

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske

VÝROČNÁ SPRÁVA
o činnosti a hospodárení
Správy majetku mesta, n.o., Partizánske
za rok 2018

SPRAVA MAJETKU MESTA, n.o., PARTIZANSKE

SMM

2018

OBSAH

	strana
1. Úvod.....	5
2. Základné údaje	5
2.1 Orgány SMM, n.o., Partizánske	5
3. Charakteristika SMM, n.o., Partizánske	6
3.1 Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra	6
3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty	7
3.3 Hlavná činnosť – správa a údržba všetkých bytov	9
3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov	11
4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2018.....	13
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov	16
5.1 Informácie o správe nájomných domov	18
6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2018	19

Vysvetlenie skratiek:

N.o. – nezisková organizácia

SMM, n.o., Partizánske – Správa majetku mesta, n.o., Partizánske

ČSOB, a.s., – Československá obchodná banka, akciová spoločnosť

Č. – číslo

Z. z. – Zbierka zákonov

PAM – personálny a mzdový

HS – hospodárske stredisko

Ul. – ulica

VZN – Všeobecné záväzné nariadenie

Písm. – písmeno

FPÚaO – fond prevádzky, údržby a opráv

ŠFRB – štátny fond rozvoja bývania

TÚV – teplá úžitková voda

SV – studená voda

ÚK – ústredné kúrenie

PVC – polyvinylchlorid

Resp. – respektíve

T. j. – to je

Atď. – a tak ďalej

NP – nebytové priestory

ÚPSVaR – Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny

MsZ – Mestské zastupiteľstvo

1. Úvod

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske (ďalej len „SMM, n.o., Partizánske“) je právnická osoba s plnou právnou subjektivitou, zriadená mestom Partizánske ako jediným vlastníkom, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. SMM, n.o., Partizánske, bola založená na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 20/X/2005/B/9-14, v súlade s § 2 ods. 2 písm. i) zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o neziskových organizáciách“), ako nástupca príspevkovej organizácie Správa majetku mesta Partizánske, ktorá bola zrušená na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 20/X/2005/B/8, ku dňu 31.12.2005. Výročná správa o činnosti a hospodárení spoločnosti SMM, n.o., Partizánske, za rok 2018 je predkladaná v súlade s § 34 ods. 1 zákona o neziskových organizáciách.

2. Základné údaje

Názov spoločnosti:	Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
Sídlo:	29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
Štatutárny orgán:	Ing. Branislav Lačný, riaditeľ
Dátum vzniku:	09.12.2005
Právna forma:	nezisková organizácia
IČO:	37923145
DIČ:	2022092963
IČ DPH:	SK2022092963
Bankové spojenie:	ČSOB, a.s., pobočka Partizánske, 4003015169/7500

SMM, n.o., Partizánske, je neziskovou organizáciou, zapísanou v Registri neziskových organizácií, Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS /NO/89-16/2005.

2.1 Orgány SMM, n.o., Partizánske

Orgánmi SMM, n.o., Partizánske v roku 2018 boli:

- a) Správna rada – predseda – Erich Dvonč
 – členovia – Ivan Boháček, Dr. Pavol Dorman, Miroslav Gendiar, PaedR. Ľubica Guštárová, Mgr. Mária Hazuchová, Juraj Krasula, Iveta Struhárová a JUDr. Petra Zvalová.

Správna rada je najvyšší orgán SMM, n.o., Partizánske, a zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie. Členovia správnej rady sú povinní vykonávať svoju pôsobnosť s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami neziskovej organizácie a všetkých jej zakladateľov.

- b) Riaditeľ – Ing. Branislav Lačný
 Riaditeľ je štatutárnym orgánom SMM, n.o., Partizánske, ktorého volí a odvoláva Správna rada. Riaditeľ, ako štatutárny orgán, zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie, vykonáva všetky právne úkony vyplývajúce z činnosti organizácie, je oprávnený konať v mene organizácie vo všetkých veciach, ak nie sú zakladacou listinou, štatútom alebo zákonom č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov vyhradené do pôsobnosti iných orgánov.
- c) Dozorná rada – predseda – Tomáš Merašický
 – členovia – Anna Martineková (neposlanec) a Ing. Iveta Matejovová.

Dozorná rada je kontrolný orgán SMM, n.o., Partizánske, ktorý dohliada na činnosť organizácie. Členov dozornej rady volí a odvoláva správna rada. Členovia dozornej rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti organizácie a kontrolujú, či je účtovníctvo riadne vedené a či organizácia uskutočňuje svoju činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, zakladacou listinou a štatútom.

Správna rada SMM, n.o., Partizánske, zasadala tri krát (3x) v roku 2018. V priebehu roka nedošlo k zmenám v orgánoch SMM, n.o., Partizánske. V roku 2018 skončilo volebné obdobie poslancov MsZ za roky 2014 – 2018 a teda aj členov Správnej a Dozornej rady.

3. Charakteristika SMM, n.o., Partizánske

SMM, n.o., Partizánske, je právnická osoba, založená podľa zákona o neziskových organizáciách, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nepoužíva v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa používa v celom rozsahu na zabezpečenie nasledovných všeobecne prospešných služieb (hlavná činnosť):

- 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.

