



MESTO STROPKOV

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Stropkove
22. zasadnutie, konané dňa 19.4.2017

k bodu programu rokovania č. **10**

Správa o výsledkoch hospodárenia BYHOS, spol. s r.o. za rok 2016

Spracoval: Ing. Vít Babjarčík, konateľ spoločnosti
Irena Andrejková, ekonómka

Predkladá: Ing. Vít Babjarčík, konateľ spoločnosti

Táto správa bola prerokovaná:

1. Prerokovaná a schválenia na zasadnutie valného zhromaždenia a dozornej rady spoločnosti.

2. V Mestskej rade v Stropkove dňa 10.4.2017, s týmto stanoviskom:

Mestská rada odporúča MsZ zobrať správu o hospodárení na vedomie.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Stropkove v zmysle § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

a) berie na vedomie

Správu o výsledkoch hospodárenia BYHOS, spol. s r.o. za rok 2016.



Mlynská 20, 091 01 S T R O P K O V

Spoločnosť zapísaná v OR OS Prešov, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 2021/P

Spoločnosť Byhos, spol. s r.o., bola založená a do obchodného registra bola zapísaná 27.10.1994 (Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 2021/P).

Hlavnými činnosťami spoločnosti Byhos sú:

- výroba, distribúcia a predaj tepla a TÚV,
- správa a údržba obecných bytov,
- zabezpečovanie služieb na základe zmluvy v bytoch v osobnom vlastníctve.

Spoločnosť má v nájme tepelne zdroje (Energoblok E 1 a kotolňu K6), z ktorých je dodávané tepla a TÚV hlavne do bytových domov ako aj do nebytových priestorov. V roku 2015 došlo k ukončeniu zmluvy o nájme kotolne K 5 . V mesiaci máj 2016 bola uzatvorená zmluva s mestom Stropkov na nájom dvoch kotolní, ktoré sa nachádzajú v bytových domoch na ul. Ciolkovského, ktoré boli dané do užívania. O tieto dve kotolne bola rozšírená licencia na podnikanie v energetike.

V tepelnej energetike je podnikanie na základe licencie č. 2005T0047, ktorú vydáva Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (URSO).

So SVB má spoločnosť podpísané zmluvy o zabezpečení služieb spojených s užívaním bytov a s Mestom Stropkov mandátnu zmluvu na správu obecných bytov.

V zmysle zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bola spoločnosť zapísaná 31.5.2016 na MDV a RR do registra správcov bytových domov. Spoločnosť má v tomto prípade zodpovedného pracovníka s odbornou spôsobilosťou a spĺňa ostatné predpoklady pre výkon tejto činnosti.

V roku 2016 svoju činnosť zabezpečovala 11 pracovníkmi, v členení :

2 údržbári

3 kuriči

6 THP pracovníci.

Pracovníci údržby sú držiteľmi kuričských preukazov a sú pravidelne preškoľovaní, takže v prípade potreby môžu zastúpiť kuričov na kotolni.

Hospodárenie spoločnosti v roku bolo ziskové.

Prehľad vybraných ukazovateľov / v Eur /:

	Plán 2016	Skutočnosť rok2016	Skutočnosť rok 2015
Náklady celkom	807 712	858 082	964 782
v tom :			
spotreba materiálu	12 000	34 451	28 765
ZPN	415 600	439 263	541 264
Elektrická energia	22 500	22 414	28 297
PHM	1 900	1 538	1 833
voda	2 000	727	1 525
opravy a údržba	17 700	23 276	15 710
cestovné	500	644	418
služby / vr.nájomného/ mzdové náklady	38 600	44 832	43 418
z toho dohody	145 500	147 954	152 773
zákonné soc.náklady		1 410	1 390
ostatné soc.náklady	51 216	52 807	51 292
ostatné dane a popl.	8 500	9 088	11 637
ostatné prev.náklady	1 100	1 987	2 082
odpisy	4 500	6 292	4 668
úroky	81 596	61 448	80 038
finančné náklady	2 000	3 732	1 649
	1 500	1 715	2 073
Výkony celkom	808 126	863 212	970 372
z toho			
tržby - predaj tepla	748 280	775 159	881 862
výkony údržby	21 000	19 107	16 498
správa bytov a NP	29 790	30 687	29 790
nájom NP	4 782	4 773	4 773
Ostatné výnosy	4 274	12 494	
Hospodársky výsledok	414	5 130	5 591

Hospodárenie spoločnosti ovplyvňuje hlavne výroba dodávka tepla. V roku 2016 bolo hospodárenie ziskové (viď tabuľková časť).

