

Materiál č. 53/10

Mestská rada: 24.8.2010

Mestské zastupiteľstvo: 31.8.2010

**Informatívna správa**  
**o plnení Zmluvy o výkone správy hnuteľného a nehnuteľného majetku,**  
**a Mandátnej zmluvy o vedení účtovníctva, v súvislosti s odpredajom bytov**  
**a nebytových priestorov**

**za I. polrok 2010.**

**Predkladá:** Mgr. Jozef Topol'ský  
konateľ spoločnosti



**Vypracoval:** Ing. Šovčík Dušan  
vedúci technického úseku



Ing. Backová Dana  
vedúca ekonomického úseku

Backová

Ing. Dercová Tatiana  
vedúca úseku právnych a zmluvných vzťahov



**V Prievidzi: dňa 30. júla 2010**

## **Obsah:**

- 1. Úvod**
- 2. Majetok zverený do správy**
- 3. Správa bytov**
- 4. Nebytové priestory**
- 5. Odpredaj bytov**
- 6. Pohl'adávky**
- 7. Transfery**
- 8. Údržba bytového a nebytového fondu**

## 1. Úvod

**Správa majetku mesta Prievdza, s r.o. /ďalej len SMMP, s r.o. /** v rámci Zmluvy o výkone správy zo dňa 7.2.2006 v období 1-6/2010 zabezpečovala výkon správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku bytového hospodárstva a nebytových priestorov a ostatných budov zverených mestom.

V rámci Mandátnej zmluvy č. 29/2006/KM/E zo dňa 20.2.2006 spoločnosť zabezpečovala vedenie účtovníctva, správu finančných prostriedkov v súvislosti s predajom bytov a nebytových priestorov.

## 2. Majetok zverený do správy

V priebehu obdobia 1-6/2010 došlo k nasledovným pohybom majetku v správe:

- Schválením primátora mesta Prievdza bol vyradený nepoužiteľný hnutel'ný majetok – drobný majetok nachádzajúci sa v objektoch Dom služieb, Dom pre osamelých – Ľ. Štúra, Ubytovňa - Ciglianska cesta a majetok v prenájme PTH a.s.
- Ďalej bol vyradený majetok na základe schválenia primátora mesta, ktorý bol v prenájme spol. TEZAS s r.o., jednalo sa o pulty na predaj kvetín, preliezky, hojdačky, sklzáčky. Majetok bol poškodený a nespĺňal normy európskej únie a nebol vhodný na ďalšie používanie.
- Schválením primátora mesta bol vyradený drobný hmotný majetok v prenájme spoločnosti PTH a.s. – majetok bol nefunkčný a poškodený, mal nepostačujúce parametre pre súčasnú prevádzku.
- Na základe Kúpnopredajných zmlúv došlo k úbytkom 6 bytových jednotiek, čím nasledovné byty prešli do súkromného vlastníctva.

Tabuľka č. 1 – Aktuálny stav majetku k 30. 6. 2010 tvorí prílohu č. 1

**Príloha č. 1**

Tabuľka č. 1 – Aktuálny stav spravovaného majetku k 30. 6. 2010

	Poč.stav k 1.1.2010	Pohyb majetku počas roku 2010		Zostatok k 30.06.2010
		Nadobudnutie	Vyradenie/úbytok	
<b>Nehmotný majetok</b>				
013- Dlhodobý nehmotný majetok - software	13 347,47 €	-	-	13 347,47 €
018-Drobný dlhodobý nehmotný majetok	2 739,05 €	-	-	2 739,05 €
019-Drobný nehmotný majetok	48,96 €	-	-	48,96 €
<b>Hmotný majetok</b>				
021- Budovy, haly, stavby	14 380 688,48 €	-	23 448,53 €	14 357 239,95 €
022- Stroje ,prístroje, zariadenie	1 885 080,06 €	-	371,74 €	1 884 708,32 €
023- Dopravný prostriedok	341 835,48 €	-	-	341 835,48 €
028- Drobný dlhodobý hmotný majetok	180 975,60 €	-	6 990,05 €	173 985,55 €
031-Pozemky	102 696,71 €	-	-	102 696,71 €
756- Drobný hmotný majetok	70 336,67 €	-	4 707,50 €	65 629,17 €
032- Umelecké diela	11 617,87 €	-	-	11 617,87 €
<b>Držba</b>				
021- Budovy,haly, stavby	59 781,75 €	-	-	59 781,75 €
022-Stroje ,prístroje, zariadenia	2 353 586,07 €	-	-	2 353 586,07 €
028- Drobný dlhodobý hmotný majetok	382,91 €	-	-	382,91 €
spolu	19 403 117,08 €	-	35 517,82 €	19 367 599,26 €

