

**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 2021

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

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 .....	8
3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov .....	11
4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2021 .....	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.) .....	17
4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.) .....	18
4.2 Príjmy .....	18
4.2.1 Príjmy z predaja služieb (15.) .....	18
4.2.2 Iné ostatné príjmy (16.) .....	19
4.2.3 Dotácie (18.) .....	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 2021 .....	24

**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 2021 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 2021 boli:

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

Dozorná rada je kontrolný orgán SMM, n.o., Partizánske, ktorý dohliada na činnosť organizácie. Členov dozornej rady volí a odvoláva správna rada. Členovia dozornej rady sú

oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti organizácie a kontrolujú, či je účtovníctvo riadne vedené a či organizácia uskutočňuje svoju činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, zakladacou listinou a štatútom.

Správna rada SMM, n.o., Partizánske, zasadala tri krát (3x) v roku 2021. 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 31.12.2021 bolo v organizácii 21 zamestnancov, z toho 12 žien a 9 mužov.

V priebehu roka odišli dve zamestnankyne do dôchodku. Vedúca ekonomického úseku a samostatná referentka údržby.

Na ich miesta boli prijatí noví zamestnanci k dátumom 3.5. a 1.7. Okrem toho bol od 1.6. posilnený úsek správy bytov o jednu zamestnankyňu v pozícii samostatného referenta.

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:

<b>Hlavná činnosť SMM, n.o., Partizánske (nájomné byty a správa a údržba všetkých bytov):</b>	<b>Vedľajšia činnosť SMM, n.o., Partizánske:</b>
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 31.12.2021 v správe celkovo **2 690 bytov**, z toho 319 nájomných bytov a 2 371 bytov v osobnom vlastníctve v 74 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.					
		2021		2020		2019	
<b>Byty spolu</b>		2 690		2 666		2 799	
<b>Z toho:</b>	<b>Nájomné mestské byty</b>	319		320		454	
	<b>Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov</b>	2 371	74	2 346	73	2 345	73
<b>Z toho:</b>	<b>Nebytové priestory v osobnom vlastníctve</b>	9		9		9	

V októbri 2021 SMM, n.o., Partizánske, pribudlo do správy 24 nájomných bytov v novopostavenom dome na sídlisku Šípok. Tieto nie sú pre rok 2021 vykázané v celkovom počte spravovaných mestských nájomných bytov, pretože to do 31.12.2021 neboli mestské byty, ale byty v osobnom vlastníctve. Mestskými sa stanú v priebehu roku 2022, po odkúpení bytového domu mestom.

V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2021, po vystaňovaní neplatičov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 14 bytov.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2021	2020	2019
Nám. SNP 215	x	x	101
R. Jašíka 160	x	x	33
Nábřežná 205	10	4	4
Nábřežná 208	4	2	1
<b>Spolu</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>139</b>

K 15.2.2021 si 100 žiadateľov obnovilo žiadosť o pridelenie nájomného bytu v súlade s § 3 ods. 1. Všeobecného záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 3/2011 o prideliovaní 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 2021 Komisia pre sociálnu a bytovú politiku a pre ochranu verejného poriadku pri Mestskom zastupiteľstve v Partizánskom schválila celkovo 61 nových žiadostí a zaradila ich do evidencie. Evidencia je zverejnená na webovej stránke Mesta Partizánske ([www.partizanske.sk](http://www.partizanske.sk)) a na webovej stránke SMM, n.o., Partizánske, ([www.smm-partizanske.sk](http://www.smm-partizanske.sk)). 22 žiadateľov bolo v roku 2021 z evidencie vyradených, a to z dôvodu, že buď mali nedoplatky voči SMM, n.o., Partizánske, alebo mali nedoplatky voči mestu Partizánske a tým nesplnili podmienky v zmysle ustanovenia § 3 bod 4. písm. d) VZN č. 3/2011. V konečnom dôsledku SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2021 celkovo **123** žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorí sú zaradení v evidencii. V priebehu roka 2021 bolo pridelených 33 mestských nájomných bytov žiadateľom z evidencie, z toho 24 bytov v novostavbe na sídlisku Šípok.

V roku 2021 bol odpredaný jeden mestský nájomný byt do osobného vlastníctva, na adrese Veľká okružná 1029/34, č. b. 43, Partizánske, na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, uzavretej podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zo dňa 15.4.2021.

Tabuľka č. 3

	2021	2020	2019
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	83	93	86
Počet schválených nových žiadostí	61	45	46
Počet vyradených žiadateľov	26	28	37
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	123	131	114
Počet pridelených nájomných bytov	33	7	15
Celkový počet bytov na odpredaj podľa schváleného plánu.	2328	2328	2328
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	6	6	6
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	1	0	0
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	5	6	6

K 31.12.2021 zostalo na odpredaj **5** mestských nájomných bytov v bytovom dome na adrese Veľká okružná 1029.

Tabuľka č. 4

Adresa	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2021	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2020
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 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 2021 spolu za všetky vlastnícke domy, vo výške 16 031 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 striedch, 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 2021 SMM, n.o., Partizánske, uzatvorila v mene vlastníkov domov 7 úverových zmlúv pre 6 bytových domov. Tiež sa pokračovalo v zabezpečovaní financovania prác na domoch, na ktorých si úvery schválili ich obyvatelia ešte v minulom roku.

