

Materiál č. 70/11

Mestská rada: 23.8.2011

Mestské zastupiteľstvo: 30.8.2011

**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 I. polrok 2011

**Predkladá: Ján Dobrovodský
konateľ spoločnosti**

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

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

**Ing. Šovčík Dušan
vedúci technického úseku**

V Prievidzi: dňa 20. júla 2011

Obsah:

- 1. Úvod**
- 2. Ekonomika spoločnosti**
- 3. Majetok zverený do správy**
- 4. Správa bytov**
- 5. Nebytové priestory**
- 6. Odpredaj bytov**
- 7. Pohľadávky**
- 8. Transfery**
- 9. Údržba bytového a nebytového fondu**

1. ÚVOD

Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (ďalej len SMMP, s.r.o.) v rámci Zmluvy o výkone správy zo dňa 7.2.2006 v období 1-6/2011 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 SPOLOČNOSTI

Účet	Náklad/Výnos	1-6/2010	1-6/2011	+Nárast/ -Pokles v %
501	Spotreba materiálu	10 226	10 675	4,4
502	Spotreba energie	216 179	203 457	-5,9
511	Opravy a udržiavanie	49 674	34 753	-30,0
512	Cestovné	14	11	-21,4
513	Náklady na reprezentáciu	218	62	-71,6
518	Ostatné služby	101 871	78 992	-22,5
521	Mzdové náklady	100 113	104 480	4,4
522	Príjmy spoločníkov a členov	12 997	13 692	5,3
524	Zákonné sociálne poistenie	34 663	40 898	18,0
525	Ostatné sociálne poistenie	5 198	5 524	6,3
527	Zákonné sociálne náklady	8 111	27 352	237,2
531	Daň z motorových vozidiel	671	671	0,0
532	Daň z nehnuteľnosti	745	745	0,0
538	Ostatné dane a poplatky	3 004	5 245	74,6
548	Ost.náklady na hosp.činnosť	21 848	17 778	-18,6
549	Manká a škody	0	68	100,0
551	Odpisy	58 322	54 964	-5,8
562	Úroky	45 167	52 616	16,5
568	Ostatné finančné náklady	12 446	7 498	-39,8
	NÁKLADY CELKOM	681 467	659 481	-3,2
602	Tržby z predaja služieb	514 502	474 623	-7,8
641	Tržby z predaja DHM	0	167	100,0
644	Zmluvé pokuty a penále	0	7 304	100,0
648	Ostatné výnosy z hosp.činnosti	20 061	5 043	-74,9
662	Úroky	49	21	-57,1
	VÝNOSY CELKOM	534 612	487 158	-8,9
	HOSP.VÝSLEDOK prevádzkový	-89 291	-112 230	25,7
	HOSP.VÝSLEDOK finančný	-57 564	-60 093	4,4
	HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK celkom	-146 855	-172 323	17,3

Komentár k jednotlivým položkám výnosov:

Položka	1-6/2010	1-6/2011	Komentár
Tržby z predaja služieb	514 502	474 623	Pokles tržieb z nájmu majetku jednak nebytových priestorov (ukončenie nájmu Políciia, nájomníci v Dome služieb a iní), ale aj pokles nájmu bytov
Zmluvné pokuty a penále	0	7 304	V r. 2010 bolo účtované na účet Ost.výnosy z hosp.činnosti, iba zmenou účtovania-odčlenením úrokov vznikli rozdiely na týchto dvoch účtoch.
Ost.výnosy z hosp.činnosti	20 061	5 043	detto (zmena účtovania)

Komentár k jednotlivým položkám nákladov:

Úspora v jednotlivých položkách nákladov je v dôsledku režimu šetrenia, prehodnotenia mnohých dodávateľských vzťahov aj reorganizácie práce.

