

Materiál č. 55 /12

Mestská rada: 21. 8. 2012

Mestské zastupiteľstvo: 2 P. P. 2012

**Informatívna správa  
o činnosti spoločnosti SMMP, spol. s r. o.,  
o plnení Zmluvy o výkone správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku  
a Mandátnej zmluvy o vedení účtovníctva v súvislosti s odpredajom bytov  
a nebytových priestorov**

**za rok 1. polrok 2012**

**Predkladá: Ján Dobrovodský  
konateľ spoločnosti**



**Vypracoval: Ing. Soňa Labajová  
vedúca ekonomického úseku**

**Ing. Miroslava Makešová  
vedúca úseku zmluvných vzťahov a pohľadávok**



**Ing. Dušan Šovčík  
vedúci technického úseku**



**V Prievidzi dňa 20. 7. 2012**

## 1. ÚVOD

**Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o. (ďalej len SMMP)** v rámci Zmluvy o výkone správy zo dňa 7. 2. 2006 v období 1-12/2011 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. EKONOMIKA

Účet	Náklad/Výnos	Rok 2011	Mesačný priemer	1. polrok 2012	Mesačný priemer
501	Spotreba materiálu	22 284	1 857	18 802	3 134
502	Spotreba energie	381 539	31 795	192 338	32 056
511	Opravy a udržiavanie	52 026	4 336	25 093	4 182
512	Cestovné	514	43	904	151
513	Náklady na reprezentáciu	91	8	37	6
518	Ostatné služby	163 449	13 621	154 385	25 731
521	Mzdové náklady	214 758	17 897	123 822	20 637
522	Príjmy spoločníkov a členov	27 335	2 278	17 113	2 852
524	Zákonné sociálne poistenie	80 719	6 727	43 637	7 273
525	Ostatné sociálne poistenie	11 002	917	5 642	940
527	Zákonné sociálne náklady	36 751	3 063	8 825	1 471
528	Ostatné sociálne náklady	1 250	104	0	0
531	Daň z motorových vozidiel	1 126	94	0	0
532	Daň z nehnuteľnosti	745	62	867	145
538	Ostatné dane a poplatky	10 839	903	3 870	645
547	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek	95 207	7 934	0	0
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	27 490	2 291	25 973	4 329
549	Manká a škody	68	6	0	0
551	Odpisy	109 540	9 128	55 408	9 235
562	Úroky	112 159	9 347	57 494	9 582
568	Ostatné finančné náklady	8 289	691	7 832	1 305
591	Daň z príjmov	6	1	0	0
	<b>NÁKLADY CELKOM</b>	<b>1 357 187</b>	<b>113 099</b>	<b>742 042</b>	<b>123 674</b>
					0
602	Nájom byty	355 516	29 626	177 611	29 602
602	Nájom nebytové priestory	127 854	10 655	67 069	11 178
602	Údržba a oprava miestnych komunikácií	0	0	67 106	11 184
602	Ostatné tržby za služby (energie a služby k nájmu, výkony údržby, nájom PTH, TEZAS)	558 735	46 561	277 768	46 295
641	Tržby z predaja DHM	168	14	0	0
644	Zmluvné pokuty a penále, ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, transfer	41 247	3 437	32 000	5 333
662	Úroky	34	3	35	6
	<b>VÝNOSY CELKOM</b>	<b>1 083 554</b>	<b>90 296</b>	<b>621 589</b>	<b>103 598</b>
	<b>HOSP.VÝSLEDOK prevádzkový</b>	<b>-153 213</b>	<b>-12 768</b>	<b>-55 162</b>	<b>-9 194</b>
	<b>HOSP.VÝSLEDOK finančný</b>	<b>-120 414</b>	<b>-10 035</b>	<b>-65 291</b>	<b>-10 882</b>
	<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK celkom</b>	<b>-273 633</b>	<b>-22 803</b>	<b>-120 453</b>	<b>-20 076</b>

## Záver:

Ekonomický vývoj SMMP v roku 2012 je približne rovnaký v porovnaní s rokom 2011. Priemerná mesačná strata v roku 2011 je síce vyššia, ale je spôsobená hlavne účtovaním opravných položiek k pohľadávkam.

