

V ý r o č n á s p r á v a
Správy majetku mesta, n.o., Partizánske
za rok 2011

V Partizánskom, marec 2012

I. Ú V O D

Na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 20/X/2005/B/8 bola zrušená príspevková organizácia Správa majetku mesta Partizánske ku dňu 31.12.2005. Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 20/X/2005/B/9-14 založilo Mesto Partizánske novú neziskovú organizáciu s názvom **Správa majetku mesta, n.o., Partizánske** za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb v oblasti zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu a poskytovania služieb súvisiacich so správou bytov a nebytových priestorov.

Rozhodnutie o registrácii neziskovej organizácie nadobudlo právoplatnosť dňa 9.12.2005. Všetok spravovaný majetok, pohľadávky, finančné prostriedky, záväzky, fondy a podsúvahové účty aktív a pasív boli podľa účtovnej závierky zrušenej organizácie k 31.12.2005 odovzdané protokolárne zriaďovateľovi – Mestu Partizánske. Spolu s nimi boli odovzdané aj aktíva a pasíva za vlastníkov bytov v osobnom vlastníctve, nakoľko ich správcom bola do 31.12.2005 SMM, príspevková organizácia. V súlade s uzneseniami MsZ č. 21/XII/2005, 22/II/2006 bol tento majetok odovzdaný zriaďovateľom – Mestu Partizánske novozaloženej neziskovej organizácii – Správa majetku mesta, n.o., Partizánske.

Predmet činnosti

Správa majetku mesta, n.o. zabezpečuje nasledovné všeobecne prospešné služby:

- zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu
- zabezpečovanie služieb v oblasti výstavby bytových domov s nájomnými bytmi a príslušenstva týchto bytových domov
- poskytovanie ostatných služieb súvisiacich so správou bytov.

Okrem uvedených činností SMM, n.o. zabezpečuje prenájom, údržbu, skvalitňovanie nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Partizánske.

Organizačná štruktúra SMM, n.o.

Nezisková organizácia Správa majetku mesta mala k 31. 12. 2011 v stave 29 zamestnancov a je členená na nasledovné úseky:

1. úsek riaditeľa organizácie – zabezpečuje riadenie úsekov organizácie, zamestnanci na tomto úseku zabezpečujú kompletnú personálnu a mzdovú agendu, spisovú agendu a spracovanie podkladov k vyúčtovaniu energií a protipožiaru ochranu.
2. úsek ekonomický a správy bytov – zabezpečuje činnosti v oblasti plánu a financovania, bezhotovostného a hotovostného styku, kompletné spracovanie a vedenie účtovníctva a evidenciu v oblasti správy bytov nájomných a bytov v osobnom vlastníctve, ako aj sledovanie úhrad za ich užívanie a vymáhanie nedoplatkov.
3. úsek správy nebytových priestorov – zabezpečuje všetky činnosti v oblasti podnájmu nebytových priestorov, kontrolu ich využívania, vypracovávanie nájomných zmlúv, sledovanie úhrad za užívanie nebytových priestorov a vymáhanie nedoplatkov.
4. úsek údržby bytov a nebytových priestorov – zabezpečuje údržbu a opravy bytového fondu a objektov slúžiacich na nebytové účely.

II. Činnosť SMM, n.o., Partizánske

Hospodárenie organizácie za sledované obdobie vychádzalo z Rozpočtu pre rok 2011, schváleného Správnou radou na zasadnutí Správnej a Dozornej rady SMM, n.o. dňa 16.11.2010 a zmeny rozpočtu č. 1, ktorú schválili členovia Správnej rady SMM, n.o. na svojom zasadnutí dňa 14. 7. 2011 a zmeny rozpočtu č.2 schválenej na zasadnutí dňa 27.9.2011.

Rozpočet bol rozpísaný podrobne na jednotlivé hospodárske strediská (HS), podľa ktorých sa vedie aj evidencia v účtovníctve:

HS 100 - nájomné byty – sledovanie nákladov a výnosov z hlavnej činnosti za nájomné byty v správe SMM, n.o. vrátane opráv a údržby týchto bytov. Všetky náklady a výnosy sa zároveň zúčtovávajú s Fondom prevádzky, údržby a opráv nájomných domov.

HS 200 – nebytové priestory – sledovanie nákladov a výnosov z hlavnej činnosti za prenájom nebytových priestorov (NP) vrátane nákladov na energie a na ich správu.

HS 300 – údržba – slúži pre sledovanie nákladov a výnosov údržbárskeho strediska, ktoré zabezpečuje údržbu a opravy vlastnými zamestnancami. Podľa týchto nákladov a výnosov sa potom určuje výkon za odpracovanú hodinu údržbárom pre vlastnú údržbu.

