

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 2019

SPRÁVA MAJETKU MESTA, n.o., PARTIZANSKE **SMM**

2019

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	8
3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov	11
4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2019	13
4.1 Výdavky	14
4.1.1 Spotreba materiálu (1.)	14
4.1.2 Spotreba energie (2.)	14
4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.)	15
4.1.4 Ostatné služby (6.)	17
4.1.5 Mzdové výdavky (7.)	18
4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)	18
4.2 Príjmy	18
4.2.1 Príjmy z predaja služieb (14.)	18
4.2.2 Iné ostatné príjmy (15.)	19
4.2.3 Dotácie (17.)	19
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov	20
5.1 Informácie o správe mestských nájomných domov	22
6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2019	22

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 2019 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 2019 boli:

- a) Správna rada – predseda – Erich Dvonč
 – členovia – Ľubomír Beňo, Mária Bielešová, PaDr. Ľubica Guštárová, Mgr. Mária Hazuchová, Mgr. Vladimír Karásek, Juraj Krasula, Tomáš Merašický, Iveta Struhárová.

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 – Michal Trčo
 – členovia – Anna Martineková (neposlanec) a Ing. Miriam Ručkayová.

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 päť krát (5x) v roku 2019. V priebehu roka nedošlo k zmenám v orgánoch SMM, n.o., Partizánske.

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 31.12.2019 bolo na SMM 22 zamestnancov, z toho 2 pracovné miesta boli obsadené na dobu určitú – na zastupovanie dvoch zamestnankýň počas dlhodobej práceneschopnosti. V trvalom pracovnom pomere bolo 20 zamestnancov, z toho 12 žien a 8 mužov. Na úseku bytov odišla jedna zamestnankyňa vo funkcii upratovačky do starobného dôchodku, ku dňu 2.5.2019 a jeden zamestnanec na pozícii údržbára ukončil pracovný pomer na nebytovom úseku dohodou, k 30.6.2019.

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 (5x), účtovník 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 (2 zamestnanci – samostatný odborný referent, upratovačka – 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 (7 zamestnancov – vedúci úseku, robotník (5x), samostatný odborný referent) – zabezpečuje údržbu a opravy bytového fondu a objektov slúžiacich na nebytové účely.

Organizačná štruktúra obsahuje z hľadiska účtovného hospodárske strediská, 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 a NP	HS200 (NP): Správa a údržba nebytových priestorov

3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty

SMM, n.o., Partizánske, mala k 31.12.2019 v správe celkovo **2 799 bytov**, z toho 454 nájomných bytov a 2 345 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.					
		2019		2018		2017	
Byty spolu		2 799		2 800		2 823	
Z toho:	Nájomné mestské byty	454		457		494	
	Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov	2 345	73	2 343	73	2 329	73
Z toho:	Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	9		9		9	

V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2019, po vystaňovaní neplatičov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 139 bytov.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2019	2018	2017
Nábřežná 206			21
Nám. SNP 215	101	101	101
R. Jašíka 160	33	33	33
Nábřežná 205	4	2	
Nábřežná 208	1		
Spolu	139	136	155

K 15.2.2019 si 86 žiadateľov obnovilo žiadosť o pridelenie nájomného bytu v súlade s § 3 ods. 1. Všeobecného záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 3/2011 o prideliňovaní 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 2019 Komisia

sociálnej a bytovej politiky pri Mestskom zastupiteľstve v Partizánskom schválila celkovo 46 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). 37 žiadateľov bolo v roku 2019 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 31.12.2019 celkovo **114** žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorí sú zaradení v evidencii. V priebehu roku 2019 bolo pridelených 15 mestských nájomných bytov žiadateľom z evidencie.

V roku 2019 nebol odpredaný žiaden mestský nájomný byt do osobného vlastníctva.

Tabuľka č. 3

	2019	2018	2017
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	86	114	84
Počet schválených nových žiadostí	46	40	42
Počet vyradených žiadateľov	37	34	39
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	114	120	87
Počet pridelených nájomných bytov	15	14	23
Celkový počet bytov na odpredaj podľa schváleného plánu	2328	2328	2328
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	6	18	32
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	0	12	14
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	6	6	18

K 31.12.2019 zostalo na odpredaj **6** mestských nájomných bytov v bytovom dome na adrese Veľká okružná 1029.

Tabuľka č. 4

Adresa	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2019	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2018
Veľká okružná 1029	6	6

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 v znení neskorších predpisov,
- evidenciu úhrad od nájomníkov bytov, ako aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“) za služby spojené s užívaním bytu a činnosti s tým súvisiace (nájomné zmluvy, výber nájmu cez pokladňu, evidenciu bezhotovostných platieb nájomníkov a vlastníkov, nákup materiálu pre údržbárov a jeho výdaj zo skladu, vymáhanie pohľadávok a účtovanie celého chodu organizácie).

