

V ý r o č n á s p r á v a
Správy majetku mesta, n.o., Partizánske
za rok 2010

V Partizánskom, marec 2011

I. Ú V O D

Na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 20/X/2005/B/8 bola zrušená príspevková organizácia Správa majetku mesta Partizánske ku dňu 31.12.2005. Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 20/X/2005/B/9-14 založilo Mesto Partizánske novú neziskovú organizáciu s názvom **Správa majetku mesta, n.o., Partizánske** za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb v oblasti zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu a poskytovania služieb súvisiacich so správou bytov a nebytových priestorov.

Rozhodnutie o registrácii neziskovej organizácie nadobudlo právoplatnosť dňa 9.12.2005. Všetok spravovaný majetok, pohľadávky, finančné prostriedky, záväzky, fondy a podsúvahové účty aktív a pasív boli podľa účtovnej závierky zrušenej organizácie k 31.12.2005 odovzdané protokolárne zriaďovateľovi – Mestu Partizánske. Spolu s nimi boli odovzdané aj aktíva a pasíva za vlastníkov bytov v osobnom vlastníctve, nakoľko ich správcom bola do 31.12.2005 SMM, príspevková organizácia. V súlade s uzneseniami MsZ č. 21/XII/2005, 22/II/2006 bol tento majetok odovzdaný zriaďovateľom – Mestu Partizánske novozaloženej neziskovej organizácii – Správa majetku mesta, n.o., Partizánske.

Predmet činnosti

Správa majetku mesta, n.o. zabezpečuje nasledovné všeobecne prospešné služby:

- zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu
- zabezpečovanie služieb v oblasti výstavby bytových domov s nájomnými bytmi a príslušenstva týchto bytových domov
- poskytovanie ostatných služieb súvisiacich so správou bytov.

Okrem uvedených činností SMM, n.o. zabezpečuje prenájom, údržbu, skvalitňovanie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Partizánske.

Organizačná štruktúra SMM, n.o.

Nezisková organizácia Správa majetku mesta mala k 31. 12. 2010 v stave 29 zamestnancov a je členená na nasledovné úseky:

1. úsek riaditeľa organizácie – zabezpečuje riadenie úsekov organizácie, zamestnanci na tomto úseku zabezpečujú kompletnú personálnu a mzdovú agendu, spisovú agendu a spracovanie podkladov k vyúčtovaniu energií a protipožiaru ochranu.
2. úsek ekonomický a správy bytov – zabezpečuje činnosti v oblasti plánu a financovania, bezhotovostného a hotovostného styku, kompletné spracovanie a vedenie účtovníctva a evidenciu v oblasti správy bytov nájomných a bytov v osobnom vlastníctve, ako aj sledovanie úhrad za ich užívanie a vymáhanie nedoplatkov.
3. úsek správy nebytových priestorov – zabezpečuje všetky činnosti v oblasti podnájmu nebytových priestorov, kontrolu ich využívania, vypracovávanie nájomných zmlúv, sledovanie úhrad za užívanie nebytových priestorov a vymáhanie nedoplatkov.
4. úsek údržby bytov a nebytových priestorov – zabezpečuje údržbu a opravy bytového fondu a objektov slúžiacich na nebytové účely.

II. Činnosť SMM, n.o., Partizánske

Hospodárenie organizácie za sledované obdobie vychádzalo z Rozpočtu pre rok 2010, schváleného Správnou radou na zasadnutí Správnej a Dozornej rady SMM, n.o. dňa 3.12.2009 a zmeny rozpočtu č. 1, ktorú schválili členovia Správnej rady SMM,n.o. na svojom zasadnutí dňa 21. 9. 2010.

Rozpočet bol rozpísaný podrobne na jednotlivé hospodárske strediská (HS), podľa ktorých sa vedie aj evidencia v účtovníctve:

- HS 100 - nájomné byty** – sledovanie nákladov a výnosov z hlavnej činnosti za nájomné byty v správe SMM,n.o. vrátane opráv a údržby týchto bytov. Všetky náklady a výnosy sa zároveň zúčtovávajú s Fondom prevádzky, údržby a opráv nájomných domov.
- HS 200 – nebytové priestory** – sledovanie nákladov a výnosov z hlavnej činnosti za prenájom nebytových priestorov (NP) vrátane nákladov na energie a na ich správu.
- HS 300 – údržba** – slúži pre sledovanie nákladov a výnosov údržbárskeho strediska, ktoré zabezpečuje údržbu a opravy vlastnými zamestnancami. Podľa týchto nákladov a výnosov sa potom určuje výkon za odpracovanú hodinu údržbárom pre vlastnú údržbu.
- HS 400 - správa**– slúži pre sledovanie nákladov a výnosov vynaložených pri výkone správy bytov v osobnom vlastníctve.
- HS 600 – vlastníci** – slúži pre sledovanie nákladov a výnosov vlastníkov bytov, za opravy a údržbu. Všetky tieto náklady a výnosy sa zároveň zúčtovávajú s Fondom prevádzky, údržby a opráv a ostatnými fondami (napr. fondom vodomerov).