Položka	1-6/2010	1-6/2011	Komentár
Opravy a udržiavanie	49 674	34 753	Napriek vysokým nákladom na opravy eskalátora v Podchode sa šetriaci režim odzrkadlil hlavne v tejto položke nákladov.
Ostatné služby	101 871	78 992	Úspora v dôsledku prehodnotenia dodávateľských služieb a nasledne ich výpoveďou.
Mzdové náklady	100 113	104 480	Napriek zníženiu stavu administratívy v 1. štvrťroku 2011 má vplyv na mzdové náklady zmena – prijatie zamestnancov spoločnosti Prievidza Invest od 1.4.2011 (3 zamestnanci).
Ostatné sociálne náklady	8 111	27 352	Nárast vyplatením odstupného v 1.štvrťroku 2011 vo výške 18.920€.
Úroky	45 167	52 616	Napriek znižovaniu istiny úveru úroky neklesajú, naopak stúpajú. Je to zapríčinené konštrukciou zazmluvnenej úrokovej sadzby v úverovej zmluve. Úroková sadzba nie je fixná, ale je mesačný prepočet zo strany banky hlavne vývojom na finančnom trhu.

Záver:

Napriek poklesu tržieb za 1. polrok 2011 oproti 1. polroku 2010 cca o 40 tis.€ prevádzková strata v dôsledku úsporných opatrení v nákladových položkách vzrástla iba o 23 tis.€, z toho sú mimoriadne náklady na odstupné vo výške 18.920€.

Riešením pre vyrovnaný hospodársky výsledok je v prvom rade zabezpečenie zvýšených príjmov z prenájmu. V prípade poklesu týchto tržieb režijné náklady na správu majetku nie je možné výrazne ovplyniť (vykurovanie objektov, revízie, deratizácie a pod. na celú budovu aj pri čiastočnom prenájme).

3. MAJETOK ZVERENÝ DO SPRÁVY

V priebehu obdobia 1-6/2011 došlo k nasledovným pohybom majetku v správe:

- MsR bol schválený majetok na vyradenie - merač tepla K-3, merač tepla OSBD-Mickey Bar, vonkajšie a vnútorné vyregulovanie siete K-3, technológia K-3 a na základe kúpno-predajnej zmluvy bol vyradený majetok plynová kotolňa č.3.
- MsR bol schválený na vyradenie majetok v prenájme TEZAS-u spol. s r.o. motorový žací stroj RIDER 1200, nakoľko bol v zlom technickom stave, fyzicky a morálne opotrebovaný.
- Na základe kúpno-predajných zmlúv došlo k úbytku 2 bytových jednotiek, čím nasledovné byty prešli do súkromného vlastníctva.

Tabuľka č. 1 – Aktuálny stav majetku k 30. 6. 2011

	Poč.stav k 1.1.2011	Pohyb majetku počas roku 2011		Zostatok k 30.06.2011
		Nadobudnutie	Vyradenie/úbytok	
Nehmotný majetok				
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 €
Hmotný majetok				
021.- Budovy, haly, stavby	14 368 330,15 €		42 390,07 €	14 325 940,08 €
022- Stroje ,prístroje ,zariadenie	2 822 787,41 €		68 716,88 €	2 754 070,53 €
023- Dopravný prostriedok	341 835,48 €		5 611,60 €	336 223,88 €
028- Drobný dlhodobý hmotný majetok	179 009,89 €			179 009,89 €
031-Pozemky	102 696,71 €			102 696,71 €
756- Drobný hmotný majetok	52 099,06 €			52 099,06 €
032- Umelecké diela	11 750,65 €			11 750,65 €
Držba				
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 €
CELKOM	20 308 395,56 €	0,00 €	116 718,55 €	20 191 677,01 €

4. SPRÁVA BYTOV

SMMP, s.r.o. v oblasti správy bytov uzatvorila v prvom polroku 2011 334 nájomných zmlúv a 17 dodatkov k nájomným zmlúvam.