Komentár k vybraným ekonomickým ukazovateľom:

Náklady :

Spotreba materiálu : v tejto nákladovej položke najvyššiu sumu tvorí spotreba materiálu použitého pri opravách v kotolniach (izolácie, regulačné ventily, a pod.) a pri opravách a údržbe bytov. Patrí tu aj spotreba tlačív, kancelárskych potrieb, tonerov, odborných časopisov, čistiacich prostriedkov, technologických hmôt .

Spotreba PHM : pohonné hmoty pre dve motorové vozidla, osobné motorové vozidlo a dodávkové vozidlo pre potreby údržby.

Spotreba ZPN – za rok 2016 bolo nakúpených 1 264 217 m³ plynu pre kotolňu E1 a K6 a bolo dodaných **39 744 GJ**. V bytových domoch na ul. Ciolkovského bo spotrebovaných 7 845 m³ ZPN a dodaných 264,64 GJ.

Spotreba elektrickej energie : dodávky elektrickej energie fakturovanej do kotolní je súčasťou ceny tepla . Nákladom je aj spotreba elektrickej energie v administratívnej budove spoločnosti.

Spotreba vody : technologická voda, ktorá taktiež tvorí nákladovú položku vo variabilnej zložke pri kalkulácii ceny tepla a vlastná spotreba vody v administratívnej budove.

Opravy a údržba : našou povinnosťou ako prevádzkovateľa kotolní je zabezpečiť pravidelné povinné revízie a odborné prehliadky kotolní – vyhradených tlakových zariadení, horákov, komínov, hydrantov a pod. Začiatkom roka bolo vykonané aj meranie emisií certifikovanou firmou v kotolni E1.

Po ukončení vykurovacieho obdobia spoločnosť pristúpila k oprave strechy v Energobloku E1 z dôvodu havarijného stavu. Výber dodávateľa bol realizovaný verejnou súťažou. Celkové náklady na opravu činili sumu 8 038,50 Eur. Túto opravu realizovala miestna stavebná firma.

V rámci letnej údržby došlo k povinnému overeniu meračov tepla v okruhu kotolne E1. Merače, ktoré nevyhovovali požiadavkám boli vymenené za nové, ktoré už sú pripravené na digitálny diaľkový odpočet . Ďalej v rámci letnej údržby boli zaizolované potrubia v strojovniach, šachtách, vymenené regulačné ventily. Všetky tieto práce sú v zmysle nového zákona o tepelnej energetike .

Ako už bolo spomínané, v mesiaci máj boli dané do užívania dva bytové domy na ul. Ciolkovského. A aby kotolne v týchto novo odovzdaných bytových domoch spĺňali všetky potrebné požiadavky zákona o tepelnej energetike, bolo potrebné tam zabezpečiť samostatné merania spotreby elektrickej energie, vody, tepla na kúrenie a na dodávky TÚV. Tieto náklady sa prejavili v opravách dodávateľských, ale aj vlastnou údržbou a v spotrebe materiálu.

Revízie a odborné prehliadky kotolní boli zabezpečené dodávateľsky, ostatné opravy v rámci letnej údržby zabezpečovali zamestnanci spoločnosti.

V druhom polroku vlastnými pracovníkmi bola opravená aj fasáda administratívnej budovy.

Služby : patrí tu právne poradenstvo, telefónne a poštovné poplatky, aktualizácia počítačových programov, nájom majetku a nájom kyslíkových a plynových bômb potrebných pre údržbu, stočné, koncesionárky poplatok.