SMM, n.o., Partizánske, poskytuje aj ďalšie služby v rámci svojej podnikateľskej činnosti (vedľajšia činnosť), a to odplatné hospodárenie s nehnuteľnosťami a výkon práv a povinností, vyplývajúcich zo súkromnoprávných a verejnoprávných vzťahov k nehnuteľnostiam Mesta Partizánske a ku všetkým priestorom nachádzajúcim sa v nich za účelom zabezpečenia údržby a rozvoja nebytového fondu mesta.

3.1 Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra

K 31.12.2018 bolo 23 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere, z toho 13 žien a 10 mužov. Na úseku nebytových priestorov odišla 1 zamestnankyňa do starobného dôchodku a k 31.12.2018 ukončil pracovný pomer dohodou zamestnanec na pozícii údržbára.

Organizačná štruktúra SMM, n.o., Partizánske, obsahuje usporiadanie jednotlivých organizačných zložiek, ktorými sú „úseky“ so špecifickými zameraniami činnosti organizácie, nasledovne:

- úsek riaditeľa organizácie (3 zamestnanci – riaditeľ, referent PAM a energetik) – zabezpečuje riadenie úsekov organizácie, zamestnanci na tomto úseku zabezpečujú kompletnú personálnu a mzdovú agendu, spisovú agendu a spracovanie podkladov k vyúčtovaniu energií,
- úsek ekonomický a správy bytov (8 zamestnancov – vedúci úseku, samostatný odborný referent (4x), účtovník (2x) a samostatný účtovník) – 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,
- úsek správy nebytových priestorov (4 zamestnanci – samostatný odborný referent, upratovačka (2x) a robotník) – zabezpečuje všetky činnosti v oblasti prenájmu nebytových priestorov, kontrolu ich využívania, vypracovávanie nájomných zmlúv, sledovanie úhrad za užívanie nebytových priestorov a vymáhanie nedoplatkov,

- úsek údržby bytov a nebytových priestorov (8 zamestnancov – vedúci úseku, robotník (6x), samostatný odborný referent) – zabezpečuje údržbu a opravy bytového fondu a objektov slúžiacich na nebytové účely.

Organizačná štruktúra obsahuje z hľadiska účtovného hospodárskeho strediska, na základe ktorých sa sleduje hospodársky výsledok organizácie a ktoré sa v závislosti od druhu činnosti rozdeľujú nasledovne:

Hlavná činnosť SMM, n.o., Partizánske (nájomné byty a správa a údržba všetkých bytov):	Vedľajšia činnosť SMM, n.o., Partizánske:
HS100: Správa a údržba nájomných bytov HS300: Správa údržby HS400: Správa vlastníkov bytov	HS200 (NP): Správa a údržba nebytových priestorov

3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty

SMM, n.o., Partizánske, mala k 31.12.2018 v správe celkovo **2 800 bytov**, z toho 457 nájomných bytov a 2 343 bytov v osobnom vlastníctve v 73 domoch, z toho vykonáva správu 9 vlastníkom nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, nachádzajúcich sa v polyfunkčnej budove na ul. Nádražná 686/4, Partizánske, a to na základe Zmluvy o výkone vlastníckeho práva zo dňa 22.1.2001.

Tabuľka č. 1

Druh priestoru		Stav k 31.12.					
		2018		2017		2016	
Byty spolu		2 800		2 823		2 823	
Z toho:	Nájomné mestské byty	457		494		544	
	Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov	2 343	73	2 329	73	2 279	73
	Z toho: Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	9		9		9	

V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2018, po vyst'ahovaní neplatičov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 136 bytov. Celkový počet nájomných bytov sa znížil aj z dôvodu sanácie bytového domu č. 206 na Nábřežnej ulici.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2018	2017	2016
Nábřežná 206		21	13
Nám. SNP 215	101	101	66
R. Jašíka 160	33	33	33
Nábřežná 205	2		
Spolu	136	155	112

K 15.2.2018 si 114 žiadateľov obnovilo žiadosť o pridelenie nájomného bytu v súlade s § 3 ods. 1. Všeobecného záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 3/2011 o prideľovaní bytov vo vlastníctve mesta Partizánske (ďalej len „VZN č. 3/2011“) a splnili podmienky na to, aby zostali zaradení v evidencii žiadateľov o byt (ďalej len „evidencia“). V priebehu roka 2018 Komisia sociálnej a bytovej politiky pri Mestskom zastupiteľstve v Partizánskom schválila celkovo 40 nových žiadostí a zaradila ich do evidencie. Evidencia je zverejnená na webovej stránke Mesta Partizánske (www.partizanske.sk) a na webovej stránke SMM, n.o., Partizánske, (www.smm-partizanske.sk). 34 žiadateľov bolo v roku 2018 z evidencie vyradených, a to z dôvodu, že buď mali nedoplatky voči SMM, n.o., Partizánske, alebo mali nedoplatky voči mestu Partizánske a tým nespĺnili podmienky v zmysle ustanovenia § 3 bod 4. písm. d) VZN č. 3/2011. V konečnom dôsledku SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2018 celkovo **120** žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorí sú zaradení v evidencii. V priebehu roka 2018 bolo pridelených 14 mestských nájomných bytov žiadateľom z evidencie.

