

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 2022

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	12
4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2022	14
4.1 Výdavky	15
4.1.1 Spotreba materiálu (1.)	15
4.1.2 Spotreba energie (2.)	15
4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.)	16
4.1.4 Ostatné služby (6.)	18
4.1.5 Mzdové výdavky (7.)	19
4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)	20
4.2 Príjmy	20
4.2.1 Príjmy z predaja služieb (15.)	20
4.2.2 Iné ostatné príjmy (16.)	21
4.2.3 Dotácie (18.)	21
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov	22
5.1 Informácie o správe mestských nájomných domov	25
6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2022	26

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 2022 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 2022 boli:

- a) Správna rada – v období do 27.11.2022 bola Správna rada v zložení: predseda – Erich Dvonč, členovia – Ľubomír Beňo, Mária Bielešová, PaedDr. Ľubica Guštárová, Mgr. Mária Hazuchová, Mgr. Vladimír Karásek, Juraj Krasula, Tomáš Merašický a Iveta Struhárová.
 - v období od 28.11.2022 je Správna rada v zložení: Mgr. Vladimír Karásek, Peter Korytár, Mária Bielešová, Ing. Radovan Mik, Mgr. Roman Vavro, Ľubomír Beňo, Jozef Kondel, Martin Mariani, Igor Zvalo. Za predsedu Správnej rady bol na zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 26.1.2023, zvolený Peter Korytár.

Správna rada je najvyšší orgán neziskovej organizácie a zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie. Členovia správnej rady sú povinní vykonávať svoju pôsobnosť s náležitou starostlivosťou, ktorá zahŕňa povinnosť vykonávať ju s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami neziskovej organizácie a všetkých jej zakladateľov. Najmä sú povinní zaobstarat' si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo neziskovej organizácii spôsobiť škodu alebo ohroziť jej záujmy alebo záujmy jej zakladateľov, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých zakladateľov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami neziskovej organizácie. Členovia správnej rady, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone

svojej pôsobnosti, sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť škodu, ktorú tým neziskovej organizácii spôsobili.

b) Riaditeľ – Ing. Branislav Lačný

Riaditeľ je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť neziskovej organizácie a koná v jej mene. Riaditeľa volí a odvoláva Správna rada. Riaditeľ zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie, rozhoduje o všetkých záležitostiach organizácie, 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. Riaditeľ je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil neziskovej organizácii porušením svojich povinností pri výkone svojej pôsobnosti.

c) Dozorná rada – v období do 27.11.2022 bola Dozorná rada v zložení: – predseda – Michal Trčo, členovia – Anna Martineková (neposlanec) a Ing. Míriam Ručkayová.
– v období od 26.1.2023 je Dozorná rada v zložení: Dušan Vereš, Michal Trčo, PhDr. Andrej Barborka, MBA, LL.M. Za predsedu Dozornej rady bol na zasadnutí, ktoré sa konalo 26.1.2023, zvolený Michal Trčo.

Dozorná rada je kontrolný orgán SMM, n.o., Partizánske, ktorý dohliada na činnosť organizácie. Dozorná rada musí byť zriadená, ak majetok neziskovej organizácie je vyšší ako 165 969 eur alebo ak je súčasťou jej majetku prioritný majetok podľa § 31a. V ostatných prípadoch môže byť zriadená, ak tak upraví štatút. Členov dozornej rady volí a odvoláva správna rada najneskôr do dvoch mesiacov od nového funkčného obdobia poslancov MsZ. 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.

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 31.12.2022 bolo v organizácii 21 zamestnancov, z toho 12 žien a 9 mužov.

V priebehu roka odišli dvaja zamestnanci do dôchodku. Jedna samostatná referentka bytového úseku a energetik. Na ich miesta boli prijatí noví zamestnanci k dátumom 1.3. a 19.4.

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 (10 zamestnancov – vedúci úseku, samostatný odborný referent (7x), 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 (1 zamestnanec – samostatný odborný referent) – 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 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 a NP	HS200 (NP): Správa a údržba nebytových priestorov

3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty

SMM, n.o., Partizánske, mala k 31.12.2022 v správe celkovo **2 714 bytov**, z toho 343 nájomných bytov a 2 371 bytov v osobnom vlastníctve v 74 domoch. Vykonáva tiež správu 9 vlastníkom nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, nachádzajúcich sa v polyfunkčnej bytovom dome 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.					
		2022		2021		2020	
Byty spolu		2 714		2 690		2 666	
Z toho:	Nájomné mestské byty	343		319		320	
	Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov	2 371	74	2 371	74	2 346	73
Z toho:	Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	9		9		9	

V októbri 2022 SMM, n.o., pribudlo do správy 24 nájomných bytov v druhom novopostavenom dome na sídlisku Šípok. Tieto nie sú pre rok 2022 vykázané v celkovom počte spravovaných mestských nájomných bytov, pretože do 31.12.2022 to neboli mestské byty. Pre rok 2022 sú vykázané ako byty v osobnom vlastníctve, pretože bytový dom bol v roku 2022 vlastníctvom investora – spoločnosti TO-MY-STAV, s.r.o. Mestskými by sa mohli stať v priebehu roku 2023, po prípadnom odkúpení bytového domu mestom.

V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2022, po vyst'ahovaní neplatičov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 17 bytov.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2022	2021	2020
Nábrežná 205	16	10	4
Nábrežná 208	1	4	2
Spolu	17	14	6

K 1.1.2022 evidovala SMM, n.o., Partizánske, **123** žiadostí o pridelenie bytu v meste Partizánske.

V období 1-12/2022 bolo podaných celkovo **98** žiadostí o pridelenie bytu v meste Partizánske. Z toho:

- **74** žiadostí spĺňalo podmienky zaradenia do zoznamu žiadateľov a na návrh Komisie pre sociálnu a bytovú politiku a pre ochranu verejného poriadku, boli zaradené do zoznamu žiadateľov,
- **24** žiadostí nebolo schválených, nakoľko u žiadateľov boli evidované nedoplatky za komunálny odpad, alebo boli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti.

18 žiadostí bolo vyradených zo zoznamu, nakoľko si žiadatelia k 15.2.2022 nezaktualizovali žiadosť o pridelenie bytu.

5 žiadostí bolo vyradených zo zoznamu, na základe vlastnej žiadosti o vyradenie zo zoznamu žiadateľov o mestský nájomný byt.

V období 1-12/2022 bolo pridelených **43** bytov, žiadosti boli vyradené zo zoznamu žiadateľov.

