

Filbyt s.r.o. 1.mája 11, 986 01 Fiľakovo

## S P R Á V A

o hospodárení a činnosti spoločnosti  
za rok 2013

Predkladá: Ing. Štefan Estergomi - konateľ  
Vypracoval: Lívia Babková – ekonóm  
Karol Janusek - energetik  
Jaroslav Vaculčiak – vedúci údržby

## Ekonomika:

Analýza hospodárskeho výsledku Filbyt s.r.o Filákovo za rok 2013

Náklady celkom : 1.098.850,- €

Tržby celkom : 1.138.092,- €

Hospodársky výsledok: + 39.242,- €

Výsledok hospodárenia je zisk vo výške 39. 242,-€.

Hospodársky výsledok bol upravený o položky zvyšujúce výsledok hospodárenia teda o náklady, ktoré ZDP neuznáva za daňové výdavky, v celkovej výške 705,87- €.

Náklady a tržby sú sledované podľa jednotlivých hospodárskych stredísk podľa priloženej tabuľkovej časti .

### **Rozpis nákladov a tržieb podľa druhu a podľa jednotlivých stredísk**

#### Domy

Na stredisko domy sú sledované náklady za domy, v ktorých byty nie sú v osobnom vlastníctve. Uvedené náklady sú hradené zo základného nájomného. Sú to náklady, ktoré priamo súvisia so správou, teda materiál na opravy, poplatky poštovné, deratizačné, poistné i náklady súvisiace s odstránením bežne vyskytujúcich sa porúch v domoch.

#### Výroba tepla

Náklady a tržby kotolne vyjadrujú súhrn nákladov a tržieb 12 tepelných zariadení, ktoré sú osobitne sledované. Je to najväčšie hospodárske stredisko Filbytu s.r.o., ktoré ako jediné produkuje hospodársky výsledok vo forme zisku. Náklady tohto hospodárskeho strediska za minulý rok vykazujeme celkove 937.182,- €, tržby 1.069.965,-€, hospodársky výsledok z výroby tepla je zisk vo výške 132.783,- €. Celkový hospodársky výsledok strediska výroby tepla v porovnaní s predchádzajúcim rokom je vyšší o 32.822,- €.

Analýza celkových nákladových ukazovateľov jednoznačne potvrdzuje, že rozhodujúca časť súvisí s výrobou tepla. Ich čerpanie z celkových nákladových položiek je vo výške 85,29 %. Nákladové položky, tzv. variabilné náklady ktoré úplne ovplyvňujú objem výroby tepla a TÚV z celkových nákladových položiek z nákladov strediska tepla sú vo výške 72,30 %, v absolútnej výške 677.639,- €. Ostávajúce menej významné nákladové položky v celkovej výške 259.543,-€ sú súčasťou regulovanej

zložky fixných nákladov, očistené o neoprávnené náklady , ktoré nepriamo súvisia s výrobou a rozvodom tepla. Sú to mzdové náklady a zákonné sociálne náklady v celkovej výške 123.100,- €, ostatné služby a opravy v celkovej výške 32.355,- €, ktoré pozostávajú hlavne z poplatkov za atest, za znečistenia ovzdušia, spotreby mat., z telefónnych poplatkov , za školiace aktivity kuričov, za prenájom nebytových priestorov pre domové kotolne a pod. Súčasťou týchto nákladov sú aj opravy a zákonom stanovené revízne kontroly na vykurovacích zariadeniach vykonané dodávateľským spôsobom. Náklady strediska výroby tepla zahŕňajú aj odpisy vo výške 94.872,-€ , opravy vlastnou údržbou 9.216,- €.

Hospodárske stredisko v oblasti výroby tepla vykazuje celkové tržby vo výške 1.069.965,- €. Z toho tržby za výrobu a distribúciu tepla za hospodársky rok 2013 sú v celkovej výške 982.146,- € , za vodu na výrobu teplej vody 87.819,- €. Analýza jednotlivých hospodárskych stredísk jednoznačne potvrdzuje, že stredisko na výrobu a distribúciu tepla jedine dosahuje kladný hospodársky výsledok podniku.