Uvedením novelizácie zákona o tepelnej energetike sme v mesiaci februári dali vypracovať energetický audit oboch kotolní. Suma za vypracovanie energetického auditu činila 3 200 Eur.

Mzdové prostriedky, zákonné sociálne a ostatné sociálne náklady : mzdy zamestnancov spoločnosti, dohody, vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky, povinné zdravotné a sociálne poistenie platené zamestnávateľom, príspevok na zamestnaneckú stravu, tvorba sociálneho fondu, príspevok na doplnkové dôchodkové sporenie, náhrada príjmu pri pracovnej neschopnosti.

Ostatné dane a poplatky : poplatky za znečisťovanie ovzdušia, súdne a exekútorské poplatky, poplatky za vývoz smetia. Spoločnosť na základe podpísanej zmluvy o správe nájomných bytov a zmluvy o zabezpečení služieb pre byty v osobnom vlastníctve, vymáha nedoplatky na nájomnom a službách spojených s nájmom bytov cestou súdu, v niektorých prípadoch aj cestou exekútora. Nárast súdnych sporov sa prejavilo aj vo vyšších nákladoch v tejto položke ako aj v poplatku právneho zastupovania. Následnou úhradou právneho zastupovania žalovaným sa zvýšili ostatné výnosy.

Ostatné prevádzkové náklady : poistenie majetku a motorových vozidiel. Majetok, ktorý je v správe, v nájme ako a SVB sú poistené v poisťovni Allianz. Spoločnosť je členom dvoch združení a to Združenia bytového hospodárstva na Slovensku a Slovenského zväzu výrobcov tepla.

Úroky: bankové úroky z poskytnutého úveru na nákup novej technológie do kotolne Energoblok.

Finančné náklady : bankové poplatky.

Výkony :

Tržby za dodávky tepla a TÚV : vyfakturovaná dodávka tepla a TÚV .Variabilná zložka ceny tepla je fakturovaná na základe skutočnej spotreby v kwh, fixná zložka ceny tepla – fakturácia je v 1/12 alebo 1/8 - podľa podpísanej zmluvy o dodávke tepla . Skutočné tržby za dodávky tepla sú ovplyvnené počasím, ako aj schválenou cenou variabilnej zložky ceny tepla

Tržby - výkony údržby : okrem bežných opráv na údržbe bytov, zamestnanci údržby vykonávali práce pre ostatných odberateľov na základe požiadaviek / výmena vodomeroch, výmena radiátorov ,opravy rozvodu vody, montáž pomerových meračov tepla a pod./ . Spoločnosť má oprávnenie č. 3315/11 na montáž určených meradiel : vodomery na studenú a teplú vodu, merače tepla. Tento certifikát bol vydaný Slovenským metrologickým ústavom v Bratislave na základe splnenia požiadavky na odborné vedomosti a znalosť predpisov v oblasti metrológie.

Výkony za správu bytov : spoločnosť v roku 2016 zabezpečovala na základe podpísaných zmlúv služby spojené s užívaním bytu pre 20 spoločností (495 bytov v osobnom vlastníctve) a spravovala 8 obecných bytových domov (197 obecných bytov). Poplatok za správu je 4,50 Eur vrátane DPH za byt a mesiac. Počet obecných bytov sa v priebehu roka 2016 zvýšil podpísaním mandátnej zmluvy na správu bytov v bytových domoch na ul. Ciolkovského, ktoré boli dané do užívania.

Aj v roku 2016 spoločnosť s najväčším dodávateľom energií - SPP, a.s. podpísala rovnomernú platbu úhrad za spotrebu plynu. Na odber ZPN do domových kotolní na ul. Ciolkovského je podpísaná zmluva s SPP.