SMM, n.o., Partizánske eviduje k 31.12.2022 **131** žiadostí o pridelenie bytu.

K 31.12.2022 SMM, n.o., spravuje **343** nájomných bytov, z toho sú **2** byty (izby bez sociálnych zariadení) neobsadené z dôvodu plánovanej rekonštrukcie a **17** bytov je uzatvorených. Tieto byty sa v budúcnosti neplánujú obsadzovať nájomcami z dôvodu, že v súčasnosti nie sú spôsobilé na bývanie. Jedná sa o nasledovné byty:

- na ul. Nábrežná 205/10,12, z celkového počtu **18** je uzatvorených **16** bytov
- na ul. Nábrežná 208/4, z celkového počtu **23** je uzatvorený **1** byt
- na ul. Škultétyho 173/10, z celkového počtu **34** sú neobsadené **2** izby

Tabuľka č. 3

	2022	2021	2020
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	105	83	93
Počet schválených nových žiadostí	74	61	45
Počet vyradených žiadateľov	66	26	28
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	131	123	131
Počet pridelených nájomných bytov	43	33	7
Celkový počet bytov na odpredaj podľa plánu schváleného v roku 1996	2328	2328	2328
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	5	6	6
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	0	1	0
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	5	5	6

K 31.12.2022 zostalo na odpredaj 5 mestských nájomných bytov v bytovom dome na adrese Veľká okružná 1029.

Tabuľka č. 4

Adresa	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2022	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2021
Veľká okružná 1029	5	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 (ďalej „Bytový zákon“) a v súlade so Zmluvou o výkone správy, ktorú má s jednotlivými vlastníckmi 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 bytov v príslušnom dome. 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. Príjmami vlastníkov vo FPÚaO sú, okrem zákonnej tvorby z príspevkov vlastníkov, tiež príjmy z prenájmu nebytových priestorov v bytových domoch, ktoré boli po odvode zrážkovej dane za rok 2022 spolu za všetky vlastnícke domy, v celkovej výške 15 658 eur.

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

- rekonštrukciu a zatepl'ovanie domov,
- opravy a výmeny výťahov,
- rekonštrukciu striech, balkónov, technických zariadení budov 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 2022 SMM, n.o., Partizánske, uzatvorila v mene vlastníkov domov 7 úverových zmlúv pre 7 bytových domov. Tiež sa pokračovalo v zabezpečovaní financovania prác na domoch, na ktorých si úvery schválili ich obyvatelia ešte v minulom roku.

V roku 2022 boli uzatvorené úverové zmluvy pre nasledujúce bytové domy:

1. Makarenkova 146	- suma úveru	175.000,-- eur
2. Horská 1295	- suma úveru	93.000,-- eur
3. Veľká okružná 1029	- suma úveru	995.000,-- eur
4. Makarenkova 147	- suma úveru	29.207,08 eur
5. Školská 191	- suma úveru	20.000,-- eur
6. Makarenkova 150	- suma úveru	39.000,-- eur
7. Malá okružná 943	- suma úveru	60.000,-- eur

SMM, n.o., Partizánske, ako správca, k 31.12.2022 eviduje 65 uzatvorených zmlúv na úvery na obnovu a rekonštrukciu bytových domov, ktoré boli uzatvorené v mene ich vlastníkov s komerčnými bankami, ŠFRB a stavebnými sporiteľňami pre 58 bytových domov.

Trend zatepl'ovania bytových domov vlastníkov pokračuje, 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 vodomeroch TUV 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 striech, rekonštrukcie kanalizácií, servis a opravy výťahov, výmeny pôvodných 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 2022 stanovená tak, že za organizáciu ako celok bolo navrhnuté vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2022 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

Na rok 2022 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 471.295 eur.

Počas roka boli SMM, n.o., formou dvoch dodatkov k zmluve č. 12/2022 o poskytnutí dotácie poskytnuté kapitálové a účelové dotácie na nasledujúce projekty:

Účel	Suma dotácie
Kapitálové dotácie:	
Nákup auta	9 000,00 €
Rekonštrukcia schodiska DS Alfa	20 200,00 €
Plynofikácia šatní ŠK Šimonovany	18 000,00 €
Kapitálové dotácie spolu:	47 200,00 €
Účelové dotácie:	
opravy budovy Stomatológie	20 000,00 €
opravy budovy SMM, n.o.	5 000,00 €
Účelové dotácie spolu:	25 000,00 €
Spolu:	72 200,00 €

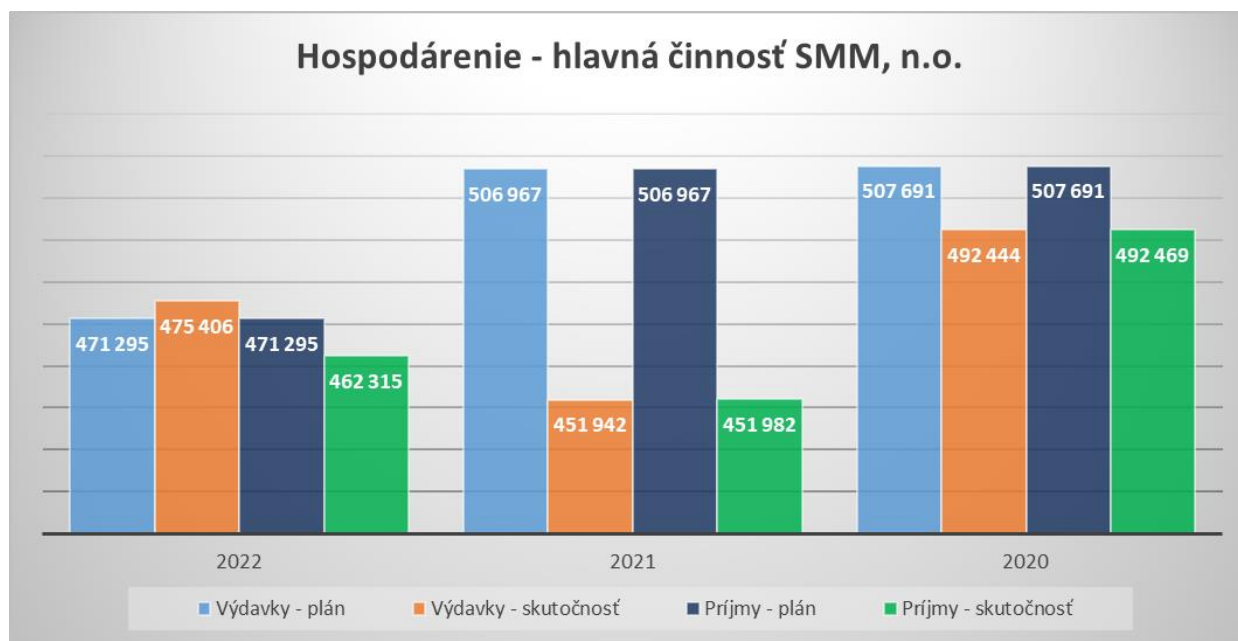
V skutočnosti sa v roku 2022 vyčerpalo v rámci hlavnej činnosti 475.406 eur, čo predstavuje 100,87 %-né čerpanie plánovaných výdavkov. Výdavky prekračujúce plán boli hlavne v oblasti údržby. Prekročenie objemu údržby bolo spôsobené nárastom množstva prác, ktorý bol vyšší, ako očakávanie v čase zostavovania rozpočtu. Druhým vplyvom bol rast cien vstupných materiálov, hlavne v druhej polovici roku 2022.