V roku 2021 boli uzatvorené úverové zmluvy pre nasledujúce bytové domy:

1. Horská 1308 - suma úveru 430.000,-- €
2. Nádražná 643 - suma úveru 109.000,-- €
3. Komenského 203 - suma úveru 179.750,-- € zo ŠFRB a 50.000,-- € zo SLSP
4. Veľká Okružná 1022 - suma úveru 1.088.380,-- €
5. Malé Kršteňany 170 - suma úveru 60.000,-- €
6. Komenského 201 - suma úveru 20.000,-- €

SMM, n.o., Partizánske, ako správca, doposiaľ uzatvorila úverové zmluvy na obnovu a rekonštrukciu bytových domov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov so stavebnými sporiteľňami, so ŠFRB alebo s komerčnými bankami na 53 domoch. *(Celkový počet BD s úverom sa oproti minulému roku nezmenil, pretože okrem uzatvorenia nových úverových zmlúv boli niektoré existujúce úvery splatené, alebo refinancované.)*

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

### Údržba bytov

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

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

SMM, n.o., Partizánske, zabezpečuje formou odovzdávateľskej 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 2021 stanovená tak, že za organizáciu ako celok bolo navrhnuté vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2021 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

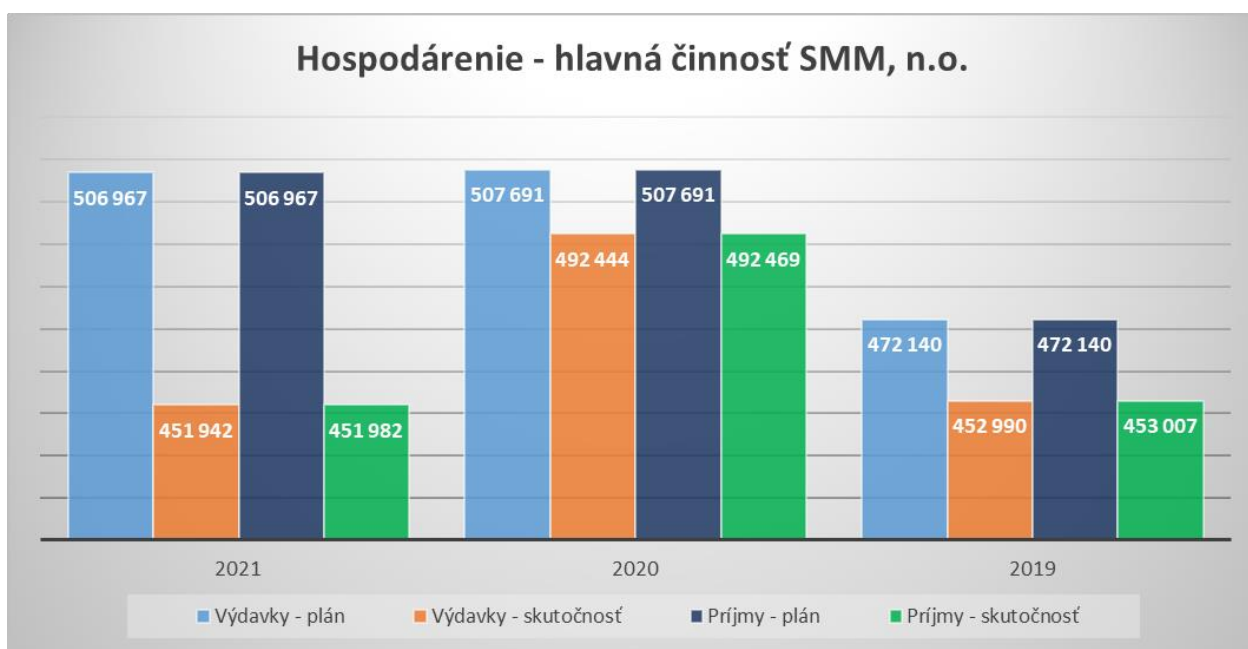
Na rok 2021 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 506 967 eur. Počas roku bola schválená zmena rozpočtu č. 1, ktorou boli SMM, n.o. Partizánske, schválené dotácie na nebytové priestory a kapitálové dotácie takisto na nebytové priestory. Výška plánovaných výdavkov na úseku bytov teda nebola zmenená. V skutočnosti sa v roku 2021 vyčerpalo v hlavnej činnosti 451 942 eur, čo predstavuje 89,15 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2021 predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 506 967 eur. Plán bol naplnený na 89,15 %, čo znamená skutočný príjem vo výške 451 982 eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), bol v roku 2021 zisk vo výške +40 eur.

Tabuľka č. 5

		Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.		
		2021	2020	2019
výdavky	plán	506 967	507 691	472 140
	skutočnosť	451 942	492 444	452 990
	% plnenia	89,15	97,00	95,94
príjmy	plán	506 967	507 691	472 140
	skutočnosť	451 982	492 469	453 007
	% plnenia	89,15	97,00	95,95
Hospodársky výsledok		40	24	17



### 3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov

SMM, n.o., Partizánske, bola k 31.12.2021 hospodárom 33 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 31.12.2021 bolo uzatvorených 145 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 najväčšieho rozsahu 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.