V roku 2018 bolo odpredaných 12 bytov do osobného vlastníctva a na účet mesta bolo zaslaných spolu 6 426,65 eur, z toho:

- 5 813,17 eur za predané byty
- 613,48 eur za predané pozemky pod bytmi
- 0,00 eur za splátky za odkúpené byty

Tabuľka č. 3

	2018	2017	2016
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	114	84	146
Počet schválených nových žiadostí	40	42	20
Počet vyradených žiadateľov	34	39	0
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	120	87	493
Počet pridelených nájomných bytov	14	23	20
Celkový počet bytov na odpredaj podľa schváleného plánu	2328	2328	2328
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	18	32	101
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	12	14	69
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	6	18	32

K 31.12.2018 zostalo na odpredaj **6** mestských nájomných bytov v bytovom dome na adrese Veľká okružná 1029.

Tabuľka č. 4

Adresa	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2018	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2017
J. Kráľa 1549	0	2
Strojárska 198	0	1
Malé Kršteňany 169	0	2
Veľká okružná 1029	6	13

3.3 Hlavná činnosť – správa a údržba všetkých bytov

Správa bytov

Zamestnanci SMM, n.o., Partizánske, na úseku ekonomickom a správy bytov (ďalej len „úsek bytov“) zabezpečujú nasledovné činnosti:

- 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. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- evidenciu úhrad 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).

Správa vlastníkov bytov

Predmetom hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, je okrem činností súvisiacich so správou mestských nájomných bytov aj zabezpečovanie správy, údržby a obnovy bytového fondu vlastníkov bytov. SMM, n.o., Partizánske, hospodári s majetkom vlastníkov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a teda aj v súlade so Zmluvou o výkone správy, ktorú má s jednotlivými vlastníkami bytov uzatvorenú. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov (ďalej len „FPÚaO“) vedie SMM, n.o., Partizánske, na samostatných bankových účtoch osobitne za každý dom. Majiteľom týchto účtov sú vlastníci príslušného domu. V účtovníctve SMM, n.o., Partizánske, je vytvorený samostatný účtovný subjekt pre správu majetku vlastníkov.

Všetky akcie, ktoré SMM, n.o., Partizánske, realizuje v mene vlastníkov a pre nich, musí mať odsúhlasené v zmysle vyššie uvedeného zákona a realizuje ich len v tom prípade, že majú dostatok finančných prostriedkov na svojich účtoch. Príjmy vlastníkov vo FPÚaO sú okrem zákonnej tvorby z prenájmu nebytových priestorov v bytových domoch, ktoré boli po odvode zrážkovej dane v roku 2018 spolu za všetky vlastnícke domy vo výške 12 914 eur.

SMM, n.o., Partizánske, ako správca bytových domov, uzatvára v mene vlastníkov bytov úverové zmluvy na:

- rekonštrukciu a zatepl'ovanie domov,
- opravy výťahov,
- rekonštrukciu stiech, balkónov a
- iné finančne náročné akcie, ktoré sa bez úveru nedajú zabezpečiť, a to s tými dodávateľmi a finančnými inštitúciami, ktoré si zákonným hlasovaním vlastníci domu vybrali.

V roku 2018 SMM, n.o., Partizánske, uzatvorila v mene vlastníkov domov 2 úverové zmluvy na zlepšenie tepelnoizolačných vlastností domu, a to na bytových domoch na ul. Družstevná 644 a Makarenkova 145 a 1 úverovú zmluvu na dobudovanie 15 ks balkónov na bytovom dome Veľká okružná 1030. SMM, n.o., Partizánske, tak ako správca, postupne uzatvorila úverové zmluvy na obnovu a rekonštrukciu bytových domov v mene ich vlastníkov so stavebnými sporiteľňami, so ŠFRB alebo s komerčnými bankami postupne už na 49-tich domoch. (Vid' Príloha č. 1)

Trend zatepl'ovania bytových domov vlastníkov pokračuje, síce už pomalším tempom, ako v predchádzajúcich rokoch, hlavne z toho dôvodu, že nejde len o estetickú záležitosť a obnovu domov, ale predovšetkým o úsporu nákladov na kúrenie, čo v dnešnej dobe nie je zanedbateľná čiastka.

Údržba bytov

Zamestnanci SMM, n.o., Partizánske, na úseku údržby bytov a nebytových priestorov (ďalej len „úsek údržby“) zabezpečujú vlastnou údržbou, okrem iného, aj opravy drobného charakteru, ktoré pozostávajú z nasledovných prác:

- interiérové a exteriérové maliarske a natieračské práce na schodištiach, resp. oknách domov,
- drobné stavebné úpravy,
- elektroinštalačné práce, opravy – výmeny dorozumievacích zariadení, odstraňovanie nedostatkov po revízii el. inštalácie, bleskozvodov
- stolárske, zámočnicke a sklenárske práce na oknách, dverách vchodov, resp. bytov a výt'ahoch
- vodoinštalačné a kúrenárske práce pozostávajúce z drobných opráv až po výmeny radiátorov, hlavných a stúpačkových ventilov TÚV, SV a ÚK, výmeny vodomeroch TÚV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc.

SMM, n.o., Partizánske, zabezpečuje formou odávateľskej údržby práce väčšieho charakteru, prípadne také práce, na vykonanie ktorých nemá vlastných, odborne kvalifikovaných zamestnancov. Jedná sa o práce, ako napr. sanácie balkónov, zatepl'ovanie budov, generálne opravy stiech, rekonštrukcie kanalizácií, servis a opravy výt'ahov, výmeny vchodových okien, resp. vchodových dverí za plastové, výmeny PVC vo vchodoch za keramickú dlažbu, revízie el. inštalácie, bleskozvodov, hydrantov, hasiacich prístrojov, plynoinštalácie, deratizačné práce, dezinfekčné práce a iné práce podľa potreby alebo v zmysle požiadaviek vlastníkov bytov.

