

Na poradu primátora na deň

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 2019

Predkladá:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Návrh na uznesenie:

Spracoval:

Mgr. Prokopovičová Iveta, vedúca ekonom. úseku

Ing. Zdenko Mihalik, vedúci technického úseku

Spravodajca:

Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti

Prerokované:

Dozorná rada

Počet strán a dodatkov

V Bardejove 27.4.2020

Obsah

- A) Základné údaje o spoločnosti BARDBYT, s.r.o.
- B) Správa o hospodárení s hnutelným a nehnuteľným majetkom mesta k 31.12.2019
- C) Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2019
- D) Stav pohľadávok a záväzkov spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2019
- E) Záver

Prílohy:

Príloha č. 1 – Plnenie technického plánu, rekonštrukcie a modernizácie majetku mesta za rok 2019. Prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2019.

Príloha č. 2 Stanovisko Dozornej rady spoločnosti BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov k Správe o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2019

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 €.
Zmena základného imania: o sumu 83 361,22 € k 31.12.2019.
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 účtovnej 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 začiatku účtovného obdobia | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav na konci účtovného obdobia |
| a | b | c | d | e | f |
| Základné imanie | 6 639 | 0 | 0 | 0 | 6 639 |
| Zmena základného imania | 0 | 83 361 | 0 | 0 | 83 361 |
| Zákonný rezerv. fond | 27 101 | 1 666 | 0 | 0 | 28 767 |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy | 12 616 | 0 | 0 | 0 | 12 616 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 173 309 | 0 | 0 | 0 | 173 309 |
| VH bežného účtovného obdobia | 33 321 | 66 118 | 33 321 | 0 | 66 118 |

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

1. Stav spravovaného majetku

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Stav majetku | k 1.1.2019 | 16 479 162,31 € |
| Prírastky v roku 2019 | | 58 101,38 € |
| úbytky v roku 2019 | | 583 864,51 € |
| Stav majetku | k 31.12.2019 | 15 953 399,18 € |
| Suma 15 953 399,18 € pozostáva z | | |
| | softwér | 2 431,65 € |
| | byty a nebyt. priestory | 15 648 578,34 € |
| | sam. hnut. veci | 276 617,43 € |
| | dopr. prostriedky | 25 771,76 € |

Prírastky a úbytky v roku 2019 - Majetok Mesta Bardejov

| P.č. | Názov objektu | Zaradené | Vyradené | Technické zhodnotenie |
|------|-------------------------|----------|------------|-----------------------|
| 1. | Poštárka bl. C | | | 273,74 |
| 2. | Poštárka bl. P | | | 285,60 |
| 3. | Poštárka bl. D+E | | | 339,61 |
| 4. | Poštárka bl. F | | | 188,40 |
| 5. | Poštárka bl. P | | | 259,26 |
| 6. | Poštárka bl. O | | | 103,39 |
| 7. | Radničné námestie č. 24 | | | 25 386,78 |
| 8. | RN č. 16 budova B | | | 2 500,00 |
| 9. | RN č. 12 | | | 3 000,00 |
| 10. | RN č. 38 | | | 2 065,00 |
| 11. | RN č. 16 budova A | | | 8 899,60 |
| 12. | Obchodná časť bl. B/2 | | | 925,00 |
| 13. | RN č. 4 | | | 12 950,00 |
| 14. | Obchodná časť bl. A/3 | | | 925,00 |
| 15. | Komenského K/3 | | 7 110,97 | |
| 16. | A. Svianteka A/4 | | 23 076,58 | |
| 17. | RN č. 24 | | 553 676,96 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | Spolu | | 583 864,51 | 58 101,38 |

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 rekonštruje 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 2019 a prehľad opráv a údržby bytov a nebytových priestorov za rok 2019 sa nachádza v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Výročnej správy o hospodárení obchodnej spoločnosti BARDBYT, s.r.o. za rok 2019.

C. Hospodárske výsledky spoločnosti BARDBYT, s.r.o. k 31.12.2019

| Plnenie rozpočtu k 31.12. 2019 | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| | Náklady | Plán | Plnenie | % |
| | | rok 2019 | rok 2019 | plnenia |
| | Názov účtu | | | |
| 501 | Spotreba materiálu | 64 000,00 | 52 472,94 | 81,99 |
| 502 | Spotreba energií | 15 000,00 | 23 691,11 | 157,94 |
| 511 | Opravy a údržba | 30 000,00 | 26 256,69 | 87,52 |
| 512 | Cestovné | 1 500,00 | 534,14 | 35,61 |
| 513 | Reprezentačné | 4 500,00 | 4 511,33 | 100,25 |
| 518 | Služby | 121 000,00 | 105 586,65 | 87,26 |
| 521 | Krátkodobé rezervy | 20 000,00 | 6 234,56 | 31,17 |
| 52xx | Mzdové náklady | 470 000,00 | 469 300,16 | 99,85 |
| 527 | Zákonné sociálne náklady | 40 000,00 | 30 753,64 | 76,88 |
| 527 | Odstupné | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 528 | Ostatné sociálne náklady | 10 000,00 | 5 833,26 | 58,33 |
| 53x | Dane a poplatky | 5 000,00 | 2 797,29 | 55,95 |
| 54x | Iné náklady | 35 000,00 | 19 050,70 | 54,43 |
| 54xx | FO - nebyt. pr. + byty | 35 000,00 | 28 114,79 | 80,33 |
| 544 | Opravné položky k pohľad | 40 000,00 | 50 555,40 | 126,39 |
| 551 | Odpisy | 3 120,00 | 636,00 | 20,38 |
| 56x | Finančné náklady | 9 000,00 | 9 849,86 | 109,44 |
| 591 | Splatná daň | | 41 189,04 | |
| 592 | Odložená daň | | | |
| | Spolu | 903 120,00 | 877 367,56 | 97,15 |
| 898 | Opravy a údržba | 50 000,00 | 73 778,55 | |
| | Investičné náklady | | 12 323,28 | 172,20 |