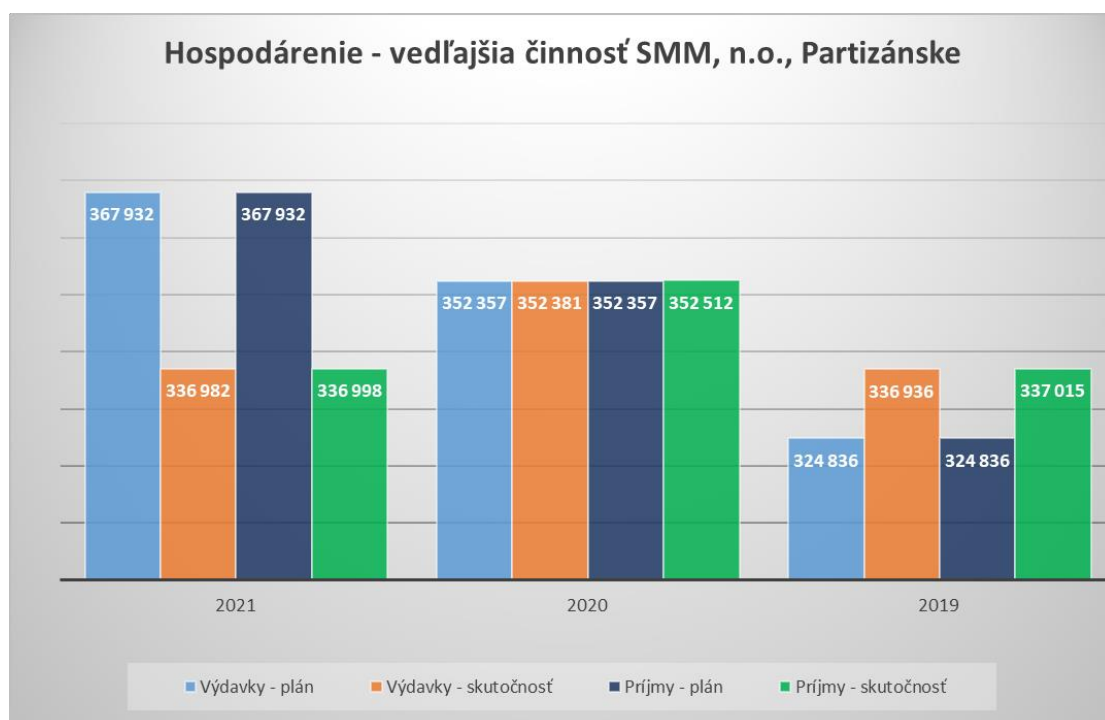
Na rok 2021 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 327 567 eur. Po zmene rozpočtu č. 1 bola výška plánovaných výdavkov v čiastke 367 932 eur. V skutočnosti sa v roku 2021 vyčerpalo 336 982 eur, čo predstavuje 91,59 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2021 predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), pôvodne 327 567 eur a po zmene rozpočtu to bola čiastka 367 932 eur. Plán bol naplnený na 91,59 %, čo znamená príjem vo výške 336 998 eur.

**Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby nebytových priestorov (HS200), bol v roku 2021 zisk vo výške +16 eur.**

Tabuľka č. 6

		Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.		
		2021	2020	2019
výdavky	plán	367 932	352 357	324 836
	skutočnosť	336 982	352 381	336 936
	% plnenia	91,59	100,01	103,72
príjmy	plán	367 932	352 357	324 836
	skutočnosť	336 998	352 512	337 015
	% plnenia	91,59	100,04	103,75
<b>Hospodársky výsledok</b>		<b>16</b>	<b>131</b>	<b>79</b>



**4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2021**

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2021 sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2020, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2020	Schválený rozpočet na r.2021	Upravený rozpočet na r. 2021	Skutočnosť za rok 2021	% plnenia
	1	2		3	4	5
1.	Spotreba materiálu	58 300	57 350	57 350	43 781	76,34
2.	Spotreba energie	166 363	176 385	176 385	166 329	94,30
3.	Opravy a udržiavanie	121 000	106 821	122 186	104 472	85,50
4.	Cestovné	700	1 000	1 000	0	0,00
5.	Výdavky na reprezentáciu	300	300	300	214	71,33
6.	Ostatné služby	63 696	58 662	58 662	52 208	89,00
7.	Mzdové výdavky	269 225	284 354	284 354	283 654	99,75
8.	Zákonné sociálne poistenie	90 871	100 092	100 092	97 453	97,36
9.	Ostatné sociálne poistenie	3 400	3 400	3 400	3 401	100,03
10.	Zákonné sociálne výdavky	26 141	23 962	23 962	17 828	74,40
11.	Ostatné dane a poplatky	2 120	2 400	2 400	1 068	44,50
12.	Iné ostatné výdavky	55 482	17 358	42 358	17 759	41,93
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	2 450	757	30,90
<b>VÝDAVKY CELKOM</b>		<b>860 048</b>	<b>834 534</b>	<b>874 899</b>	<b>788 924</b>	<b>90,17</b>
14.	Príjmy z predaja služieb	303 837	343 020	343 020	306 228	89,27
15.	Iné ostatné príjmy	260 538	219 064	219 064	201 380	91,93
16.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	2 450	757	30,90
17.	Dotácie	293 223	270 000	310 365	280 615	90,41
<b>PRÍJMY CELKOM</b>		<b>860 048</b>	<b>834 534</b>	<b>874 899</b>	<b>788 980</b>	<b>90,18</b>
<b>VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	

#### 4.1 Výdavky

V rámci výdavkov organizácie sú podrobnejšie rozpísané jednotlivé základné položky hospodársky významnejších ukazovateľov, a to za sledované obdobie (rok 2021) a obdobia pred sledovaným obdobím (rok 2020 a 2019).