Správa vlastníckych 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. SMM, n.o., Partizánske, spravuje majetok vlastníkov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zmluvou o výkone správy, ktorú má s jednotlivými vlastníkami uzatvorenú. Prostriedky získané z úhrad za plnenia a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) vedie SMM, n.o., Partizánske, vlastníkom na samostatných bankových účtoch, osobitne za každý bytový 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 za rok 2019 spolu za všetky vlastnícke domy, vo výške 14 096 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 striech, 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 2019 SMM, n.o., Partizánske, uzatvorila v mene vlastníkov domov **3** úverové zmluvy na zlepšenie tepelnoizolačných vlastností domu, a to na bytových domoch na ul. Pod Šípkom 1154, Horská 1278 a Malá okružná 931, **1** úverovú zmluvu na výmenu výťahov v bytovom dome Gen. Svobodu 828 a **1** úverovú zmluvu na rekonštrukciu strechy bytového domu na ul. Strojárska č. 197. 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 52 domoch.

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,
- elektroinštalčné práce, opravy – výmeny dorozumievacích zariadení, odstraňovanie nedostatkov po revízii el. inštalácie, bleskozvodov
- stolárske, zámočnícke a sklenárske práce na oknách, dverách vchodov, resp. bytov a výťahoch
- vodoinštalčné a kúrenárske práce pozostávajúce z drobných opráv až po výmeny radiátorov, hlavných a stúpačkových ventilov TUV, SV a ÚK, výmeny vodomerov TUV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc.

SMM, n.o., Partizánske, zabezpečuje formou Dodávateľskej 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 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, hydrantov, hasiacich prístrojov, plynoinštalácie, deratizačné práce, dezinfekčné práce a iné práce podľa potreby alebo v zmysle požiadaviek vlastníkov.

Hospodárenie na úseku bytov

Cieľová hodnota rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, bola na rok 2019 stanovená tak, že za organizáciu ako celok nebol plánovaný zisk, t. j. navrhlo sa vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2019 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

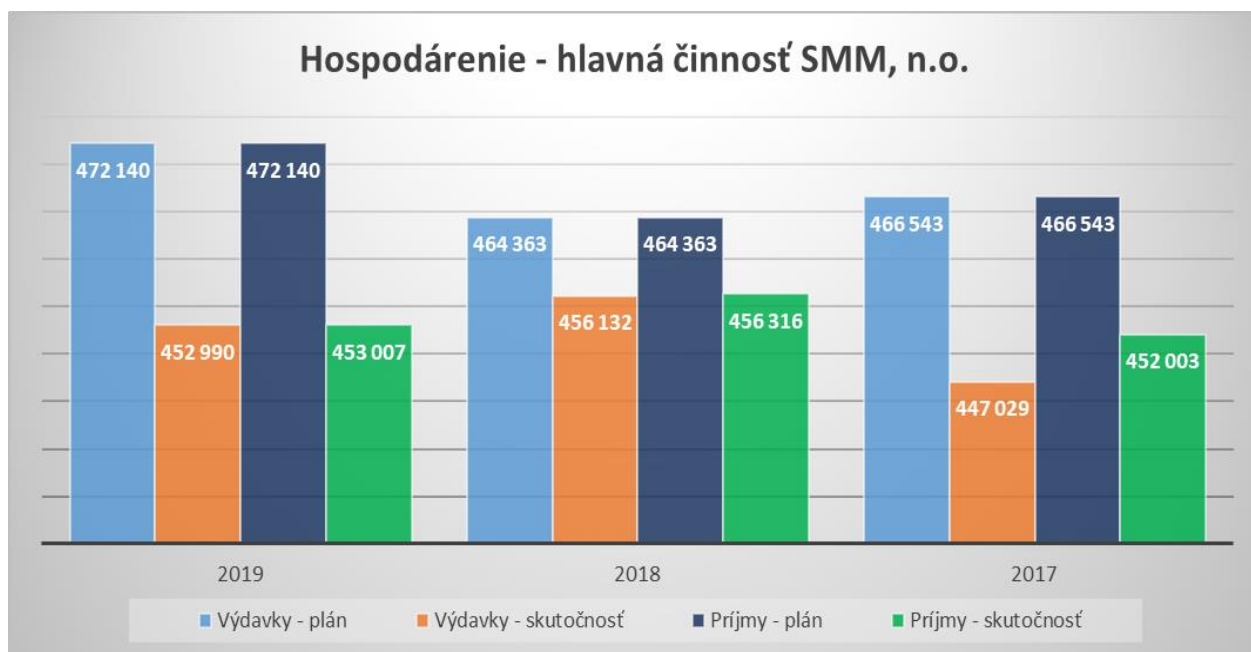
Na rok 2019 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 472 140 eur. V skutočnosti sa v roku 2019 vyčerpalo 452 990 eur, čo predstavuje 95,94%-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2019 predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 472 140 eur. Plán bol naplnený na 95,95 %, čo znamená príjem vo výške 453 007 eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), bol v roku 2019 zisk vo výške +17 eur.