## Údržba

Náklady strediska údržby v roku 2013 boli v celkovej výške 40.134 € výnosy 10.264,- €. Náklady sú oproti roku 2012 nižšie o 40.643,-€, výnosy sú oproti vlaňajšku nižšie o 19.709,- € . Náklady pozostávajú viac menej z bežných nákladových položiek, ktoré sú pre činnosť nevyhnuté, ako spotreba materiálu, spotreba plynu, el. energie, mzdové a sociálne náklady údržbárov , poplatky všeobecné, ktoré sú potrebné pri fungovaní strediska ako napr. nájomné za prenájom ocelových fliaš, nákup nových drobných pracovných potrieb, zákonné poistné a cestná daň motorových vozidiel používaných pri údržbe a pod. Rozpis jednotlivých nákladových položiek je v tabuľke, ktorá je prílohou správy.

## Správa spoločnosti

Správa spoločnosti obsahuje nákladové položky takého charakteru, ktorých skutočná potreba závisí od celkovej činnosti spoločnosti s.r.o. Spoločnosť Filbyt s.r.o. okrem hlavnej činnosti, výroby a dodávky tepla, vykonáva aj neregulovanú činnosť, t.j. zabezpečuje služby súvisiace s prevádzkou bytov.

Náklady správy podniku za rok 2013 sú v celkovej výške 118.862,- €, výnosy 57.863,- €. Hospodársky výsledok strediska správy podniku za rok 2012 je strata vo výške 60.999,- €. Náklady charakteru ostatné služby sa delia na viaceré menšie bežné platby ako poplatky za telefón, poštovné, školenia, drobné pracovné potreby, poplatok za prácu právnik. Dane a poplatky vo výške 2.955,- € sa delia na cestnú daň na zákonné a havarijné poistenie motorového vozidla, na poistenie DHIM, na súdne poplatky, spotrebnú daň plynu, a pod. Hospodársky výsledok strediska negatívne ovplyvňuje fakt, že všetky mzdové náklady technicko-hospodárskych pracovníkov sú zaúčtované na toto stredisko, napriek tomu

že TH pracovníci vykonávajú činnosť ktorá súvisí s činnosťou celej spoločnosti.

Výnosová oblasť hospodárskeho strediska správy sa skladá z mesačného nájmu komunálnych bytov, z poplatkov za správu bytov a nebytových priestorov a z iných poplatkov /popl. za merače/. Medzi inými finančnými výnosmi sú úroky , v prípade pokuty a penále.

## Správa bytového fondu:

Správu bytov zabezpečujú všetci TH pracovníci. Táto činnosť zahŕňa hlavne zabezpečenie rôznych služieb od iných dodávateľov, ako je dodávka pitnej vody, elektrickej energie pre osvetlenie spoločných priestorov, televízneho signálu, revízie vyhradených technických zariadení od spoločnosti Filbyt s.r.o., zabezpečenie dodávky tepla, teplej úžitkovej vody, vedenie evidencie a účtovníctva pre jednotlivé domy v správe spoločnosti.

Filbyt s.r.o., ako správca bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, spravoval v roku 2013 25 bytových domov s 657 bytmi. Z týchto bytov bolo predaných 623 a nepredaných 34.

Byty sú rozdelené do 4 kategórii:

I. kategória	507 bytov
II. kategória	142 bytov
IV. kategória	8 bytov

Správu bytových domov Filbyt s.r.o. prevádza na základe uzavretých zmlúv o výkone správy medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v jednotlivých domoch.

Na základe tejto zmluvy správca vykonáva správu spoločných zariadení domu a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v bytovom dome.

Na plnenie svojho záväzku je správca povinný zabezpečiť služby spojené s užívaním bytu, viesť samostatné účtovníctvo za každý dom, vyúčtovať náklady za jednotlivé služby po skončení kalendárneho roka, najneskoršie do 31.mája nasledujúceho roka.

Správca vedie evidenciu nedoplatkov za predané ako aj nepredané /nájomné/ byty.

Stav nedoplatkov k 31.12.2013:	predané byty	151 376,01 €
	nepredané byty	25 823,18 €
	-----	
	SPOLU:	177 199,18 €

Filbyt s.r.o. ako správca bytov v bytových domoch sa snaží znižovať nedoplatky zasielaním žalobných upomienok, súdnym vymáhaním a v krajnom prípade aj exekučným konaním a s predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby.

