

**V ý r o č n á   s p r á v a**  
**Správy majetku mesta, n.o., Partizánske**  
**za rok 2008**

V Partizánskom, marec 2009

# 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. 2008 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 protipožiarnej ochrane.
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 2008, schváleného Správnou radou na zasadnutí Správnej a dozornej rady SMM, n.o. dňa 10.12.2007 a schválenej zmeny rozpočtu č. 1, ktorú schválili členovia Správnej rady SMM, n.o. na svojom zasadnutí dňa 4.9.2008.

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 správy, opráv a údržby týchto bytov.

**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 za výkon správy za 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 **HV 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 2008

Názov strediska	Náklady rok 2008	Výnosy rok 2008	Hospodársky výsledok + zisk, -strata
<b>HS 200</b> – správa a údržba nebytových objektov	13 309 tis.Sk	10 380 tis.Sk	- 2 929 tis.Sk
<b>HS</b> – údržba nájomných bytov a správa všetkých bytov	13 876 tis.Sk	16 806 tis.Sk	+ 2 930 tis.Sk
<b>SPOLU</b> nebytové objekty a byty	<b>27 185 tis.Sk</b>	<b>27 186 tis.Sk</b>	+ 1 tis.Sk
<b>HS 600</b> – vlastníci bytov	10 466 tis.Sk	11 185 tis.Sk	+ 719 tis.Sk
<b>CELKOM</b> za SMM,n.o.	<b>37 651 tis.Sk</b>	<b>38 371 tis.Sk</b>	+ 720 tis.Sk

Hospodársky výsledok za organizáciu **zisk** v čiastke + **720 tis. Sk** ( 23.900 €) je vyšší oproti plánu o + 715 tis. Sk (23.734 €), z toho za nebytové priestory je nižší o -166 tis.Sk (5.510 €), za nájomné byty a údržbu bytov je vyšší o + 857 tis.Sk (28.447 €) a za vlastníkov je vyšší o + 59 tis.Sk (1.958 €).

### **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 je zabezpečovaná úsekom vlastnej údržby SMM, n.o., ale i dodávateľsky.

K 31.12.2008 spravoval úsek na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach **42 nebytových objektov**, ktoré prenajíma na zmluvnom podklade **173 podnájomníkom**. V tomto roku boli okrem množstva drobných opráv zabezpečené i mnohé ďalšie opravy nebytových priestorov väčšieho rozsahu, ako napr.: oprava a vyvložkovanie komína v DS ALFA, rekonštrukcia kuchyne v KD Návojevce, oprava strechy tribúny šatne TJ a Požiarna zbrojnica Veľké Bielice – havarijný stav, oprava strechy Vodného hradu Šimonovany, oprava sociálnych zariadení na I. a II. poschodí v objekte na Februárovej ul. 152 a iné.

Plánované náklady strediska pre rok 2008 vo výške 14 223 tis.Sk (472.117 €) boli čerpané vo výške 13 309 tis.Sk (441.778 €), čo predstavuje 93,57%. Výnosy boli plánované vo výške 11 460 tis. Sk (380.402 €) a skutočné výnosy boli vo výške 10 380 tis.Sk (344.553 €), čo je plnenie na 90,58%. Výsledok hospodárenia je strata –2 929 tis.Sk (97.225 €) a tento ovplyvňuje predovšetkým ročný nájom za nebytové priestory, ktorý SMM, n.o. zaplatila mestu v r. 2008 vo výške 4.010.004,- Sk (133.108 €).

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

SMM, n.o. k 31.12.2008 spravuje **celkom 2814 bytov**, z toho **641 nájomných bytov**, **2166 bytov v osobnom vlastníctve** v 69 domoch a vykonáva **správu 7 vlastníkom za NP** na ul. Nádražná 686/4.

K 31.12.2008 evidovala SMM,n.o. 620 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, z toho 20 žiadostí v osobitnej skupine – zrušené užívacie právo spoločného nájmu k bytu a 9 žiadostí do Domu opatrovateľskej služby na ul. Škultétyho č. 173/10.

V roku 2008 sme zrealizovali v 3 domoch 3 prevody nájomných bytov do osobného vlastníctva, vrátane zastavaných pozemkov, za ktoré boli nasledovné platby odvedené na účet mesta:

- platby v hotovosti vrátane vopred zaplatenej tisícikorunovej zálohy:	36.733,-Sk,
z toho: za pozemky =	7.715,-Sk
FRB za byty =	29.018,-Sk
- platby za odkúpené byty na splátky do 10 rokov	460.911,-Sk
<b>Spolu cena za predané byty, pozemky a splátky:</b>	<b>497.644,-Sk.</b>
	(16.518,75 €)

Okrem 3 bytov, ktoré boli predané do osobného vlastníctva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. boli 2 byty predané dobrovoľnou dražbou vyhlásenou mestom Partizánske dňa 14. 3. 2008 a 17. 7.2008. Z pôvodného plánu na odpredaj 2232 nájomných bytov zostáva ešte k 31.12.2008 odpredať 14 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 resp. striech, 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, plynoišťalácie, hydrantov, hasiacich prístrojov, deratizačné a dezinfekčné práce a iné práce v zmysle požiadaviek vlastníkov bytov.