Tabuľka č. 5

Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.				
		2019	2018	2017
výdavky	plán	472 140	464 363	466 543
	skutočnosť	452 990	456 132	447 029
	% plnenia	95,94	98,23	95,82
príjmy	plán	472 140	464 363	466 543
	skutočnosť	453 007	456 316	452 003
	% plnenia	95,95	98,27	96,88
Hospodársky výsledok		17	184	4 974



3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov

SMM, n.o., Partizánske, bola k 31.12.2019 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 31.12.2019 bolo uzatvorených 146 nájomných zmlúv. Nosnou úlohou úseku nebytových priestorov (HS200) je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta a vytváranie vhodných podmienok pre malé a stredné 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.

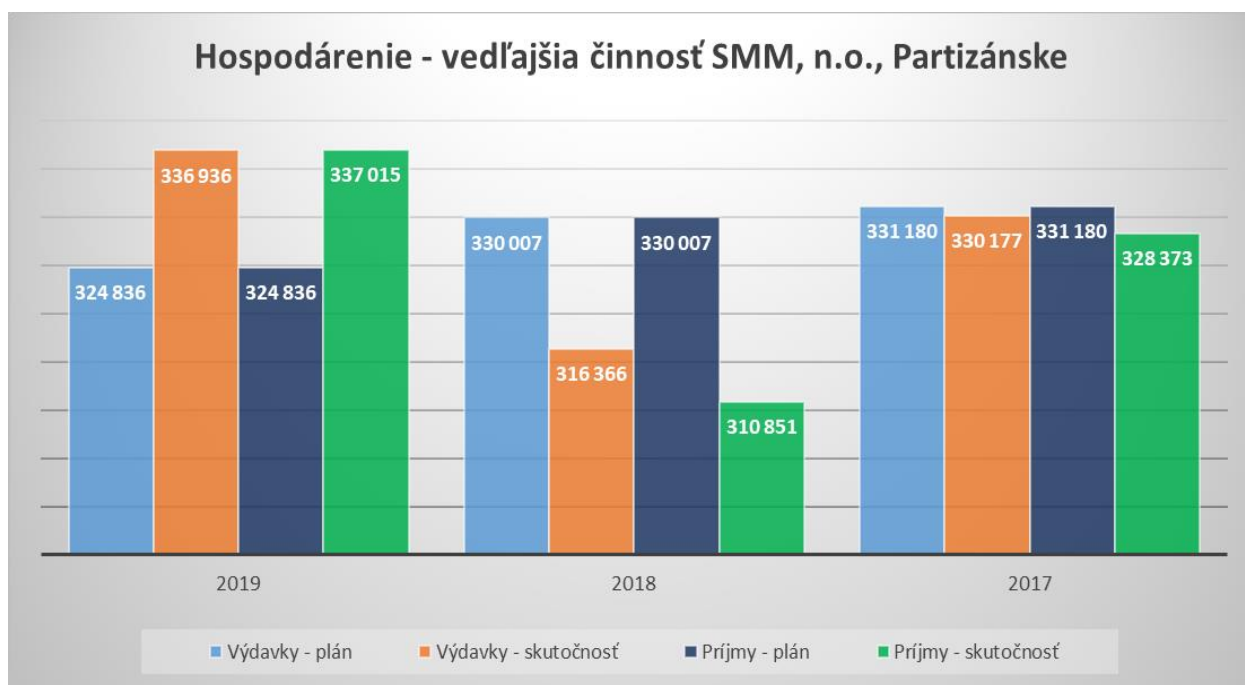
Na rok 2019 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 324 836 eur. V skutočnosti sa v roku 2019 vyčerpalo 336 936 eur, čo predstavuje 103,72 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2019 predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), celkovo 324 836 eur. Plán bol naplnený na 103,75 %, čo znamená príjem vo výške 337 015 eur.

Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby nebytových priestorov (HS200), bol v roku 2019 zisk vo výške +79 eur.

Tabuľka č. 6

		Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.		
		2019	2018	2017
výdavky	plán	324 836	330 007	331 180
	skutočnosť	336 936	316 366	330 177
	% plnenia	103,72	95,87	99,70
príjmy	plán	324 836	330 007	331 180
	skutočnosť	337 015	310 851	328 373
	% plnenia	103,75	94,20	99,15
Hospodársky výsledok		79	-5 515	-1 804