Filbyt s.r.o., ako prenajímateľ bytov v prípadoch, keď si nájomcovia neplnia svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, postupuje podľa

príslušných zákonov o výpovedi z bytu a po uplynutí stanovenej lehoty, nájomníka - neplatiča- deložuje. V roku 2013 boli zaslané výpovede z bytu v počte 7. Deložácie neboli vykonané, nakoľko dlžníci pohľadávky vyrovnali v plnej výške alebo čiastočne s príslubom vyrovnania čo najkratšom čase. Tam, kde dlžoba už prevyšuje určitú hranicu, navrhujeme vlastníkom inicializovať inštitút dobrovoľnej dražby. Málokedy sa stretávame s odvahou zo strany vlastníkov pristúpiť k takémuto radikálnemu kroku a to zo strachu z reakcie vlastníka- dlžníka.

Na základe požiadaviek a súhlasu vlastníkov bytov a NP v roku 2013 boli dané návrhy na dobrovoľné dražby prostredníctvom dražobnej spoločnosti Iuridis a.s. Veľký Krtíš v počte 6, exekútorského úradu súdneho exekútora JUDr. Mariána Jurinu v počte 1 a Slovenskej dražobnej spoločnosti Košice v počte 1. Z tohto počtu boli predané 4 byty. Spracované návrhy máme na 2 byty. Byty, ktoré sme dali na dobrovoľné dražby, sú zaťažené exekučnými príkazmi od rôznych bánk a súdnych exekútorov, takže ich ošetrovanie je pomerne zdĺhavé. Vlastníci bytov a NP v prípadoch úspešných dražieb obdržali na účet svojho bytového domu výnosy z dražby- nedoplatky- ktoré im neplatiči dlhovali pomerne dlhé obdobie. Týmto procesom sa vlastníci bytov v bytovom dome zbavili neplatičov. Obyčajne nový vlastník si svoje povinnosti pravidelných platieb za poskytované služby plní v plnom rozsahu. Dobrovoľné dražby, ktoré vykonáva dražobná spoločnosť sú časovo menej náročné v prípadoch, keď byt nie je založený inými exekučnými záložnými právami. Ekonomická kríza postihla aj trh s predajom nehnuteľností, kúpy-schopnosť obyvateľov je nízka aj napriek pomerne nízkym cenám nehnuteľností, ktoré sú ponúknuté v dražbách.

Byty, ktoré máme v našej správe, dražia aj iné dražobné spoločnosti. Z výnosu dražby nám nie sú zaslané žiadne úhrady, nakoľko výnos ide pre klientov, pre ktorých dražobné spoločnosti dražia byty v našej správe.

Súdny exekútor platobné rozkazy vie uplatniť len v prípadoch, keď dlžník je v pracovnom pomere alebo je poberateľom nejakého druhu dôchodku.

V mnohých prípadoch dlžníci sú bez práce a poberajú dávky sociálnej pomoci.

## Energetika – výroba tepla v roku 2013

Výroba tepla a dodávka teplej úžitkovej vody je zabezpečená v troch lokalitách s kotlami na zemný plyn naftový a v kotolni K2 na ulici Železničnej aj kotlom na drevnú štiepku

Charakteristika lokalít :

Lokalita K1 – dodávka tepla – UK a TUV je zabezpečená pre bytové domy Filbyt s.r.o. , SBD Filákov, spoločenstvo vlastníkov bytov a NP „Naše domy“ , materskej škôlky v okolí prevádzkovej budovy Filbyt s.r.o.

V uvedenej lokalite sú prevádzkované v jednotlivých objektoch domové kotolne s kotlami FEG-Vestale v počte 10 ks, s výkonmi od 0,14 do 0,3 MW. Kotolne sú v prevádzke 17 rokov. Od 1.8.2012 bola ukončená dodávka tepla z kotolne SO-06 na ul. Školskej 2. Kotolňu prevzal SVB a n.p. Školská 2. Do konca roku 2012 bolo v lokalite zateplených 5 bytových domov. Dodávateľ zemného plynu je VNG Slovakia s.r.o. Chod kotolní zabezpečuje jeden kurič s platným kuričským preukazom s občasou prehliadkou kotolní. Opravy a údržby kotlov prevádza údržbárska dielňa Filbyt s.r.o. a kurič kotolní.

Lokalita K 2 – bytové domy a nebytové priestory okolo parku. Dodávka tepla – UK a TUV je zabezpečená pre byty Filbyt s.r.o. , SBD Filákov, SocArch s.r.o. , pre nebytové priestory na ul. Biskupickej 7-15, ako napr. NIKE, Športka a.s. atď.