### 3. Správa bytov

SMMP, s.r.o. v oblasti správy bytov uzatvorila v prvom polroku roku 2010 244 nájomných zmlúv a 114 dodatkov k nájomným zmluvám.

Od 1-6/2010 došlo k úbytku 6 bytov. K 30. 06. 2010 spoločnosť celkovo spravovala 555 bytov: z toho 382 bytov vo vlastníctve mesta a 173 bytových jednotiek vo vlastníctve spoločnosti. Aktuálny stav bytov u iných správcovských spoločností bol 64 bytov.

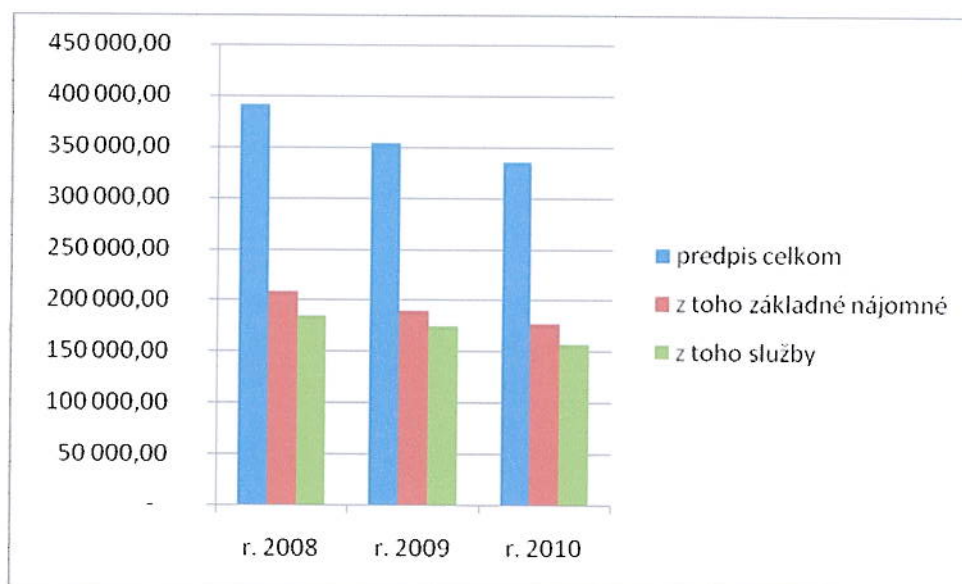
Tabuľka č. 2 – prehľad predpisu nájomného za spravované byty a jeho úhrad k 30. 6. 2010:

Predpis celkom	z toho základ.nájomné	z toho služby	Úhrady od nájomníkov	z toho minulé roky
1	2	3	4	5
(2+3)				
334 397,77€	177 221,54€	157 176,23€	296 468,12€	60 222,55€

V období od 30.6.2007 do 30.6.2010 došlo postupne k odpredaju 56 bytov. Úbytok bytov prispieva ku znižovaniu výnosov z prenájmu bytov (viď graf č. 1).

Tabuľka č. 3 – vývoj predpisu nájomného za byty v období od 2008 – 2010.

	r. 2008	r. 2009	r. 2010
<b>predpis celkom</b>	391 547,94	354 096,09	334 397,77
<b>z toho základné nájomné</b>	207 822,68	189 502,47	177 221,54
<b>z toho služby</b>	183 725,26	174 593,62	157 176,23



Graf č. 1 – Vývoj predpisu nájomného za byty v období od 2008-2010



#### 4. Nebytové priestory

K 30. 6. 2010 SMMP, s. r.o. evidovala 17 897 m<sup>2</sup> nebytových priestorov.

Spoločnosť uzatvorila v období od 1-6/2010 52 nájomných zmlúv a 40 dodatkov k nájomným zmluvám.

