	1 254 109	0	1 254 109	356 958
B.III. Krátkodobé pohľadávky súčet	53	4 244 413	11 357	4 233 056	4 125 979
B.III. 1 Pohľadávky z obchodného styku	54	3 743 379	11 357	3 732 022	3 793 191
1.c Ostatné pohľadávky	57	3 743 379	11 357	3 732 022	3 793 191
7 Daňové pohľadávky	63	11 453	0	11 453	2 088
9 Iné pohľadávky	65	489 581	0	489 581	330 700
B.V. Finančné účty	71	7 434 823	0	7 434 823	7 582 188
B.V. 1 Peniaze	72	3 903	0	3 903	3 019
2 Účty v bankách	73	7 430 920	0	7 430 920	7 579 169
C. Časové rozlíšenie	74	5 601	0	5 601	5 486
C.1 Náklady budúcich období dlhodobé	75	26	0	26	92
2 Náklady budúcich období krátkodobé	76	5 371	0	5 371	5 394
4 Príjmy budúcich období krátkodobé	78	204	0	204	0
SPOLU VLASTNÉ IMANIE				18 095 438	17 805 232
A ZÁVAZKY	79				
A. Vlastné imanie	80			6 608 313	7 138 716
A.I. Základné imanie súčet	81			30 227	30 123
A.I. 1 Základné imanie	82			30 227	30 123
A.III. Ostatné kapitálové fondy	86			5 026 387	5 521 440
A.IV. Zákonné rezervné fondy	87			1 284 287	1 277 087
A.IV.1 Nedeliteľný fond	88			1 284 287	1 277 087
A.V. Ostatné fondy zo zisku	90			257 707	255 944
A.V.1 Štatutárne fondy	91			194 467	194 467
A.V.2 Ostatné fondy	92			63 240	61 477
A.VIII. Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	100			9 705	54 122
B. Záväzky	101			11 487 125	10 666 516
B.I. Dlhodobé záväzky	102			102 156	85 445
9 Záväzky zo sociálneho fondu	114			101 567	84 847
12 Odložený daňový záväzok	117			589	598
B.III. Dlhodobé bankové úvery	121			5 675 188	5 043 279

N Á Z O V	Riadok	V bežnom účtovnom období			2020
		Brutto	Korekcia	Netto	Netto
B.IV. Krátkodobé záväzky súčet	122			5 157 169	5 033 363
B.IV.1 Záväzky z obchodného styku	123			4 551 181	4 590 904
1.c Ostatné záväzky z obchod. styku	126			4 551 181	4 590 904
5 Záväzky voči spoločníkom	130			3 295	3 295
6 Záväzky voči zamestnancom	131			44 572	44 073
7 Záväzky zo sociálneho poistenia	132			39 273	38 675
8 Daňové záväzky a dotácie	133			33 185	32 749
10 Iné záväzky	135			485 663	323 667
B.V. Krátkodobé rezervy	136			25 252	26 288
B.V.1 Zákonné rezervy	137			24 318	25 406
2 Ostatné rezervy	138			934	882
B.VI. Bežné bankové úvery	139			527 360	478 141
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 31.12.2021

		/ € /	
	Riadok	2021	2020
Čistý obrat	01	1 184 589	1 167 463
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	1 206 690	1 184 581
Tržby z predaja služieb	05	1 184 589	1 167 463
Aktivácia	07	166	180
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	08	262	454
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	21 673	16 484
Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	1 191 003	1 123 103
Spotreba materiálu a energie	12	128 248	105 255
Služby	14	46 400	54 211
Osobné náklady	15	921 997	865 081
Dane a poplatky	20	19 559	23 196
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	21	24 064	25 375
Zostatková cena predaného majetku a materiálu	24	981	253
Opravné položky k pohľadávkam (+/-)	25	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	49 754	49 732
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	15 687	61 478
Pridaná hodnota	28	1 010 107	1 008 177
Výnosy z finančných činností spolu	29	52	7 844
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	31	0	7 792
Výnosové úroky	39	52	52
Kurzové zisky	42	0	0
Náklady na finančnú činnosť spolu	45	2 748	1 714
Kurzové straty	52	0	38
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	2 748	1 676
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	-2 696	6 130
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	12 991	67 608
Daň z príjmov	57	3 286	13 486
- daň z príjmov splatná	58	3 295	14 749
- daň z príjmov odložená	59	-9	-1 263
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	9 705	54 122