Na rok 2022 predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 471.295 eur. Plán bol naplnený na 98,09 %, čo znamená skutočný príjem vo výške 462.315 eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), predstavuje za rok 2022 stratu vo výške – 13.091 eur.

Tabuľka č. 5

Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.				
		2022	2021	2020
výdavky	plán	471 295	506 967	507 691
	skutočnosť	475 406	451 942	492 444
	% plnenia	100,87	89,15	97,00
príjmy	plán	471 295	506 967	507 691
	skutočnosť	462 315	451 982	492 469
	% plnenia	98,09	89,15	97,00
Hospodársky výsledok		-13 091	40	24



3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov

SMM, n.o., Partizánske, bola k 31.12.2022 hospodárom 34 nebytových objektov na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach, na základe Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 859/2019-10011 a č. 860/2019-10012 zo dňa 20.12.2019 v zmysle ich dodatkov. K 31.12.2022 bolo uzatvorených 147 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 zamestnancami na úseku údržby. Formou dodávateľskej údržby sa zabezpečujú práce väčšieho rozsahu alebo rekonštrukcie priestorov.

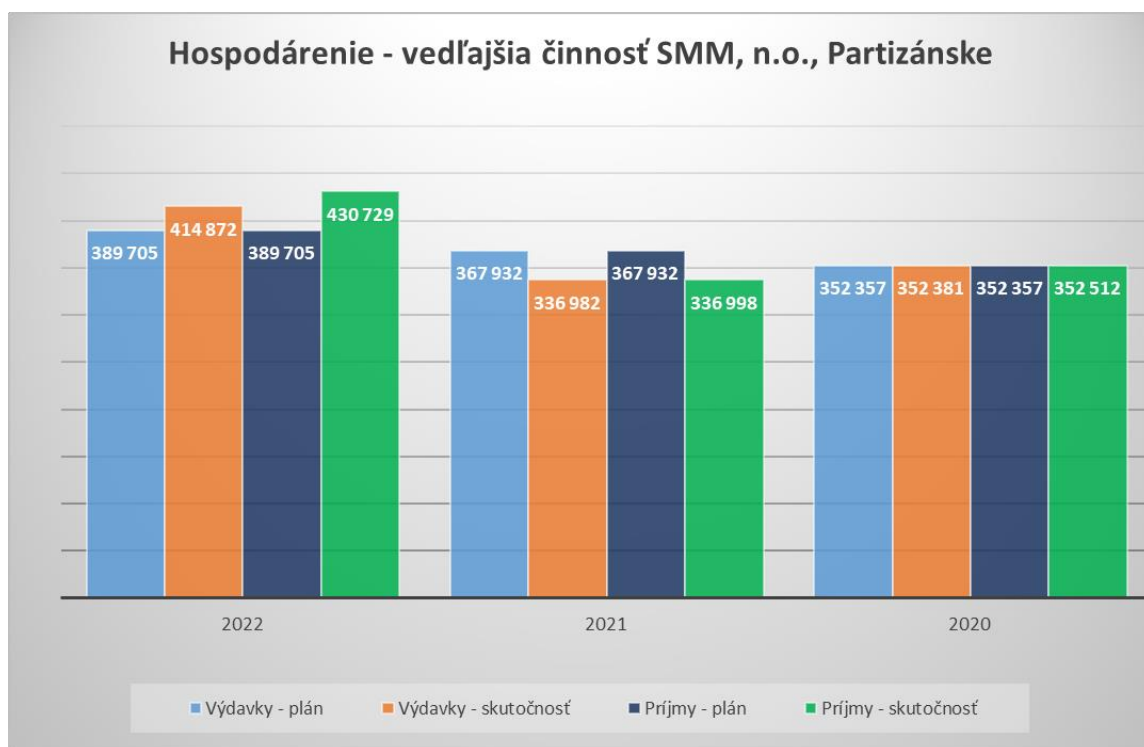
Na rok 2022 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 389.705 eur. V skutočnosti sa v roku 2022 vyčerpalo 430.206 eur, čo predstavuje 110,39 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2022 predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), pôvodne 389.705 eur. Plán bol naplnený na 110,53 %, čo znamená príjem vo výške 430.729 eur.

Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, do ktorej patrí správa a údržba nebytových priestorov (HS200), predstavuje za rok 2022 zisk vo výške +523 eur.

Tabuľka č. 6

		Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.		
		2022	2021	2020
výdavky	plán	389 705	367 932	352 357
	skutočnosť	430 206	336 982	352 381
	% plnenia	110,39	91,59	100,01
príjmy	plán	389 705	367 932	352 357
	skutočnosť	430 729	336 998	352 512
	% plnenia	110,53	91,59	100,04
Hospodársky výsledok		523	16	131