Tabuľka č. 4 – prehľad predpisu nájomného za NP a jeho úhrady k 30. 6. 2010:

Predpis	z toho základné nájomné	z toho služby	Úhrady od nájomníkov	z toho minulé roky
celkom				
208 206,37€	108 392,13€	99 814,24€	211 645,59€	6 963,85€

#### 5. Odpredaj bytov

Spoločnosť v súlade s Mandátnou zmluvou zo dňa 20.2.2006 viedla účtovníctvo v súvislosti s odpredajom bytov a nebytových priestorov, vykonávala správu finančných prostriedkov vedených na bežnom účte odpredaja bytov a nebytových priestorov 9018873003/5600 v Dexii banke Slovensko, a.s., viedla evidenciu o zaplatených kúpnych cenách prípadne splátkach kúpnych cien, nedoplatkoch a ich vymáhaní.

Za obdobie 1. polroka bolo uzatvorených 6 zmlúv o odpredaji bytov.

Tabuľka č. 5 – prehľad odpredaných bytov k 30.06.2010

Počet bytov	Kúpna cena bytu	Cena pozemku	Splátka za byt	Do fondu opráv	Zaplatili spolu
6	15 730,18€	308,50€	10 601,65€	529,27€	10 910,15€

#### Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a NP v EUR:

Počiatočný stav účtu k 1.1.2010 37 254,04

Prijaté platby na účet OB:

- prijaté úhrady odpredaja bytov 57 717,31

- prijaté bankové úroky 10,99

- vrátené mylné platby, súdne poplatky 5 284,90

**Príjmy spolu 63 013,20**

Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:

- úhrada do Fondu rozvoja bývania 47 559,80

- úhrada do fondu opráv 529,27

- odvod mylných platieb 5 304,60

- bankové poplatky 272,88

- zrážková daň z banke 2,05

**Výdaje spolu 53 668,60**

**Konečný stav účtu k 30.6.2010 46 598,64**

## 6. Pohľadávky

SMMP, s.r.o. k 30. 06. 2010 eviduje pohľadávky na základe nájomných zmlúv za prenájom bytov a nebytových priestorov a ostatné pohľadávky vyplývajúce z prevádzkovej činnosti spoločnosti.

Tabuľka č. 6 – Prehľad pohľadávok SMMP, s.r.o. k 30.6.2010

P.č.	Č. účtu	Názov účtu	Výška pohľadávky
			v €
		<b>Z obchodného styku:</b>	
1.	311110	Odberatelia - nebytové priestory	62 886,12
2.	311130	Odberatelia - nájomné byty	476 017,30
3.	311900	Odberatelia - ostatní	24 623,34
		Odberatelia - spolu	563 526,76
		<b>Ostatné pohľadávky:</b>	
4.	314	Poskytnuté prevádz. preddavky	860,42
5.	335100	Pohľadávky voči zamestnancom	1 380,00
		Ostatné pohľadávky spolu	2 240,42
		<b>Iné pohľadávky</b>	
6.	378300	Pohľadávky za tech. zhod. Belanová	19 543,98
	378400	Pohľadávky za tech. zhod. Manus Med	5 188,86
	378500	Pohľadávky za tech. zhod. Cibamed	16 685,84
7.	378100	Iné pohľadávky	25,65
		Iné pohľadávky spolu	41 444,33
		<b>Pohľadávky celkom</b>	<b>607 211,51</b>

**1 - Odberatelia – nebytové priestory**, ide o pohľadávky za nájom nebytových priestorov a poskytované služby spojené s nájomom nebytových priestorov.

**2 - Odberatelia – nájomné byty**, ide o pohľadávky za nájom a poskytované služby spojené s nájomom bytov.

**3. - Odberatelia - ostatní**, ide o pohľadávky za vystavené odberateľské faktúry na základe zmluvných vzťahov napr. fakturované výkony údržby, faktúry za nájom nehnuteľného a hnutel'ného majetku, refakturácie energií a pod.

**4. - Poskytnuté prevádzkové preddavky**, ide o pohľadávky za nevyúčtované preddavky dodávateľom energií platených na základe splátkových kalendárov (elektrina, plyn).