##### 4.1.1 Spotreba materiálu (1.)

Ukazovateľ		2021	2020	2019
<b>VÝDAVKY - 1. Spotreba materiálu spolu:</b>		<b>43 781 €</b>	<b>64 044 €</b>	<b>48 135 €</b>
z toho:	1.01 Spotreba materiálu na údržbu	36 593 €	57 724 €	39 782 €
	1.02 Spotreba drobného DHM	2 050 €	1 897 €	3 171 €
	1.03 Pohonné hmoty	2 027 €	1 642 €	1 773 €
	1.04 Odborná literatúra	179 €	96 €	97 €
	1.05 Kancelárske potreby, tonery, papier	2 584 €	2 157 €	2 548 €
	1.06 Čistiace prostriedky	344 €	525 €	769 €
	1.07 Ostatné nešpecifikované výdavky	4 €	3 €	-4 €

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)		2021	2020	2019
<b>VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:</b>		<b>166 329 €</b>	<b>166 469 €</b>	<b>158 584 €</b>
z toho:	2.01 Spotreba tepla (UK, TUV)	95 541 €	97 486 €	87 810 €
	2.02 Zemný plyn	19 084 €	17 210 €	17 440 €
	2.03 Vodné a stočné	16 294 €	15 731 €	14 933 €
	2.04 Elektrická energia	35 410 €	36 043 €	38 401 €

Ukazovateľ (rozdelenie nákladov podľa druhu činností)		2021	2020	2019
<b>VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:</b>		<b>166 329 €</b>	<b>166 469 €</b>	<b>158 584 €</b>
2.A Spotreba energie (HS100, 300 a 400)		9 680 €	6 298 €	5 826 €
2.B Spotreba energie (HS200)		156 649 €	160 171 €	152 758 €

V ukazovateli 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		2021	2020	2019	
VÝDAVKY - 3. Opravy a udržiavanie spolu:		104 472 €	130 473 €	144 452 €	
z toho:	3.01 Vlastná údržba spolu:	67 117 €	68 795 €	71 366 €	
	z toho:	3.01a HS100, 300 a 400	27 908 €	39 924 €	43 378 €
		3.01b HS200	39 209 €	28 870 €	27 989 €
	3.02 Dodávateľská údržba spolu:	37 355 €	61 678 €	73 085 €	
	z toho:	3.02a HS100, 300 a 400	7 831 €	36 484 €	22 656 €
		3.02b HS200	29 524 €	25 194 €	50 429 €

Ukazovateľ Opravy a udržiavanie zahŕňa náklady na opravu a údržbu bytov a nebytových priestorov. Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2021:

1. Vlastná údržba (3.01) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 72 821 eur boli skutočné výdavky nižšie o 5 704 eur, t. j. v celkovej výške 67 117 eur, čo predstavuje plnenie na **92,17 %**, z toho:
  - 27 908 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 111,83 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01a) a toto zvýšené plnenie ukazovateľa je spôsobené predovšetkým tým, že plánované výdavky sú stanovené len odhadom a je financované z fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov, ktoré tvorí Mesto Partizánske a
  - 39 209 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 140,0 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01b).
2. Dodávateľská údržba (3.02) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 34 000 eur boli skutočné výdavky vyššie o 3 355 eur, t. j. v celkovej výške 37 355 eur, čo predstavuje plnenie na **109,87 %**, z toho:
  - 7 831 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 43,50 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02a) a
  - 29 524 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 184,53 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02b) a tu 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 z revízií, ktoré sa konali počas roku.

Plánovaná dodávateľská údržba v zmysle rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2021, 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	1 588,71 €	Výmena vodomerov
828	Nábřežná 204/14, 16	855,00 €	Oprava bytu - dlažba, kúpeľňa
829	Nábřežná 205/1,12	700,00 €	Oprava bytu - dlažba, kúpeľňa
<b>Spolu:</b>		<b>3 143,71 €</b>	

Tabuľka č. 9 Mestské nebytové priestory – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
707	Stomatológia, Februárová 640	5 211,74 €	Výmena okien, zasklievanie
707	Stomatológia, Februárová 640	789,48 €	Oprava plynových rozvodov
753	býv. MŠ V.Okružná 1107/15	5 143,12 €	Výmena okien, zasklievanie
908	Nám. SNP 200/22	13 364,52 €	Výmeny okien a žalúzií
<b>Spolu:</b>		<b>24 508,86 €</b>	

Tabuľka č. 10 Vlastnícke bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
807	Nádražná 643/27-29	34 740,92 €	Výmena rozvodov
825	Komenského 201/1-5	20 000,00 €	Výmena rozvodov
859	Horská 1278/1	10 356,37 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
863	Horská 1308/41-45	105 128,17 €	Zateplenie BD
876	Malá Okružná 931/54	11 597,38 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
888	Veľáká Okružná 1022/2-24	679 716,86 €	Komplexná obnova BD.
912	Malé Kršťaňany 170	37 441,89 €	Výmena elektroinštalácie, bleskozvody, izolácie
<b>Spolu:</b>		<b>898 981,59 €</b>	