Hospodárenie na úseku bytov

Cieľová hodnota rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, bola na rok 2018 stanovená tak, že za organizáciu ako celok nebol plánovaný zisk, t. j. navrhlo sa vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2018 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

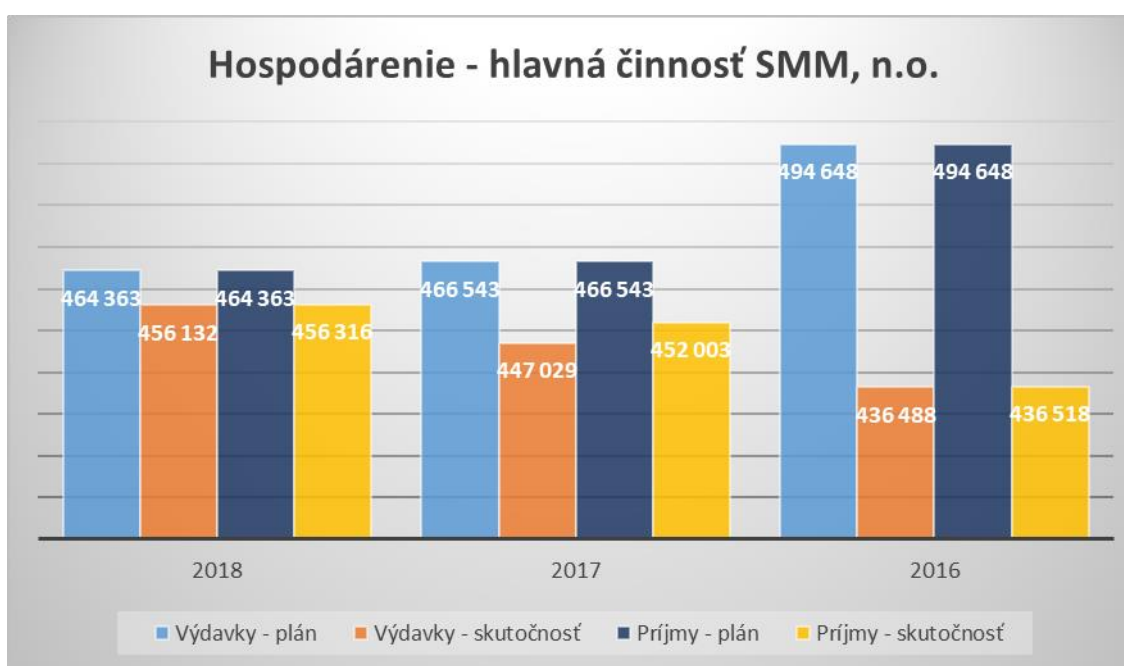
Na rok 2018 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 464 363 eur. V skutočnosti sa v roku 2018 vyčerpalo 456 132 eur, čo predstavuje 98,23%-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2018 predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 464 363 eur. Plán bol naplnený na 98,27 %, čo znamená príjem vo výške 456 316 eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), bol v roku 2018 zisk vo výške +184 eur.

Tabuľka č. 5

Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.		2018	2017	2016
výdavky	plán	464 363	466 543	494 648
	skutočnosť	456 132	447 029	436 488
	% plnenia	98,23	95,82	88,24
príjmy	plán	464 363	466 543	494 648
	skutočnosť	456 316	452 003	436 518
	% plnenia	98,27	96,88	88,25
Hospodársky výsledok		184	4 974	30



3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov

SMM, n.o., Partizánske, bola k 31.12.2018 hospodárom 32 nebytových objektov na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach, na základe Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392 a č. 239/2010-2392 zo dňa 1.7.2010 v zmysle ich dodatkov. K 31.12.2018 bolo uzatvorených 149 nájomných zmlúv. Nosnou úlohou úseku nebytových priestorov (HS200) je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta a vytváranie vhodných podmienok pre malých a stredných podnikateľov za účelom poskytovania čo najrozmanitejších služieb obyvateľom mesta.

Zamestnanci na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) zabezpečujú najmä nasledovné činnosti, súvisiace s prenájomom:

- uzatváranie a vypovedanie nájomných zmlúv,
- výber a vymáhanie nájomného,
- vystavovanie faktúr za dodávané energie v prenajatých priestoroch,
- rozúčtovanie nákladov na energie v objektoch na jednotlivých nájomníkov, atď.

SMM, n.o., Partizánske, zabezpečuje opravy a údržbu týchto priestorov vlastnými zamestnanci na úseku údržby. Formou dodávateľskej údržby sa zabezpečujú práce väčšieho rozsahu alebo rekonštrukcie priestorov.