4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2019

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2019 sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2018, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2018	Rozpočet na rok 2019	Skutočnosť za rok 2019	% plnenia
	1	2	3	4	5
1.	Spotreba materiálu	51 100	61 550	48 135	78,20
2.	Spotreba energie	174 358	162 229	158 584	97,75
3.	Opravy a udržiavanie	100 914	110 600	144 452	130,61
4.	Cestovné	300	400	553	138,20
5.	Výdavky na reprezentáciu	300	300	240	79,90
6.	Ostatné služby	40 218	44 576	56 499	126,75
7.	Mzdové výdavky	268 681	273 184	253 248	92,70
8.	Zákonné sociálne poistenie	94 577	96 161	87 969	91,48
9.	Ostatné sociálne poistenie	4 267	3 400	2 978	87,60
10.	Zákonné sociálne výdavky	21 752	20 592	18 247	88,61
11.	Ostatné dane a poplatky	4 393	2 720	1 396	51,33
12.	Iné ostatné výdavky	31 060	18 814	16 675	88,63
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	952	38,86
VÝDAVKY CELKOM		794 370	796 976	789 926	99,12
14.	Príjmy z predaja služieb	461 630	322 160	303 376	94,17
15.	Iné ostatné príjmy	80 290	222 366	220 694	99,25
16.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	952	38,86
17.	Dotácie	250 000	250 000	265 000	106,00
PRÍJMY CELKOM		794 370	796 976	790 023	99,13
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		0	0	96	

4.1 Výdavky

V rámci výdavkov organizácie sú podrobnejšie rozpísané jednotlivé základné položky hospodársky významnejších ukazovateľov, a to za sledované obdobie (rok 2019) a obdobie pred sledovaným obdobím (rok 2018).

4.1.1 Spotreba materiálu (1.)

Ukazovateľ		2019	2018
VÝDAVKY - 1. Spotreba materiálu spolu:		48 135 €	30 005 €
z toho:	1.01 Spotreba materiálu na údržbu	39 782 €	21 971 €
	1.02 Spotreba drobného DHM	3 171 €	3 218 €
	1.03 Pohonné hmoty	1 773 €	1 484 €
	1.04 Odborná literatúra	97 €	109 €
	1.05 Kancelárske potreby, tonery, papier	2 548 €	2 290 €
	1.06 Čistiace prostriedky	769 €	932 €
	1.07 Ostatné nešpecifikované výdavky	-4 €	0 €

V ukazovateli Spotreba materiálu sú účtované náklady na materiál, ktorý bol použitý pri údržbe bytov a nebytových priestorov, pri obnove hnutel'ného majetku organizácie, v rámci nevyhnutného vzdelávania zamestnancov, pre udržiavanie čistoty v priestoroch administratívnej budovy a v rámci každodennej prevádzky SMM, n.o., Partizánske.

4.1.2 Spotreba energie (2.)

Ukazovateľ (rozdelenie nákladov podľa druhov energií)		2019	2018
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		158 584 €	166 651 €
z toho:	2.01 Spotreba tepla (UK, TUV)	87 810 €	94 477 €
	2.02 Zemný plyn	17 440 €	20 041 €
	2.03 Vodné a stočné	14 933 €	14 703 €
	2.04 Elektrická energia	38 401 €	37 429 €

Ukazovateľ (rozdelenie nákladov podľa druhu činností)		2019	2018
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		158 584 €	166 651 €
2.A Spotreba energie (HS100, 300 a 400)		5 826 €	8 220 €
2.B Spotreba energie (HS200)		152 758 €	158 431 €

V ukazovateli Spotreba energie sú účtované náklady na dodávky tepla, vody a elektrickej energie do objektov mestských nájomných bytov a nebytových priestorov, ktorých hospodárom je SMM, n.o., Partizánske. Celkové náklady na energie sú rozdelené v rámci dvoch kritérií. Prvým kritériom sú jednotlivé druhy energií (teplo, plyn, voda a električka) a druhým kritériom sú druhy činností, ktoré SMM, n.o., Partizánske vykonáva (**Hlavná činnosť** - **HS100**: Správa a údržba nájomných bytov, **HS300**: Správa údržby, **HS400**: Správa vlastníkov bytov a nebytových priestorov a **Vedľajšia činnosť** - **HS200**: Správa a údržba nebytových priestorov).

4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.)

Ukazovateľ		2019	2018	
VÝDAVKY - 3. Opravy a udržiavanie spolu:		144 452 €	118 089 €	
z toho:	3.01 Vlastná údržba spolu:	71 366 €	70 825 €	
	z toho:	3.01a HS100, 300 a 400	43 378 €	41 942 €
		3.01b HS200	27 989 €	28 883 €
	3.02 Dodávateľská údržba spolu:	73 085 €	47 264 €	
	z toho:	3.02a HS100, 300 a 400	22 656 €	24 698 €
		3.02b HS200	50 429 €	22 566 €

Ukazovateľ Opravy a udržiavanie zahŕňa náklady na opravu a údržbu bytov a nebytových priestorov. Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2019:

- Vlastná údržba (3.01) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 55 000 eur boli skutočné výdavky vyššie o 16 366 eur, t. j. v celkovej výške 71 366 eur, čo predstavuje plnenie na **129,76 %**, z toho:
 - 43 377,55 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 123,93 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01a) a
 - 27 988,85 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 139,95 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01b).
- Dodávateľská údržba (3.02) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 55 600 eur boli skutočné výdavky vyššie o 17 485 eur, t. j. v celkovej výške 73 085 eur, čo predstavuje plnenie na **131,45 %**, z toho:
 - 22 656,25 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 155,18 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02a) a
 - 50 429,00 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 123,00 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02b)