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		2021	2020	2019
<b>VÝDAVKY - 6. Ostatné služby spolu:</b>		<b>52 208 €</b>	<b>65 413 €</b>	<b>56 499 €</b>
z toho:	6.01 Aktualizácia softvéru	7 831 €	6 294 €	7 220 €
	6.02 Školenia	271 €	1 470 €	660 €
	6.03 Služby BOZP a PO	1 550 €	1 435 €	1 440 €
	6.04 Poštovné	2 457 €	2 434 €	2 220 €
	6.05 Telefónne služby	2 605 €	2 748 €	2 535 €
	6.06 Stráženie objektov	355 €	355 €	355 €
	6.07 Služby právno-poradenské	2 929 €	14 223 €	4 992 €
	6.08 Spracovanie vyúčtovania v NP	2 511 €	1 917 €	2 329 €
	6.09 Auditorské služby	1 000 €	1 500 €	1 500 €
	6.10 Pretláčanie kanalizácie	6 163 €	4 448 €	4 872 €
	6.11 Revízie /blesk., has.p., komín, elektr., plyn/	171 €	5 269 €	3 849 €
	6.12 Deratizácia, dezinfekcia	1 231 €	4 745 €	8 026 €
	6.13 Upratovanie spoločných priestorov	17 693 €	14 745 €	9 318 €
	6.14 Inzercia OVS		798 €	597 €
	6.15 Vypracovanie projekt.dokum.+digitalizácia		1 370 €	
	6.16 Ostatné nešpecifikované služby	5 441 €	1 662 €	6 583 €

Hodnota ukazovateľa Ostatné služby dosiahla výšku 5 208 eur, čo predstavuje naplnenie plánovanej hodnoty na 89 %.

**4.1.5 Mzdové výdavky (7.)**

Ukazovateľ		2021	2020	2019
<b>VÝDAVKY - 7. Mzdové výdavky spolu:</b>		<b>283 654 €</b>	<b>253 164 €</b>	<b>253 248 €</b>
z toho:	7.01 Mzdy pre zamestnancov	277 452 €	247 580 €	247 249 €
	7.02 Dohody o vykonaní práce	6 202 €	5 584 €	5 999 €

V priebehu roka 2021 došlo k zvýšeniu priemerného počtu zamestnancov o jedného, v porovnaní so stavom k 31.12.2020. K 31.12.2021 bolo v organizácii 21 zamestnancov.

V priebehu roka odišli dve zamestnankyne do dôchodku. Vedúca ekonomického úseku a samostatná referentka údržby.

Na ich miesta boli prijatí noví zamestnanci k dátumom 3.5. a 1.7. Okrem toho bol od 1.6. posilnený úsek správy bytov o jednu zamestnankyňu v pozícii samostatného referenta. Podstatnú časť jej náplne

práce tvorí agenda súvisiaca s prípravou podkladov, zabezpečovaním a organizovaním domových schôdzí a písomných hlasovaní v súlade s Bytovým zákonom.

Ukazovateľ Mzdové výdavky neprekročil výšku plánovaných výdavkov. Jeho čerpanie dosiahlo celkovo 99,75 % z plánu na rok 2021, z toho čerpanie na úseku bytov bolo 99,91 % a na úseku nebytových priestorov 99,12 %. Výške ukazovateľa Mzdové výdavky priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa Zákonné sociálne poistenie (8.), ktoré bolo na úrovni 97,36 % z plánovaného rozpočtu.

#### 4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)

Ukazovateľ		2021	2020	2019
VÝDAVKY - 12. Iné ostatné výdavky spolu:		17 758 €	52 402 €	16 634 €
z toho:	12.01 Výdavky tepelnej energie za voľné byty	547 €	574 €	346 €
	12.02 Zákonná tvorba fondu opráv	4 167 €	2 662 €	2 362 €
	12.03 Poistenie budov proti živel. udalostiam	2 881 €	1 446 €	5 197 €
	12.04 Poplatok za operácie bankám	2 261 €	2 153 €	2 216 €
	12.05 Poistenie zo zákon. zodpovednosti	3 182 €	4 569 €	1 778 €
	12.06 Zákonné, havarijné a úrazové poistenie	832 €	807 €	1 118 €
	12.07 Odpisy DHM	3 563 €	3 563 €	3 565 €
	12.08 ZC odovzdaného dlhodobého majetku		36 581 €	
	12.08 Ostatné nešpecifikované výdavky	325 €	47 €	52 €

Ukazovateľ Iné ostatné výdavky zahŕňa náklady na poistenie budov, automobilov, poistenie zo zákonnej zodpovednosti a iné náklady. V roku 2021 nevznikli prípady keď bol budovaný dlhodobý hmotný majetok odovzdaný mestu (ako tomu bolo v období roka 2020), podobné položky dlhodobého majetku budú dokončené v roku 2022.

## 4.2. Príjmy

### 4.2.1. Príjmy z predaja služieb (15.)

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 2021 boli vo výške 306 228 eur, čo predstavuje 89,27 % z plánovaného ročného príjmu v rámci tohto ukazovateľa.

Položkou príjmu, kde sa nepodarilo dosiahnuť plánovanú hodnotu je Poplatok za výkon správy. Od roku 2021 SMM, n.o., Partizánske, ako správca zvýšil hodnotu tohto poplatku o 1,20 € s DPH (zo sumy 6,-- € na 7,20 € za byt), čo je možné považovať za symbolické zvýšenie. Napriek tomu vlastníci bytov v bytových domoch túto zmenu v rámci Zmluvy o správe bytového domu v niektorých prípadoch neodsúhlasili. V priebehu roka 2021 sa podarilo aktualizovať Zmluvy

o výkone správy a zvýšiť poplatok za výkon správy u 20 bytových domov. Okrem toho boli schválené 3 prípady zvýšenia poplatku za výkon správy, ale s účinnosťou až v roku 2022.

