

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 2017

SPRAVA MAJETKU MESTA, n.o., PARTIZANSKE

SMM

2017

OBSAH

	strana
1. Úvod.....	5
2. Základné údaje	5
2.1 Orgány SMM, n.o.....	5
3. Charakteristika SMM, n.o.	6
3.1 Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra	6
3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty	7
3.3 Hlavná činnosť – správa a údržba všetkých bytov	9
3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov	11
4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., za rok 2017	13
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov	16
5.1 Informácie o správe nájomných domov	18
6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., za rok 2017	19

Vysvetlenie skratiek:

N.o. – nezisková organizácia

SMM,n.o., – 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.“) 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. 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., za rok 2017 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., je neziskovou organizáciou, zapísanou v Registri neziskových organizácií, Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS /NO/89-16/2005.

2.1 Orgány SMM, n.o.

Orgánmi SMM, n.o., sú:

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

Správna rada je najvyšší orgán SMM, n.o., 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.

- b) Riaditeľ – Ing. Branislav Lačný (od: 1.5.2017), Ing. Jarmila Machová (do: 30.4.2017).
 Riaditeľ je štatutárnym orgánom SMM, n.o., ktorého volí a odvoláva Správna rada. Riaditeľ, ako štatutárny orgán, zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie, vykonáva všetky právne úkony vyplývajúce z činnosti organizácie, je oprávnený konať v mene organizácie vo všetkých veciach, ak nie sú zakladacou listinou, štatútom alebo zákonom č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov vyhradené do pôsobnosti iných orgánov.
- c) Dozorná rada – predseda – Tomáš Merašický
 – členovia – Anna Martineková (neposlanec) a Ing. Iveta Matejovová.

Dozorná rada je kontrolný orgán SMM, n.o., 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., zasadala šesťkrát (6x) v roku 2017. V priebehu roka 2017 došlo k zmene štatutárneho orgánu. Správna rada SMM, n.o., zvolila dňa 23.2.2017, Ing. Branislava Lačného na pozíciu riaditeľa, na základe úspešného výberového konania. V ostatných orgánoch SMM, n.o., k zmenám nedošlo.

3. Charakteristika SMM, n.o.

SMM, n.o., 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., 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 31.12.2017 bolo 24 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere, z toho 14 žien a 10 mužov. K 30.4.2017 ukončil pracovný pomer zamestnanec na pozícii upratovačky a odišiel do starobného dôchodku a od 1.5.2017 boli prijatí dvaja zamestnanci do trvalého pracovného pomeru, a to na pozíciu upratovačky a riaditeľa.

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

- úsek riaditeľa organizácie (3 zamestnanci – riaditeľ, referent PAM a energetik) – zabezpečuje riadenie úsekov organizácie, zamestnanci na tomto úseku zabezpečujú kompletnú personálnu a mzdovú agendu, spisovú agendu a spracovanie podkladov k vyúčtovaniu energií,
- úsek ekonomický a správy bytov (8 zamestnancov – vedúci úseku, samostatný odborný referent (5x), účtovník (2x) a samostatný účtovník) – zabezpečuje činnosti v oblasti plánu a financovania, bezhotovostného a hotovostného styku, kompletné spracovanie a vedenie účtovníctva a evidenciu v oblasti správy bytov nájomných a bytov v osobnom vlastníctve, ako aj sledovanie úhrad za ich užívanie a vymáhanie nedoplatkov,
- úsek správy nebytových priestorov (5 zamestnancov – vedúci úseku, samostatný odborný referent, upratovačka (2x) a robotník) – zabezpečuje všetky činnosti v oblasti prenájmu nebytových priestorov, kontrolu ich využívania, vypracovávanie nájomných zmlúv, sledovanie úhrad za užívanie nebytových priestorov a vymáhanie nedoplatkov,

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

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

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

3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty

SMM, n.o., mala k 31.12.2017 v správe celkovo **2 823 bytov**, z toho 494 nájomných bytov a 2 329 bytov v osobnom vlastníctve v 73 domoch, z toho vykonáva správu 9 vlastníkom nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, nachádzajúcich sa v polyfunkčnej budove na ul. Nádražná 686/4, Partizánske, a to na základe Zmluvy o výkone vlastníckeho práva zo dňa 22.1.2001.