Pre sledovanie hospodárskeho výsledku za údržbu nájomných bytov a za správu všetkých bytov sa HS-100, HS-300, HS-400 používajú spolu, t.j. **HV za byty**.

Pre sledovanie a vyčíslenie hospodárskeho výsledku **za prenájom nebytových priestorov** sa HS-200 používa samostatne.

Pre sledovanie hospodárskeho výsledku za údržbu **bytov v osobnom vlastníctve** sa používa HS-600 samostatne.

III. Hospodárenie SMM, n.o., Partizánske

Majetok neziskovej organizácie tvoria:

- a) vklad zakladateľa
- b) príjmy z vlastnej činnosti
- c) príjmy z podnikateľskej činnosti po zdanení
- d) dedičstvo
- e) dary od fyzických osôb a právnických osôb.

STREDISKOVÉ HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY ZA ROK 2010

Názov strediska	Náklady rok 2010	Výnosy rok 2010	Hospodársky výsledok + zisk, - strata
HS 200 – správa a údržba nebytových objektov	360 386 EUR	360 400 EUR	+ 14 EUR
HS – údržba nájomných bytov a správa všetkých bytov	453 460 EUR	461 223 EUR	+ 7 763 EUR
SPOLU nebytové objekty a byty	813 846 EUR	821 623 EUR	+ 7 777 EUR
HS 600 – vlastníci bytov	578 327 EUR	590 272 EUR	+ 11 945 EUR
CELKOM za SMM,n.o.	1 392 173 EUR	1 411 895 EUR	+ 19 722 EUR

Hospodársky výsledok za organizáciu **zisk** v čiastke **+ 19.722 EUR** je vyšší oproti plánu o 3.522 EUR, z toho za nebytové priestory je vyšší o 14 EUR, za nájomné byty a údržbu bytov je vyšší o 7.763 EUR a za vlastníkov je nižší o 4.255 EUR.

HS 200 – Správa a údržba nebytových priestorov

Činnosť na úseku nebytových priestorov zabezpečuje celkom 6 zamestnancov. Nosnou úlohou úseku je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta a vytváranie vhodných podmienok pre malých a stredných podnikateľov za účelom poskytovania čo najrozmanitejších služieb obyvateľom mesta. Rovnako dôležitou úlohou úseku je udržiavať a skvalitňovať nebytové priestory, resp. vytvárať možnosti pre vznik nových. Opravy a údržba týchto priestorov sú zabezpečované úsekom vlastnej údržby SMM, n.o., ale i dodávateľsky.

Prenájom nebytových priestorov vykonávala SMM, n.o., Partizánske v roku 2010 na základe Zmluvy o výkone správy č. 18/2009-1816, uzatvorenej s Mestom Partizánske zo dňa 2.1.2009 za odplatu a SMM,n.o. ako správca odvádzala štvrt'ročne nájomné podľa platných zmlúv na účet vlastníka. Od 1.7.2010 upravovala vzťahy medzi vlastníkom Mestom Partizánske a správcom SMM,n.o. Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392, ktorá predošlú Zmluvu o výkone správy nahradila.

Na krytie oprávnených nákladov vynaložených v súvislosti s rozvojom a údržbou nebytového fondu podľa Zmluvy o výkone správy poskytlo Mesto Partizánske v roku 2010 Správe majetku mesta, n.o. účelovo orientovanú dotáciu vo výške 177.090 EUR. Ďalej bola

na úseku nebytových priestorov účtovaná aj dotácia z ÚPSVaR v zmysle projektu: Podpora zamestnanosti uchádzačov o zamestnanie na jedného zamestnanca vo funkcii upratovačky vo výške 1.299 EUR za rok 2010.