4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2022

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2022 sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2021, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2021	Schválený rozpočet na rok 2022	Skutočnosť za rok 2022	% plnenia
	1	2		4	5
1.	Spotreba materiálu	57 350	52 850	40 143	75,96
2.	Spotreba energie	176 385	225 820	181 216	80,25
3.	Opravy a udržiavanie	122 186	84 500	150 203	177,76
4.	Cestovné	1 000	450	482	107,04
5.	Výdavky na reprezentáciu	300	200	223	111,53
6.	Ostatné služby	58 662	55 129	64 726	117,41
7.	Mzdové výdavky	284 354	296 950	286 783	96,58
8.	Zákonné sociálne poistenie	100 092	104 526	99 403	95,10
9.	Ostatné sociálne poistenie	3 400	2 250	3 314	147,29
10.	Zákonné sociálne výdavky	23 962	16 968	20 405	120,26
11.	Ostatné dane a poplatky	2 400	1 745	1 686	96,62
12.	Iné ostatné výdavky	42 358	17 612	55 587	315,62
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 000	1 442	72,09
VÝDAVKY CELKOM		874 899	861 000	905 612	105,18
14.	Príjmy z predaja služieb	343 020	332 500	310 987	93,53
15.	Iné ostatné príjmy	219 064	261 500	251 439	96,15
16.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 000	1 442	72,09
17.	Dotácie	310 365	265 000	329 176	124,22
PRÍJMY CELKOM		874 899	861 000	893 044	103,72
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		0	0	-12 568	

Pre položky, kde je vykázané prekročenie rozpočtu, uvádzame nasledujúce poznámky:

- „3. Opravy a udržiavanie“ – táto položka predstavuje najvyššiu mieru prekročenia plánovanej sumy, podrobnejšie je samostatne zdôvodnená v časti 4.1.3. – výdavky na opravy udržiavanie.
- Pre položky „4. Cestovné“ a „5. Výdavky na reprezentáciu“ je prekročenie rozpočtovanej sumy nevýznamné, pri cestovnom predstavuje sumu 23,-- eur a pri reprezentačnom 32,-- eur.
- „6. Ostatné služby“ boli rozpočtované v podobnom objeme a štruktúre, ako v roku 2021, ale pri všetkých položkách, ktoré ich tvoria bol nárast vo finančnom vyjadrení v rozsahu 300-1.000 eur. Nárast položky bol spôsobený rastom cien, nie rozsahom nakúpených služieb.

- „9. Ostatné sociálne poistenie“ predstavujú odvody do III. piliera, ktoré boli v plánovanom rozpočte podhodnotené.
- Prekročenie položky „10. Záonné sociálne výdavky“ predstavujú hlavne náhrady PN (v sume 3.437 eur), ktoré nie je možné v rámci rozpočtu presne predpokladať.
- Položka „12. Iné ostatné výdavky“ je podrobnejšie komentovaná v bode 4.1.6. – obsahuje mimoriadne položky, pre ktoré percentuálne vyjadrenie nemá správnu vypovedaciu hodnotu. Reálne výška tejto položky predstavovala 99,03 % rozpočtu.

4.1 Výdavky

V rámci výdavkov organizácie sú podrobnejšie rozpísané jednotlivé základné položky hospodársky významnejších ukazovateľov, a to za sledované obdobie (rok 2022) a ostatné dve obdobia pred sledovaným obdobím (roky 2021 a 2020).

4.1.1 Spotreba materiálu (1.)

Ukazovateľ		2022	2021	2020
VÝDAVKY - 1. Spotreba materiálu spolu:		40 143 €	43 781 €	64 044 €
z toho:	1.01 Spotreba materiálu na údržbu	27 706 €	36 593 €	57 724 €
	1.02 Spotreba drobného DHM	5 725 €	2 050 €	1 897 €
	1.03 Pohonné hmoty	2 938 €	2 027 €	1 642 €
	1.04 Odborná literatúra	150 €	179 €	96 €
	1.05 Kancelárske potreby, tonery, papier	2 961 €	2 584 €	2 157 €
	1.06 Čistiace prostriedky	573 €	344 €	525 €
	1.07 Ostatné nešpecifikované výdavky	92 €	4 €	3 €

V ukazovateli „1. 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)		2022	2021	2020
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		181 216 €	166 329 €	166 469 €
z toho:	2.01 Spotreba tepla (UK, TUV)	107 750 €	95 541 €	97 486 €
	2.02 Zemný plyn	16 745 €	19 084 €	17 210 €
	2.03 Vodné a stočné	19 139 €	16 294 €	15 731 €
	2.04 Elektrická energia	37 583 €	35 410 €	36 043 €

Ukazovateľ (rozdelenie nákladov podľa druhu činností)	2022	2021	2020
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:	181 216 €	166 329 €	166 469 €
2.A Spotreba energie (HS100, 300 a 400)	5 997 €	9 680 €	6 298 €
2.B Spotreba energie (HS200)	175 219 €	156 649 €	160 171 €

V ukazovateli „2. Spotreba energie“ sú účtované náklady na dodávky tepla, vody a elektrickej energie do objektov mestských 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		2022	2021	2020
VÝDAVKY - 3. Opravy a udržiavanie spolu:		150 203 €	104 472 €	130 473 €
z toho:	3.01 Vlastná údržba spolu:	99 498 €	67 117 €	68 795 €
	z toho:			
	3.01a HS100, 300 a 400	40 415 €	27 908 €	39 924 €
	3.01b HS200	59 082 €	39 209 €	28 870 €
	3.02 Dodávateľská údržba spolu:	50 706 €	37 355 €	61 678 €
	z toho:			
3.02a HS100, 300 a 400	25 980 €	7 831 €	36 484 €	
3.02b HS200	24 726 €	29 524 €	25 194 €	

Ukazovateľ „3. Opravy a udržiavanie“ zahŕňa náklady na opravu a údržbu bytov a nebytových priestorov. V roku 2022 to bola položka, pri ktorej došlo k najvyššiemu prekročeniu rozpočtovaného objemu.

Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2022:

- Vlastná údržba (3.01) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 57.000 eur boli skutočné výdavky v celkovej výške 99.498 eur, čo predstavuje 174,56 %, z toho:
 - 40.415 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 168,40 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01a) a toto zvýšené plnenie ukazovateľa je spôsobené predovšetkým tým, že plánované výdavky sú stanovené len odhadom a sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov, ktoré tvorí Mesto Partizánske a
 - 59.082 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 179,04 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01b).
- Dodávateľská údržba (3.02) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 27.500 eur boli v celkovej výške 50.706 eur, čo predstavuje plnenie na 184,39 %, z toho:
 - 25 980 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 207,84 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02a) a

- 24 726 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 164,84 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02b), pričom vyššie plnenie spôsobili vyššie náklady na nešpecifikované práce, ktorými sú napr. náklady na stavebné úpravy v objektoch NP, ktoré nevieme zabezpečiť prostredníctvom vlastnej údržby, ale aj výdavky na odstraňovanie nedostatkov zistených v rámci zákonných revízií, ktoré sa realizovali v priebehu roka 2022.