Ukazovateľ		2021	2020	2019
PRÍJMY - 15. Príjmy z predaja služieb spolu:		306 228 €	317 488 €	303 376 €
z toho:	15.01 Poplatok za výkon správy	177 095 €	168 705 €	169 885 €
	15.02 Príjmy z prenájmu NP	10 191 €	11 479 €	14 591 €
	15.03 Vlastná údržba (výkony byty + NP)	115 904 €	135 526 €	116 361 €
	15.04 Nešpecifikované príjmy	3 038 €	1 778 €	2 539 €

#### 4.2.2. Iné ostatné príjmy (16.)

Ukazovateľ		2021	2020	2019
PRÍJMY - 16. Iné ostatné príjmy spolu:		201 380 €	238 554 €	220 694 €
z toho:	16.01 Príjmy z fondu opráv na nájomné byty	39 102 €	92 157 €	78 146 €
	16.02 Príjmy za energie v NP	130 473 €	135 782 €	130 848 €
	16.03 Ostatné nešpecifikované príjmy	31 805 €	10 616 €	11 700 €

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, ktoré boli za rok 2021 v celkovej výške 12.223,11 eur. Na úseku mestských nájomných bytov je druhou najvýznamnejšou položkou tohto ukazovateľa čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v celkovej výške 39 102 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 2021 SMM, n.o., Partizánske, odviedlo Mestu nájomné v celkovej hodnote 407 529,59 eur, z toho:

- za nájomné byty 229 326,31 eur
- za nebytové priestory 178 203,08 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 2021 bola táto dotácia poskytnutá v celkovej výške 280 615 eur a finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na mestské nájomné byty boli poskytnuté v čiastke 39 102 eur. Okrem týchto finančných prostriedkov bola SMM, n.o., Partizánske, poskytnutá dotácia na realizáciu kapitálových investícií v celkovej výške 40 365 eur.

## 5. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok 31.12.2021

	Stav majetku k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2021	Oprávky k 31.12.2021	Zostatková hodnota	Odpisy za rok 2021
Softvér	5 310 €			5 310 €	5 310 €	0 €	0 €
<b>Nehmotný majetok</b>	<b>5 310 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>5 310 €</b>	<b>5 310 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Stavby							
Samostatné hnut. veci	39 750 €			39 750 €	39 597 €	153 €	462 €
Dopravné prostriedky	50 001 €			50 001 €	48 194 €	1 807 €	3 101 €
<b>Hmotný majetok</b>	<b>89 751 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>89 751 €</b>	<b>87 791 €</b>	<b>1 960 €</b>	<b>3 563 €</b>
<b>CELKOVÁ SUMA</b>	<b>95 061 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>95 061 €</b>	<b>93 101 €</b>	<b>1 960 €</b>	<b>3 563 €</b>

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske po lehote splatnosti k 31.12.2021

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 <sup>(1)</sup>		
2021	2020	K 31.12.2019		K 31.12.2020		K 31.12.2021		+ zvýšenie/- zníženie				
Nebytové priestory	145	150	17	27 266,54 €	37	38 025,56 €	29	29 275,10 €	-8	-8 750,46 €	0,00 €	
Vlastníci	2 371	2 346	437	57 749,44 €	405	56 573,36 €	150	57 177,32 €	-255	603,96 €	50 282,48 €	
Nájomné byty	319	320	244	169 047,75 €	230	168 620,41 €	216	163 711,46 €	-14	-4 908,95 €	20 872,73 €	
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	5	6	15	13 544,56 €	14	13 303,87 €	11	10 820,30 €	-3	-2 483,57 €	2 397,72 €
	Nájomné byty	255	255	150	104 075,54 €	134	102 637,91 €	125	100 594,67 €	-9	-2 043,24 €	9 739,72 €
	Nábřežná	59	59	79	51 427,65 €	82	52 678,63 €	80	52 296,49 €	-2	-382,14 €	8 735,29 €
<b>CELKOM za SMM, n.o.,:</b>			<b>698</b>	<b>254 063,73 €</b>	<b>672</b>	<b>263 219,33 €</b>	<b>395</b>	<b>250 163,88 €</b>	<b>-277</b>	<b>-13 055,45 €</b>	<b>71 155,21 €</b>	

(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 31.12.2021 (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 31.12.2021 vykázaný ako nulový, pretože voči nim SMM, n.o., Partizánske neeviduje pohľadávky v meškani, bežné platby za obdobie 12/2021 boli uhradené v januári 2022.