HS 400 - správa– slúži pre sledovanie nákladov a výnosov vynaložených pri výkone správy bytov v osobnom vlastníctve.

HS 600 – vlastníci – slúži pre sledovanie nákladov a výnosov vlastníkov bytov, za opravy a údržbu. Všetky tieto náklady a výnosy sa zároveň zúčtovávajú s Fondom prevádzky, údržby a opráv a ostatnými fondami (napr. fondom vodomerov).

Pre sledovanie hospodárskeho výsledku za údržbu nájomných bytov a za správu všetkých bytov sa HS-100, HS-300, HS-400 používajú spolu, t.j. **HV za byty**.

Pre sledovanie a vyčíslenie hospodárskeho výsledku za **prenájom nebytových priestorov** sa HS-200 používa samostatne.

Pre sledovanie hospodárskeho výsledku za údržbu **bytov v osobnom vlastníctve** sa používa HS-600 samostatne.

III. Hospodárenie SMM, n.o., Partizánske

Majetok neziskovej organizácie tvoria:

- a) vklad zakladateľa
- b) príjmy z vlastnej činnosti
- c) príjmy z podnikateľskej činnosti po zdanení
- d) dedičstvo
- e) dary od fyzických osôb a právnických osôb.

STREDISKOVÉ HOSPODÁRSKE VÝSLEDKY ZA ROK 2011

Názov strediska	Náklady rok 2011	Výnosy rok 2011	Hospodársky výsledok + zisk, - strata
HS 200 – správa a údržba nebytových objektov	375 236 EUR	375 265 EUR	+ 29 EUR
HS – údržba nájomných bytov a správa všetkých bytov	473 525 EUR	473 885 EUR	+ 360 EUR
SPOLU nebytové objekty a byty	848 761 EUR	849 150 EUR	+ 389 EUR
HS 600 – vlastníci bytov	742 049 EUR	758 239 EUR	+ 16 190 EUR
CELKOM za SMM,n.o.	1 590 810 EUR	1 607 389 EUR	+ 16 579 EUR

Hospodársky výsledok za organizáciu **zisk** v čiastke **+ 16.579 EUR** je vyšší oproti plánu o 3.279 EUR, z toho za nebytové priestory je vyšší o 29 EUR, za nájomné byty a údržbu bytov je vyšší o 360 EUR a za vlastníkov je vyšší o 2.890 EUR.

HS 200 – Správa a údržba nebytových priestorov

Činnosť na úseku nebytových priestorov zabezpečuje celkom 6 zamestnancov. Nosnou úlohou úseku je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta a vytváranie vhodných podmienok pre malých a stredných podnikateľov za účelom poskytovania čo najrozmanitejších služieb obyvateľom mesta. Zamestnanci tohto strediska zabezpečujú všetky činnosti súvisiace s prenájomom (uzatváranie a vypovedanie nájomných zmlúv, výber a vymáhanie nájomného a platieb za dodávané energie v prenajatých priestoroch a pod.) Opravy a údržba týchto priestorov sú zabezpečované úsekom vlastnej údržby SMM, n.o., ale i dodávateľsky.

Prenájom nebytových priestorov vykonávala SMM, n.o., Partizánske v roku 2011 na základe Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392 a jej dodatkov, uzatvorenej s Mestom Partizánske zo dňa 1.7.2010 za odplatu a SMM,n.o. ako správca odvádza štvrtročne nájomné podľa platnej zmluvy na účet vlastníka, čo za rok 2011 predstavovala za nebytové priestory suma 242.744,84 EUR. Na krytie oprávnených nákladov vynaložených v súvislosti s rozvojom a údržbou nebytového fondu podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta poskytlo mesto Partizánske v roku 2011 Správe majetku mesta, n.o. účelovo orientovanú dotáciu vo výške 206.725 EUR. Ďalej bola na úseku nebytových priestorov účtovaná aj dotácia z ÚPSVaR v zmysle projektu: Podpora zamestnanosti uchádzačov o zamestnanie na jedného zamestnanca vo funkcii upratovačky, ktorú však v roku 2011 predstavovala už len suma 61,18 EUR.