Nárast v niektorých nákladových položkách a celkových nákladov za 1. polrok 2012 je v dôsledku rozšírenia prevádzkových činností o údržbu a opravy miestnych komunikácií, ktoré sú vykonávané od 3/2012 pre mesto Prievidza.

### 3. MAJETOK MESTA PRIEVIDZA ZVERENÝ DO SPRÁVY SMMP

V priebehu obdobia 01 - 06/2012 došlo k nasledovným pohybom majetku v správe:

- Doplnkom č. 18 bol doplnený majetok informačná kancelária na ul. T. Vansovej č. 6, podchod pod ul. Matice slovenskej, v Dennom centre Bôbar bolo doplnených 50 kusov stoličiek a v spoločnosti Tezas bola zvýšená hodnota nehnuteľnosti hospodársky dvor.
- Ďalej bol doplnkom č. 19 doplnený majetok predajné stánky a predajné dvojstánky.
- Uznesením MsR č. 482/11 bol schválený na odpredaj majetok obracač krmovín a malotraktor TZ 4K 14K.
- Ďalej bol odpredaný majetok motorová píla Husquarna - 2 ks, kosačka motorová horská - 2 ks, rotačný stroj žací ZTR 165 a malotraktor TV 420.
- Na základe kúpno-predajných zmlúv došlo k úbytkom 7 bytových jednotiek, čím nasledovné byty prešli do súkromného vlastníctva

#### Prehľad majetku v správe za 1. polrok 2012

	Počiatočný stav k 1. 1. 2012 (EUR)	Pohyb majetku počas r. 2012 (EUR)		Zostatok k 30. 6. 2012 (EUR)
		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	14 252 217,23	344 119,41	108 143,75	14 488 192,89
022 Stroje, prístroje, zariadenie	2 749 156,93	128 323,27	1 647,31	2 875 832,89
023 Dopravné prostriedky	318 358,92			318 358,92
028 Drobný dlhodobý hmotný majetok	178 362,25			178 362,25
031 Pozemky	102 696,71			102 696,71
756 Drobný hmotný majetok	52 099,06	1 000,00		52 099,06
032 Umelecké diela	11 750,65			11 750,65
<b>Celkom:</b>	<b>17 680 777,23</b>	<b>473 442,68</b>	<b>109 791,06</b>	<b>18 044 428,85</b>

#### 4. BYTY V SPRÁVE SMMP

K 30. 6. 2012 SMMP celkovo spravovala 483 bytov, z toho 310 bytov vo vlastníctve mesta a 173 bytových jednotiek vo vlastníctve spoločnosti. Aktuálny stav bytov u iných správcovských spoločností bol 48 bytov.

SMMP, s. r. o. v oblasti správy bytov uzatvorila v prvom polroku 2012 47 nájomných zmlúv a 347 dodatkov k nájomným zmluvám.

Za 1-6/2012 došlo k úbytku 7 bytov. Podľa Zák. č. 182/1993 Z. z. boli prevedené do osobného vlastníctva 3 byty. Podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 113/2010 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza boli formou dražby odpredané 4 byty.

##### *Prehľad predpisu nájomného za byty za 1. polrok 2012 (EUR)*

	Predpis	z toho základné nájomné	z toho služby	Úhrady od nájomníkov	z toho minulé roky
1	2	3	4	5	6
	(3+4)				
<b>Celkom</b>	<b>330 876,76</b>	<b>191 934,31</b>	<b>138 942,45</b>	<b>331 067,11</b>	<b>36 630,89</b>

##### *Vymáhanie pohľadávok za nájom bytov*

SMMP, s. r. o. na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov v I. polroku odoslala 41 upomienok v hodnote 38 078,85 EUR a 49 výziev na odovzdanie bytu z dôvodu neplnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. Spoločnosť podala 25 návrhov na vydanie platobných rozkazov na peňažné plnenie v hodnote 18 980 EUR. Ďalej bolo podaných 42 návrhov na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 35 100 EUR. V prvom polroku 2012 z dôvodu dlhov a neplatnej nájomnej zmluvy bolo odovzdaných 5 bytov po uplynutí doby nájmu a dohodou pred ukončením nájomného vzťahu bolo odovzdaných 6 bytov.

