

**V ý r o č n á   s p r á v a**  
**Správy majetku mesta, n.o., Partizánske**  
**za rok 2009**

V Partizánskom, marec 2010

# 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. 2009 v stave 30 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 2009, schváleného Správnou radou na zasadnutí Správnej a Dozornej rady SMM, n.o. dňa 10.12.2008 a schválenej zmeny rozpočtu č. 1, ktorú schválili členovia Správnej rady SMM,n.o. na svojom zasadnutí dňa 31. 3. 2009 a zmeny rozpočtu č. 2, ktorú schválili na zasadnutí dňa 22. 9. 2009.

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 2009

Názov strediska	Náklady rok 2009	Výnosy rok 2009	Hospodársky výsledok + zisk, - strata
<b>HS 200</b> – správa a údržba nebytových objektov	369 432 EUR	369 448 EUR	+ 16 EUR
<b>HS</b> – údržba nájomných bytov a správa všetkých bytov	458 313 EUR	458 365 EUR	+ 52 EUR
<b>SPOLU nebytové objekty a byty</b>	<b>827 745 EUR</b>	<b>827 813 EUR</b>	<b>+ 68 EUR</b>
<b>HS 600</b> – vlastníci bytov	427 208 EUR	445 107 EUR	+ 17 899 EUR
<b>CELKOM za SMM,n.o.</b>	<b>1 254 953 EUR</b>	<b>1 272 920 EUR</b>	<b>+ 17 967 EUR</b>

Hospodársky výsledok za organizáciu **zisk** v čiastke **+ 17.967 EUR** je nižší oproti plánu o 3.941 EUR, z toho za nebytové priestory je vyšší o 16 EUR, za nájomné byty a údržbu bytov je vyšší o 52 EUR a za vlastníkov je nižší o 4.009 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.

K 31.12.2009 spravoval úsek na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach **40 nebytových objektov**, ktoré prenajíma na zmluvnom podklade **177 nájomcom**. V tomto roku boli okrem množstva drobných opráv zabezpečené i mnohé ďalšie opravy nebytových priestorov väčšieho rozsahu, ako napr.: oprava strechy v NC Šípok, oprava kotla a výmena bočných vchodových dverí na budove SMM, výmena časti okien v KD Návojojvce, výmena linolea a vchodových dverí na budove Stomatológie, oprava sociálnych zariadení v objekte na Jašíkovej ul. č. 156, oprava kinotechniky a iné.

Plánované náklady strediska pre rok 2009 vo výške 357.499 € boli čerpané vo výške 369.432 €, čo predstavuje 103,34 %. Výnosy boli plánované vo výške 357.499 € a skutočné výnosy boli vo výške 369.448 €, čo je plnenie na 103,34 %. Výsledok hospodárenia je zisk +16 €.

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

SMM, n.o. k 31.12.2009 spravuje celkom **2816 bytov**, z toho **640 nájomných bytov**, **2167 bytov v osobnom vlastníctve** v 69 domoch a vykonáva správu **9 vlastníkom za NP** na ul. Nádražná 686/4.

K 31.12.2009 evidovala SMM, n.o. 634 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, z toho 12 žiadostí do Domu opatrovateľskej služby na ul. Škultétyho č. 173/10.

V roku 2009 sme zrealizovali 1 prevod nájomného bytu do osobného vlastníctva, vrátane zastavaných pozemkov, za ktorý boli nasledovné platby odvedené na účet mesta:

- platby v hotovosti vrátane vopred zaplatenej zálohy:	491,57 EUR
z toho: za pozemky =	28,15 EUR
FRB za byty =	463,42 EUR
- platby za odkúpené byty na splátky do 10 rokov	9.141,64 EUR
<b>Spolu cena za predané byty, pozemky a splátky:</b>	<b>9.633,21 EUR</b>

Z pôvodného plánu na odpredaj 2232 nájomných bytov zostáva ešte k 31.12.2009 odpredať 13 bytov a 2 pozemky.

**Vlastnou údržbou SMM, n.o. Partizánske zabezpečuje** 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
- plynoinštalačné práce na plynových sporákoch a rozvodoch plynu v dome s odstraňovaním závad
- práce havarijného charakteru najmä čistenie kanalizácie

**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.

Plánované náklady pre rok 2009 v čiastke 506.684 € boli čerpané vo výške 458.313 €, čo je plnenie na 90,45 %. Výnosy plánované vo výške 506.684 € boli skutočne splnené na 90,46 % čo predstavuje suma 458.365 €. Hospodársky výsledok za toto stredisko bol zisk vo výške + 52 €.