Súčasťou vykázaného objemu údržby sú tiež položky, na ktoré boli poskytnuté účelové dotácie, v celkovej sume 25.000,- eur. Ich rozpis je uvedený v časti 4.2.3. Dotácie. Tieto výdavky boli na strane výnosov kompenzované prijatou účelovou dotáciou, nemajú teda vplyv na celkový výsledok hospodárenia, ale vykázaním v sekcii údržby navyšujú túto položku a tým aj percento prekročenia rozpočtu na strane nákladov.

Pri odpočítaní tejto časti údržby z celkovej hodnoty nákladov na údržbu by prekročenie oproti plánu predstavovalo 148,17 % (oproti stavu 177,76 %, ako je uvedený v tabuľke č. 7)

Práce, ktoré navýšili predpokladaný objem nákladov na údržbu, predstavovali zvýšený počet havárií a nevyhnutných servisných zásahov, hlavne na kanalizačných prípojkách objektov. Ďalším druhom prác, ktoré neboli plánované v takom rozsahu, ako museli byť vykonané, boli práce súvisiace so sťahovaním, vypratávaním a uzatváraním bytov v domoch na Nábřežnej 204, 205 a 208.

V období štvrtého štvrťroka 2022 bola SMM, n.o., nútená zvýšiť sadzbu na hodinu práce údržby z 10,50 eur na 12,- eur, čo bol ďalší vplyv, ktorý navýšil nákladovosť údržby a ktorý pri zostavovaní rozpočtu nebol predpokladaný.

Ako samostatný vplyv na rast nákladov možno uviesť aj dopad rastu cien vstupov v priebehu roka 2022. Tento vplyv možno ilustrovať štatistikou vykonaných údržbárskych prác v roku 2022 v porovnaní s rokom 2021. V účtovníctve roku 2021 bolo evidovaných 1012 položiek nákladov na údržbu. V roku 2022 bolo takýchto položiek evidovaných 1039 (po vylúčení vyššie uvedených projektov krytých účelovou dotáciou.) Sú to veľmi podobné čísla a dokladujú, že počet údržbárskych výkonov v týchto rokoch bol podobný. Priemerná cena jedného výkonu údržby/jednej účtovnej položky v roku 2021 bola 103,23 eur, ale v roku 2022 to už bolo 120,43 eur. To je rozdiel, ktorý pri porovnávaní súborov položiek údržby prakticky nie je viditeľný, ale pri skumulovaní za obdobie celého roka predstavuje nárast viac ako 20 tis. eur. To je vplyv, ktorý pri zostavovaní rozpočtu na rok 2022 v priebehu roka 2021, nebolo možné predpokladať, resp. presne odhadnúť.

Plánovaná dodávateľská údržba v zmysle rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2022, v súlade s rozhodnutiami MsR a rozhodnutiami vlastníkov, bola za sledované obdobie zrealizovaná v mestských nájomných bytových domoch, nebytových priestoroch a vlastníckych bytových domoch. Dodávateľská údržba vo vlastníckych domoch zahŕňa obnovu a modernizáciu bytových domov, alebo stavebné úpravy spoločných častí alebo zariadení financované prostredníctvom úverov. V tabuľkách č. 8, 9 a 10 sú najvýznamnejšie položky dodávateľskej údržby:

Tabuľka č. 8 Nájomné bytové domy – dodávateľská údržba.

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
905	R. Jašíka 652/14	11 905,06 €	Oprava a zateplenie strechy
915	Pod Šípkom 2385/17,19	2 222,08 €	dod.a mont.PRTa výst.rád.siete
914	Pod Šípkom 2357/13-15	2 186,52 €	dod.a mont.PRTa výst.rád.siete
828	Nábřežná 204/14, 16	1 815,44 €	Výmena okien 3 ks
Spolu:		18 129,10 €	

Tabuľka č. 9 Mestské nebytové priestory – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
707	Stomatológia, Februárová 640	11 771,69 €	Výmena okien 19 ks
707	Stomatológia, Februárová 640	5 682,90 €	Oprava soc. zariadení
753	býv. MŠ V.Okružná 1107/15	1 783,20 €	Oprava rozvodu SV
908	Nám. SNP 200/22	1 741,92 €	Oprava merania el. en.
731	Sklad-Dychová hudba Ul.Bielická	1 194,30 €	Dod.a mont.plastových dverí
Spolu:		22 174,01 €	

Tabuľka č. 10 Vlastnícke bytové domy – dodávateľská údržba.

Účt. číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
802	Makarenkova 146	181 775,45 €	Komplexná obnova BD
860	Horská 1295	28 577,54 €	Hydraulické vyregulovanie UK a TUV
890	Veľká okružná 1029	1 056 172,86 €	Komplexná obnova BD
803	Makarenkova 147	29 207,08 €	Rekonštrukcia elektroinštalácie
814	Školská 191	58 579,57 €	Výmena rozvodov a výmena vchodových dverí
805	Makarenkova 150	38 708,52 €	Výmena rozvodov
882	Malá okružná 943	153 065,64 €	Výmena rozvodov a hydraulické vyregulovanie
Spolu:		1 546 086,66 €	

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.)

„6. Ostatné služby“ boli rozpočtované podobne ako v roku 2021, ale pri každej z položiek, ktoré ich tvoria bol nárast v rozsahu 300-1.000 eur. Nárast jednotlivých položiek bol spôsobený hlavne rastom cien, nie rozsahom nakúpených služieb.

Hodnota ukazovateľa „6. Ostatné služby“ dosiahla výšku 64.726 eur, čo predstavuje plnenie plánovanej hodnoty na 117,41 %.