## 5. NEBYTOVÉ PRIESTORY V SPRÁVE SMMP

K 30. 6. 2012 SMMP eviduje v správe 17 488 m<sup>2</sup> nebytových priestorov.

Spoločnosť uzatvorila v období od 1-6/2012 22 nájomných zmlúv a 33 dodatkov k nájomným zmluvám.

### *Prehľad predpisu nájomného za nebytové priestory za 1. polrok 2012 (EUR)*

Predpis celkom	z toho: základné nájomné	z toho: služby	Úhrady	z toho: minulé roky
1	2	3	4	5
(2+3)				
<b>160 450,21</b>	<b>78 980,94</b>	<b>81 469,27</b>	<b>165 383,31</b>	<b>1 885,18</b>

### *Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov*

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za I. polrok 2012 bolo zaslaných 10 upomienok v hodnote 1 896 EUR. V rámci vymáhania nedoplatkov boli podané 2 návrhy na vydanie platobných rozkazov na peňažné plnenie vo výške 2 600 EUR a 10 návrhov na začatie exekúcie v peňažnom plnení vo výške 8 980 EUR. Výpoveď z nájmu pre neplnenie povinností bola daná jednému nájomcovi. Nebytové priestory dohodou odovzdali štyria nájomcovia.

## 6. ODPREDAJ BYTOV

SMMP 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**, viedla evidenciu o zaplatených kúpnych cenách, prípadne splátkach kúpnych cien, nedoplatkoch a ich vymáhaní.

Za obdobie 1. polroka 2012 boli uzatvorené 3 zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

### *Prehľad odpredaných bytov k 30. 6. 2012 (EUR)*

Počet bytov	Kúpna cena bytu	Cena pozemku	Splátka za byt	Do fondu opráv	Zaplatili spolu
3	2 081,09	122,13	2 081,09	311,31	2 203,22

### *Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov*

Za prvý polrok 2012 boli zaslané 3 upomienky na úhradu pohľadávky, súdneho poplatku a úrokov z omeškania v celkovej hodnote 380 EUR. V rámci vymáhania nedoplatkov boli na súd postúpené 3 návrhy na vydanie platobných rozkazov vo výške istiny 1 800 EUR, 10 platobných rozkazov vo výške istiny 2 280 EUR bolo postúpených na vymáhanie exekučným úradom.

### *Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za odkúpené byty*

<b>I. polrok 2012</b>	počet	EUR
Upomienky, výzvy	3	380
Platobné rozkazy	3	1 800
Exekúcie (peňažné plnenie)	10	2 280

### *Prehľad pohybov na účte odpredaja bytov a nebytových priestorov za 1. polrok 2012 (EUR)*

Počiatočný stav účtu k 1. 1. 2012	25 276,25
<b>Prijaté platby na účet OB:</b>	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a nebyt. priestorov	16 363,76
Prijaté bankové úroky	4,71
Vrátené mylné platby, súdne poplatky	545,81
<b>Prijmy spolu</b>	<b>16 914,28</b>
<b>Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:</b>	
Úhrada od Fondu rozvoja bývania	29 960,64
Preplatok OB	7,13
Odvod mylných platieb	850,80
Bankové poplatky	202,29
Zrážková daň v banke	0,87
<b>Výdaje spolu</b>	<b>31 021,73</b>
<b>Konečný zostatok k 30. 6. 2012</b>	<b>11 168,80</b>

## 7. POHLADÁVKY

SMMP eviduje pohľadávky na základe nájomných zmlúv za prenájom bytov, nebytových priestorov, majetku zvereného do správy a pohľadávky vyplývajúce z prevádzkovej činnosti spoločnosti.