Fakturácie pre Bytové družstvo Stropkov je na základe skutočnej spotreby a táto je oproti predchádzajúcim rokom upravená, fakturuje sa jednotlivým bytovým domom samostatne. Skutočná spotreba je fakturovaná aj pre spoločnosti a obecné byty. Teplo je dodávané aj do nebytových priestorov (ZOS, Mier, Dom služieb). Tu sú platby zálohové a rovnomerné, vyúčtovanie skutočných dodávok je po ukončení roka na základe vyhodnotenia pomerových meračov. Platby od bytových domov v správe Bytového družstva ako aj od spoločností sú pravidelné, nedoplatky vznikli v nebytových priestoroch. Voči neplatičom spoločnosť postupuje v zmysle zákonov (upomienky, súdne vymáhanie, podanie návrhu na exekúciu, podanie návrhu na vymáhanie dražobnou spoločnosťou).

Záväzky voči ostatným dodávateľom médií, materiálu a služieb sú platené priebežne (VVS, VSE, T-com, VPK, ...).

K 31.12.2016 je výška nesplateného úveru poskytnutého Primabankou na nákup novej technológie do kotolne Energoblok je 58 300 Eur. Splácanie úveru je pravidelné, mesačná splátka úveru je 2 780 Eur . Taktiež splátka úroku z poskytnutého úveru je v súlade s podpísanou úverovou zmluvou. Splatnosť úveru je v 8/2018.

Spoločnosť má vyrovnané všetky svoje záväzky voči Sociálnej poisťovni, verejným zdravotným poisťovniam a daňovému úradu.

Spoločnosť naďalej spolupracuje s dražobnou spoločnosťou Viam, je to hlavne z dôvodu znižovania nedoplatkov tak za dodávky tepla do podnikateľských subjektov ako aj nedoplatkov na platbách za služby spojené s užívaním bytu. Doterajšia spolupráca sa osvedčila a pri vymáhaní týchto nedoplatkov s touto spoločnosťou budeme pokračovať.

Ceny a dodávky tepla a TÚV :

Z dôvodu, že došlo k podstatnej zmene od 1.1.2016, spoločnosť v termíne do 30.9.2015 podala návrh na schválenie ceny tepla na rok 2016. Z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy na kotolňu K5 sa znížil celkový regulačný príkon z hodnoty 2 445 kW na hodnotu 2 166,3 kW.

Kalkulácia ceny tepla sa schvaľuje v dvoch zložkách – cena variabilnej zložky sa kalkuluje v kWh a zahŕňa priame náklady (plyn, elektrická energia, technologická voda a technologické hmoty). Pri výpočte variabilnej zložky ceny tepla bola použitá cena plynu z podpísanej zmluvy o dodávke plynu s SPP. Fixná zložka ceny tepla je kalkulovaná v kW a tu sa zarátavajú všetky ostatné náklady (opravy a údržba dodávateľsky aj vlastnou údržbou, odpisy, poisťné, revízie, úroky, poplatky za znečistenie ovzdušia a ostatné regulované náklady ako sú mzdy, odvody a pod.). Pri kalkulácii spoločnosť postupovala v zmysle vyhlášky URSO č. 222/2013 Z.z a usmernenia k predkladaniu návrhov, kde do kalkuluácie ceny tepla vo variabilnej zložke bolo narátané objednané množstvo tepla .

Na základe predloženej kalkuluácie nákladov bola nám regulátorom, URSO-m schválená:

- variabilná zložka maximálnej ceny tepla - **0,0428** Eur/kWh bez DPH (**0,05136** Eur vr. DPH)
- fixná zložka maximálnej ceny tepla - **136,311** Eur/kW bez DPH (**163,5732** Eur vr. DPH)

Ak použijeme prepočet ceny na GJ, cena je 19,03 Eur/GJ (22,84 vr. DPH)

V roku 2015 bola cena 19,90 Eur /GJ, (23,88 vr. DPH)

Skutočné množstvá dodaného tepla v roku 2016 :

Dodané teplo

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| - Energoblok | 7 507 383 kWh (27 026,60 GJ) |
| - K6 | 3 532 658 kWh (12 717,56 GJ) |
| - Ciolkovského CA2 | 38 564 kWh (138,83 GJ) |
| - Ciolkovského CB4 | 39 947 kWh (125,81 GJ) |

Celkový regulačný príkon od 1.1.2016 bol zvýšený o dodávky tepla pre telocvičňu na ul. Matice slovenskej, ktorá bola pripojená na kotolňu K6. Zároveň od 1.5.2016 sa navýšil regulačný príkon aj o regulačný príkon v bytových domoch na ul. Ciolkovského z dôvodu prevzatia správy bytových domov a dodatku k nájomnej zmluve medzi Byhosom, spol. s r.o. a Mestom Stropkov.