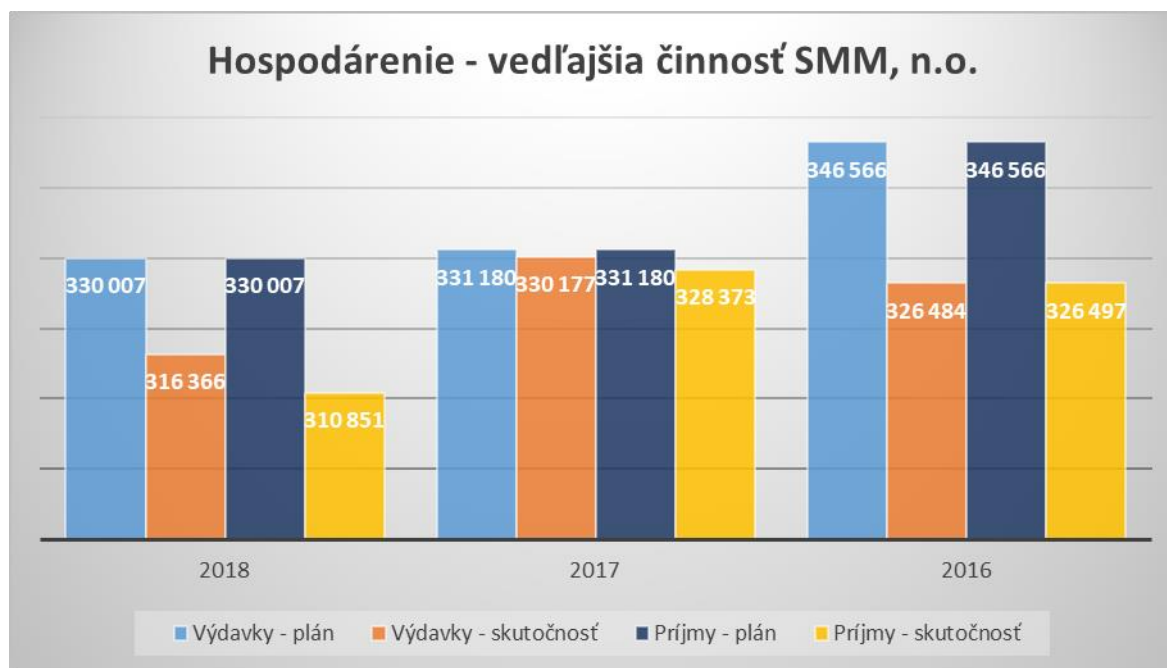
Na rok 2018 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 330 007 eur. V skutočnosti sa v roku 2018 vyčerpal 316 366 eur, čo predstavuje 95,87 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2018 predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), celkovo 330 007 eur. Plán bol naplnený na 94,20 %, čo znamená príjem vo výške 310 851 eur.

Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby nebytových priestorov (HS200), bola v roku 2018 strata vo výške -5 515 eur.

Tabuľka č. 6

Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.		2018	2017	2016
výdavky	plán	330 007	331 180	346 566
	skutočnosť	316 366	330 177	326 484
	% plnenia	95,87	99,70	94,21
príjmy	plán	330 007	331 180	346 566
	skutočnosť	310 851	328 373	326 497
	% plnenia	94,20	99,15	94,21
Hospodársky výsledok		-5 515	-1 804	13



4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2018

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2018 sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2017, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2017	Rozpočet na rok 2018	Skutočnosť za rok 2018	% plnenia
	1	2	3	4	5
1.	Spotreba materiálu	47 116	51 100	30 005	58,72
2.	Spotreba energie	180 127	174 358	166 651	95,58
3.	Opravy a údržba	104 814	100 914	118 089	117,02
4.	Cestovné	300	300	405	134,84
5.	Výdavky na reprezentáciu	300	300	321	107,12
6.	Ostatné služby	39 785	40 218	43 513	108,19
7.	Mzdové výdavky	262 645	268 681	264 671	98,51
8.	Zákonné sociálne poistenie	92 451	94 577	93 100	98,44
9.	Ostatné sociálne poistenie	2 880	4 267	3 355	78,63
10.	Zákonné sociálne výdavky	21 420	21 752	18 050	82,98
11.	Ostatné dane a poplatky	8 125	4 393	3 039	69,18
12.	Iné ostatné výdavky	35 310	31 060	29 698	95,62
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	1 602	65,38
14.	VÝDAVKY CELKOM	797 723	794 370	772 499	97,25
15.	Príjmy z predaja služieb	455 073	461 630	415 029	89,91
16.	Iné ostatné príjmy	90 200	80 290	96 437	120,11
17.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	1 602	65,38
18.	Dotácie	250 000	250 000	254 100	101,64
19.	PRÍJMY CELKOM	797 723	794 370	767 168	96,58
	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	0	0	-5 331	

Komentár k najväčším položkám výdavkov:

- **Spotreba energie (2.)** – sú tu účtované náklady na dodávky tepla, vody a elektrickej energie do objektov nebytových priestorov v správe SMM, n.o., Partizánske. V tomto ukazovateli sú v roku 2018 navyše oproti minulým rokom pripočítané aj náklady na energie v uzatvorenom bytovom dome na Nám. SNP 215 vo výške 26 540 eur, ktoré nebudú predmetom vyúčtovania za energie, nakoľko byty sa od októbra 2017 už neprenajímali nájomníkom. Najväčší podiel na tejto sume mali náklady za teplo v čiastke 22 821,84 eur, ktoré vznikli z toho dôvodu, že v budove sa v 1. štvrtroku kúrilo a potom nám z TSM, s.r.o. Partizánske fakturovali fixné náklady vo výške 1 760,72 eur mesačne. Tento fakt sa v značnej miere podpísal aj pod výsledok hospodárenia na úseku NP (HS200), ktorý bol: -5 515 eur (strata).