K 31.12.2011 spravoval úsek na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach **39 nebytových objektov**, ktoré prenajímal na zmluvnom podklade **166 nájomcom**. V tomto roku boli okrem množstva drobných opráv zabezpečené i mnohé ďalšie opravy nebytových priestorov väčšieho rozsahu, ako napr.: murárske práce a výmena okien v objekte NC Šípok – časť Pošta, stavebné uzatvorenie terasy v pavilóne č. 3 v objekte býv. MŠ V.Okružná, výmena vchodových dverí v pavilóne č. 1 tohto objektu a tiež vybudovanie sadrokartónovej priečky v pavilóne č. 2, rekonštrukcia priestorov v objekte býv. I. ZŠ (stavebné úpravy v sociálnych zariadeniach, úprava povrchov omietok chodby, schodiska a soklov), realizácia obkladov stien v kuchyni, umyvárke a v priestoroch sociálnych zariadení v objekte KD Šimonovany, oprava strechy spojovacej chodby v objekte v I.ZŠ a iné.

Plánované náklady strediska pre rok 2011 vo výške 422.766 € boli čerpané vo výške 375.236 €, čo predstavuje 88,76 %. Výnosy boli plánované vo výške 422.766 € a skutočné výnosy boli vo výške 375.265 €, čo je plnenie na 88,76 %. Výsledok hospodárenia je zisk v čiastke +29 €.

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

SMM, n.o. k 31.12.2011 spravovala **celkom 2848 bytov**, z toho 669 nájomných bytov, 2170 bytov v osobnom vlastníctve v 69 domoch a vykonáva správu 9 vlastníkom za NP na ul. Nádražná 686/4.

Na úseku ekonomickom a správy bytov pracuje 8 zamestnancov, ktorí zabezpečujú 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., evidenciu úhrad nájomov od nájomníkov bytov, ako aj vlastníkov bytov za služby spojené s užívaním bytu a činnosti s tým súvisiace (nájomné zmluvy, výber nájmu cez pokladňu, evidenciu bezhotovostných platieb nájomníkov a vlastníkov bytov, nákup materiálu pre údržbárov a jeho výdaj zo skladu, vymáhanie pohľadávok a účtovanie celého chodu organizácie).

Ďalej na tomto úseku pracujú zamestnanci údržby, ktorých úlohou je zabezpečovať **vlastnou údržbou** najmä opravy drobného charakteru, ktoré pozostávajú z nasledovných prác:

- maliarske a natieračske práce na schodištiach resp. oknách domov
- elektroinštalačné práce, opravy – výmeny dorozumievacích zariadení, odstraňovanie závad po revízií el. inštalácie resp. bleskozvodov
- stolárske, zámočnícke a sklenárske práce na oknách, dverách, vchodov resp. bytov a výťahoch
- vodoinštalačné a kúrenárske práce pozostávajúce od drobných opráv až po výmeny radiátorov, hlavných a stupačkových ventilov TÚV, SV a ÚK, výmeny vodomerov TÚV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc.

Dodávateľskou údržbou zabezpečujeme práce väčšieho charakteru najmä sanácie balkónov, zateplovanie 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, plynoinštalácie, hydrantov, hasiacich prístrojov, deratizačné a dezinfekčné práce a iné práce podľa potrieb, alebo v zmysle požiadaviek vlastníkov bytov.

Prenájom nájomných bytov vykonávala SMM, n.o., Partizánske v roku 2011 na základe Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393 a jej dodatkov, uzatvorenej s Mestom Partizánske dňa 1.7.2010 za odplatu samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka odvádza štvrtročne nájomné podľa platnej zmluvy. Za celý rok 2011 bolo na účet mesta odvedené 324.960,26 EUR. Na krytie oprávnených nákladov vynaložených v súvislosti s rozvojom a údržbou bytového fondu podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta poskytlo Mesto Partizánske v roku 2011 SMM, n.o. účelovo orientovanú dotáciu vo výške 83.480 EUR a finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo výške 96.341,36 €.

Plánované náklady pre rok 2011 v čiastke 483.110 € boli čerpané vo výške 473.525 €, čo je plnenie na 98,02 %. Výnosy plánované vo výške 483.110 € boli skutočne splnené na 98,09 % čo predstavuje suma 473.885 €. Hospodársky výsledok za toto stredisko bol zisk vo výške + 360 €.

HS 600 – Vlastníci bytov

V tomto hospodárskom stredisku sa sledujú náklady a výnosy vlastníkov bytov predovšetkým za opravy a údržbu domov. Všetky náklady a výnosy sa sledujú analyticky podľa jednotlivých domov a zároveň sa zúčtovávajú s Fondom prevádzky, údržby a opráv konkrétneho domu. Výnosy v HS - 600 predstavujú hlavne príjmy z prenájmu nebytových priestorov v domoch vlastníkov a príjmy z úrokov bankových vkladov.