V lokalite K2 sa nachádza centrálny zdroj tepla – kotolňa s kotlami ČKD Dukla, typ KDVE 300 – 1 ks a 1 ks KDVE 100 s menovitým výkonom 3,4 MW. Okrem plynových kotlov je v prevádzke kotol na drevnú štiepku s výkonom 950 kW. Pre zabezpečenie dodávky tepla konečnému odberateľovi slúžia aj vonkajšie rozvody tepla v nepriehľadných kanáloch, ktoré boli rekonštruované – vymenené a zaizolované rozvodové rúry tak na UK ako aj na TUV. Plynové kotle sú v prevádzke od roku 1993. Kotol na drevnú štiepku je v prevádzke od roku 2011.

Chod kotolní zabezpečujú traja kuriči s platným kuričským preukazom vo dvoch zmenách, v zimných mesiacoch štyria v troch zmenách. Dodávateľ drevnej štiepky je Aron s.r.o. a Simagon s.r.o. Dodávateľ zemného plynu je VNG Slovakia s.r.o. Do konca roku 2012 bolo v lokalite zateplených 6 bytových domov.

Lokalita K 3 – bytové a nebytové domy na Farskej Lúke. Odberatelia tepla sú : Filbyt s.r.o. , SBD Filákov, Základná škola a Materská škôlka.

Aj v tejto lokalite sa nachádza centrálny zdroj tepla na dodávky UK a TUV s kotlami KDVE 300 – 2 ks a 1ks KDVE 100 s menovitým výkonom 4,44 MW. Plynová kotolňa je v prevádzke od roku 1994.

Chod kotolní zabezpečujú traja kuriči s platným kuričským preukazom vo dvoch zmenách, v zimných mesiacoch štyria v troch zmenách. V roku 2012 v lokalite neboli zateplené žiadne budovy.

S každým odberateľom tepla je uzavretá Zmluva o dodávke tepla, ktorá je obnovená ročne.

Údržbu a odstránenie prípadných porúch zabezpečujú počas roka odborní pracovníci dielne Filbyt s.r.o. Odstránenie porúch a nastavenie, zoradenie horákov prevádza Styk servis z Banskej Bystrice s platnou licenciou. V mesiaci júl sú priebežne odstavené kotolne na týždeň za účelom prevedenie plánovaných údržbárskych prác na tepelno-technickom zariadení. Odberatelia tepla a konečný spotrebiteľ sú vopred oboznámení s termínom odstávky.

Celková výroba tepla je zabezpečená podľa zákona o tepelnej energetike č. 657/2004 Z.z.

Na rok 2012 bolo objednané od odberateľov 15 354 750 kWh tepla. V našich kotolniciach bolo spotrebované za rok 1 347 197 m<sup>3</sup> zemného plynu, o 142 856 m<sup>3</sup> menej ako v roku 2011, aj z dôvodu nasadenie kotla na drevnú štiepku. V roku 2012 sme skutočne vyrobili spolu 14 422 475 kWh tepla pre ústredné kúrenie a teplej úžitkovej vody.

## Činnosť údržbárskej čaty

Počet pracovníkov na úseku údržby bol v roku 2013 : 6 + 1 upratovačka  
Z toho počtu pracoval v profesii vodný inštalatér jeden pracovník . V profesii elektroinštalatér štyria pracovníci (dvaja väčšinu svojho pracovného času odpracovali ako kuriči v kotolniciach). Jeden pracovník pracoval ako klampiar a jeden ako zámočník. Naši pracovníci pracovali na základe platných oprávnení pre svoju činnosť. Keďže niekoľko našich pracovníkov vlastní platné kuričské preukazy, zabezpečili sme vo vykurovacej sezóne z našich radov doplnenie stavu kuričov v nepretržitej prevádzke. Samozrejme aj ich zastupovanie v prípade čerpania dovolení alebo v prípade nemoci. Z organizačných dôvodov bol k 01.07.2013 so všetkými pracovníkmi údržby rozviazaný pracovný pomer.