- **Opravy a údržba (3.)** – zahŕňajú náklady na opravu a údržbu NP a nájomných bytov. Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2018:
 1. vlastná údržba – čerpanie výdavkov bolo vyššie oproti plánu vo výške 64 264 eur, čo predstavuje plnenie na **110,21 %** v sume 70 825 eur, z toho:
 - 28 883 eur bolo použitých na opravy a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 98,70 % z plánovaného ročného rozpočtu a
 - 41 942 eur bolo použitých na opravy a údržbu nájomných bytov, čo predstavuje 119,84 % z plánovaného ročného rozpočtu
 2. Dodávateľská údržba – z celkovej plánovanej sumy 36 650 eur bolo v skutočnosti čerpaných 47 264 eur, čo predstavuje **128,96 %**, z toho:
 - 22 566 eur bolo použitých na opravy a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 149,94 % z plánovaného ročného rozpočtu a
 - zvyšných 24 698 eur bolo použitých na opravy a údržbu nájomných bytov, čo predstavuje 114,34 % z plánovaného ročného rozpočtu.

V bytových domoch vlastníkov bola v roku 2018 realizovaná:

- vlastná údržba v celkovej výške 29 996 eur. V tejto sume je zahrnutá aj výmena vodomerov v zmysle zákona č. 142/2000 Z. z. o metrologii a vyhlášky č. 210/2000 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole v celkovej hodnote 6 571 eur a
- dodávateľská údržba vo výške 1 308 249 eur – zahŕňa obnovu, modernizáciu bytových domov, alebo stavebné úpravy spoločných častí alebo zariadení financované prostredníctvom úverov jednotlivých bytových domov vo výške 1 021 589 eur a bežnú dodávateľskú údržbu vo výške 286 660 eur.

Plánovaná dodávateľská údržba v zmysle rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, v súlade s rozhodnutiami MsR a rozhodnutiami vlastníkov domov bola za sledované obdobie zrealizovaná nasledovne (viď tabuľka č. 8, 9 a 10):

Tabuľka č. 8 Nájomné byty - dodávateľská údržba:

Účet číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
809	Družstevná 833/22	2 000,00 €	Výmena schodiskových okien
819	Škultétyho 173/10	2 681,00 €	Výmena pivničných okien
897	R. Jašíka 156/4	2 977,34 €	Výmena pivničných okien
897	R. Jašíka 156/4	2 699,45 €	Výmena schodiskových okien
897	R. Jašíka 156/4	2 256,00 €	Výmena vchodových dverí
905	Rudolfa Jašíka 652/14	2 461,80 €	Výmena vchodových dverí

Tabuľka č. 9 Nebytové priestory - dodávateľská údržba:

Účet číslo	Adresa objektu NP	Suma	Poznámka
707	Stomatológia Februárová 640/6	500,00 €	Výmena balkónových dverí na I. poschodí
721	Šatne a garáž ŠK Šimonovany	7 083,91 €	Oprava strechy, odkvapových žľabov a zvodov
750	Mes. poliklinika Hrnčirikova 222	2 249,66 €	Výmena vstupných dverí na pohotovosť
833	Nám. SNP 210/24-30	1 842,60 €	Servis na chladiacom zariadení
908	Nám. SNP 200/22	3 287,96 €	Výmena zadných vchodových dverí

Tabuľka č. 10 Vlastnícke domy – dodávateľská údržba

Účet číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
801	Makarenkova 145/16-22	202 272 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
808	Družstevná 644/5-7	139 301 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
811	Februárová 639/16-18	9 186 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
853	Veľká Okružná 1030/23-29	68 509 €	Dobudovanie balkónov v počte 15 ks
864	Gen. Svobodu 978/40-44	42 563 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
868	Malá Okružná 962/56-58	109 364 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
875	Nádražná 892/10	22 007 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
880	Nádražná 893/48-54	14 214 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
886	Malá Okružná 1014/9-19	414 173 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov

Okrem týchto prác bolo potrebné realizovať aj niektoré činnosti v rámci dodávateľskej údržby nad rámec rozpočtu z dôvodu havarijných situácií nasledovne:

- Nájomné byty: riešenie havarijného stavu kanalizácie v bytovom dome Družstevná 833 v čiastke 3 697 €
- Nebytové priestory: v KD Návojevce to bola výmena gamatiiek a montáž plynomera a dodanie žalúzií spolu v čiastke 1 274 €, v Mestskej poliklinike boli dodané mreže pri oddelenie pohotovosti v hodnote 520 €, oprava kanalizácie v NP na Družstevnej 833 v sume 877 €.
- **Mzdové výdavky (7.)** – plnenie ukazovateľa bolo v súlade s plánovaným rozpočtom na úseku bytov na 100,68 % a na úseku nebytových priestorov na 91,89 %. Ku dňu 31.12.2018 bolo v SMM, n.o., Partizánske, 23 zamestnancov. Priemerný evidenčný počet zamestnancov bol 23,08. Výške ukazovateľa mzdové výdavky priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa zákonné sociálne poistenie (9.), ktoré bolo na úrovni 98,44 % z plánovaného rozpočtu.
- **Iné ostatné výdavky (12.)** – tento ukazovateľ zahŕňa náklady na poistenie budov, automobilov, poistenie zo zákonnej zodpovednosti a iné, ale ešte sú tu aj výdavky za teplo vo voľných bytoch vo výške 15 288 eur za rok 2017, ktoré sme riešili vo vyúčtovaní v roku 2018. (predovšetkým na dome SNP 215, ktorý je od septembra 2017 už úplne uzatvorený).

