

Na rokovanie MsR na deň: 23.5.2019

Materiál číslo:

Správa o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2018

Predkladá:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Návrh na uznesenie:

MsR po prerokovaní

odporúča MsZ zobrať na vedomie

Správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o plnení technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta a prehľad opráv, údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2018

Spracoval:

Mgr. Prokopovičová Iveta, vedúca ekonom. úseku

Ing. Zdenko Mihalik, vedúci technického úseku

Spravodajca:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Prerokované:

Počet strán 13 a dodatkov

Obsah

- A) Základné údaje o spoločnosti BARDBYT, s.r.o.
- B) Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom mesta k 31.12.2018
- C) Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2018
- D) Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2018
- E) Záver

Prílohy:

Príloha č. 1 – Plnenie technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2018. Prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2018.

Príloha č. 2 - Stanovisko Dozornej rady k Správe o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

A. Základné údaje

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti
BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov

2. IČO: 36 476 633

3. Hlavnou činnosťou spoločnosti

Spoločnosť vykonávala z predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri tieto hlavné činnosti: prenájom bytov a nebytových priestorov, investičná činnosť spravovaného majetku, opravy a údržbu bytov a nebytových priestorov, výkon správy – vlastníkov bytov a spoločenstiev bytových domov.

4. Spoločníci: Mesto Bardejov, IČO: 00 321 842

5. Štatutárny orgán: Konateľ – Ing. Jaroslav Žák

6. Dozorná rada spoločnosti:

PaedDr. Marián Šoth, Mgr. Pavol Goriščák, Mgr. Slavomír Krok, Tomáš Kravec,

Mgr. Pavol Bicák.

7. Výška zákl. imania: 6 638,78 € výška vkladu: 6 638,78 €. Rozsah splatenia: 6 638,78 €.

8. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná závierka bola vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z o účtovníctve a opatrením MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov. Táto účtovná závierka bola vypracovaná za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady neboli počas účtovného obdobia menené. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku – Mesto Bardejov ako dcérska spoločnosť. Konsolidovaná účtovná závierka je uložená na MsÚ Bardejov.

9. Štruktúra spoločníkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Mesto Bardejov	6 639	100	100	0

10. Prehľad zmien vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	6 639	0	0	0	6 639
Zákonný rezerv. fond	24 736	2 365	0	0	27 101
Štatutárne fondy a ostatné fondy	12 616	0	0	0	12 616
Nerozdelený zisk minulých rokov	168 254	5 140	85	0	173 309
VH bežného účtovného obdobia	47 244	33 321	47 244	0	33 321

B. Správa o hospodárení s hnutel'ným a nehnuteľným majetkom Mesta Bardejov

1. Stav spravovaného majetku

Stav majetku	k 1.1.2018	15 228 666,74 €
Prírastky v roku 2018		1 267 726,77 €
úbytky v roku 2018		17 231,20 €
Stav majetku	k 31.12.2018	16 479 162,31 €
Suma 16 479 162,31 € pozostáva z	softwér	2 431,65 €
	Byty a nebyt. priestory	16 174 341,47 €
	sam. hnut. veci	276 617,43 €
	dopr. prostriedky	25 771,76 €

Prírastky a úbytky v roku 2018 - Majetok Mesta Bardejov

P.č.	Názov objektu	Zaradené	Vyradené	Technické zhodnotenie
1.	Obvodný úrad			18 600,00
2.	RN č. 4			1 170,00
3.	RN č. 16			30 333,65
4.	RN č. 16			478 257,30
5.	Kláštorská STL-plynovod	5 558,29		
6.	RN 29-31 preložka plynu	6 626,90		
7.	Hydraulické rýpadlo		17 231,20	
8.	RN č. 16			8 741,86
9.	RN č. 16			39 743,25
10.	RN č. 16			3 809,11
11.	Dlhý rad 1			1 500,00
12.	RN č. 35			4 542,46
13.	RN č. 16			2 539,01
14.	RN č. 46			5 541,41
15.	Slovenska bl. E			1 851,05
16.	Gorlicka E/1			901,87
17.	Dlhý rad B/2			4 155,04
18.	RN č. 38			3 696,00
19.	Južný hrad	650 159,57		
	Spolu	662 344,76	17 231,20	605 382,01

BARDBYT, s.r.o. ako užívateľ nehnuteľného majetku mesta Bardejov, vlastným strediskom údržby, alebo dodávateľským spôsobom vykonáva na spravovanom majetku pravidelnú údržbu bytov a nebytových priestorov a zároveň ich technicky zhodnocuje, modernizuje a rekonštruuje podľa vopred schváleného plánu opráv a údržby, technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta. Hodnotenie plnenia technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2018 a prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2018 sa nachádza v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Výročnej správy o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2018.

C. Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2018

Plnenie rozpočtu k 31.12. 2018				
		Plán	Plnenie	%
	Náklady	rok 2018	rok 2018	plnenia
	Názov účtu			
501	Spotreba materiálu	53 000,00	51 429,86	97,04
502	Spotreba energií	15 000,00	6 824,65	45,50
511	Opravy a údržba	20 000,00	21 649,55	108,25
512	Cestovné	1 500,00	2 076,17	138,41
513	Reprezentačné	4 250,00	4 596,25	108,15
518	Služby	211 000,00	211 137,42	100,07
521	Krátkodobé rezervy	10 000,00	5 608,56	56,09
52xx	Mzdové náklady	430 000,00	432 472,52	100,58
	Zákonné sociálne náklady			
527		28 000,00	25 100,78	89,65
527	Odstupné	0,00	0	0
	Ostatné sociálne náklady			
528		3 100,00	3 027,18	97,65
53x	Dane a poplatky	4 000,00	2 835,79	70,89
54x	Iné náklady	20 000,00	22 240,29	111,20
54xx	FO - nebyt. pr. + byty	30 000,00	25 541,00	85,14
544	Opravné položky k pohľad	40 000,00	40 977,27	102,44
551	Odpisy	3 120,00	3 114,71	99,83
56x	Finančné náklady	9 000,00	8 708,26	96,76
591	Splatná daň	0,00	45 126,74	
592	Odložená daň	0,00		
	Spolu	881 970,00	912 467,00	103,46
898	Opravy a údržba	50 000,00	84 490,49	168,98

	Výnosy	Plán	Plnenie	%
--	--------	------	---------	---

		rok 2018	rok 2018	Plnenia
	Názov účtu			
601	Tržby	803 000,00	818 148,84	101,89
z toho	<i>nájom za byty</i>	220 000,00	226 760,62	103,07
	<i>nájom za nebytové priestory</i>	580 000,00	591 388,22	101,99
	<i>ostatné</i>	3 000,00	0	0
602	Tržby z výr. činností	95 500,00	128 626,85	134,69
611	Neukončené TZ	0,00	-3 570,00	
644	Iné výnosy z HČ	1 000,00	2 582,10	258,21
66x	Finančné výnosy	1 000,00	0	0
	Spolu	900 500,00	945 787,79	105,03
989	Opravy a údržba	50 000,00	84 490,49	168,98

	Plán	Plnenie	%
	rok 2018	rok 2018	plnenia
Rekapitulácia			
Výnosy	900 500,00	945 787,79	105,03
Náklady	881 970,00	912 467,00	103,46
Zisk/Strata	18 530,00	33 320,79	179,82

Hospodársky výsledok spoločnosti k 31.12.2018 je zisk vo výške 33 320,79 €, čo predstavuje vyššie plnenie oproti finančnému plánu o 14 790,79 €.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	20 141	0	0	0	20 141
DR na súdne spory	20 141	0	0	0	20 141
Krátkodobé rezervy /KR/,	8 087	0	0	0	7 009
KR na dovolenky	4 961	4 162	4 961	0	4 162
KR na soc. poistenie	1 726	1 447	1 726	0	1 447
KR účtovnú závierku	1 400	1 400	1 400	0	1 400
KR na odmeny + soc. Poist	0	0	0	0	0

D. Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o.

1. Pohľadávky k 31.12.2018 spoločnosť BARDBYT, s.r.o. spravovala 814 bytov rozdelených podľa štruktúry nasledovne:

- a. 45 bytov nájomných – správca Spravby, s.r.o.,
- b. 129 bytov – sídlisko Vínbarg B15-16
- c. 51 bytov - nájomné byty na Radničnom námestí, Tačevska , Štocklova ulica
- d. 198 bytov na sídlisku Poštárka a Dlhá Lúka
- e. 213 bytov - Výkon správy
- f. 178 bytov - SVB.

Pohľadávky za nájom a služby v bytoch:

Z toho:	Poštárka	677 782,64 €
	Dlhá Lúka	54 382,55 €
	Vínbarg B15/16	63 971,53 €
	Nájomné byty / RN/	22 488,73 €
	Nájomné byty /S/	20 864,90 €

Pohľadávky za nájom a služby v nebytových priestoroch sú vo výške: 54 044,33 €. Pohľadávky za opravy a údržbu v bytoch a iných odberateľoch sú vo výške 33 112,59 €.

2. Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	193 366	16 255	2 908	0	206 713
Iné pohľadávky	275 328	10 588	0	0	285 916
Pohľadávky spolu	468 694	26 843	2 908	0	492 629

3. Záväzky k 31.12.2018

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Záväzky k 31.12.2018 (účet 321xx - dodávateľia) spolu: 127 351,29 €.