Plánované náklady pre rok 2011 vo výške 158.424 € boli čerpané vo výške 742.049 €, čo je čerpanie na 468,39 %. Výnosy plánované vo výške 171.724 € boli splnené na 441,55 %, čo predstavuje suma skutočného plnenia na 758.239 €. Výsledok hospodárenia za vlastníkov bytov bol v roku 2011 zisk v čiastke + 16.190 €. Toto vysoké plnenie nákladov a výnosov v HS 600 bolo spôsobené tým, že do plánu úloh na rok 2011 neboli zaradené mnohé akcie, ktoré vlastníci objednávali a boli realizované prostredníctvom SMM,n.o. v priebehu roku. Išlo napr. o nasledovné druhy prác: opravy striech, výmeny vchodových dverí, schodiskových okien, zateplovanie domov, rekonštrukcia balkónov a striešok, maľovanie vchodov, výmena dlažby vo vchodoch obytných domov, revízie a opravy bleskozvodov a pod. Uvedené činnosti mimo pôvodného rozpočtu boli realizované tak, ako aj všetky ostatné akcie na vlastníckych domoch a v plnej výške hradené z finančných prostriedkov vlastníkov bytov, ktoré majú vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

PREROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU SMM, N.O. ZISK +16.578,63 EUR ZA ROK 2011:

- a) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **388,45 EUR** za nebytové priestory a nájomné byty **preúčtovať na účet 428 – Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov;**
- b) hospodársky výsledok **zisk** v čiastke + **16.190,18 EUR** za vlastníkov bytov **zúčtovať do Fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov v správe SMM, n.o.**

IV. Správne orgány

V roku 2011 zasadala Správna rada SMM, n.o. spolu 5 krát v dňoch: 25.2.2011, 31.3.2011, 14.7.2011, 27.9.2011 a 6.12.2011. V roku 2011 boli volení noví členovia Dozornej a Správnej rady a v priebehu roku nedošlo k zmene ich zloženia.

Zloženie Správnej rady:

Predseda: Ing. Jaroslav Palatický, členovia: PaedDr. Tibor Csollár, Ing. Ľubomír Fiksel, PaedDr. Ľubica Guštárová, Mgr. Mária Hazuchová, Juraj Krasula, Ing. Vladimír Ladziansky, Mgr. Sergej Talár, Mgr. Mária Znášiková.

Zloženie Dozornej rady:

Predseda: Ing. Miroslav Kohút, členovia: Ing. Iveta Matejovová, Anna Martineková

Správna rada schválila na svojom poslednom zasadnutí v roku 2011 Rozpočet pre rok 2012. V tomto rozpočte sú podrobne naplánované všetky druhy nákladov, ktoré boli známe ku dňu jeho zostavovania, alebo sa dali predpokladať podľa ich vývoja v predchádzajúcich obdobiach. V súčasnom období sa organizácia riadi plánovanými údajmi z tohto rozpočtu a štatutár neziskovej organizácie je povinný polročne hodnotiť tvorbu a čerpanie rozpočtu SMM, n.o. a zároveň zabezpečiť v priebehu roku financovanie všetkých úloh.

V. Stav a pohyb majetku a záväzkov

V priebehu roku 2011 nedošlo k zmene výšky základného imania a ku dňu 31.12.2011 bola je jeho výška 663,88 EUR.

V prílohe Výročnej správy je tabuľka účtovného stavu majetku, v ktorej je uvedený aj stav pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2011. Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku sme realizovali rôzne zákonné opatrenia voči dlžníkom v oblasti nájomných bytov, ale i nebytových priestorov, ako napr.:

- pokusy o zmier voči **367** dlžníkom
- posledné výzvy pred súdnym konaním voči **264** dlžníkom
- výpovede z nájmu bytu boli zaslané **66** dlžníkom
- dohody o uznaní dlhu boli podpísané s **36** dlžníkmi
- bolo zaslané **1** odstúpenie od zmluvy s nájomníkom v nebytových priestoroch
- boli dané **3** výpovede zo zmluvy nájomníkom v NP.

Na základe týchto činností sa nám podarilo vymôcť viac ako **243 tis. EUR**.

V tabuľke o stave pohľadávok po lehote splatnosti k 31. 12. 2011 je uvedený nielen účtovný stav pohľadávok podľa jednotlivých stredísk, ale tiež výška opravných položiek k pohľadávkam, ktoré boli zaúčtované v súlade so zákonom o účtovníctve číslo 431/2002 Z.z., § 20 ods. 14 zákona č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení zmien a doplnkov a tiež internej smernice SMM, n.o., Partizánske.

PRÍLOHY:

1. Výsledky hospodárenia – prehľad nákladov podľa jednotlivých nákladových skupín
2. Účtovný stav majetku SMM, n.o., stav pohľadávok a záväzkov k 31.12.2011