Účet	Druh pohľadávky	Stav k 31. 12. 2011 (EUR)	Stav k 30. 6. 2012 (EUR)
	<b>ODBERATELIA:</b>		
311 110	Odberatelia - nebytové priestory	50 716	56 923
311 120	Odberatelia - nebytové priestory (predpoklad vyúčtovania energií)	2 129	0
311 130	Odberatelia - nájomné byty	378 613	366 011
311 140	Odberatelia - nájomné byty (predpoklad vyúčtovania energií)	-28 518	0
311 900	Odberatelia - prevádzková činnosť (zvýšenie iba fakturáciou k 30. 6.)	27 499	58 076
	<b>Odberatelia celkom</b>	<b>430 439</b>	<b>481 010</b>
	<b>OSTATNÉ POHLADÁVKY:</b>		
314	Poskytnuté prevádzkové zálohy	375	2 250
315 100	Pohľadávka voči Belanovej (neuznanie rekonštrukčných prác)	7 593	7 593
315 100	Nevyfakturované dodávateľské dobropisy	9 904	10 603
315 200	Uznanie dlhu PTH za rok 2009-2011	240 000	0
335	Pohľadávky voči zamestnancom	0	6 902
341	Daň z príjmov	0	6
345 100	Ostatné dane a poplatky	217	589
361 100	Pohľadávka voči Prievidza Invest – pôžička na splácanie úveru	0	30 000
378 100	Iné pohľadávky	0	20
378 300	Pohľadávka voči mestu - rekonštrukcia nebytových priestorov Belanová	9 029	9 029
378 400	Pohľadávka voči mestu - rekonštrukcia nebytových priestorov ManusMed	5 189	5 189
378 500	Pohľadávka voči mestu - rekonštrukcia nebytových priestorov Cibamed	16 686	16 686
	<b>Ostatné pohľadávky celkom</b>	<b>288 993</b>	<b>88 867</b>
	<b>Pohľadávky celkom</b>	<b>719 432</b>	<b>569 877</b>



## 8. ZÁVAZKY

SMMP eviduje záväzky z prevádzkovej činnosti spoločnosti a bankový úver, ktorý bol poskytnutý na zakúpenie 173 bytových jednotiek na Ciglianskej ulici od mesta Prievidza.

Účet	Druh záväzku	Stav k 31. 12. 2011 (EUR)	Stav k 30. 6. 2012 (EUR)
321	Dodávatelia	57 459	62 482
323	Krátkodobé rezervy	6 301	172
324	Prijaté preddavky	0	10 690
326	Nevyfakturované dodávky	2 964	9 904
331	Zamestnanci	13 722	15 196
336	Zúčtovanie s orgánmi sociálneho poistenia	11 132	13 225
342	Ostatné priame dane	2 475	2 915
343	Daň z pridanej hodnoty	5 166	5 412
361	Záväzky v rámci konsolidovaného celku (PTH)	4 500	0
366	Záväzky voči spoločníkom a združeniu	1 618	1 225
379	Iné záväzky (prijaté platby za predaj neb. priestorov)	25 554	165 360
459	Dlhodobé rezervy	9 464	9 464
472	Záväzky zo sociálneho fondu	578	617
461	Bankové úvery	3 533 341	3 432 499
	<b>Záväzky celkom</b>	<b>3 674 274</b>	<b>3 729 161</b>

## 9. TRANSFERY

*Prehľad o transferoch za 1. polrok 2012 (EUR)*

Kluby dôchodcov			
	KD Bojnická (233)	KD Vansovej (237)	Náklady celkom
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov	Kluby dôchodcov
Spotrebný materiál	41,62	41,67	83,29
Voda	42,59	187,56	230,15
Elektrická energia	0,00	0,00	0,00
Plyn	0,00	1 392,11	1 392,11
Telefónne poplatky	73,65	46,64	120,29
Ostatné služby	25,00	0,00	25,00
Opravy a údržba	140,00	32,00	172,00
Neuplatnená DPH	75,92	143,19	219,11
Celkom	398,78	1 843,17	2 241,95
Celkom s DPH	478,54	2 211,80	2 690,34
<b>Schválený transfer na rok 2012</b>			<b>10 608,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za rok 2012</b>			<b>5 304,00</b>
<b>Vyúčtovanie transferu za 1. polrok 2012</b>			<b>2 690,34</b>