Ukazovateľ		2022	2021	2020
VÝDAVKY - 6. Ostatné služby spolu:		64 726 €	52 208 €	65 413 €
z toho:	6.01 Aktualizácia softvéru	10 520 €	7 831 €	6 294 €
	6.02 Školenia	382 €	271 €	1 470 €
	6.03 Služby BOZP a PO	1 828 €	1 550 €	1 435 €
	6.04 Poštovné	3 291 €	2 457 €	2 434 €
	6.05 Telefónne služby	3 561 €	2 605 €	2 748 €
	6.06 Stráženie objektov	355 €	355 €	355 €
	6.07 Služby právno-poradenské	3 554 €	2 929 €	14 223 €
	6.08 Spracovanie vyúčtovania v NP	2 024 €	2 511 €	1 917 €
	6.09 Auditorské služby	1 500 €	1 000 €	1 500 €
	6.10 Pretláčanie kanalizácie	8 709 €	6 163 €	4 448 €
	6.11 Revízie /blesk., has.p., komín, elektr., plyn/	3 377 €	171 €	5 269 €
	6.12 Deratizácia, dezinfekcia	1 592 €	1 231 €	4 745 €
	6.13 Upratovanie spoločných priestorov	18 275 €	17 693 €	14 745 €
	6.14 Inzercia OVS			798 €
	6.15 Vypracovanie projekt.dokum.+digitalizácia			1 370 €
	6.16 Ostatné nešpecifikované služby	5 758 €	5 441 €	1 662 €

4.1.5 Mzdové výdavky (7.)

Ukazovateľ		2022	2021	2020
VÝDAVKY - 7. Mzdové výdavky spolu:		286 782 €	283 654 €	253 164 €
z toho:	7.01 Mzdy pre zamestnancov	282 875 €	277 452 €	247 580 €
	7.02 Dohody o vykonaní práce	3 907 €	6 202 €	5 584 €

V priebehu roka 2022 nedošlo k zvýšeniu priemerného počtu zamestnancov, v porovnaní so stavom k 31.12.2021. K 31.12.2022 bolo v organizácii 21 zamestnancov.

Jeden pracovník pracoval na základe dohody o vykonaní práce, pre zastupovanie dlhodobej PN.

V priebehu roka odišli dvaja zamestnanci do dôchodku, konkrétne samostatná referentka bytového úseku a energetik. Na ich miesta boli prijatí noví zamestnanci k dátumom 1.3. a 19.4.

Ukazovateľ „7. Mzdové výdavky“ neprekročil výšku plánovaných výdavkov. Jeho čerpanie dosiahlo celkovo 96,58 % z plánu na rok 2022, z toho čerpanie na úseku bytov bolo 95,47 % a na úseku nebytových priestorov 100,49 %. Výške ukazovateľa „7. Mzdové výdavky“ priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa „8. Záonné sociálne poistenie“, ktoré bolo na úrovni 95,10 % z plánovaného rozpočtu.

4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)

Ukazovateľ		2022	2021	2020
VÝDAVKY - 12. Iné ostatné výdavky spolu:		55 587 €	17 758 €	52 402 €
z toho:	12.01 Výdavky tepelnej energie za voľné byty	1 030 €	547 €	574 €
	12.02 Zákonná tvorba fondu opráv	4 167 €	4 167 €	2 662 €
	12.03 Poistenie budov proti živel. udalostiam	180 €	2 881 €	1 446 €
	12.04 Poplatok za operácie bankám	1 881 €	2 261 €	2 153 €
	12.05 Poistenie zo zákon. zodpovednosti	5 864 €	3 182 €	4 569 €
	12.06 Zákonné, havarijné a úrazové poistenie	952 €	832 €	807 €
	12.07 Odpisy DHM	3 085 €	3 563 €	3 563 €
	12.08 ZC odovzdaného dlhodobého majetku	38 145 €		36 581 €
	12.08 Ostatné nešpecifikované výdavky	281 €	325 €	47 €

Ukazovateľ „12. Iné ostatné výdavky“ zahŕňa náklady na poistenie budov, automobilov, poistenie zo zákonnej zodpovednosti a iné náklady. V roku 2022 nastali dva prípady, keď bol budovaný dlhodobý hmotný majetok odovzdávaný mestu.

Išlo o projekt plynifikácie šatní ŠK Šimonovany v hodnote 18.000,-- eur a rekonštrukciu schodiska v Dome služieb Alfa v hodnote 20.145,14 eur. Spoločne tieto sumy tvoria položku „12.08 ZC odovzdaného dlhodobého majetku“ medzi ostatnými výdavkami, čím spôsobili extrémne prekročenie rozpočtu v tomto bode. Hodnota prekročenia rozpočtu v percentách takto nemá reálnu vypovedaciu hodnotu. Ak hodnotu týchto projektov zo sumy výdavkov vylúčime, bol by rozpočet pre položku „12. Iné ostatné výdavky“ plnený na 99,03 %.

Na strane výnosov sú tieto výdavky kompenzované prijatou účelovou dotáciou mesta, preto neovplyvnili celkový výsledok hospodárenia.

4.2. Príjmy**4.2.1. Príjmy z predaja služieb (15.)**

Ukazovateľ „15. 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 2022 boli vo výške 310.988 eur, čo predstavuje 93,53 % z plánovaného ročného príjmu v rámci tohto ukazovateľa.

Položkou príjmu, kde sa nepodarilo dosiahnuť plánovanú hodnotu bol v roku 2022 Poplatok za výkon správy. Od roku 2021 SMM, n.o., Partizánske, ako správca, bol po prehodnotení aktuálnej ekonomickej situácie nútený navrhnúť vlastníkom zvýšenie tohto mesačného poplatku o 1,20 eur (zo sumy 6,-- eur s DPH na 7,20 eur s DPH za byt), čím sa v podstate snažil dorovnať výšku poplatku za výkon správy na úroveň ostatných správcov pôsobiacich v blízkom okolí mesta. Toto

navýšenie nie je možné považovať za výrazné aj vzhľadom na skutočnosť, že poplatok nebol navyšovaný takmer 5 rokov, ale aj napriek tomu vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch túto zmenu v rámci Zmluvy o výkone správy v mnohých prípadoch neodsúhlasili. SMM, n.o., naďalej vyvíja aktivitu pre zvýšenie poplatku a postupne presvedča vlastníkov bytov o oprávnenosti a opodstatnenosti tohto zvýšenia.

Ukazovateľ		2022	2021	2020
PRÍJMY - 15. Príjmy z predaja služieb spolu:		310 988 €	306 228 €	317 488 €
z toho:	15.01 Poplatok za výkon správy	185 303 €	177 095 €	168 705 €
	15.02 Príjmy z prenájmu NP	12 070 €	10 191 €	11 479 €
	15.03 Vlastná údržba (výkony byty + NP)	111 257 €	115 904 €	135 526 €
	15.04 Nešpecifikované príjmy	2 357 €	3 038 €	1 778 €

4.2.2. Iné ostatné príjmy (16.)

Ukazovateľ		2022	2021	2020
PRÍJMY - 16. Iné ostatné príjmy spolu:		251 439 €	201 380 €	238 554 €
z toho:	16.01 Príjmy z fondu opráv na nájomné byty	73 756 €	39 102 €	92 157 €
	16.02 Príjmy za energie v NP	156 892 €	130 473 €	135 782 €
	16.03 Ostatné nešpecifikované príjmy	20 791 €	31 805 €	10 616 €

Ukazovateľ „16. 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, ktoré boli za rok 2022 v celkovej výške 6.451,82 eur. Na úseku mestských nájomných bytov je druhou najvýznamnejšou položkou tohto ukazovateľa čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v celkovej výške 73.756,-- eur.