Tabuľka č. 1

Druh priestoru		Stav k 31.12.					
		2015		2016		2017	
Byty spolu		2 824		2 823		2 823	
Z toho:	Nájomné mestské byty	574		544		494	
	Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov	2 250	70	2 279	73	2 329	73
	Z toho: Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	9		9		9	

V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2017, po vysťahovaní neplatiteľov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 155 bytov.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2017	2016	2015
Nábřežná 206	21	13	5
Nám. SNP 215	101	66	42
R. Jašíka 160	33	33	33
Spolu	155	112	80

K 15.2.2017 si 84 žiadateľov obnovilo žiadosť o pridelenie nájomného bytu v súlade s § 3 bod 1. Všeobecného záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 3/2011 o pridelení 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 2017 Komisia sociálnej

a bytovej politiky pri Mestskom zastupiteľstve v Partizánskom schválila celkovo 42 nových žiadostí a zaradila ich do evidencie. Evidencia je zverejnená na webovej stránke Mesta Partizánske (www.partizanske.sk) a na webovej stránke SMM, n.o., (www.smm-partizanske.sk). 39 žiadateľov bolo v roku 2017 z evidencie vyradených, a to z dôvodu, že buď mali nedoplatky voči SMM, n.o., 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., eviduje k 31.12.2017 celkovo 87 žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorí sú zaradení v evidencii. V priebehu roku 2017 bolo pridelených 23 mestských nájomných bytov žiadateľom z evidencie.

V roku 2017 bolo odpredaných 14 bytov do osobného vlastníctva a na účet mesta bolo zaslaných spolu 6 688,36 eur, čo predstavovali nasledovné platby:

- za predané byty	=	4 757,04 eur
- za predané pozemky pod bytmi	=	790,06 eur
- za splátky za odkúpené byty	=	1 141,26 eur

Tabuľka č. 3

	2017	2016	2015
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	84	146	120
Počet schválených nových žiadostí	42	20	28
Počet vyradených žiadateľov	39	0	0
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	87	493	467
Počet pridelených nájomných bytov	23	20	28
Celkový počet bytov na odpredaj podľa schváleného plánu	2328	2328	2232
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	32	101	6
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	14	69	1
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	18	32	5

K 31.12.2017 zostalo na odpredaj **18** mestských nájomných bytov. Dva byty na ul. J. Kráľa 1549 a jeden byt v bytovom dome na adrese Malé Kršteňany 169 budú odpredané súčasným nájomcom v priebehu 1. štvrtroka 2018. Zvyšní nájomcovia, v bytoch na ul. Strojárskejšká 198, Malé Kršteňany 169 a Veľká okružná 1029 boli vyzvaní, aby v 2-ročnej lehote od podania žiadosti o odkúpenie nájomného bytu tak urobili. Nájomcovia, ktorí mali v čase zaslania výzvy nedoplatky voči SMM, n.o., boli upozornení, že v prípade neodkúpenia bytu v 2-ročnej lehote, s nimi bude po tejto lehote ukončený nájomný vzťah.

Tabuľka č. 4

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

3.3 Hlavná činnosť – správa a údržba všetkých bytov

Správa bytov

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

- prenájom mestských nájomných bytov,
- odpredaj nájomných bytov vo vlastníckych domoch,
- správu bytov vo vlastníctve fyzických osôb podľa Zmluvy o výkone správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- evidenciu úhrad od nájomníkov bytov, ako aj vlastníkov bytov za služby spojené s užívaním bytu a činnosti s tým súvisiace (nájomné zmluvy, výber nájmu cez pokladňu, evidenciu bezhotovostných platieb nájomníkov a vlastníkov bytov, nákup materiálu pre údržbárov a jeho výdaj zo skladu, vymáhanie pohľadávok a účtovanie celého chodu organizácie).

Správa vlastníkov bytov

Predmetom hlavnej činnosti SMM, n.o., je okrem činností súvisiacich so správou mestských nájomných bytov aj zabezpečovanie správy, údržby a obnovy bytového fondu vlastníkov bytov. SMM, n.o., hospodári s majetkom vlastníkov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a teda aj v súlade so Zmluvou o výkone správy, ktorú má s jednotlivými vlastníkami bytov uzatvorenú. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov (ďalej len „FPÚaO“) musí správca viesť oddelene od svojich účtov a viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom.

Všetky akcie, ktoré SMM, n.o., realizuje v mene vlastníkov a pre nich, musí mať odsúhlasené v zmysle vyššie uvedeného zákona a realizuje ich len v tom prípade, že majú dostatok finančných prostriedkov na svojich účtoch. Príjmy vlastníkov vo FPÚaO sú okrem zákonnej tvorby z prenájmu nebytových priestorov v bytových domoch, ktoré boli po odvode zrážkovej dane v roku 2017 spolu za všetky vlastnícke domy vo výške 11 992 eur.