Vo vlastníckych bytových domoch bola v roku 2019 realizovaná:

- vlastná údržba v celkovej výške 54 193 eur. V tejto sume je zahrnutá aj výmena vodomeroch v zmysle zákona č. 142/2000 Z. z. o metrológii a vyhlášky č. 210/2000 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole v celkovej hodnote 38 013 eur a
- dodávateľská údržba vo výške 979 255 eur – zahŕňa obnovu, modernizáciu bytových domov, alebo stavebné úpravy spoločných častí alebo zariadení financované prostredníctvom úverov jednotlivých bytových domov vo výške 689 309 eur a bežnú dodávateľskú údržbu vo výške 289 946 eur.

Plánovaná dodávateľská údržba v zmysle rozpočtu SMM, n.o., Partizánske na rok 2019, v súlade s rozhodnutiami MsR a rozhodnutiami vlastníkov bola za sledované obdobie zrealizovaná v mestských nájomných bytových domoch, nebytových priestoroch a vlastníckych bytových domoch (viď tabuľky č. 8, 9 a 10):

Tabuľka č. 8 Nájomné bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
809	Družstevná 833/22	5 866,31 €	Výmena okien s balkón. dverami - 10 bytov
809	Družstevná 833/22	1 110,25 €	Výmena schodiskových okien
809	Družstevná 833/22	1 643,80 €	Dodávka a montáž kamerového systému
809	Družstevná 833/22	1 420,44 €	Oprava kanalizácie
904	Nádražná 686/4	1 980,00 €	Výmena vchodových dverí
832	Nábřežná 208/4	1 823,04 €	Dodávka a montáž kamerového systému
905	R. Jašíka 652/14	1 054,22 €	Dodávka a montáž mreží
Spolu:		14 898,06 €	

Tabuľka č. 10 Mestské nebytové priestory – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
707	Stomatológia, Februárová 640/6	1 042,60 €	Výmena okna na chodbe (prízemie)
707	Stomatológia, Februárová 640/6	1 264,80 €	Oprava a náter stien, výmena PVC
708	ObZS, Veľké Bielice 370/4	1 350,00 €	Výmena 3 ks okien (ordinácia, čakáreň)
714	KD Návojovce 118/13	3 660,26 €	Výmena gamatiek v počte 6 ks
714	KD Návojovce 118/13	1 530,60 €	Dodanie a montáž hliníkových dverí do sály
753	Býv. MŠ, V. okružná 1107/15	2 805,94 €	Dodávka hlavných vchodových dverí
897	R. Jašíka 156/4	7 500,00 €	Výmena okien na prízemí
897	R. Jašíka 156/4	2 082,00 €	Výmena hlavných vchodových dverí
898	Februárová 152/1	2 004,00 €	Oprava stien a stropov (NP - 2. poschodie)
898	Februárová 152/1	1 616,88 €	Oprava podláh, montáž a demontáž PVC
905	R. Jašíka 652/14	4 423,20 €	Oprava vonkajších schodov + bezbarier.nájazd
908	Nám. SNP 200/22	11 799,68 €	Výmena schodišťových okien
908	Nám. SNP 200/22	1 668,00 €	Oprava kanalizačnej prípojky
Spolu:		42 747,96 €	

Tabuľka č. 9 Vlastnícke bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
801	Makarenkova 145/16-22	72 824,00 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
852	Gen. Svobodu 828/55-57	137 964,00 €	Rekonštrukcia výťahov v dome
856	Pod Šípkom 1154/2-6	340 430,00 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
859	Horská 1278/1	30 000,00 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
876	Malá Okružná 931/54	108 091,00 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
Spolu:		689 309,00 €	

Okrem týchto prác bolo potrebné z dôvodu riešenia havarijných situácií realizovať aj rôzne iné činnosti v rámci dodávateľskej údržby.

4.1.4 Ostatné služby (6.)

Ukazovateľ		2019	2018
VÝDAVKY - 6. Ostatné služby spolu:		56 499 €	43 513 €
z toho:	6.01 Aktualizácia softvéru	7 220 €	5 979 €
	6.02 Školenia	660 €	926 €
	6.03 Služby BOZP a PO	1 440 €	1 435 €
	6.04 Poštovné	2 220 €	1 733 €
	6.05 Telefónne služby	2 535 €	2 204 €
	6.06 Stráženie objektov	355 €	355 €
	6.07 Služby právno-poradenské	4 992 €	3 036 €
	6.08 Spracovanie vyúčtovania v NP	2 329 €	1 697 €
	6.09 Auditorské služby	1 500 €	1 500 €
	6.10 Pretláčanie kanalizácie	4 872 €	2 849 €
	6.11 Revízie /blesk., has.p., komín, elektr., plyn/	3 849 €	4 587 €
	6.12 Deratizácia, dezinfekcia	8 026 €	2 667 €
	6.13 Upratovanie spoločných priestorov	9 318 €	10 050 €
	6.14 Ostatné nešpecifikované služby	7 181 €	4 494 €