Celková výroba a dodávka tepla pre bytové domy ako aj nebytové priestory medziročne klesá vplyvom celkovej obnovy bytových domov, hlavne zatepl'ovania, vyregulovania sústavy a montážou pomerových meračov tepla. Klesá aj dodávka teplej úžitkovej vody v okruhu obidvoch kotolní nielen z dôvodu šetrenia ale aj vekovej štruktúry obyvateľstva.

Aj toto je dôvod na modernizáciu technologického zariadenia a znižovanie nákladových položiek na priame náklady, ako je ZPN a elektrická energia.

V roku 2016 bola v plnej prevádzke kaskáda kondenzačných plynových kotlov v kotolni Energoblok E1. Medziročná úspora v spotrebe plynu je zníženie o 17 191 m³ ZPN za rok v cene 5 871 Eur. Pri tejto investícii nastala aj úspora elektrickej energie využívaním čerpadiel s nižším príkonom s medziročnou úsporou cca 6 200 kWh, čo vo finančnom vyjadrení predstavuje sumu 1 089 Eur.

Celoročnou prevádzkou solárneho zariadenia dohrevu teplej úžitkovej vody na kotolni K6 vyrobilo toto zariadenie v priebehu minulého roka 55,5 MWh tepla s úsporou 6 056 m³ ZPN v hodnote 2 090 Eur.

V termíne do konca marca bolo zaslané ÚRSO vyúčtovanie skutočných nákladov na dodávky tepla a TÚV aj s komentárom k navýšenému regulačnému príkonu.

Správa bytov

Spoločnosť má s jednotlivými spoločenstvami vlastníkov bytov podpísané zmluvy o zabezpečovaní služieb. K 31. 12. 2016 zabezpečuje služby pre 20 spoločenstiev (495 bytov v osobnom vlastníctve). Poplatok za tieto služby je vo výške 4,50 Eur za byt a mesiac vrátane DPH, ktorý je našim príjmom.

Pre byty v osobnom vlastníctve je vedené samostatné účtovníctvo, ich hospodárenie nie je súčasťou hospodárenia spoločnosti. V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v mesiaci máj bolo vlastníkom doručené vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za rok 2015, v tomto období sa už robí na vyúčtovanie služieb za rok 2016. Vzniknuté preplatky boli v mesiaci jún 2016 cestou inkasa jednotlivým vlastníkom vyplatené. Nedoplatky boli uhradené čiastočne. Celkové nedoplatky ku koncu roka 2016 sú vo výške 9 318,24 Eur. K 31.12.2015 boli nedoplatky vo výške 10 220,00 Eur.

Vlastníkom bytov, ktorí majú nedoplatky sú doručované upomienky, pokračuje sa podaním na súd, poprípade je to riešené až cestou exekútora, dražobnej spoločnosti. Je potrebné zdôrazniť, že vymáhanie nedoplatkov nielen pri bytoch v osobnom vlastníctve, ale aj pri obecných bytoch je veľmi zdĺhavé, nedoplatok za byt pri vydaní platobného príkazu je niekedy oveľa vyšší, ako bol podaný pôvodný návrh. U niektorých vlastníkov je aj niekoľko súdnych sporov a tak poplatky spojené so súdnym vymáhaním u nich dosahujú výšku istiny.