Nocľaháreň Košovská cesta 15 (232)		
Druh nákladu	Suma nákladov	
Spotrebný materiál	0,00	
Opravy a údržba	91,74	
Ostatné služby	50,00	
Celkom	141,74	
Celkom s DPH	170,09	
<b>Schválený transfer na rok 2012</b>		<b>14 800,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za rok 2012</b>		<b>7 400,00</b>
<b>Vyúčtovanie transferu za 1. polrok 2012</b>		<b>170,09</b>

Ostatné transfery a vklady			
Názov	Schválený transfer na rok 2012	Poskytnutý transfer na rok 2012	
Zvýšenie základného imania	150 000,00	150 000,91	
Kapitálový vklad na rekonštrukciu vykurovania Košovská 17	19 149,00	19 149,00	
Bežný transfer	66 470,00	0	

### Prehľad o úvere

Text	EUR
Zostatok úveru k 1.1.2012	3 533 340,61
Splátky istiny za 1-6/2012	100 841,83
Zostatok úveru k 30.6.2012	3 432 498,78

Poznámka: úver bol poskytnutý Prima Bankou na nákup 173 bytových jednotiek na Ciglianskej ulici

## 10. ÚDRŽBA BYTOVÉHO A NEBYTOVÉHO FONDU

Opravy a údržba v 1. polroku 2012 kontinuálne naviazali na činnosti z roku 2011. 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 dezinfekcia a odborné prehliadky a posudky aj náročnejšie stavebné práce. Vlastnými kapacitami sa vykonávali všetky ostatné opravy a údržba ako práce vodárske, elektrikárske, stolárske, zámočnicke, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a všetky pomocné práce.

V porovnaní s 1. polrokom 2011 sa v rámci úsporných opatrení znížili aj náklady na opravy a údržbu tým, že sa uskutočňujú iba opravy havarijných stavov a opravy zabezpečujúce prevádzkyschopnosť bytov a nebytových priestorov. Neuskutočnili sa žiadne investičné akcie, ani rozsiahlejšie opravy objektov. V rámci úsporných opatrení sa zvýšil oproti minulému obdobiu aj podiel prác vykonávaných vlastnými údržbárskymi kapacitami na spravovanom majetku.

Nepriaznivý vplyv na hospodárenie SMMP, s. r. o. mala aj v 1. polroku 2012 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 uskutočňuje za cenu vysokej straty SMMP, s. r. o. Najväčšiu nákladovú položku tvoria náklady na elektrickú energiu, servis a opravy eskalátorov a výťahov a upratovanie.

Nepriaznivý vplyv na hospodárenie SMMP, s. r. o. má aj značné percento sociálne neprispôsobivých nájomcov, ktorých mentalita a životný štýl má za následok značné poškodzovanie bytov. Ich vysoká fluktuácia v rámci spravovaného bytového fondu má za následok neustále uvádzanie bytov do užívania schopného stavu.

## **Celková bilancia nákladov na údržbu bytov a nebytových priestorov za obdobie 1-6/2012**

Celkove sa na spravovanom majetku v 1. polroku 2012 vykonali práce v rámci opráv a údržby a prevádzky v hodnote **70 852 EUR**.

Vlastnými kapacitami sa vykonali práce v hodnote **48 069 EUR**.

Náklady na dodávateľské činnosti činili **22 783 EUR**.

Od marca 2012 má SMMP, s. r. o. v činnostiach aj opravu a údržbu miestnych komunikácií a chodníkov, spevnených plôch. Činnosť tejto prevádzky nie je predmetom tohto hodnotenia.

## **11. NÁVRH NA UZNESENIE**

1. MsR, MsZ berie na vedomie

**Informatívnu správu  
o činnosti spoločnosti SMMP, spol. s r.o.,  
o plnení Zmluvy o výkone správy hnutel'ného a nehnutel'ného majetku  
a Mandátnej zmluvy o vedení účtovníctva v súvislosti s odpredajom bytov  
a nebytových priestorov  
za 1. polrok 2012**