Plnenie ukazovateľa Ostatné služby je vyššie o 11 923 eur, čo predstavuje navýšenie o 26,75 % (plán 44 576 eur, skutočnosť 56 499 eur) oproti plánovanému rozpočtu. Navýšenie nákladov bolo spôsobené predovšetkým potrebou promptného zabezpečenia modernizácie a aktualizácie softvérového a hardvérového vybavenia výpočtovej techniky v rámci jej zosúladenia so súčasne platnou legislatívou. Na zabezpečenie takéhoto vybavenia bola použitá dotácia Mesta Partizánske, poskytnutá na tento účel.

4.1.5 Mzdové výdavky (7.)

Ukazovateľ		2019	2018
VÝDAVKY - 7. Mzdové výdavky spolu:		253 248 €	264 671 €
z toho:	7.01 Mzdy pre zamestnancov	247 249 €	261 045 €
	7.02 Dohody o vykonaní práce	5 999 €	3 626 €

V priebehu roka 2019 došlo k zmene počtu zamestnancov. Zatiaľ čo k 1.1.2019 bolo evidovaných 22 zamestnancov na trvalý pracovný pomer, k 31.12.2019 to bolo 20 zamestnancov. Od 1.6.2019 a od 1.7.2019 boli prijatí celkovo 2 zamestnanci na zastupovanie dlhodobej práceneschopnosti kmeňových zamestnancov. Ukazovateľ Mzdové výdavky neprekročil výšku plánovaných výdavkov. Jeho čerpanie dosiahlo celkovo 92,70 % z plánu na rok 2019, z toho na úseku bytov to bolo 90,69 % a na úseku nebytových priestorov 100 %. Priemerný evidenčný počet zamestnancov za celý rok bol 21,73. Výške ukazovateľa Mzdové výdavky priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa Zákonné sociálne poistenie (9.), ktoré bolo na úrovni 87,60 % z plánovaného rozpočtu.

4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)

Ukazovateľ		2019	2018
VÝDAVKY - 12. Iné ostatné výdavky spolu:		16 634 €	29 698 €
z toho:	12.01 Výdavky tepelnej energie za voľné byty	346 €	15 288 €
	12.02 Zákonná tvorba fondu opráv	2 362 €	2 362 €
	12.03 Poistenie budov proti živ. udalostiam	5 197 €	5 328 €
	12.04 Poplatok za operácie bankám	2 216 €	2 260 €
	12.05 Poistenie zo zákon. zodpovednosti	1 778 €	1 816 €
	12.06 Zákonné, havarijné a úrazové poistenie	1 118 €	878 €
	12.07 Odpisy DHM	3 565 €	1 602 €
	12.08 Ostatné nešpecifikované výdavky	52 €	164 €

Ukazovateľ Iné ostatné výdavky zahŕňa náklady na poistenie budov, automobilov, poistenie zo zákonnej zodpovednosti a iné náklady.

4.2. Príjmy**4.2.1. Príjmy z predaja služieb (14.)**

Ukazovateľ Príjmy z predaja služieb zahŕňa príjmy na úseku **vlastníckych a mestských nájomných bytov**. Predmetom týchto príjmov sú tržby za vlastné výkony údržbárov SMM, n.o., Partizánske, poplatok za výkon správy platený vlastníkami, poplatok za výkon správy nájomných bytov platený mestom a tržby z poplatkov za služby, ktoré vlastníkom a nájomcom poskytuje SMM, n.o., Partizánske. Na úseku mestských nebytových priestorov sa jedná o príležitostné, nepravidelné tržby za krátkodobý prenájom nebytových priestorov (kultúrnych domov a spoločenského centra) a poplatok za výkon správy mestských nebytových priestorov. Celkové

príjmy z predaja služieb v roku 2019 boli vo výške 303 376 eur, čo predstavuje 94,17 % z plánovaného ročného príjmu v rámci tohto ukazovateľa.