4.2.3 Dotácie (18.)

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 2022 SMM, n.o., Partizánske, odvieďlo Mestu nájomné v celkovej hodnote 421 250,38 eur, z toho:

- za nájomné byty 241 186,76 eur
- za nebytové priestory 180 063,62 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 2022 bola táto dotácia poskytnutá vo výške 265.000 eur. Okrem týchto finančných prostriedkov bola SMM, n.o., Partizánske, poskytnutá dotácia na realizáciu kapitálových investícií a účelových opráv v celkovej výške 72.200 eur. Rozpis týchto dotácií je nasledujúcej tabuľke:

Účel	Suma dotácie	Použitá dotácia	Nepoužitá časť dotácie
Prevádzkové dotácie:			
Na krytie oprávnených nákladov v oblasti bytového fondu	70 000,00 €	70 000,00 €	0,00 €
Na krytie oprávnených nákladov v oblasti nebytového fondu	195 000,00 €	195 000,00 €	0,00 €
Prevádzkové dotácie spolu:	265 000,00 €	265 000,00 €	0,00 €
Kapitálové dotácie:			
Nákup auta	9 000,00 €	8 534,00 €	466,00 €
Rekonštrukcia schodiska DS Alfa	20 200,00 €	20 145,14 €	54,86 €
Plynofikácia šatní ŠK Šimonovany	18 000,00 €	18 000,00 €	0,00 €
Kapitálové dotácie spolu:	47 200,00 €	46 679,14 €	520,86 €
Účelové dotácie:			
opravy budovy Stomatológie	20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €
opravy budovy SMM, n.o.,	5 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €
Účelové dotácie spolu:	25 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €
Spolu:	337 200,00 €	336 679,14 €	520,86 €

Nepoužitá časť kapitálových dotácií bola vrátená mestu.

5. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok 31.12.2022

	Stav majetku k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2022	Oprávky k 31.12.2022	Zostatková hodnota	Odpisy za rok 2022
Softvér	5 310 €			5 310 €	5 310 €	0 €	0 €
Nehmotný majetok	5 310 €	0 €	0 €	5 310 €	5 310 €	0 €	0 €
Stavby							
Samostatné hnut. veci	39 750 €	8 476 €		48 225 €	39 809 €	8 417 €	212 €
Dopravné prostriedky	50 001 €	8 534 €		58 535 €	51 068 €	7 467 €	2 874 €
Hmotný majetok	89 751 €	17 010 €	0 €	106 760 €	90 876 €	15 884 €	3 085 €
CELKOVÁ SUMA	95 061 €	17 010 €	0 €	112 071 €	96 187 €	15 884 €	3 085 €

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske, po lehote splatnosti k 31.12.2022

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12. roka		Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Pohľadávky súčasných dlžníkov ⁽¹⁾		
2022	2021	K 31.12.2020		K 31.12.2021		K 31.12.2022		+ zvýšenie/- zníženie				
Nebytové priestory	147	145	37	38 025,56 €	29	29 275,10 €	25	31 730,03 €	-4	2 454,93 €	0,00 €	
Vlastníci	2 347	2 346	405	56 573,36 €	150	57 177,32 €	386	58 558,90 €	236	1 381,58 €	49 014,44 €	
Nájomné byty	367	319	230	168 620,41 €	216	163 711,46 €	214	167 328,82 €	-2	3 617,36 €	18 652,12 €	
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	5	5	14	13 303,87 €	11	10 820,30 €	13	12 765,96 €	2	1 945,66 €	1 849,20 €
	Nájomné byty	303	255	134	102 637,91 €	125	100 594,67 €	118	99 334,71 €	-7	-1 259,96 €	9 531,23 €
	Nábřežná	59	59	82	52 678,63 €	80	52 296,49 €	83	55 228,15 €	3	2 931,66 €	7 271,69 €
CELKOM za SMM, n.o.,:			672	263 219,33 €	395	250 163,88 €	625	257 617,75 €	230	7 453,87 €	67 666,56 €	

- (1) Súčasní dlžníci – bývalí nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., Partizánske uzatvorené zmluvy ku dňu 31.12.2022 (t. j. dlžníci v bytoch bez odsťahovaných a nájomcovia v NP bez pohľadávok na súde a u exekútorov).
- (2) Pre súčasných nájomcov nebytových priestorov bol stav k 31.12.2022 vykázaný ako nulový, pretože voči nim SMM, n.o. neviduje pohľadávky v omeškaní, bežné platby za obdobie 12/2022 boli uhradené v lehote splatnosti v roku 2023.

Tabuľka č. 13

Spôsob vymáhania	Typ priestorov	Počet dlžníkov k 31.12. roka			Dlžná suma k 31.12. roka		
		2022	2021	2020	2022	2021	2020
Súd	Nebytové priestory	0	0	1	0,00 €	0,00 €	1 974,56 €
	Nájomné byty	2	3	20	1 068,38 €	1 093,15 €	12 692,88 €
	Vlastnícke byty	1	2	5	330,42 €	0,00 €	2 084,33 €
Súd spolu:		3	5	26	1 398,80 €	1 093,15 €	16 751,77 €
Súdny exekútor	Nebytové priestory	1	1	12	855,37 €	855,37 €	23 181,63 €
	Nájomné byty	251	254	311	149 347,96 €	149 052,83 €	149 323,05 €
	Vlastnícke byty	3	3	3	1 935,56 €	1 935,56 €	1 935,56 €
Súdny exekútor spolu:		255	258	326	152 138,89 €	151 843,76 €	174 440,24 €

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2022 a vymáha od dlžníkov cestou súdu, alebo exekúcií.

V priebehu roku 2022 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 2022 zostal celkový stav pohľadávok na rovnakej úrovni, ako v roku 2021. Zvýšenie o 295,13 eur nie je významné.

Podrobný prehľad o vývoji pohľadávok podľa jednotlivých kategórií je uvedený v tabuľke č. 12.