Tabuľka č. 13

Spôsob vymáhania	Typ priestorov	Počet dlžníkov k 31.12. roka			Dlžná suma k 31.12. roka		
		2021	2020	2019	2021	2020	2019
Súd	Nebytové priestory	0	1	1	0,00 €	1 974,56 €	1 974,56 €
	Nájomné byty	3	20	23	1 093,15 €	12 692,88 €	13 167,70 €
	Vlastnicke byty	2	5	21	0,00 €	2 084,33 €	4 143,09 €
<b>Súd spolu:</b>		<b>5</b>	<b>26</b>	<b>45</b>	<b>1 093,15 €</b>	<b>16 751,77 €</b>	<b>19 285,35 €</b>
Súdny exekútor	Nebytové priestory	1	12	12	855,37 €	23 181,63 €	23 670,73 €
	Nájomné byty	254	311	314	149 052,83 €	149 323,05 €	151 136,84 €
	Vlastnicke byty	3	3	10	1 935,56 €	1 935,56 €	995,78 €
<b>Súdny exekútor spolu:</b>		<b>258</b>	<b>326</b>	<b>336</b>	<b>151 843,76 €</b>	<b>174 440,24 €</b>	<b>175 803,35 €</b>

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2021 a vymáha od dlžníkov cestou súdu alebo exekúcií.

Pozn.: V oblasti vlastníckych bytov sú uvedené dva prípady súdneho vymáhania pohľadávky, vymáhaná suma je uvedená ako nulová. Dôvodom je to, že dlh voči SMM, n.o., Partizánske, už bol uhradený, ale súdne konanie nebolo ukončené, pretože pokračuje vymáhanie súdnych trov a poplatkov z omeškania.

Stav pohľadávok sa oproti minulým rokom podarilo znížiť, v priebehu roku 2021 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 2021 sa celkový stav pohľadávok SMM, n.o., Partizánske, znížil o 13 055,65 eur oproti predchádzajúcemu roku. Jedinou kategóriou, kde stav pohľadávok mierne narástol bola oblasť vlastníckych bytov, kde bol nárast o 603,96 eur, čo predstavuje 1 % oproti stavu k 31.12.2020. V tejto oblasti sa podarilo výrazne znížiť počet dlžníkov, čo je výsledkom dôslednejšieho pripomienkovania a vymáhania platieb, na ktoré reagovali drobní dlžníci zlepšením platobnej disciplíny.

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

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

- Boli zaslané posledné výzvy pred súdnym konaním 494 dlžníkom v celkovej čiastke 408.144,20 eur.
- Boli zaslané upomienky 307 dlžníkom v celkovej čiastke 49.393,52 eur.
- Boli uzatvorené 3 uznania dlhu v čiastke 4.530,60 eur.
- Po zaslaní Poslednej výzvy pred súdnym konaním bolo uhradených 152 pohľadávok v celkovej čiastke 31.966,21 eur.
- Na základe zaslaných upomienok bolo uhradených 135 pohľadávok v celkovej čiastke 14.633,12 eur.
- Súdnou cestou sa podarilo vymôcť 5 pohľadávok v sume 290,93 eur.
- 8 pohľadávok bolo vymožených súdnym exekútorom v celkovej sume 582,15 eur.
- Na základe uzatvorenia dohody o uznaní dlhu boli uhradené 2 pohľadávky v sume 333,30 eur.

V celkovej sume sa uvedenými opatreniami podarilo vymôcť 47 805,71 eur.

V tabuľke o vývoji pohľadávok k 31.12.2021 (tabuľka č. 12 – pohľadávky po lehote splatnosti) sú evidované všetky pohľadávky, ktoré má SMM, n.o., Partizánske, v účtovníctve, teda aj pohľadávky odsťahovaných nájomcov, resp. pohľadávky vymáhané prostredníctvom exekútorov. V týchto prípadoch nemôžeme úspešnosť vymáhania ovplyvniť. S nájomcami v nájomných bytoch uzatvárame nájomné zmluvy na dobu určitú, aby sme zabránili nárastu nedoplatkov.

Nedoplatky aktuálne bývajúcich nájomcov (bez odsťahovaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch, k 31.12.2021, sú vo výške **20 873 eur**, čo predstavuje 12,75 % z celkových pohľadávok nájomcov bytov v tabuľke č. 12. V porovnaní so stavom nedoplatkov na začiatku roku 2021, kedy bol stav pohľadávok bývajúcich nájomcov v celkovej hodnote 22 810 eur, došlo v roku 2021 k zníženiu o 8,5 %.

Nedoplatky nájomcov aktuálne bývajúcich na ulici Nábřežná, sú k 31.12.2021 v celkovej výške **8 735 eur**, čo predstavuje cca 16,7 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., Partizánske, eviduje voči nájomcom na ulici Nábřežná (tabuľka č. 12).

Pre súčasných nájomcov nebytových priestorov bol stav k 31.12.2021 vykázaný ako nulový, pretože voči nim SMM, n.o., Partizánske, neeviduje pohľadávky v meškani, bežné platby za obdobie 12/2021 boli uhradené v januári 2022.

## 5.1. Informácie o správe mestských nájomných domov

Počas roku 2021 boli uskutočnené nasledovné kontroly v mestských nájomných domoch:

### Nábrežná 204, 205 a 208

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

#### Výsledky kontroly zo dňa 24.3.2021

### Nábrežná 204

- v byte sa nachádzali nenahlásené osoby, ktoré tam bývali. Nájomníčke bol zvýšený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.

### Nábrežná 205

- nájomníčka bola upozornená pracovníkmi SMM, n.o., Partizánske, na ukončenie nájmu bytu k 30.6.2021.
- nájomníčka bola upozornená pracovníkmi SMM, n.o., Partizánske, na ukončenie nájmu bytu k 30.6.2021.
- v byte bývala nenahlásená osoba, dcéra nájomníčky. Nájomníčke bol zvýšený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
- jeden byt v karanténe.