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

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

V roku 2017 SMM, n.o., uzatvorila v mene vlastníkov domov 5 úverových zmlúv na zlepšenie tepelnoizolačných vlastností domu, a to na bytových domoch na ul. Gen. Svobodu 978, Nádražná 893, Obuvnícka 420, Malá okružná 1014 a Malá okružná 962. SMM, n.o., ako správca, postupne uzatvorila zmluvy na obnovu a rekonštrukciu bytových domov v mene ich vlastníkov na 47 bytových domoch so stavebnými spoprititeľňami, so ŠFRB alebo s komerčnými bankami.

Trend zatepl'ovania bytových domov vlastníkov pokračuje aj týmto roku, nakoľko nejde len o estetickú záležitosť a obnovu domov, ale predovšetkým o úsporu nákladov na kúrenie, čo v dnešnej dobe nie je zanedbateľná čiastka.

SMM, n.o., pripravuje v priebehu roku 2018 ďalšie úverové zmluvy v mene vlastníkov bytov na realizáciu zateplenia bytových domov a na dobudovanie balkónov na dome, nakoľko sa ich obyvatelia rozhodli tiež pre túto stavebnú akciu.

Údržba bytov

Zamestnanci SMM, n.o., 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,
- 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 výt'ahoch
- vodoinštalačné a kúrenárske práce pozostávajúce z drobných opráv až po výmeny radiátorov, hlavných a stupačkových ventilov TUV, SV a ÚK, výmeny vodomerov TUV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc.

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

Hospodárenie na úseku bytov

Cieľová hodnota rozpočtu SMM, n.o., bola na rok 2017 stanovená tak, že za organizáciu ako celok nebol plánovaný zisk, t. j. navrhlo sa vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2017 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

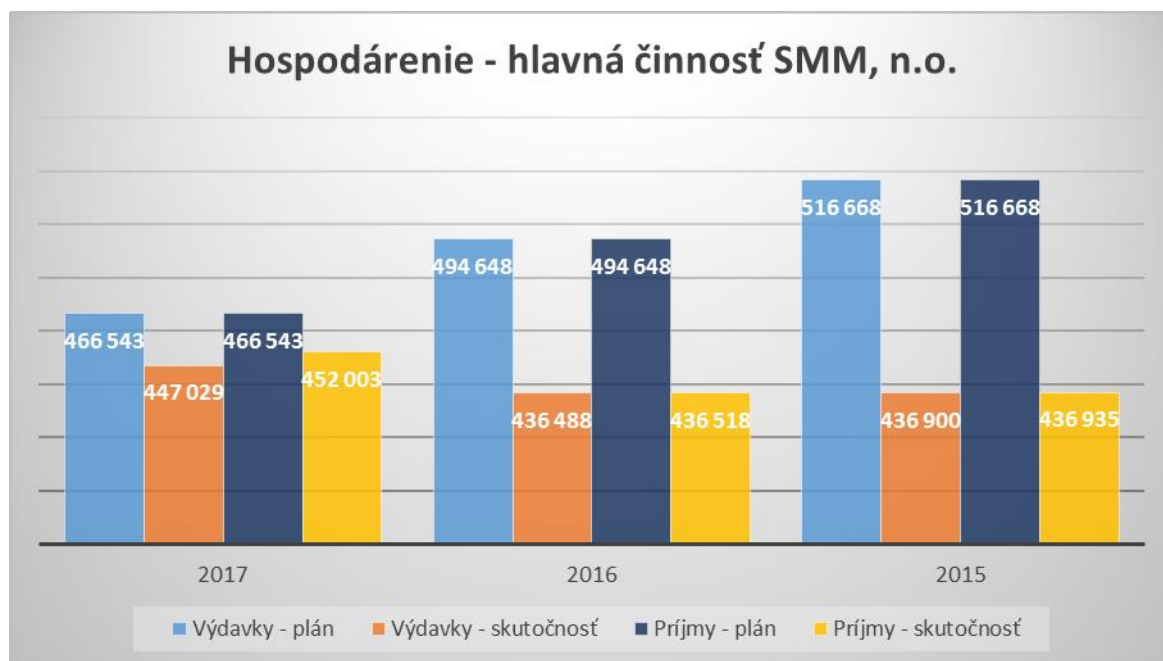
Na rok 2017 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 466 543 eur. V skutočnosti sa v roku 2017 vyčerpalo 447 029 eur, čo predstavuje 95,82%-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2017 boli predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 466 543 eur. Plán bol naplnený na 96,88 %, čo znamená príjem vo výške 452 003 eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), bol v roku 2017 zisk vo výške +4 974 eur.