Ukazovateľ		2019	2018
PRÍJMY - 14. Príjmy z predaja služieb spolu:		303 376 €	415 029 €
z toho:	14.01 Poplatok za výkon správy	169 885 €	170 820 €
	14.02 Príjmy z prenájmu NP	14 591 €	17 387 €
	14.03 Vlastná údržba (výkony byty + NP)	116 361 €	98 378 €
	14.04 Príjmy za energie v NP	0 €	125 991 €
	14.05 Nešpecifikované príjmy	2 539 €	2 453 €

4.2.2. Iné ostatné príjmy (15.)

Ukazovateľ		2019	2018
PRÍJMY - 15. Iné ostatné príjmy spolu:		220 694 €	96 437 €
z toho:	15.01 Príjmy z fondu opráv na nájomné byty	78 146 €	73 734 €
	15.02 Príjmy za energie v NP	130 848 €	0 €
	15.03 Ostatné nešpecifikované príjmy	11 700 €	22 702 €

Ukazovateľ Iné ostatné príjmy zahŕňa na úseku nebytových priestorov príjmy nájomcov z úhrad faktúr za tepelnú energiu, vodu a elektrickú energiu. a na úseku bytov sú tu uhradené zmluvné pokuty a penále, súdne poplatky, kolky a platby, ktoré uhradili dlžníci ako splátky starých dlhov na podsúvahových účtoch z prostriedkov osobitného príjemcu. Na úseku mestských nájomných bytov je najvýznamnejšou položkou tohto ukazovateľa príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv v celkovej výške 78 146 eur. Okrem toho sú v tomto ukazovateli zahrnuté príjmy z úhrad zmluvných pokút a penále, súdnych poplatkov, kolkov a platieb, ktoré uhradili dlžníci ako splátky starých dlhov na podsúvahových účtoch z prostriedkov osobitného príjemcu, ktoré boli za rok 2019 v celkovej výške 6 580 eur.

4.2.3. Dotácie (17.)

SMM, n.o., Partizánske, ako hospodár mestských nájomných bytov a nebytových priestorov, odvádza štvrťročne Mestu Partizánske, v súlade so Zmluvami o hospodárení s majetkom mesta, nájom za ich prenájom, na účet mesta. Za rok 2019 SMM, n.o., Partizánske, odvieďlo Mestu nájomné v celkovej hodnote 405 399 eur, z toho:

- za nájomné byty 217 551 eur
- za nebytové priestory 187 848 eur

V súlade s týmito zmluvami poskytlo Mesto Partizánske účelovo orientovanú dotáciu pre SMM, n.o., Partizánske, na krytie oprávnených výdavkov, vynaložených na rozvoj bytového fondu a údržbu nebytového fondu. V súlade s rozpočtom mesta na rok 2019 bola táto dotácia poskytnutá vo výške 265 000 eur a finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na mestské nájomné byty boli poskytnuté v čiastke 65 548 eur.

5. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok 31.12.2019

	Stav majetku k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2019	Oprávky k 31.12.2019	Zostatková hodnota	Odpisy za rok 2019
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	53 229 €	0 €	13 479 €	39 750 €	38 672 €	1 078 €	463 €
Dopravné prostriedky	50 001 €	0 €	0 €	50 001 €	41 992 €	8 009 €	3 102 €
Hmotný majetok	103 230 €	0 €	13 479 €	89 751 €	80 664 €	9 087 €	3 565 €
CELKOVÁ SUMA	108 540 €	0 €	13 479 €	95 061 €	85 974 €	9 087 €	3 565 €

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske po lehote splatnosti k 31.12.2019

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12.2019	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Pohľadávky súčasných dlžníkov ⁽¹⁾		
		K 01.01.2019		K 31.12.2019		+ zvýšenie/- zníženie			
Nebytové priestory	146	22	26 790,36 €	17	27 266,54 €	-5	476,18 €	1 621,25 €	
Vlastníci	2 345	437	75 940,86 €	437	57 749,44 €	0	-18 191,42 €	50 553,88 €	
Nájomné byty	454	244	172 886,92 €	244	169 047,75 €	0	-3 839,17 €	21 010,91 €	
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	6	16	14 411,61 €	15	13 544,56 €	-1	-867,05 €	1 022,18 €
	Nájomné byty	389	143	105 122,55 €	150	104 075,54 €	7	-1 047,01 €	9 520,05 €
	Nábrežná	59	85	53 352,76 €	79	51 427,65 €	-6	-1 925,11 €	10 468,68 €
CELKOM za SMM, n.o.,:		703	275 618,14 €	698	254 063,73 €	-5	-21 554,41 €	73 186,04 €	

(1) Súčasní dlžníci – bývajúci nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., Partizánske uzatvorené zmluvy ku dňu 31.12.2019 (t. j. dlžníci v bytoch bez odsťahovaných a nájomcovia v NP bez pohľadávok na súde a u exekútorov).