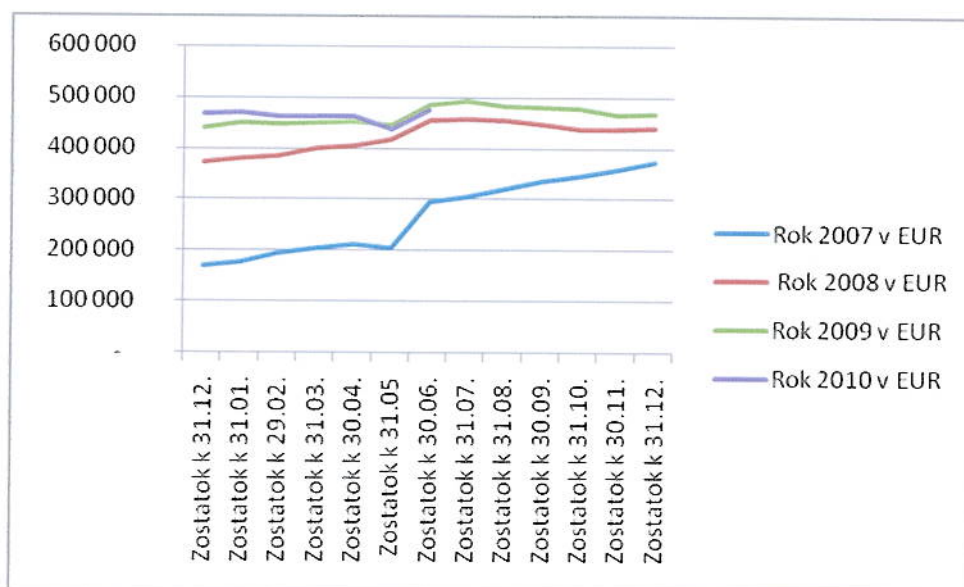
**5. - Pohľadávky voči zamestnancom**, ide o nezúčtované poskytnuté preddavky na drobný nákup, náhrady od pracovníkov za súkromné telefonické hovory, pohľadávky za vydané stravovacie poukážky zamestnancom.

**6. - Pohľadávky voči spoločníkom** - predpis pohľadávky voči Mestskému úradu za započítavanie pohľadávok SMMP s.r.o. nájom nebytové priestory a záväzkov po zaniknutej

príspevkovej organizácii SMM p.o. – za technické zhodnotenie majetku mesta. Ide o spoločnosti Cibamed s.r.o. – Jednoduchá chirurgia v objekte na Ul. M. Gorkého č.1, spoločnosť Manusmed s.r.o. Zdravotné zariadenie v objekte na Ul. Svätopluka č. 90/14 (odpredané v roku 2009), Efekt – Belanová predajňa v objekte na Ul. P.O. Hviezdoslava č.3.

## 7. - Iné pohľadávky – rôzne.

Zvýšené úsilie a zavedenie systému vymáhania pohľadávok sa odzrkadlilo aj na pozastavení nárastu pohľadávok za byty (viď graf č. 2).



**Graf č. 2 – Vývoj pohľadávok za byty v sledovanom období 2007-2009**

## Vymáhanie pohľadávok za obdobie 1 – 6/2010:

### Byty:

SMMP, s.r.o. na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov v I. polroku odoslala 467 upomienok v hodnote 442.579 €. Celkovo sa uzatvorilo 48 dohôd o uznaní dlhu a spôsobe jeho vyrovnaní v hodnote 33.326 €. Spoločnosť podala 18 návrhov na vydanie platobných rozkazov na peňažné plnenie v hodnote 18.472 €. Ďalej bolo podaných 16 návrhov na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 34.666 €. V prvom polroku 2010 sme vypratali 17 bytov z dôvodu dlhov a neplatnej nájomnej zmluvy, nájomníci 1 bytu dostali výpoveď z nájmu a na súd bol podaný 1 návrh o vyprataní bytu. Ďalších 15 bytov bolo odovzdaných dohodou pred ukončením nájomného vzťahu.



*Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za bytové jednotky uvádzame v nasledovnej tabuľke č. 7:*

<b>I. polrok 2010</b>	<b>počet</b>	<b>€</b>
Platobné rozkazy	18	18.472
Exekúcie (peňažné plnenie)	16	34.666
Dohody o uznaní dlhu	48	33.326
Počet vypratanych bytov	17	X
Počet odovzdaných bytov	15	X

Nebytové priestory:

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za I. polrok 2010 bolo zaslaných 41 upomienok vo výške 25.446 €, podpísané boli 4 dohody o uznaní a vyrovnaní dlhu vo výške 22.678 €. V rámci vymáhania nedoplatkov bol podaný 1 návrh na platobný rozkaz na sumu 2.970 € a 1 platobný rozkaz vo výške istiny 4.961 € bol riešený exekučne. V dvoch prípadoch bola daná výpoveď z nájmu pre neplnenie povinností. Dvaja nájomníci odovzdali nebytové priestory pred ukončením nájomného vzťahu dohodou.

*Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za nebytové priestory uvádzame v nasledovnej tabuľke č.8:*

<b>I. polrok 2010</b>	<b>počet</b>	<b>€</b>
Upomienky, výzvy	41	25.446
Platobné rozkazy	1	2.970
Exekúcie (peňažné plnenie)	1	4.961
Dohody o uznaní dlhu	4	22.678

Odpredaj bytov:

Za prvý polrok 2010 bolo zaslaných 108 upomienok na úhradu pohľadávky, súdneho poplatku a úrokov z omeškania v celkovej hodnote 8.081 €. Celkovo sa uzatvorili 2 dohody o uznaní dlhu a spôsobe jeho vyrovnania v hodnote 615 €. V rámci vymáhania nedoplatkov bolo na súd postúpených 17 návrhov na vydanie platobných rozkazov vo výške istiny 4.910 €, tri platobné rozkazy vo výške istiny 1.298 € boli postúpené na vymáhanie exekučným úradom.

*Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za odkúpené byty uvádzame v nasledovnej tabuľke č.9:*

<b>I. polrok 2010</b>	<b>počet</b>	<b>€</b>
Upomienky, výzvy	108	8.081
Platobné rozkazy	17	4.910
Exekúcie (peňažné plnenie)	3	1.298
Dohody o uznaní dlhu	2	615

Odberatelia:

Pohľadávky Odberatelia - ostatní, pohľadávky na základe zmluvných vzťahov, bolo zaslaných 17 ks upomienok v hodnote 2.243,76€, postúpené pohľadávky na právne oddelenie k vymáhaniu v hodnote 1.237,97€.

## 7. Transfery

Prehľad plnenia a čerpania transferu schváleného z rozpočtu mesta pre SMMP, s.r.o.

### Program 13: Sociálne služby

#### 10.2.0.640 Kluby dôchodcov (v EUR)

<b>schválený transfer 2010</b>	<b>čerpanie transferu 2010</b>	<b>plnenie za 1.polrok 2010</b>
8 232	4116	3961,68

<b>Položky (náklady)</b>	<b>KD Vansovej plnenie 1-6/2010</b>	<b>KD Bojnická cesta plnenie 1-6/2010</b>	<b>spolu plnenie 1-6/2010</b>
- čistiace	101,12	-	101,12
- telefón	84,25	77,70	161,95
- údržba	99,88	3,90	103,78
- energie: el. energia	302,52	1230,24	1532,76
voda	152,55	99,75	252,30
plyn	891,13	-	891,13
-ost. služby (deratiz., hasiace)	124,10	162	286,10
<b>spolu za KD</b>	1755,55 bez DPH <b>2089,11 (s DPH)</b>	1573,59 bez DPH <b>1872,57 (s DPH)</b>	3329,14 bez DPH <b>3961,68 (s DPH)</b>

#### 10.7.0.2.640 Košovská cesta – nocľaháreň (v EUR)

<b>schválený transfer 2010</b>	<b>čerpanie transferu 2010</b>	<b>plnenie za 1.polrok 2010</b>
500	250	78

<b>Položky (náklady)</b>	<b>Plnenie 1-6/2010 v EUR</b>
- deratizácia	78

#### 10.7.0.2.640 Sociálno – integračné centrum (v EUR)

<b>schválený transfer 2010</b>	<b>čerpanie transferu 2010</b>	<b>plnenie za 1.polrok 2010</b>
10 457	5 228,50	6665,87

<b>Položky (náklady)</b>	<b>Plnenie 1-6/2010 v EUR</b>
- energie:el. energia	680,67
teplo+ohrev	3778,79
voda	341,46
- údrž., derat., hasiace	800,65
<b>spolu</b>	5601,57 bez DPH <b>6665,87 (s DPH)</b>

(Poznámka: SMMP, s.r.o. zo schváleného transferu odvedie 19% DPH)



## 8. Údržba bytového a nebytového fondu

Opravy a údržba v 1. polroku 2010 kontinuálne naviazali na činnosti, z roku 2009. Na úseku údržby a opráv sa zabezpečovalo hlavne odstraňovanie porúch a havarijných stavov /hlavne poruchy elektroinštalácie, vodovodov a kanalizácií/, ako aj plánované činnosti, hlavne, odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, výmeny meračov a servis vyhradených technických zariadení.