Závazok – odvod nájmu voči vlastníkovi Mestu Bardejov pre rok 2018 bol vo výške 155 000,- €, ktorý nebol v roku 2018 celý splatený. Nesplatený záväzok voči Mestu Bardejov z minulých období je vo výške 75 696,31 € a z roku 2018 je vo výške 74 303,69 €. Celkový záväzok spoločnosti BARDBYT, s.r.o. voči Mestu Bardejov k 31.12.2018 je vo výške 150 000,- €.

Štruktúra celkových záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Závazky po lehote splatnosti	127 351	101 669
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 248 379	1 290 513
Krátkodobé záväzky spolu	1 375 730	1 392 182
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	91 362	38 149
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	91 362	38 149

4. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia je znázornená v nasledujúcej tabuľke. Sociálny fond sa čerpá na sociálne, rekreačné a iné potreby zamestnancov – na príspevok na stravovanie, regeneráciu pracovnej sily, finančný príspevok pri životných jubileách a dlhodobej pracovnej neschopnosti. Sociálny fond sa tvorí v súlade so zákonom č. 152/1994 Z.z. o sociálnom fonde na ťarchu nákladov.

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Začiatkový stav sociálneho fondu	4 252	843
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	2 715	2 579
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	7 000	7 000
Čerpanie sociálneho fondu	7 580	6 170
Konečný zostatok sociálneho fondu	6 387	4 252

E. Záver

Aj napriek úsiliu, ktorú spoločnosť v roku 2018 vyvíjala a prijímala opatrenia na zníženie pohľadávok, zaznamenala v oblasti bytov mierny nárast pohľadávok hlavne na sídlisku Poštárka, Vinbarg a Dlhá Lúka. Na preklopenie nedostatku finančných prostriedkov spoločnosť využíva kontokorent, ktorý máme vedený v Prima banke a.s. Výška úverového rámca je zmluvne dohodnutá v sume 132 776,- €, splatná 10/2019.

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé bankové úvery					
Kontokorent Prima banka	EUR	5,000	10/2019	110 784	99 648

Zvyšovanie efektívnosti podnikateľskej činnosti je cieľom každej firmy, podniku, spoločnosti. Môžeme to dosiahnuť rôznymi cestami, alebo predovšetkým musíme uplatňovať zásadu hospodárnosti. Ide o dosahovanie maximálneho objemu výkonov s minimálnou spotrebou práce a prostriedkov, čo znamená dosiahnuť najnižšie možné náklady na jednotku výkonu. Náklady sú syntetickým ukazovateľom a práve nákladom možno vyčíslieť, koľko stojí realizácia určitých výkonov. Každú položku nákladov je potrebné odhadnúť, aby sme mohli vypočítať očakávaný zisk.

Pre zlepšenie cash flow si spoločnosť stanovila ako prioritný cieľ – týždennú kontrolu vývoja nedoplatkov. Spoločnosť prijala niekoľko opatrení, ktoré môžu dopomôcť tomu, aby nedoplatky mali klesajúcu tendenciu. Zároveň sa aktívne zapájame do projektov, ktoré nám môžu zabezpečiť potrebné množstvo práce a finančných zdrojov pre zachovanie strediska údržby a tým plynulý chod spoločnosti ako celku.

**Plnenie technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku
mesta za rok 2018**

I. Modernizácia a rekonštrukcia - TZ				Ročný plán €	Plnenie plánu €
1.	RN 16 - rekonštrukcia a modernizácia priestorov (kancelárií) v podkroví			13 500 €	15 090,00 €
2.	RN - 46 úprava fasády priečelia a výmena výkladov a vstupných dverí z Radničného námestia			5 500 €	5 541,00 €
3.	RN 38 - podkrovné byty - zateplenie fukanou tepelnou izoláciou nobasil			3 500 €	3 696,00 €
4.	Slovenská ulica - výmena dverí zasobovacieho priestoru "Família Ristorante"			1 800 €	1 851,00 €
5.	Dlhý rad 30 - Komunál _ oprava spojovacieho krčka (havarijný stav)			1 500 €	1 500,00 €
6.	Dlhý rad - výmena dverí a okna zasobovacieho priestoru "B2 - Športové potreby"			900 €	0,00 €
7.	Sídliisko Poštárka - výmena okien v radových a bytových domov, osadenie komínových vratiek			3 300 €	1 450,00 €
8.	Gorická E/1 - byt			0 €	902,00 €
	S p o l u: zdroje BARDBYT, s.r.o.			30 000 €	30 030,00 €
9.	Dlhý rad B2, "Dobrá kniha"			0 €	4 155,00 €
10	RN 35, BARZEL, s.r.o.			0 €	4 542,00 €
	S p o l u: zdroje Mesto Bardejov				8 697,00 €
	Spolu technické zhodnotenie pre rok 2018				38 727,00 €

II. Prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2018				Ročný plán €	Plnenie plánu €
1	OSaP el.inštalácie, bleskozvodov, požiarých vodovodov			1 850 €	328,00 €
2	Výmena meračov SV, TUV po dobe ciachu			300 €	1 070,00 €
3	Revízie plynových rozvodov, spotrebičov a servisné prehliadky plynových kotlov			800 €	576,00 €
4	Oprava a údržba bytových domov "Poštárka, Dlhá Lúka"			9 500 €	15 412,54 €
5	Amfiteáter			21 250 €	17 912,00 €
6	RN 4 - úprava spev. plochy vo dvore a oprava zateplenia z dvora			500 €	190,76 €
7	RN 5 - oprava omietok a malieb na chodbe a schodišti			1 250 €	52,02 €
8	RN 14 - presvetlenie strechy nad balkónom na II.NP, výmena vst. dverí z dvora			900 €	349,13 €
9	RN 16 - oprava ZTI, ELI, ÚK a úpravy povrchov - dlažby v dvornom trakte v atriu			700 €	1 503,98 €
10	RN 17 - oprava ZTI, ELI, ÚK, plyn			300 €	151,57 €
11	RN 21 - obklad vstup. schod. z dvora, oprava sadrokartón.podhl'adu v suterén. prevádzke			750 €	238,23 €
12	RN 25 - oprava spojovacej chodby vrátane malieb			400 €	187,84 €
13	RN 26 - výmena dverí z dufartu do dvora a vymaľovanie chodby			500 €	488,83 €
14	RN 29 - vymena fasády z dvora			700 €	201,76 €
15	RN 30 - výmena dverí z podesty na pavlač na II.NP, výmena drev.podlahy na pavlačí			900 €	1 096,53 €
16	RN 32 - renovácia ZTI na poschodí, oprava kam. dlažby a maľba dufartu na I.NP			700 €	365,58 €
17	RN 38 - oprava nosných časti balkóna, omietok a malieb na fasáde vo dvore - havar.stav			800 €	129,01 €
18	RN 39 - oprava dlažby vo dvore, omietok a malieb na fasáde z RN a dvora			550 €	2 172,20 €

19	RN 41,42 - oprava ELI			350 €	1 052,31 €
20	RN 42 - oprava omietok a malieb rozperných oblukov, výmena dažďových zvodov			1 050 €	139,08 €
21	RN 46 - oprava omietok a malieb fasády z RN a bočnej fasády			350 €	10,42 €
22	Obchodné priestory na ul. Dlhý rad B1,B2,B3,A1,A2,A3,30 - oprava striech			750 €	3 014,34 €
23	Kino - Bardejovské Kúpele - bežná oprava ZTI, ELI			800 €	124,37 €
24	Nebytové priestory ul. Stocklová 7,9,11 - oprava ZTI, ELI			1 050 €	390,55 €
25	Bardejovské Kúpele - SOS			200 €	3 414,75 €
26	Elektrikárske, zámočnicke a kominárske práce			2 800 €	3 266,00 €
27	Nebytové priestory - BARDBYT, s.r.o., OÚ Bardejov, Detská poliklinika			0 €	19 370,32 €
28	Nájomné byty - ul. J. Grešáka, Sázavského, Pod papierňou, A. Svianteka, Ťačevská			0 €	5 947,45 €
29	RN - Byty a nebytové priestory			0 €	2 964,23 €
30	Veterná			0 €	1 484,14 €
31	Južný Barbakán			0 €	532,91 €
32	Severná bašta - Dlhý rad			0 €	15,64 €
33	Ostatné práce			0 €	338,00 €
	Spolu			50 000 €	84 490,49 €

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s.r.o. Moyzesova 7 , 085 01 Bardejov

Stanovisko Dozornej rady spoločnosti

Dozorná rada spoločnosti BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov na svojom zasadnutí dňa 20.05.2019 prerokovala Správu o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o stave pohľadávok a záväzkov, realizácii plánu technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta, plánu opráv a údržby bytov a nebytových priestorov obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., za rok 2018.

Po prerokovaní Správy o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., o stave pohľadávok a záväzkov, realizácii plánu technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta, plánu opráv a údržby bytov a nebytových priestorov obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o., za rok 2018, odporúča Mestskému zastupiteľstvu Mesta Bardejov Správu o hospodárení za rok 2018 po prerokovaní, zobrať na vedomie.

V Bardejove 20.05.2019

PaedDr. Marián Šoth

Predseda DR