### Nábrežná 205

- od susedov nahlásené, že v byte neoprávnene prebýva nenahlásená osoba. Pracovníci SMM, n.o., Partizánske, skutočnosť nemohli preveriť, nakoľko nájomca nebol doma.
- v byte sa nachádzali nenahlásené deti nájomníčky. Nájomníčke bol zvýšený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.

Užívatelia bytov boli upozornení na dodržiavanie zvýšenej hygieny v bytoch a aj v spoločných priestoroch bytového domu z dôvodu šírenia COVID – 19. Na základe uvedených skutočností realizovala SMM, n.o., Partizánske, s pracovníkmi údržby 1x týždenne dezinfekciu spoločných priestorov uvedených domov.

#### Výsledky kontroly zo dňa 17.6.2021

### Nábrežná 205

- nájomníčka bola upozornená pracovníkmi SMM, n.o., Partizánske, na ukončenie nájmu bytu a následné vypratanie k 30.6.2021.
- nájomníčka bola upozornená pracovníkmi SMM, n.o., Partizánske, na ukončenie nájmu bytu a následné vypratanie k 30.6.2021.
- družka nájomcu nahlásila, že nájomca sa toho času nachádza vo výkone väzby a požiadala o prepis zmluvy o nájme bytu na svoju osobu.
- pri kontrole nájomníčka nebola doma. Prítomný bol jej syn, ktorý udáva, že ich otec do bytu chodí pravidelne na návštevy.

Spoločné priestory bytového domu boli značne znečistené, steny špinavé. Na schodisku sa nachádzali pneumatiky od auta a kočiare. Majiteľ a pneumatík sa nepodarilo zistiť. Pracovníci SMM, n.o., Partizánske, upozornili obyvateľov bytového domu na vypratanie pneumatík a kočiarov pre ich vlastnú bezpečnosť.

### **Nábrežná 208**

- pri kontrole nájomníčka bola v práci, dvere otvorila žena, ktorá bola na návšteve s dvomi deťmi. V poobedných hodinách sa pracovníčka SMM, n.o., Partizánske, skontaktovala s nájomníčkou bytu, aby podala vysvetlenie. Bolo zistené, že sa jednalo o nájomníčkinu dcéru s vnúčatami, ktoré ju chodia pravidelne raz do mesiaca navštíviť na jeden deň.
- nájomníčka bytu nahlásila odsťahovanie syna z bytu. Nájomníčke bol zmenený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
- nájomníčka nahlásila svojho manžela ako spolubývajúceho. Bol jej zmenený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
- zaplechovaný byt: pracovníkmi SMM, n.o., Partizánske bolo zistené, že v byte sú ukradnuté dve okná, ktoré boli následne zaplechované.

Užívatelia bytov boli upozornení na dodržiavanie zvýšenej hygieny v bytoch aj spoločných priestoroch bytového domu z dôvodu šírenia ochorenia COVID – 19.

#### Výsledky kontroly zo dňa 7.10.2021

### **Nábrežná 204**

- č. b. 12: v byte sa nachádzala nenahlásená osoba, brat nájomcu bytu. Bolo zistené, že sa v byte nezdržiava dlhodobo.

Spoločné priestory bytového domu a schodisko boli čisté.

### **Nábrežná 205**

- nájomníčka po opakovanom upozornení o ukončení nájmu bytu k 31.8.2021 v byte stále býva a nájomné za užívanie bytu nie je uhradené od 1.8.2021.
- pri kontrole bolo zistené, že v byte sa nachádzali dve nenahlásené osoby, ktoré tam prespali cez noc. Nájomníčka bola upozornená pracovníčkou SMM, n.o., Partizánske. Pri opakovanej náhodnej kontrole sa v byte nenahlásené osoby nenachádzali.
- nájomníčka po opakovanom upozornení o ukončení nájmu k 30.9.2021 v byte stále býva a nájomné za užívanie bytu nie je uhradené od 1.7.2021.

Spoločné priestory bytového domu sú značne znečistené, steny sú špinavé, Na schodisku sa nachádzali odpadky.

### **Nábrežná 208**

- pri kontrole nájomníčka bytu nebola doma. Dvere od bytu boli otvorené. V byte sa nachádzal bordel, smeti, bol značne znečistený.
- nájomníčka nahlásila bývajúcu osobu. Bol jej zmenený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.

Spoločné priestory bytového domu sú znečistené. Steny sú špinavé, počmárané. Na schodisku sa nachádzajú zvyšky jedla a ohorky od cigariet. V bytovom dome na druhom poschodí je veľký neporiadok, hlavne pred bytom nájomníčky č. b. 16. Taktiež je neporiadok na balkóne. Nájomníci boli upozornení na odstránenie neporiadku.

Užívatelia bytov boli upozornení na dodržiavanie zvýšenej hygieny v bytoch aj na spoločných priestoroch bytového domu z dôvodu šírenia ochorenia COVID – 19.

#### Výsledky kontroly zo dňa 8.12.2021

### **Nábrežná 208**

- na SMM, n.o., Partizánske, bolo nahlásené, že u nájomcu bytu neoprávnene prebývajú osoby, čo kontrolou nebolo potvrdené

**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.

Taktiež 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 2021**

Hospodársky výsledok po zdanení, **zisk** vo výške + **55,96 eur** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2021, bude preúčtovaný na účet 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

### **PRÍLOHY:**

1. Správa nezávislého audítora 2021
2. Účtovná závierka za rok 2021