K 31.12.2010 spravoval úsek na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach **39 nebytových objektov**, ktoré prenajímal na zmluvnom podklade **174 nájomcom**. V tomto roku boli okrem množstva drobných opráv zabezpečené i mnohé ďalšie opravy nebytových priestorov väčšieho rozsahu, ako napr.: maliarske práce v objekte NC Šípok, montáž dlažby v Poliklinike a KD Šimonovany, oprava balkóna v budove Stomatológie, oprava obvodového múru na objekte Moyzesova č. 818/2, oprava vchodových dverí a strechy Vodného hradu, výmena okien v byte školníka v objekte bývalej I. ZŠ na Námestí SNP, a iné.

Plánované náklady strediska pre rok 2010 vo výške 381.948 € boli čerpané vo výške 360.386 €, čo predstavuje 94,35 %. Výnosy boli plánované vo výške 381.948 € a skutočné výnosy boli vo výške 360.400 €, čo je plnenie na 94,36 %. Výsledok hospodárenia je zisk v čiastke +14 €.

HS – 100,300,400 – Údržba nájomných bytov a správa všetkých bytov

SMM, n.o. k 31.12.2010 spravovala **celkom 2817 bytov**, z toho **638** nájomných bytov, **2170** bytov v osobnom vlastníctve v 69 domoch a vykonáva správu 9 vlastníkom za NP na ul. Nádražná 686/4.

Na úseku ekonomickom a správy bytov pracuje 8 zamestnancov, ktorí zabezpečujú prenájom mestských nájomných bytov, odpredaj nájomných bytov vo vlastníckych domoch, správu bytov vo vlastníctve fyzických osôb podľa Zmluvy o výkone správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., evidenciu úhrad nájomov od nájomníkov bytov, ako aj vlastníkov bytov za služby spojené s užívaním bytu a činnosti s tým súvisiace (nájomné zmluvy, výber nájmu cez pokladňu, evidenciu bezhotovostných platieb nájomníkov a vlastníkov bytov, nákup materiálu pre údržbárov a jeho výdaj zo skladu, vymáhanie pohľadávok a účtovanie celého chodu organizácie).

Ďalej na tomto úseku pracujú zamestnanci údržby, ktorých úlohou je zabezpečovať **vlastnou údržbou** najmä opravy drobného charakteru, ktoré pozostávajú z nasledovných prác:

- maliarske a natieračske práce na schodištiach resp. oknách domov
- elektroinštalačné práce, opravy – výmeny dorozumievacích zariadení, odstraňovanie závad po revízií el. inštalácie resp. bleskozvodov
- stolárske, zámočnicke a sklenárske práce na oknách, dverách, vchodov resp. bytov a výťahoch
- vodoinštalačné a kúrenárske práce pozostávajúce od drobných opráv až po výmeny radiátorov, hlavných a stupačkových ventilov TÚV, SV a ÚK, výmeny vodomerov TÚV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc

Dodávateľskou údržbou zabezpečujeme práce väčšieho charakteru najmä sanácie balkónov, zateplovanie štítových stien, generálne opravy striech, rekonštrukcie kanalizácií, servis a opravy výťahov, výmeny vchodových okien, resp. vchodových dverí za plastové, výmeny PVC vo vchodoch za keramickú dlažbu, revízie el. inštalácie, bleskozvodov, plynoinštalácie, hydrantov, hasiacich prístrojov, deratizačné a dezinfekčné práce a iné práce podľa potrieb, alebo v zmysle požiadaviek vlastníkov bytov.

Prenájom nájomných bytov vykonávala SMM, n.o., Partizánske v roku 2010 na základe Zmluvy o výkone správy č. 19/2009-1817, uzatvorenej s Mestom Partizánske zo dňa 2.1.2009 za odplatu samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka odvádza štvrtročne nájomné podľa platných zmlúv. Od 1.7.2010 upravovala vzťahy medzi vlastníkom Mestom Partizánske a správcom SMM, n.o. Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393, ktorá predošlú Zmluvu o výkone správy nahradila. Na krytie oprávnených nákladov vynaložených v súvislosti s rozvojom a údržbou bytového fondu podľa Zmluvy o výkone správy poskytlo Mesto Partizánske v roku 2010 Správe majetku mesta, n.o. účelovo orientovanú dotáciu vo výške 93.480 EUR.

Plánované náklady pre rok 2010 v čiastke 475.597 € boli čerpané vo výške 453.460 €, čo je plnenie na 95,35 %. Výnosy plánované vo výške 475.597 € boli skutočne splnené na 96,98 % čo predstavuje suma 461.223 €. Hospodársky výsledok za toto stredisko bol zisk vo výške + 7.763 €.