Pre ilustráciu vývoja stavu pohľadávok uvádzame porovnanie mesačných analýz, v tomto prípade porovnanie stavov z januára a decembra u vlastníkov a nájomcov bytov, teda zmenu za rok 2022:

Január 2022	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
Celková výška nedoplatkov	72 522,15 €	51 753,81 €	20 768,34 €	310	247	63
Nedoplatky od 0 do 20 eur	552,94 €	475,05 €	77,89 €	89	83	6
Nedoplatky od 21 do 100 eur	5 091,19 €	4 226,69 €	864,50 €	83	70	13
Nedoplatky od 101 do 300 eur	12 601,40 €	9 540,56 €	3 060,84 €	77	58	19
Nedoplatky od 301 do 600 eur	9 909,23 €	5 210,17 €	4 699,06 €	25	13	12
Nedoplatky od 601 do 1 000 eur	10 744,52 €	4 172,00 €	6 572,52 €	15	6	9
Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur	24 094,44 €	18 600,91 €	5 493,53 €	17	13	4
Nedoplatky 2 000 eur a viac	9 528,43 €	9 528,43 €	0,00 €	4	4	0

December 2022	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
Celková výška nedoplatkov	67 666,56 €	49 014,44 €	18 652,12 €	425	367	58
Nedoplatky od 0 do 20 eur	990,00 €	976,17 €	13,83 €	183	180	3
Nedoplatky od 21 do 100 eur	5 283,62 €	4 560,79 €	722,83 €	91	78	13
Nedoplatky od 101 do 300 eur	13 109,81 €	9 917,22 €	3 192,59 €	86	69	17
Nedoplatky od 301 do 600 eur	14 584,38 €	7 791,10 €	6 793,28 €	36	19	17
Nedoplatky od 601 do 1 000 eur	10 033,08 €	6 634,76 €	3 398,32 €	14	9	5
Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur	19 023,93 €	14 492,66 €	4 531,27 €	13	10	3
Nedoplatky 2 000 eur a viac	4 641,74 €	4 641,74 €	0,00 €	2	2	0

Zmena stavu v období 2022	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
Celková výška nedoplatkov	-4 855,59 €	-2 739,37 €	-2 116,22 €	115	120	-5
Nedoplatky od 0 do 20 eur	437,06 €	501,12 €	-64,06 €	94	97	-3
Nedoplatky od 21 do 100 eur	192,43 €	334,10 €	-141,67 €	8	8	0
Nedoplatky od 101 do 300 eur	508,41 €	376,66 €	131,75 €	9	11	-2
Nedoplatky od 301 do 600 eur	4 675,15 €	2 580,93 €	2 094,22 €	11	6	5
Nedoplatky od 601 do 1 000 eur	-711,44 €	2 462,76 €	-3 174,20 €	-1	3	-4
Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur	-5 070,51 €	-4 108,25 €	-962,26 €	-4	-3	-1
Nedoplatky 2 000 eur a viac	-4 886,69 €	-4 886,69 €	0,00 €	-2	-2	0

Pre vymáhanie pohľadávok v bytoch a nebytových priestoroch uskutočnili pracovníci SMM, n.o., Partizánske, nasledovné opatrenia:

- Boli zaslané **posledné výzvy pred súdnym konaním 184 dlžníkom** v celkovej čiastke **177.950,80 eur**,
- Boli zaslané **upomienky 554 dlžníkom** v celkovej čiastke **87.408,83 eur**,
- Boli uzatvorené **4 uznania dlhu** v celkovej čiastke **6.225,48 eur**,
- Po zaslaní Poslednej výzvy pred súdnym konaním **bolo uhradených 85 pohľadávok** v celkovej čiastke **18.673,55 eur**,
- Na základe zaslaných upomienok **bolo uhradených 302 pohľadávok** v celkovej čiastke **33.107,85 eur**,

- **4 pohľadávky boli vymožené súdnym exekútorom v celkovej sume 1.867,51 eur,**
- Na základe uzatvorenia **dohody o uznaní dlhu** bolo **uhradených 7 pohľadávok** v sume **1.412,34 eur.**

V tabuľke o vývoji pohľadávok k 31.12.2022 (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 odsťahovaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch, k 31.12.2022, sú vo výške **18 652 eur**, čo predstavuje 11,15 % z celkových pohľadávok nájomníkov bytov v tabuľke č. 12. V porovnaní so stavom nedoplatkov na začiatku roku 2022, kedy bol stav pohľadávok bývajúcich nájomníkov v celkovej hodnote **20 873 eur**, došlo v roku 2022 k zníženiu o 10,64 %.

Nedoplatky nájomníkov aktuálne bývajúcich na ulici Nábřežná, sú k 31.12.2022 v celkovej výške **7 272 eur**, čo predstavuje cca 13,2 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., Partizánske, eviduje voči nájomníkom na ulici Nábřežná (tabuľka č. 12).

Pre súčasných nájomcov nebytových priestorov bol stav k 31.12.2022 vykázaný ako nulový, pretože voči nim SMM, n.o., neeviduje pohľadávky v meškani, bežné platby za obdobie 12/2022 boli uhradené v januári 2023.

5.1. Informácie o správe mestských nájomných domov

Počas roku 2022 boli raz za štvrtrok uskutočnené kontroly v mestských nájomných domoch Nábřežná 204, 205 a 208. Jednalo sa o pravidelné kontroly pracovníkmi SMM, n.o., zamerané na kontrolu nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch, na dodržiavanie čistoty a poriadku v spoločných priestoroch a v jednotlivých bytoch.

Okrem kontrol nájomných bytov na ulici Nábřežná vykonali zamestnanci SMM, n.o., preventívne kontroly v nasledovných mestských nájomných domoch:

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

Prehľad ukončených nájmov bytu a podaných výpovedí z nájmu bytu v období 1–12/2022

Skončenie nájmu bytu (Zmluva na dobu určitú)

- bolo ukončených 7 nájmov bytu z dôvodu neplatenia nájmu v celkovej hodnote dlhu 1.548,67 eur

Výpovede nájmu bytu (Zmluva na dobu neurčitú)

- boli doručené 4 výpovede z nájmu z dôvodu neplatenia nájmu v celkovej hodnote dlhu 4.872,39 eur

Z dôvodu neprispôsobivého správania a v rámci zásad 3x a dosť nebol v roku 2022 nikto vystáňovaný.

SMM, n.o., aj naďalej pokračuje 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 2022

Hospodársky výsledok, **strata** v čiastke - **12 568, 10 eur** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2022 navrhujeme vysporiadať z účtu 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

PRÍLOHY:

1. Účtovná závierka za rok 2022
2. Správa nezávislého audítora 2022