Komentár k príjmom:

- **Príjmy z predaja služieb (15.)** – na úseku nebytových priestorov sú tu zahrnuté faktúry za tepelnú energiu, vodu a elektrickú energiu nájomníkom nebytových priestorov, tržby za použitie nebytových priestorov a dosiahli Na úseku **bytov** sú to tržby za vlastné výkony údržbárov SMM, n.o., Partizánske, poplatok za výkon správy platený vlastníckmi bytov a poplatok za výkon správy nájomných bytov platený mestom, tržby z poplatkov za služby SMM, n.o., Partizánske. Celkové príjmy z predaja služieb v roku 2018 boli vo výške 415 029 eur, čo predstavuje 89,91 % z plánovaného ročného príjmu.
- **Iné ostatné príjmy (16.)** – jedná sa o výnosy na úseku bytov a nebytových priestorov za zaplatené zmluvné pokuty a penále, súdne poplatky, kolky a platby, ktoré uhradili dlžníci ako splátky starých dlhov na podsúvahových účtoch z prostriedkov osobitného príjemcu. Najväčší podiel na týchto príjmoch tvorili finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na mestské nájomné byty v čiastke 73 734 eur a tiež splátky starých dlhov nájomníkov na podsúvahových účtoch, ktoré boli za rok 2018 v celkovej výške 8 466 eur.

- **Dotácie (18.)** – SMM, n.o., Partizánske, ako hospodár nájomných bytov a nebytových priestorov, štvrťročne odvádza Mestu Partizánske v súlade so Zmluvami o hospodárení s majetkom mesta, nájom za ich prenájom na účet mesta. Za rok 2018 bolo nájomné v celkovej hodnote 407 677 eur, z toho:

- za nebytové priestory 187 340 eur
 - za nájomné byty 220 337 eur

V súlade s týmito zmluvami mesto Partizánske poskytlo SMM, n.o., Partizánske, účelovo orientovanú dotáciu na krytie oprávnených výdavkov vynaložených na rozvoj bytového fondu a údržbu nebytového fondu, ktorá bola v súlade s rozpočtom mesta v roku 2018 vo výške 254 100 eur a finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na mestské nájomné byty v čiastke 66 141 eur.

5. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok 31.12.2018

v EUR

	Stav majetku k 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2018	Oprávky k 31.12.2018	Zostatková hodnota	Odpisy za rok 2018
Softvér	5 310	0	0	5 310	5 310	0	0
Nehmotný majetok	5 310	0	0	5 310	5 310	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnut. veci	53 952	1 850	2 573	53 229	51 688	1 541	117
Dopravné prostriedky	37 597	12 404	0	50 001	38 890	11 111	1 485
Hmotný majetok	91 549	14 254	2 573	103 230	90 578	12 652	1 602
CELKOVÁ SUMA	96 859	14 254	2 573	108 540	95 888	12 652	1 602

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske po lehote splatnosti k 31.12.2018 v EUR

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12.2018		Poč. dlž.	Stav pohľad.	Poč. dlž.	Stav pohľad.	Poč. dlž.	Stav pohľad.	Stav pohľad. u súčasných dlžníkov ⁽¹⁾
		K 01.01.2018		K 31.12.2018		+ zvýšenie/ - zníženie		
Nebytové priestory	149	17	26 838,19	22	26 790,36	+5	-47,83	1 926,--
Vlastníci	2 343	561	94 734,92	437	75 940,86	-124	-18 794,06	69 957,--
Nájomné byty	457	279	175 268,16	244	172 886,92	-35	-2 381,24	23 025,--
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	8	17 358,97	16	14 411,61	-15	-2 947,36	1 467,--
	Nájomné byty	390	105 183,20	143	105 122,55	-16	-60,65	8 308,--
	Nábřežná	59	52 725,99	85	53 352,76	-4	+626,77	13 250,--
CELKOM za SMM, n.o.:		857	296 841,27	703	275 618,14	-154	-21 223,13	94 908,--

(¹) Súčasní dlžníci – bývajúcí nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., Partizánske uzatvorené zmluvy ku 31.12.2018 (t. j. dlžníci v bytoch bez odsťahovaných a nájomcovia v NP bez pohľadávok na súde a u exekútorov).

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2018 a vymáha od dlžníkov nasledovne:

Tabuľka č. 13		v EUR	
Spôsob vymáhania	Typ priestorov	počet dlžníkov	dlžná suma
Súd	NP	2	2 532,55
	Nájomné byty	24	14 087,95
	Vlastnícke byty	27	11 667,35
Súd spolu:		53	28 287,85
Súdny exekútor	NP	11	22 331,37
	Nájomné byty	328	161 513,52
	Vlastnícke byty	12	5 041,66
Spolu súdny exekútor:		351	188 886,55

Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku 2018 zamestnanci SMM, n.o., Partizánske, realizovali rôzne zákonné opatrenia (ako napr. výpovede z nájmu, skončenia nájmu, upomienky, predžalobné výzvy a návrhy na mimosúdne urovnania prostredníctvom advokáta) voči dlžníkom v oblasti nájomných bytov, ako i nebytových priestorov a vlastníkov bytov. V roku 2018 sa podarilo SMM, n.o., Partizánske, znížiť celkový stav pohľadávok o viac ako 21 223 eur oproti predchádzajúcemu roku. Z toho najviac u vlastníkov, kde došlo k zníženiu pohľadávok o 18 794 eur. Podrobný prehľad o vývoji pohľadávok podľa jednotlivých kategórií je uvedený v tabuľke č. 12.