Tabuľka č. 5

Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.		2017	2016	2015
výdavky	plán	466 543	494 648	516 668
	skutočnosť	447 029	436 488	436 900
	% plnenia	95,82	88,24	84,56
príjmy	plán	466 543	494 648	516 668
	skutočnosť	452 003	436 518	436 935
	% plnenia	96,88	88,25	84,57
Hospodársky výsledok		4 974	30	35



3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov

SMM, n.o., bola k 31.12.2017 hospodárom 32 nebytových objektov na území Mesta Partizánske a v prímestských častiach, na základe Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392 a č. 239/2010-2392 zo dňa 1.7.2010. K 31.12.2017 bolo uzatvorených 142 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., zabezpečuje opravy a údržbu týchto priestorov vlastnými zamestnancami na úseku údržby. Formou dodávateľskej údržby sa zabezpečujú práce väčšieho rozsahu alebo rekonštrukcie priestorov.

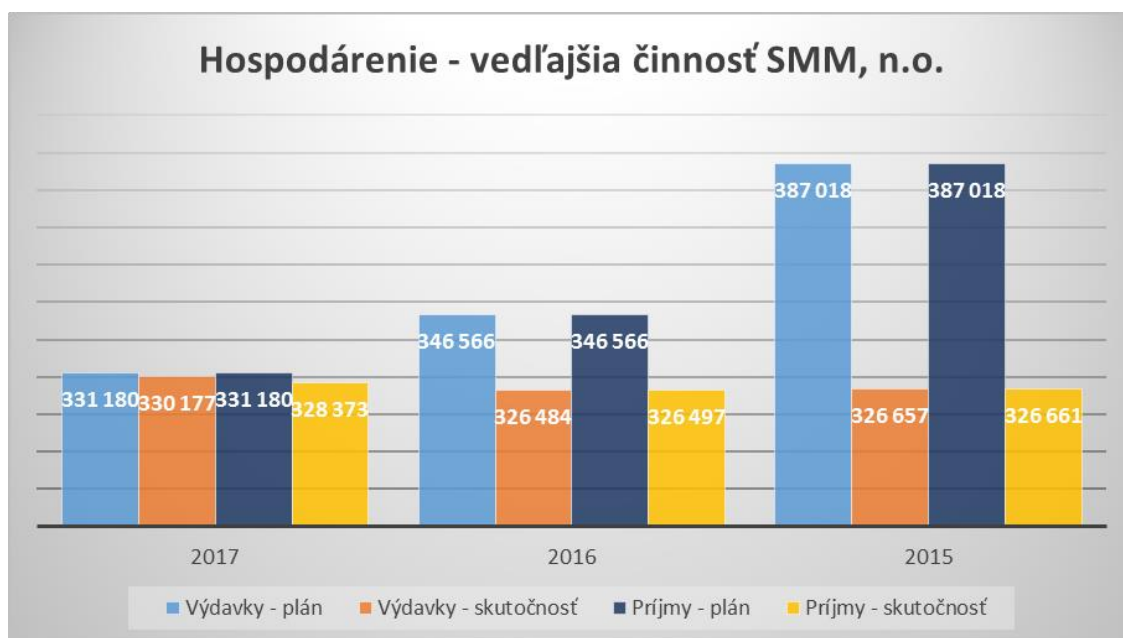
Na rok 2017 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 331 180 eur. V skutočnosti sa v roku 2017 vyčerpalo 330 177 eur, čo predstavuje 99,70 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2017 boli predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), celkovo 331 180 eur. Plán bol naplnený na 99,15 %, čo znamená príjem vo výške 328 373 eur.

Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., správy a údržby nebytových priestorov (HS200), bola v roku 2017 strata vo výške -1 804 eur.

Tabuľka č. 6

		Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.		
		2017	2016	2015
výdavky	plán	331 180	346 566	387 018
	skutočnosť	330 177	326 484	326 657
	% plnenia	99,70	94,21	84,40
príjmy	plán	331 180	346 566	387 018
	skutočnosť	328 373	326 497	326 661
	% plnenia	99,15	94,21	84,40
Hospodársky výsledok		-1 804	13	4



4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., za rok 2017

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., na rok 2017, sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2016, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