Uvedené činnosti na spravovanom majetku boli vykonávané jednak vlastnými kapacitami a jednak dodávateľsky. Dodávateľsky sa vykonávali činnosti, na ktoré SMMP, s.r.o. nemá vlastné kapacity, ako servis a opravy výťahov a eskalátorov, výmeny meračov, sklenárske práce, čistenie kanalizácií, deratizácia a dezinsekcia a odborné prehliadky a posudky, ako aj náročnejšie stavebné práce. Vlastnými kapacitami sa vykonávali všetky ostatné opravy a údržba, ako práce vodárske, elektrikárske, stolárske, zámočnícke, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a všetky pomocné práce.

Neuskutočnili sa žiadne investičné akcie. V rámci investičných akcií sa uskutočňovala príprava na realizáciu dvoch plynových kotolní a plynových prípojok v bytových objektoch na Ul. Falešníka 12, 14. Investíciu uskutoční PTH a.s. v 2. polroku a na financovaní sa bude podieľať aj mesto Prievidza čiastkou 13,934 tis. € a SMMP, s.r.o. čiastkou 10,0 tis. €.

V rámci prevádzky a údržby sa vo veľkom rozsahu uskutočňovalo vypratávanie bytov po neplatičoch. Vlastné vypratávanie, ale hlavne následné uvedenie bytov do užívania schopného stavu si vyžiadalo vysoké náklady SMMP, s.r.o., ku ktorým nie sú adekvátne výnosy z týchto objektov.

Vysoké náklady si vyžiadala aj deratizácia a hlavne dezinsekcia bytových objektov s neprispôsobivými nájomcami. Ich životný štýl spôsobil premnoženie hmyzu a hrozilo zamorenie všetkých bytov na Ciglianskej ceste., hlavne pavlačových bytov-9A, OSP-9, ale aj areálu 173+54 bytov - 8, 6, 6A. Náklady na niekoľkokrát opakovanú dezinsekciiu v 1. polroku činili 3,9 tis. €.

V rámci prác nemateriálnej povahy SMMP, s.r.o. zabezpečovala aj energetickú certifikáciu prenajímaných objektov, pričom náklady na energetické certifikáty činili 9,659 tis. €. Táto povinnosť vyplýva zo zákona 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov. U starších objektov, kde sa nezachovala projektová dokumentácia, správca zabezpečoval aj projektovú dokumentáciu skutočného stavu, čo si vyžiadalo náklady cca 800 €.

Nepriaznivý vplyv na hospodárenie SMMP, s.r.o. mala aj v 1. polroku prevádzka podchodu pod štátnou cestou - Ul. Matice slovenskej. Dosahovanie vysokého štandardu podchodu z hľadiska prevádzky eskalátorov a výťahov a udržiavanie čistoty a bezpečnosti v podchode sa deje za cenu vysokej straty SMMP, s.r.o. Najväčšiu nákladovú položku tvoria náklady na el. energiu, servis a opravy eskalátorov a výťahov a upratovanie.

### Celková bilancia nákladov za 1-6 2010

Celkove sa na spravovanom majetku v 1. polroku 2010 vykonali práce v rámci opráv a údržby a prevádzky v hodnote **100,945 tis. €**.

Vlastnými kapacitami sa vykonali práce v hodnote **21,763 tis. €**.

Náklady na dodávateľské činnosti činili **79,182 tis. €**, z toho náklady na opravy a údržbu budov činili **50,723 tis. €** a náklady na opravu a údržbu strojov a zariadení **5,803 tis. €**.

V rámci udržiavania objektov v prevádzkyschopnom stave SMMP s.r.o. zabezpečovala v tomto období aj služby nemateriálnej povahy v čiastke **22,656 tis. €**.