| | Výnosy | Plán | Plnenie | % |
|--------|-----------------------------|------------|------------|---------|
| | | rok 2019 | rok 2019 | Plnenia |
| | Názov účtu | | | |
| 601 | Tržby | 803 000,00 | 823 372,66 | 102,54 |
| z toho | nájom za byty | 220 000,00 | 234 479,26 | 106,58 |
| | nájom za nebytové priestory | 580 000,00 | 588 862,31 | 101,53 |
| | ostatné | 3 000,00 | 31,09 | 1,04 |
| 602 | Tržby z výr. činností | 98 000,00 | 118 270,43 | 120,68 |
| 611 | Neukončené TZ | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 644 | Iné výnosy z HČ | 2 000,00 | 1 842,55 | 92,13 |
| 66x | Finančné výnosy | 2 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Spolu | 905 000,00 | 943 485,64 | 104,25 |
| 989 | Opravy a údržba | 50 000,00 | 73 778,55 | |
| | Investičné výnosy | | 12 323,28 | 172,20 |

| | Plán | Plnenie | % |
|----------------------|------------|------------|---------|
| | rok 2019 | rok 2019 | plnenia |
| Rekapitulácia | | | |
| Výnosy | 905 000,00 | 943 485,64 | 104,25 |
| Náklady | 903 120,00 | 877 367,56 | 97,15 |
| Zisk/Strata | 1 880,00 | 66 118,08 | |

Hospodársky výsledok spoločnosti k 31.12.2019 je zisk vo výške 66 118,56 €, čo predstavuje vyššie plnenie oproti finančnému plánu o 64 238,08 €.

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------|--------|----------|----------|---------------|
| | Stav na začiatku účt. obdobia | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav na konci |
| 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/, z toho: | 7 009 | 7 634 | 7 009 | 0 | 7 634 |
| KR na dovolenky | 4 162 | 4 618 | 4 162 | 0 | 4 618 |
| KR na soc. poistenie | 1 447 | 1 616 | 1 447 | 0 | 1 616 |
| 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 31.12.2019 spoločnosť BARDBYT, s.r.o. spravovala 814 bytov rozdelených podľa štruktúry nasledovne:

- a. 45 bytov nájomných – správca Spravbyť, 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 | 734 062,97 € |
| | Dlhá Lúka | 56 852,45 € |
| | Vínbarg B15/16 | 67 133,85 € |
| | Nájomné byty / RN/ | 21 499,68 € |
| | Nájomné byty /S/ | 29 142,55 € |

Pohľadávky za nájom a služby v nebytových priestoroch sú vo výške: 38 859,41 €. Pohľadávky za opravy a údržbu v bytoch a iných odberateľoch sú vo výške 29 276,63 €.

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 | 206 713 | 34 539 | 5 220 | 0 | 236 032 |
| Iné pohľadávky | 285 916 | 10 589 | 0 | 0 | 296 505 |
| Pohľadávky spolu | 492 629 | 45 128 | 5 220 | 0 | 532 537 |

3. Záväzky k 31.12.2019

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: 91 294,79 €.

Záväzok – odvod nájmu voči vlastníkovi Mestu Bardejov pre rok 2019 bol vo výške 60 000,- €, ktorý bol v roku 2019 celý splatený. Nesplatený záväzok voči Mestu Bardejov z minulých období je vo výške 99 326,66 €.

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

| Názov položky | Stav k 31.12.2019 | Stav k 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Záväzky po lehote splatnosti | 91 295 | 127 351 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 1 190 442 | 1 248 379 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 1 281 737 | 1 375 730 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 90 096 | 91 362 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 0 | 0 |
| Dlhodobé záväzky spolu | 90 096 | 91 362 |

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 31.12.2019 | Stav k 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Začiatkový stav sociálneho fondu | 6 387 | 4 252 |
| Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov | 3 128 | 2 715 |
| Tvorba sociálneho fondu zo zisku | 1 851 | 7 000 |
| Čerpanie sociálneho fondu | 7 857 | 7 580 |
| Konečný zostatok sociálneho fondu | 3 509 | 6 387 |

E. Záver

Aj napriek úsiliu, ktorú spoločnosť v roku 2019 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 10/2020.

| 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 | 10/2020 | 80 747 | 110 784 |

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 vyčísliť, 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.