### **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 2009 vo výške 223.727 € boli čerpané vo výške 427.208 €, čo je čerpanie na 190,95 %. Výnosy plánované vo výške 245.635 € boli splnené na 181,21 %, čo predstavuje suma skutočného plnenia na 445.107 €. Výsledok hospodárenia za vlastníkov bytov bol v roku 2009 zisk v čiastke + 17.899 €. Toto vysoké plnenie nákladov a výnosov v HS 600 bolo spôsobené tým, že do plánu úloh na rok 2009 neboli zaradené mnohé akcie, ktoré vlastníci objednávali a boli realizované prostredníctvom SMM, n.o. v priebehu roku. Išlo napr. o nasledovné druhy prác: opravy stiech, výmeny vchodových dverí, schodiskových okien, maľovanie vchodov, výmena dlažby vo vchodoch obytných domov a pod. Uvedené činnosti mimo pôvodného rozpočtu boli realizované vo výške viac ako 220.350 € a boli, tak ako aj všetky ostatné akcie na vlastníckych domoch, v plnej výške hradené z finančných prostriedkov vlastníkov bytov, ktoré majú vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

### **PREROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU SMM, N.O.** **ZISK + 17.967,25 EUR ZA ROK 2009:**

- a) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **68,72 EUR** za nebytové priestory a nájomné byty **preúčtovať na účet 428 – Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov;**
- b) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **17.898,53 EUR** za vlastníkov bytov **zúčtovať do Fondu prevádzky, údržby a opráv** vlastníkov bytov v správe SMM, n.o.

## **IV. Správne orgány**

V roku 2009 zasadala Správna rada SMM, n.o. spolu 3 krát v dňoch: 31.3.2009, 22.9.2009 a 3.12.2009. V priebehu roku došlo k zmene zloženia Správnej rady, nakoľko PaedDr. Jozef Božík požiadal o uvoľnenie z funkcie a nahradila ho pani poslankyňa Viera Stupková.

### **Zloženie Správnej rady k 31. 12. 2009 :**

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 k 31.12.2009:

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

## V. Stav a pohyb majetku a záväzkov

V priebehu roku 2009 došlo k zmene výšky základného imania na základe preklasifikovania ďalších vkladov do základného imania neziskovým organizáciám v rokoch 2003-2008, ktoré prijalo Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 487/X/2009 na svojom zasadnutí dňa 27. 10. 2009. Zaúčtovaním tejto zmeny vkladov na finančné dotácie v účtovníctve SMM, n.o. došlo k zníženiu výšky základného imania a ku dňu 31.12.2009 je jeho výška: 664 EUR. Zároveň došlo k zvýšeniu stavu účtu 428 – Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov.

V prílohe Výročnej správy je tabuľka účtovného stavu majetku, v ktorej je uvedený aj stav pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2009. 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 **465** dlžníkom
- posledné výzvy pred súdnym konaním voči **312** dlžníkom
- výpovede z nájmu bytu boli zaslané **98** dlžníkom
- dohody o uznaní dlhu boli podpísané s **88** dlžníkmi
- boli zaslané **3** odstúpenia od zmluvy s nájomníkmi v nebytových priestoroch
- bola daná **1** výpoveď zo zmluvy nájomníkovi v NP.

Na základe týchto činností sa nám podarilo vymôcť viac ako **182 tis. EUR**.

V tabuľke o stave pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2009 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. V roku 2009 boli zvýšené opravné položky k pohľadávkam v nebytových priestoroch o čiastku 2.231,26 € a ich stav k 31.12.2009 predstavuje čiastka 25.282,25 €.

V roku 2009 boli tiež zvýšené opravné položky k pohľadávkam z oblasti nájomných bytov, u ktorých je riziko, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí o čiastku 12.812,80 € a ich stav ku koncu roku je 96.238,61 €.

### PRÍLOHY:

1. Výsledky hospodárenia – prehľad nákladov a výnosov SMM, n.o. za rok 2009
2. Účtovný stav majetku SMM, n.o., stav pohľadávok a záväzkov k 31.12.2009