Na zastavenie nárastu dlžníkov a ich pohľadávok v bytoch a nebytových priestoroch uskutočnili pracovníci SMM, n.o., Partizánske, nasledovné opatrenia:

- zaslanie upomienky – **242** neplatičov v bytoch a NP; ich nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **56 897 eur**
- zaslanie predžalobnej výzvy a návrhu na mimosúdne urovanie – **218** dlžníkov v bytoch, ktorých nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **206 205 eur**
- zaslanie výpovede z nájmu bytu – **5** dlžníci v nájomných bytoch, ktorí mali uzatvorenú zmluvu o nájme na dobu neurčitú a ich nedoplatky dosiahli kumulatívne výšku **1 638 eur**
- skončenie nájmu bytu – **41** nájomníkov, ktorí mali uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú a dosiahli kumulatívne výšku dlhu **22 185 eur**
- uznanie dlhu – **10** dlžníkov v bytoch, ktorých dlh dosiahol kumulatívne sumu **8 770 eur**
- vyst'ahovanie – **4** nájomníkov, ktorí neoprávnene užívali byt alebo porušovali Domový poriadok a **2** nájomníci, ktorí neplatili nájomné.

Na základe vyššie uvedených opatrení sa SMM, n.o., Partizánske, podarilo v roku 2018 vymôcť **75 468 eur**, z toho takmer 22 060 eur bolo získaných v štatúte osobitného príjemcu, v ktorom je zaradených 19 dlžníkov. Títo dlžníci uhradili z dávky z ÚPSVaR, okrem mesačného nájmu, aj časť nedoplatkov zo starých dlhov. V roku 2018 sa podarilo okrem pohľadávok evidovaných v účtovníctve znížiť aj dlh nájomníkov evidovaný na podsúvahových účtoch v čiastke **8 466 eur**. Nájomníkom, ktorým bola zaslaná výpoveď, bolo umožnené splácať dlhy formou splátkových kalendárov, uznania dlhu alebo zaradením do inštitútu osobitného príjemcu.

V tabuľke o vývoji pohľadávok k 31.12.2018 (tabuľka č. 12 – pohľadávky po lehote splatnosti) sú evidované všetky pohľadávky, ktoré má SMM, n.o., Partizánske, v účtovníctve, teda aj

pohľadávky odst'ahovaných nájomníkov, resp. pohľadávky vymáhané prostredníctvom exekútorov. V týchto prípadoch nemôžeme úspešnosť vymáhania ovplyvniť. S nájomníkmi v nájomných bytoch uzatvárame nájomné zmluvy na dobu určitú, aby sme zabránili nárastu nedoplatkov.

Nedoplatky aktuálne bývajúcich nájomníkov (bez tých už odst'ahovaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch k 31.12.2018, sú vo výške **23 025 eur**, čo predstavuje 13,32 % z celkových pohľadávok nájomníkov bytov v tabuľke č. 12. V porovnaní so stavom nedoplatkov na začiatku roku 2018, kedy bol stav pohľadávok bývajúcich nájomníkov v celkovej hodnote 25 883 eur, došlo v roku 2018 k zníženiu o 11,04 %.

Nedoplatky nájomníkov aktuálne bývajúcich na ulici Nábrežná, sú k 31.12.2018 v celkovej výške **13 250 eur**, čo predstavuje cca 24,83 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., Partizánske, eviduje voči nájomníkom na ulici Nábrežná (tabuľka č. 12).

Na úseku nebytových priestorov je dlh bez pohľadávok na súde a u exekútorov vo výške **1 926 eur**, z toho 1 dlh v čiastke 1 104 eur rieši firma Finlegal. Takže zvyšných 822 eur je dlh spôsobený neskoršou úhradou platieb viacerých nájomníkov, ktorý je už súčasnej dobe vyriešený.

5.1 Informácie o správe nájomných domov

Počas roku 2018 boli uskutočnené nasledovné kontroly v nájomných domoch:

Nábrežná 205, 206 a 208

- pravidelné kontroly pracovníkov SMM, n.o., Partizánske, zamerané na kontrolu nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch, na dodržiavanie čistoty a poriadku na spoločných priestoroch a v jednotlivých bytoch
- Nábrežná 206/8 – bola uzatvorená a asanovaná

Družstevná 833/22

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu
- kontrola nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch
- domová schôdza s nájomníkmi bytov

Rudolfa Jašíka 652/14

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu

Škultétyho 173/10

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu
- domová schôdza s nájomníkmi bytov

Februárová 945/20 – 20A

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu a v okolí bytového domu

Nádražná 686/4

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu a v okolí bytového domu

Ďalej pokračujeme u nájomníkov v nájomných bytoch vo vystavovaní nájomných zmlúv na dobu určitú, aby sme zabránili narastaniu pohľadávok. Tento krok, ako aj zintenzívnenie vymáhania dlhov častejšími upomienkami a návrhmi na vydanie platobného rozkazu alebo exekúcie u všetkých nájomníkov a vlastníkov sa odzrkadlil vo výsledkoch vymáhaných pohľadávok.

6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2018

Hospodársky výsledok, **strata** v čiastke - **5 331,12 eur** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2018 navrhujeme riešiť z účtu 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora 2018
2. Účtovná závierka za rok 2018
3. Prehľad úverov k 31.12.2018