HS 600 – Vlastníci bytov

V tomto hospodárskom stredisku sa sledujú náklady a výnosy vlastníkov bytov predovšetkým za opravy a údržbu domov. Všetky náklady a výnosy sa sledujú analyticky podľa jednotlivých domov a zároveň sa zúčtovávajú s Fondom prevádzky, údržby a opráv konkrétneho domu. Výnosy v HS - 600 predstavujú hlavne príjmy z prenájmu nebytových priestorov v domoch vlastníkov a príjmy z úrokov bankových vkladov.

Plánované náklady pre rok 2010 vo výške 137.950 € boli čerpané vo výške 578.327 €, čo je čerpanie na 419,23 %. Výnosy plánované vo výške 154.150 € boli splnené na 382,92 %, čo predstavuje suma skutočného plnenia na 590.272 €. Výsledok hospodárenia za vlastníkov bytov bol v roku 2010 zisk v čiastke + 11.945 €. Toto vysoké plnenie nákladov a výnosov v HS 600 bolo spôsobené tým, že do plánu úloh na rok 2010 neboli zaradené mnohé akcie, ktoré vlastníci objednávali a boli realizované prostredníctvom SMM, n.o. v priebehu roku. Išlo napr. o nasledovné druhy prác: opravy striech, výmeny vchodových dverí, schodiskových okien, maľovanie vchodov, výmena dlažby vo vchodoch obytných domov a pod. Uvedené činnosti mimo pôvodného rozpočtu boli realizované tak, ako aj všetky ostatné akcie na vlastníckych domoch a v plnej výške hradené z finančných prostriedkov vlastníkov bytov, ktoré majú vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

PREROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU SMM, N.O.

ZISK +19.722,51 EUR ZA ROK 2010:

- a) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **7.777,60 EUR** za nebytové priestory a nájomné byty **preúčtovať** na účet 428 – Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov;
- b) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **11.944,91 EUR** za vlastníkov bytov **zúčtovať** do Fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov v správe SMM, n.o.

IV. Správne orgány

V roku 2010 zasadala Správna rada SMM, n.o. spolu 3 krát v dňoch: 8.4.2010, 21.9.2010 a 16.11.2010. V priebehu roku nedošlo k zmene zloženia Správnej rady.

Zloženie Správnej rady do skončenia volebného obdobia 2006-2010:

Predseda: Ing. Ladislav Centár, členovia: PaedDr. Tibor Csollár, Margita Čaplová, Ing. Jiří Foks, Ing. Ján Podmanický, Jozef Jakubík, Ing. Vladimír Ladziansky, Ing. Jaroslav Palatický, Viera Stupková.

Zloženie Dozornej rady do skončenia volebného obdobia 2006-2010:

Predseda: Ing. Rudolf Trčo, členovia: Ing. Dušan Glajsa, Anna Martineková

V. Stav a pohyb majetku a záväzkov

V priebehu roku 2010 nedošlo k zmene výšky základného imania a ku dňu 31.12.2010 bola je jeho výška 663,88 EUR.

V prílohe Výročnej správy je tabuľka účtovného stavu majetku, v ktorej je uvedený aj stav pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2010. Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku sme realizovali rôzne zákonné opatrenia voči dlžníkom v oblasti nájomných bytov, ale i nebytových priestorov, ako napr.:

- pokusy o zmier voči **437** dlžníkom
- posledné výzvy pred súdnym konaním voči **216** dlžníkom
- výpovede z nájmu bytu boli zaslané **36** dlžníkom
- dohody o uznaní dlhu boli podpísané s **54** dlžníkmi
- boli zaslané **3** odstúpenia od zmluvy s nájomníkmi v nebytových priestoroch
- boli dané **2** výpovede zo zmluvy nájomníkom v NP.

Na základe týchto činností sa nám podarilo vymôcť viac ako **190 tis. EUR**.

V tabuľke o stave pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2010 je uvedený nielen účtovný stav pohľadávok podľa jednotlivých oddelení, ale tiež výška opravných položiek k pohľadávkam, ktoré boli zaúčtované v súlade so zákonom o účtovníctve číslo 431/2002 Z.z. a § 20 ods. 14 zákona č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení zmien a doplnkov.

PRÍLOHY:

1. Výsledky hospodárenia – prehľad nákladov podľa jednotlivých nákladových skupín
2. Účtovný stav majetku SMM, n.o., stav pohľadávok a záväzkov k 31.12.2010