## Záver

Dosiahnutý hospodársky výsledok spoločnosti v období roka 2013 je priaznivý, došlo k výraznému zlepšeniu, zisk je 39.242,- €, v roku 2012 bola strata 23 567,- €. Tento výsledok vo veľkej miere ovplyvnila nevyužitá kapacita údržbárskej dielne. V záujme znižovania nákladov na prevádzku spoločnosti bola prevedená reorganizácia spoločnosti. Z organizačných dôvodov bola zrušená údržbárska dielňa s termínom od 30.6.2013. Dvaja údržbári boli preradení do prevádzky – výroba a rozvod tepla, so zaradením kurič-údržbár. Ostatní pracovníci údržbárskej dielne dostali výpoveď z organizačných dôvodov. Výpovedná lehota začala plynúť dňom 1.4.2013 a končila 30.6.2013. Po tomto termíne boli všetky opravy v budovách v správe spoločnosti zabezpečené dodávateľským spôsobom. Údržba tepelno-technických zariadení bola zabezpečená pracovníkmi so zaradením kurič-údržbár a opravy väčšieho rozsahu dodávateľským spôsobom. Mzdové náklady v roku 2013 ešte zaťažovali jedno rázové náklady ako je zákonom a kolektívnou zmluvou zaručené odchodné a odstupné.

Prílohy:

Energetika – výroba tepla v roku 2013

Súvaha 2013

Výkaz ziskov a strát 2013

Hospodársky výsledok za obdobie 01-12/2013 - Filbyt s.r.o. Fiľakovo

NÁKLADY	Domy	Výroba tepla	Údržba	Doprava	Správa	Spolu
<b>Spotreba materiálu</b>		<b>5862</b>	<b>700</b>	<b>89</b>	<b>3194</b>	<b>9845</b>
<b>Spotreba energie</b>		<b>591086</b>			<b>8496</b>	<b>599582</b>
v tom: plyn		474781			6981	481762
Štiepka		67283				67283
El.energia		49022			1515	50537
<b>Spotreba vody+DV</b>		<b>86553</b>			<b>1244</b>	<b>87797</b>
<b>Opravy</b>	<b>222</b>	<b>22362</b>	<b>19</b>	<b>1358</b>	<b>1678</b>	<b>25639</b>
<b>Reprezentačné</b>					<b>169</b>	<b>169</b>
<b>Ostatné služby</b>	<b>438</b>	<b>2103</b>	<b>345</b>	<b>10</b>	<b>10600</b>	<b>13496</b>
<b>Mzdové náklady</b>		<b>88304</b>	<b>20331</b>		<b>49649</b>	<b>158284</b>
<b>Zák.sociálne náklady</b>		<b>34796</b>	<b>15541</b>		<b>24228</b>	<b>74565</b>
v tom: sociálne poisť.		30850	7156		19394	57400
sociálny fond		3946	8385		4834	17165
<b>Dane a poplatky</b>		<b>2028</b>	<b>410</b>		<b>2955</b>	<b>5393</b>
<b>Iné náklady na HČ/vl.údržba</b>		<b>9216</b>	<b>460</b>	<b>555</b>	<b>851</b>	<b>11082</b>
<b>Odpisy</b>		<b>94872</b>	<b>2328</b>		<b>2856</b>	<b>100056</b>
<b>Ostatné fin. Náklady</b>					<b>12942</b>	<b>12942</b>
<b>Spolu</b>	<b>660</b>	<b>937182</b>	<b>40134</b>	<b>2012</b>	<b>118862</b>	<b>1098850</b>

VÝNOSY	Domy	Výroba tepla	Údržba	Doprava	Správa	Spolu
<b>Tržby z tepla a TUV</b>		<b>1069965</b>				<b>1069965</b>
<b>Tržby z pred. služieb</b>					<b>20165</b>	<b>20165</b>
<b>Tržby z údržby</b>			<b>2987</b>		<b>405</b>	<b>3392</b>
<b>Tržby z predaja MZ</b>			<b>516</b>		<b>220</b>	<b>736</b>
<b>Iné výnosy z HČ</b>			<b>6761</b>		<b>36770</b>	<b>43531</b>
v tom: popl.za merače						
správa					31101	31101
vlastná údržba			6761		5649	12410
popl.za vklad					20	20
<b>Úroky</b>					<b>303</b>	<b>303</b>
<b>Spolu</b>		<b>1069965</b>	<b>10264</b>		<b>57863</b>	<b>1138092</b>
<b>HV podľa stredísk:</b>	<b>-660</b>	<b>132783</b>	<b>-29870</b>	<b>-2012</b>	<b>-60999</b>	<b>39242</b>

Počet zamestnancov k 31.12.2013: THP 5+ 1(polovičný úväzok)  
 Kuriči 7  
 Kurič – údržbár 2