Por. č.	Ukazovateľ	Skutočnosť za rok 2016	Rozpočet na rok 2017	Skutočnosť za rok 2017	% plnenia za r. 2017
	1	3	4	5	6
1.	Spotreba materiálu	41 144	47 116	31 117	66,04
2.	Spotreba energie	181 743	180 127	173 409	96,27
3.	Opravy a údržba	104 662	104 814	122 642	117,01
4.	Cestovné	328	300	53	17,77
5.	Výdavky na reprezentáciu	279	300	232	77,19
6.	Ostatné služby	36 699	39 785	39 723	99,84
7.	Mzdové výdavky	239 910	262 645	261 984	99,75
8.	Zákonné soc. poistenie	83 077	92 451	92 021	99,54
9.	Ostatné soc. poistenie	2 260	2 880	2 180	75,69
10.	Zákonné soc. výdavky	17 993	21 420	17 559	81,97
11.	Ostatné dane a poplatky	7 288	8 125	4 682	57,62
12.	Iné ostatné výdavky	46 244	35 310	30 499	86,37
13.	Vnútroorganizačné prevody	1 346	2 450	1 104	45,08
14.	VÝDAVKY CELKOM	762 972	797 723	777 206	97,43
15.	Príjmy z predaja služieb	412 450	455 073	444 016	97,57
16.	Iné ostatné príjmy	26 100	16 838	26 672	158,40
17.	Vnútroorganizačné prevody	1 346	2 450	1 104	45,08
18.	Dotácie	323 120	323 362	308 584	95,43
19.	PRÍJMY CELKOM	763 015	797 723	780 376	97,83
	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	43	0	3 170	

Komentár k najväčším položkám výdavkov:

- **Spotreba energie (2.)** – sú tu účtované náklady na dodávky tepla, vody a elektrickej energie do objektov nebytových priestorov.
- **Opravy a údržba (3.)** – zahŕňajú náklady na opravu a údržbu NP a nájomných bytov.

Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2017:

1. vlastná údržba – čerpanie výdavkov bolo vyššie oproti plánu vo výške 57 264 eur, čo predstavuje plnenie na **136,15 %** v sume 77 966 eur, z toho:
 - 36 273 eur bolo použitých na opravy a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 123,95 % z plánovaného ročného rozpočtu a
 - 41 693 eur bolo použitých na opravy a údržbu nájomných bytov, čo predstavuje 148,90 % z plánovaného ročného rozpočtu
2. Dodávateľská údržba – z celkovej plánovanej sumy 47 550 eur bolo v skutočnosti čerpaných 44 676 eur, čo predstavuje **93,96 %**, z toho:
 - 16 720 eur bolo použitých na opravy a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 111,10 % z plánovaného ročného rozpočtu a
 - zvyšných 27 956 eur bolo použitých na opravy a údržbu nájomných bytov, čo predstavuje 86,02 % z plánovaného ročného rozpočtu.

V bytových domoch vlastníkov bola v roku 2017 realizovaná:

- vlastná údržba v celkovej výške 29 749 eur. V tejto sume je zahrnutá aj výmena vodomerov v zmysle zákona č. 142/2000 Z. z. o metrológii a vyhlášky č. 210/2000 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole v celkovej hodnote 3 836 eur a
- dodávateľská údržba vo výške 2 344 996 eur – zahŕňa obnovu, modernizáciu bytových domov, alebo stavebné úpravy spoločných častí alebo zariadení financované prostredníctvom úverov jednotlivých bytových domov vo výške 2 158 544 eur a bežnú dodávateľskú údržbu vo výške 186 452 eur.

Plánovaná dodávateľská údržba v zmysle prílohy rozpočtu bola za sledované obdobie zrealizovaná nasledovne (viď tabuľka č. 8, 9 a 10):

Tabuľka č. 8 Nájomné byty - dodávateľská údržba:

Účet číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
819	Škultétyho 173/10	2 266,80 €	Sanácia balkónov
819	Škultétyho 173/10	2 435,15 €	Výmena schodiskových okien
819	Škultétyho 173/10	715,66 €	Oprava vstupu domu
897	R. Jašíka 156/4	9 092,65 €	Výmena okien v podkrovných bytoch
905	Rudolfa Jašíka 652/14	2 306,52 €	Sanácia balkónov
907	Februárová 945/20-20A	6 138,18 €	Sanácia balkónov

Tabuľka č. 9 Nebytové priestory - dodávateľská údržba:

Účet číslo	Adresa objektu NP	Suma	Poznámka
709	Kino Gen. Svobodu 1141/3	807,60 €	Oprava klampiarskych prvkov, rín a zvodov
708	ObZS V. Bielice, Bielická 370/4	1 047,34 €	Výmena vchodových dverí v objekte
750	Mes. poliklinika Hrnčirikova 222	3 333,23 €	Oprava a vymalovanie chodieb
750	Mes. poliklinika Hrnčirikova 222	732,82 €	Inštalácia pomerových meračov tepla
899	Budova 29.augusta 1191	1 266,00 €	Vyvložkovanie komína a oprava dymovodov
753	Býv. MŠ V. Okružná 1107/15	1 026,00 €	Oprava vodovodnej prípojky
908	Nám. SNP 200/22	2 409,60 €	Oprava strechy telocvične
908	Nám. SNP 200/22	2 913,66 €	Výmena hlavných vchodových dverí

Tabuľka č. 10 Vlastnícke domy – dodávateľská údržba

Účet číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
805	Makarenkova 150/9-11	95 363 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
806	Makarenkova 646/21-23	4 623 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
811	Februárová 639/16-18	153 713 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
816	Školská 193/35-39	73 651 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
846	Obuvnícka 420/4-8	50 352 €	Hydroizolácia + zateplenie strechy
853	Veľká Okružná 1030/23-29	392 919 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
864	Gen. Svobodu 978/40-44	151 806 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
868	Malá Okružná 962/56-58	47 165 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
875	Nádražná 892/10	386 799 €	Zateplenie obvodového plášťa BD
878	Malá Okružná 904/46-48	1 608 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
880	Nádražná 893/48-54	210 457 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
882	Malá Okružná 943/2-6	357 454 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
884	Malá Okružná 957/14-16	3 077 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
886	Malá Okružná 1014/9-19	67 182 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
887	Veľká Okružná 1015/1	20 064 €	Zateplenie obvodového plášťa - dokončenie
889	Veľká Okružná 1025/26-28	142 312 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov

- **Mzdové výdavky (7.)** – plnenie ukazovateľa bolo v súlade s plánovaným rozpočtom na úseku bytov na 99,71 % a na úseku nebytových priestorov na 99,87 %. Ku dňu 31.12.2017 bolo v SMM, n.o., 24 zamestnancov. Priemerný evidenčný počet zamestnancov bol 23,67. Výške ukazovateľa mzdové výdavky priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa zákonné sociálne poistenie (9.), ktoré bolo na úrovni 99,54 % z plánovaného rozpočtu.

Komentár k príjmom:

- **Príjmy z predaja služieb (15.)** – na úseku nebytových priestorov sú tu zahrnuté faktúry za tepelnú energiu, vodu a elektrickú energiu nájomníkom nebytových priestorov, tržby za použitie nebytových priestorov. Na úseku **bytov** sú to tržby za vlastné výkony údržbárov SMM, n.o., poplatok za výkon správy platený vlastníkami bytov a poplatok za výkon správy nájomných bytov platený mestom, tržby z poplatkov za služby SMM, n.o. Celkové príjmy z predaja služieb v roku 2017 boli vo výške 444 016 eur, čo predstavuje 97,57 % z plánovaného ročného príjmu.
- **Iné ostatné príjmy (16.)** – jedná sa o výnosy na úseku bytov a nebytových priestorov za zaplatené zmluvné pokuty a penále, súdne poplatky, kolky a platby, ktoré uhradili dlžníci ako splátky starých dlhov na podsúvahových účtoch z prostriedkov osobitného príjemcu. Ukazovateľ bol v roku 2017 splnený na 158,40 %, pričom najviac sa na jeho prekročení oproti plánovanému rozpočtu podieľalo splatenie starých dlhov nájomníkov na podsúvahových účtoch, v celkovej výške 15 579 eur.
- **Dotácie (18.)** - SMM, n.o., ako hospodár nájomných bytov a nebytových priestorov, štvrťročne odvádza Mestu Partizánske v súlade so Zmluvami o hospodárení s majetkom mesta, nájom za ich prenájom na účet mesta. Za rok 2017 bolo nájomné v celkovej hodnote 416 529 eur, z toho:
 - za nebytové priestory 185 540 eur
 - za nájomné byty 230 989 eur

V súlade s týmito zmluvami mesto Partizánske poskytlo SMM, n.o., účelovo orientovanú dotáciu na krytie oprávnených výdavkov vynaložených na rozvoj bytového fondu a údržbu nebytového fondu, ktorá bola v súlade s rozpočtom mesta v roku 2017 vo výške 250 000 eur a finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na mestské nájomné byty v čiastke 68 775 eur.

5. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok

v EUR

	Stav majetku k 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2017	Oprávky k 31.12.2017	Zostatková hodnota	Odpisy za rok 2017
Softvér	0	5 310	0	5 310	5 310	0	0
Nehmotný majetok	0	5 310	0	5 310	5 310	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hnut. veci	57 343	0	3 391	53 952	53 952	0	0
Dopravné prostriedky	37 597	0	0	37 597	37 597	0	0
Hmotný majetok	94 940	5 310	3 391	91 549	91 549	0	0
CELKOVÁ SUMA	94 940	5 310	3 391	96 859	96 859	0	0

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o. po lehote splatnosti k 31.12.2017

v EUR

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12.2017		Poč. dlž.	Stav pohľad.	Poč. dlž.	Stav pohľad.	Poč. dlž.	Stav pohľad.	Stav pohľad. u súčasných dlžníkov ⁽¹⁾
		K 01.01.2017		K 31.12.2017		+ zvýšenie / - zníženie		
Nebytové priestory	142	18	28 424,47	17	26 838,19	-1	-1 586,28	2 376,--
Vlastníci	2 329	232	58 512,59	561	94 734,92	+329	+36 222,33	88 434,--
Nájomné byty	494	275	177 031,85	279	175 268,16	+4	-1 763,69	25 883,--
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	22	5 057,81	31	17 358,97	+24	+12 301,16	2 518,--
	Nájomné byty	389	119 526,52	159	105 183,20	-19	-14 343,32	11 700,--
	Nábřežná	83	52 447,52	89	52 725,99	-1	+278,47	11 665,--
CELKOM za SMM, n.o.:		525	263 968,91	857	296 841,27	+332	+32 872,36	116 693,--

⁽¹⁾ Súčasní dlžníci – bývajúcí nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., uzatvorené zmluvy ku 31.12.2017 (t. j. dlžníci v bytoch bez odsťahovaných a nájomcovia v NP bez pohľadávok na súde a u exekútorov).

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., eviduje k 31.12.2017 a vymáha od dlžníkov nasledovne:

Spôsob vymáhania	Typ priestorov	počet dlžníkov	dlžná suma
Súd	NP	1	1 974,56
	Nájomné byty	21	9 214,37
	Vlastnícke byty	22	13 110,82
Súd spolu:		44	24 299,75
Súdny exekútor	NP	11	22 488,08
	Nájomné byty	343	159 908,33
	Vlastnícke byty	19	7 300,93
Spolu súdny exekútor:		373	189 697,34

Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku 2017 zamestnanci SMM, n.o., realizovali rôzne zákonné opatrenia (ako napr. výpovede z nájmu, skončenia nájmu, upomienky, predžalobné výzvy a návrhy na mimosúdne urovnania prostredníctvom advokáta) voči dlžníkom v oblasti nájomných bytov, ako i nebytových priestorov a vlastníkov bytov. Vysoký nárast pohľadávok u vlastníkov je spôsobený tým, že v mesiaci jún 2017 sme realizovali okrem predpisu záloh za jún 2017 aj predpis mesiac vopred, teda za júl 2017, aby sme predpis platieb vlastníkov bytov zosúladiť so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a so Zmluvou o výkone správy, na základe ktorých sú vlastníci povinní platiť zálohy za užívanie bytu mesiac vopred. Na uvedenú skutočnosť sme vlastníkov upozornili v sprievodnom liste k vyúčtovaniu za rok 2016, ktorý sme vlastníkom doručovali v mesiaci máj 2017. Zároveň boli vlastníci bytov upozorňovaní našimi zamestnancami osobne na domových schôdzach, ktoré sme počas roku 2017 ako správca zabezpečovali a tiež formou upomienky bez poplatku alebo SMS-kou. Stav pohľadávok u vlastníkov sa nám podarilo znížiť na polovicu oproti stavu k 30.6.2017, ale aj tak je dosť vysoký. Tieto nedoplatky budeme riešiť v máji 2018 pri vyúčtovaní za služby spojené s užívaním bytu za rok 2017.

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

- zaslanie upomienky – **414** neplatičov v bytoch a NP; ich nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **102 310 eur**
- zaslanie predžalobnej výzvy a návrhu na mimosúdne urovanie – **49** dlžníkov v bytoch, ktorých nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **29 325 eur**
- zaslanie výpovede z nájmu bytu – **2** dlžníci v nájomných bytoch, ktorí mali uzatvorenú zmluvu o nájme na dobu neurčitú a ich nedoplatky dosiahli kumulatívne výšku **428,05 eur**
- skončenie nájmu bytu – **101** nájomníkov, ktorí mali uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú a dosiahli kumulatívne výšku dlhu **46 518 eur**
- uznanie dlhu – **11** dlžníkov v bytoch, ktorých dlh dosiahol kumulatívne sumu **28 401 eur**
- vysťahovanie – **6** nájomníkov, ktorí neoprávnene užívali byt alebo porušovali Domový poriadok a **12** nájomníci, ktorí neplatili nájomné.