Spoločnosť pre tieto spoločenstvá zabezpečuje povinné revízie (požiarnej ochrany, elektroinštalácie, plynových spotrebičov, výmenu vodomeroch a pod.), ktoré mu vyplývajú z uzatvorenej zmluvy o zabezpečovaní služieb spojených s užívaním bytu. O ostatných finančne náročnejších opravách rozhodujú jednotlivé spoločenstvá. Spoločenstvá využívali možnosť čerpania úverov na celkové rekonštrukcie bytových domov (oprava strechy, opravy spoločných priestorov - výmena vchodových dverí, pivničných okien, rozvodov studenej a teplej vody a pod.). Takéto úvery sú zo stavebných sporiteľní alebo z iných bank. Pri celkovej obnove bytového domu vrátane zateplenia žiadajú o finančné prostriedky aj zo ŠFRaB.

Mesto Stropkov v zastúpení BYHOS, spol. s r.o. Stropkov :

Spoločnosť BYHOS, spol. s r.o. Stropkov spravuje osem bytových domov s 197 bytmi.

Hospodárenie tohto strediska :

- náklady celkom 109 061 Eur
- výnosy celkom 47 998 Eur
- hospodársky výsledok - 61 063 Eur.

Nákladovými položkami sú odpisy, opravy kúrenia, kanalizácie a spoločných priestorov, správa bytov, deratizácia, revízie a čistenie komínov. Hlavnou nákladovou položkou sú už spomínané odpisy bytových domov. A tieto vytvárajú záporný hospodársky výsledok. Opravy kanalizácie sa zabezpečujú pravidelne hlavne pri rómskych bytovkách. Pri bytových domoch A24 a B24 na ul. Orgovánovej sú všetky náklady zúčtované z ich fondu opráv.

Výnosy sú z prijatého nájomného za všetky nájomné bytové domy.

Nájom bytových domov A10, A20, A24, B24 a bytov na ul. Ciolkovského sa skladá zo splátok ŠFRaB, poplatkov za správu, fondu opráv a údržby. Splátky ŠFRaB sú mesačne poukazované na účet mesta.

Od 1.1.2017 je v platnosti novelizovaný zákon o tepelnej energetike, kde každý bytový dom napojený na centrálné zásobovanie teplom musí mať pomerové merače tepla na vykurovacích telesách. Tieto pomerové merače tepla boli zabezpečené pre bytové domy na ul. Ciolkovského. Náklady na tieto merače boli zúčtované z ich fondu opráv. Ostatné obecné bytové domy s vykurovaním z centrálnej kotolne pomerové merače tepla na radiátoroch majú namontované.

Nájomníkom obecných bytov bolo tiež v mesiaci máj doručené vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za rok 2015. Preplatky plynuce z vyúčtovania boli vyplatené. Nedoplatky boli vyrovnané čiastočne a k 31.12. 2016 sú vo výške 15 186,02 Eur. V porovnaní s rokom 2015 je mierne zníženie (v roku 2015 boli nedoplatky vo výške 19 563 Eur).V prípade nedoplatkov sú zasielané upomienky (v rámci spoločnosti ako aj právny zástupcom), v niektorých prípadoch dôjde k uzatvoreniu splátkového kalendára s nájomníkom. Nedoplatky sú vymáhané aj súdnou cestou až cestou exekútora .Taktiež boli podané návrhy aj na vyst'ahovanie z bytu, ktoré sú v súdnom konaní. Nájomné v bytových domoch na ul. Orgovánovej v bytových domoch A24 a B24 a v bytovom dome 16R na ul. Mlynskej je u nájomníkov, ktorí sú poberateľmi sociálnych dávok, realizované cestou osobitného príjemcu. Výška príspevku na bývanie je v niektorých prípadoch nižšia ako náklady na bývanie, takže aj tam dochádza k nedoplatkom. Bytové domy v správe Byhosu, kde sú najvyššie nedoplatky :

- F2/1 ul. Chotčanská
- 10 b.j. a 20 b.j. ul. Hrnčiarska
- A24 a B24 ul. Orgovánová
- 16 R Mlynská.

Uzávierka správy obecných bytov vstupuje do uzávierky Mesta Stropkov.

V Stropkove,

Spracovala:

p. Irena Andrejková

Schválil:

Ing. Vít Babjarčík
konateľ spoločnosti