Plánované náklady pre rok 2008 v čiastke 14 931 tis. Sk (495.618 €) boli čerpané vo výške 13 876 tis. Sk (460.599 €), čo je plnenie na 92,93 %. Výnosy plánované vo výške 17 004 tis. Sk (564.429 €) boli skutočne splnené na 98,84 % čo predstavuje suma 16 806 tis. Sk (557.857 €). Hospodársky výsledok za toto stredisko bol zisk + 2 930 tis. Sk (97.258 €).

### **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 2008 vo výške 6 130 tis. Sk (203.479 €) boli čerpané vo výške 10 466 tis. Sk (347.408 €), čo je čerpanie na 170,73 %. Výnosy plánované vo výške 6.790 tis. Sk (225.387 €) boli splnené na 164,73 %, čo predstavuje suma skutočného plnenia na 11 185 tis. Sk (371.274 €). Výsledok hospodárenia za vlastníkov bytov bol v roku 2008 zisk v čiastke +719 tis. Sk (23.866 €). Toto vysoké plnenie nákladov a výnosov v HS 600 bolo spôsobené tým, že do plánu úloh na rok 2008 neboli zaradené mnohé akcie, ktoré vlastníci objednávali a realizovali 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 boli realizované vo výške viac ako 5 mil. Sk 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 + 719.627,28 SK (23.887,25 €) ZA ROK 2008:**

- a) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **1. 042,08 Sk** (34,59 €) za nebytové priestory a nájomné byty **preúčtovať na účet 428 – Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov;**
- b) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **718.585,20 Sk** (23.852,66 €) za vlastníkov bytov **zúčtovať do Fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov v správe SMM, n.o.**

## IV. Správne orgány

V priebehu roku 2008 zasadala Správna rada SMM, n.o. spolu 4 krát (26.2.2008, 10.4.2008, 4.9.2008 a 10.12.2008) a došlo k zmene predsedu správnej rady, nakoľko Ing. Dušan Glajsa požiadal na jej zasadnutí dňa 10. 12. 2007 o uvoľnenie z funkcie predsedu správnej rady.

Na spoločnom zasadnutí Správnej a Dozornej rady dňa 26. 2. 2008 bol za predsedu SR zvolený Ing. Ladislav Centár a za predsedu dozornej rady Ing. Rudolf Trčo.

### Zloženie Správnej rady k 31. 12. 2008 :

Prededa: Ing. Ladislav Centár, členovia: PaedDr. Tibor Csollár, Margita Čaplová, Ing. Jiří Foks, Ing. Ján Podmanický, Jozef Jakubík, Ing. Vladimír Ladziarsky, Ing. Jaroslav Palatický, PaedDr. Jozef Božik.

### Zloženie Dozornej rady k 31.12.2008:

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

## V. Stav a pohyb majetku a záväzkov

V priebehu roku 2008 nedošlo k zmene výšky základného imania a ku dňu 31.12.2008 je jeho výška: Sk 1,971.744 (65.449,91 €) spolu so základným vkladom zakladateľa.

V prílohe Výročnej správy je tabuľka účtovného stavu majetku, v ktorej je uvedený aj stav pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2008. Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku sme realizovali rôzne zákonné opatrenia voči 614 dlžníkom (napr. Pokusy o zmier, Posledné výzvy pred súdnym konaním, súdne a exekučné konania, Výpovede z nájmu bytu, Dohody o splátkach dlhu a pod.) a podarilo sa nám vymôcť takmer 4,2 milióna Sk (139.414 €).

V tabuľke o stave pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2008 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 2007 boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam v nebytových priestoroch v čiastke 754.937,30 Sk, ktorých stav sa v priebehu roku 2008 znížil o sumu uhradenej pohľadávky vo výške 15.384,40 Sk. V roku 2008 boli vytvorené opravné položky k pohľadávkam z oblasti nájomných bytov, u ktorých je riziko, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí vo výške 2.513.286,- Sk.

### PRÍLOHY:

1. Výsledky hospodárenia – prehľad nákladov podľa jednotlivých nákladových skupín
2. Účtovný stav majetku SMM, n.o., stav pohľadávok a záväzkov k 31.12.2008