Tabuľka č. 13

Spôsob vymáhania	Typ priestorov	Počet dlžníkov k 31.12. roka			Dlžná suma k 31.12. roka		
		2019	2018	2017	2019	2018	2017
Súd	Nebytové priestory	1	2	1	1 974,56 €	2 532,55 €	1 974,56 €
	Nájomné byty	23	24	21	13 167,70 €	14 087,95 €	9 214,37 €
	Vlastnícke byty	21	27	22	4 143,09 €	11 667,35 €	13 110,82 €
Súd spolu:		45	53	44	19 285,35 €	28 287,85 €	24 299,75 €
Súdny exekútor	Nebytové priestory	12	11	11	23 670,73 €	22 331,37 €	22 488,08 €
	Nájomné byty	314	328	343	151 136,84 €	161 513,52 €	159 908,33 €
	Vlastnícke byty	10	12	19	995,78 €	5 041,66 €	7 300,93 €
Súdny exekútor spolu:		336	351	373	175 803,35 €	188 886,55 €	189 697,34 €

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2019 a vymáha od dlžníkov nasledovne:

Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku 2019 zamestnanci SMM, n.o., Partizánske, realizovali rôzne zákonné opatrenia, ako napr. výpovede z nájmu, skončenia nájmu, upomienky, výzvy na zaplatenie dlžnej sumy prostredníctvom advokáta voči dlžníkom v oblasti nájomných bytov, ako i nebytových priestorov a vlastníkov. V roku 2019 sa podarilo SMM, n.o., Partizánske, znížiť celkový stav pohľadávok o viac ako 21 554 eur oproti predchádzajúcemu roku. Z toho najviac u vlastníkov, kde došlo k zníženiu pohľadávok o 18 191 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 – **124** neplatičov v bytoch a NP; ich nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **23 479 eur**
- zaslanie výzvy na zaplatenie dlžnej sumy – **91** dlžníkov v bytoch, ktorých nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **52 085 eur**
- zaslanie výpovede z nájmu bytu – **1** dlžník v nájomných bytoch, ktorý mal uzatvorenú zmluvu o nájme na dobu neurčitú a jeho nedoplatky dosiahli výšku **285 eur**
- skončenie nájmu bytu – **16** nájomníkov, ktorí mali uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú a dosiahli kumulatívne výšku dlhu **7 241 eur**
- uznanie dlhu – **2** dlžníkov v bytoch, ktorých dlh dosiahol kumulatívne sumu **2 127 eur**
- vysťahovanie – **2** nájomníci, ktorí neoprávnene užívali byt alebo porušovali Domový poriadok a **1** nájomník, ktorý neplatil nájomné.

Na základe vyššie uvedených opatrení sa SMM, n.o., Partizánske, podarilo v roku 2019 vymôcť **45 361 eur**, z toho 14 785 eur bolo získaných v štatúte osobitného príjemcu, v ktorom je zaradených 17 dlžníkov. Títo dlžníci uhradili z dávky z ÚPSVaR, okrem mesačného nájmu, aj časť nedoplatkov zo starých dlhov. V roku 2019 sa podarilo okrem pohľadávok evidovaných v účtovníctve znížiť aj dlh nájomníkov evidovaný na podsúvahových účtoch v čiastke **6 580 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 31.12.2019 (tabuľka č. 12 – pohľadávky po lehote splatnosti) sú evidované všetky pohľadávky, ktoré má SMM, n.o., Partizánske, v účtovníctve, teda aj pohľadávky odsťahovaných 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 odsťahovaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch, k 31.12.2019, sú vo výške **21 011 eur**, čo predstavuje 12,43 % z celkových pohľadávok nájomníkov bytov v tabuľke č. 12. V porovnaní so stavom nedoplatkov na začiatku roku 2019, kedy bol stav pohľadávok bývajúcich nájomníkov v celkovej hodnote 23 025 eur, došlo v roku 2019 k zníženiu o 8,75 %.

Nedoplatky nájomníkov aktuálne bývajúcich na ulici Nábřežná, sú k 31.12.2019 v celkovej výške **10 469 eur**, čo predstavuje cca 20,36 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., Partizánske, eviduje voči nájomníkom na ulici Nábřežná (tabuľka č. 12).

Na úseku nebytových priestorov je nedoplatok, bez pohľadávok na súde a u exekútorov, vo výške **1 621 eur**, z toho 1 nedoplatok, vo výške 1 107 eur, uhradil nájomca 15.1.2020, takže sa úhrada nedostala do účtovníctva do konca roku. Aj zvyšných 514 eur je nedoplatok spôsobený oneskorenou úhradou platieb viacerých nájomníkov, ktorý je už v súčasnej dobe splatený.

5.1. Informácie o správe mestských nájomných domov

Počas roku 2019 boli uskutočnené nasledovné kontroly v mestských nájomných domoch:

Nábřežná 205 a 208

- pravidelné kontroly pracovníkov SMM, n.o., zamerané na kontrolu nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch, na dodržiavanie čistoty a poriadku na spoločných priestoroch a v jednotlivých bytoch

Družstevná 833/22

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu
- kontrola nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch

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

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 výzvami na zaplatenie dlžnej sumy u všetkých nájomníkov a vlastníkov sa odzrkadlil vo výsledkoch vymáhaných pohľadávok.

6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2019

Hospodársky výsledok po zdanení, **zisk** v čiastke + **96,49 eur** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2019, bude preúčtovaný na účet 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora 2019
2. Účtovná závierka za rok 2019