Na základe vyššie uvedených opatrení sa SMM, n.o., podarilo v roku 2017 vymôcť **87 097 eur**, z toho bolo viac ako 35 198 eur bolo získaných v štatúte osobitného príjemcu, v ktorom je zaradených 29 dlžníkov. Títo dlžníci uhradili z dávky z ÚPSVaR, okrem mesačného nájmu, aj časť nedoplatkov zo starých dlhov na podsúvahových účtoch.

V roku 2017 sa podarilo okrem pohľadávok evidovaných v účtovníctve znížiť aj dlh nájomníkov evidovaný na podsúvahových účtoch v čiastke **15 579 eur**. Nájomníkom, ktorým bola zaslaná výpoveď, bolo umožnené splácať dlhy formou splátkových kalendárov, uznania dlhu alebo zaradením do inštitútu osobitného príjemcu.

V tabuľke o vývoji pohľadávok k 31.12.2017 (tabuľka č. 12 – pohľadávky po lehote splatnosti) sú evidované všetky pohľadávky, ktoré má SMM, n.o., v účtovníctve, teda aj pohľadávky odstávaných nájomníkov, resp. pohľadávky vymáhané prostredníctvom exekútorov. V týchto prípadoch nemôžeme úspešnosť vymáhania ovplyvniť. S nájomníkmi v nájomných bytoch uzatvárame nájomné zmluvy na dobu určitú, aby sme zabránili nárastu nedoplatkov.

Nedoplatky aktuálne bývajúcich nájomníkov (bez tých už odstávaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch k 31.12.2017, sú vo výške **25 883 eur**, čo predstavuje 14,77 % z celkových pohľadávok nájomníkov bytov v tabuľke č. 12. V porovnaní so stavom nedoplatkov na začiatku roku 2017, kedy bol stav pohľadávok bývajúcich nájomníkov v celkovej hodnote 30 031 eur, došlo v roku 2017 k zníženiu o 21,65 %.

Nedoplatky nájomníkov aktuálne bývajúcich na ulici Nábřežná, sú k 31.12.2017 v celkovej výške **11 665 eur**, čo predstavuje cca 22 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., eviduje voči nájomníkom na ulici Nábřežná (tabuľka č. 12).

Na úseku nebytových priestorov je dlh bez pohľadávok na súde a u exekútorov u 4 nájomcov vo výške **2 376 eur**. Dvaja dlžobu splácajú u dvoch nájomcov budeme nedoplatky riešiť v roku 2018.

5.1 Informácie o správe nájomných domov

Počas roku 2017 boli uskutočnené nasledovné kontroly v nájomných domoch:

Nábřežná 205/10,12; Nábřežná 206/8; Nábřežná 208/4

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

Nábřežná 204/14,16

- domová schôdza nájomníkov bytového domu za účasti primátora mesta, poslancov MsZ a pracovníkov SMM, n.o.,
- kontroly nenahlásených osôb vo vytypovaných bytoch

Družstevná 833/22

- kontroly na dodržiavanie Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu,
- kontroly nenahlásených osôb vo vytypovaných bytoch

Rudolfa Jašíka 652/14

- kontroly na dodržiavanie Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu,
- v spolupráci s pracovníčkami soc. odd. MsÚ sociálne šetrenie vo vytypovaných bytoch

Škultétyho 173/10

- kontroly na dodržiavanie Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu,
- domová schôdza nájomníkov s pracovníkmi SMM, n.o., – oboznámenie s cenovou ponukou na upratovanie spoločných priestorov

Námestie SNP 215/7

- pravidelné kontroly na dodržiavanie Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu,
- stretnutie s nájomníkmi bytov za prítomnosti primátora mesta a poslancov MsZ za účelom podania informácií k uzatvoreniu budovy,
- od 18.8.2017 – budova uzavretá

Februárová 945/20

- domová schôdza nájomníkov bytov za prítomnosti primátora mesta a pracovníkov SMM, n.o., - avizované neprispôsobivé správanie a porušovanie domového poriadku niektorých rodín bývajúcich v bytovom dome,
- zavedenie upratovacej služby na spoločných priestoroch

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

6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., za rok 2017

Hospodársky výsledok, **zisk** v čiastke + **3 170,49 EUR** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2017, bude preúčtovaný na účet 428 – Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov.

PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka za rok 2017