Od 1-6/2011 došlo k úbytku 2 bytov. K 30. 06. 2011 spoločnosť celkovo spravovala 487 bytov, z toho 314 bytov vo vlastníctve mesta a 173 bytových jednotiek vo vlastníctve spoločnosti. Aktuálny stav bytov u iných správcovských spoločností bol 57 bytov.

Tabuľka č. 2 – prehľad predpisu nájomného za spravované byty a jeho úhrad k 30. 6. 2011:

Predpis	z toho	z toho	Úhrady	z toho
celkom	základ.nájomné	služby	od	minulé roky
1	2	3	nájomníkov	4
(2+3)				5
323 382,80€	171 943,42€	151 439,38€	317 996,36€	15 329,89€

Tabuľka č. 3 – vývoj predpisu nájomného za byty v období od 2008 – 2011 (polrok)

	r. 2008	r. 2009	r. 2010	r. 2011
predpis celkom	391 547,94	354 096,09	334 397,77	323 382,80
z toho základné nájomné	207 822,68	189 502,47	177 221,54	171 943,42
z toho služby	183 725,26	174 593,62	157 176,23	151 439,38

5. SPRÁVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

K 30. 6. 2011 SMMP, s. r.o. evidovala 17 842 m² nebytových priestorov.

Spoločnosť uzatvorila v období od 1-6/2011 14 nájomných zmlúv a 8 dodatkov k nájomným zmlúvam.

Tabuľka č. 4 – prehľad predpisu nájomného za NP a jeho úhrad k 30. 6. 2011:

Predpis	z toho	z toho	Úhrady	z toho
celkom	základné	služby	od	minulé roky
	nájomné		nájomníkov	
168 111,41€	84 607,15€	83 504,26€	173 088,46€	3 489,89€

Tabuľka č. 5 – vývoj predpisu nájomného za nebytové priestory v období od 2008 – 2011 (polrok)

	r. 2008	r. 2009	r. 2010	r. 2011
predpis celkom	205 948,72	205 809,96	208 206,54	168 111,41
z toho základné nájomné	116 363,90	105 554,46	108 392,13	84 607,15
z toho služby	89 584,82	100 255,50	99 814,41	83 504,26

6. 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 2011 boli uzatvorené 2 zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

Tabuľka č. 6 – prehľad odpredaných bytov k 30.06.2011

Počet bytov	Kúpna cena bytu	Cena pozemku	Splátka za byt	Do fondu opráv	Zaplatili spolu
2	901,78€	92,11€	901,78€	0€	993,89€

Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a NP (€)

Počiatkový stav účtu k 1.1.2011	37 940,14
Prijaté platby na účet OB	
- prijaté úhrady odpredaja bytov	19 281,51
- prijaté bankové úroky	7,79
- vrátené mylné platby, súdne poplatky	761,36
Príjmy spolu	20 050,66
Odvod fin. prostriedkov z účtu OB	
- úhrada do Fondu rozvoja bývania	30 162,43
- odvod mylných platieb	420,52
- bankové poplatky	222,96
- zrážková daň	1,45
Výdaje spolu	30 807,36
Konečný stav účtu k 30.6.2011	27 183,44

7. POHĽADÁVKY

SMMP, s.r.o. k 30. 06. 2011 eviduje pohľadávky na základe nájomných zmlúv za prenájom bytov a nebytových priestorov a ostatné pohľadávky vyplývajúce z prevádzkovej činnosti spoločnosti.

Tabuľka č. 7 – Prehľad pohľadávok SMMP, s.r.o. k 30.6.2011

Č. účtu	Názov účtu	Výška pohľadávky
	Odberatelia:	
311110	Odberatelia - nebytové priestory	53 134,09
311130	Odberatelia - nájomné byty	375 342,05
311900	Odberatelia - ostatní	23 610,46
	Odberatelia spolu	452 086,60
	Ostatné pohľadávky:	
314	Poskytnuté prevádzkové preddavky	1 054,52
335100	Pohľadávky voči zamestnancom	6 056,00
341	Daň z príjmov	3,72
355	Pohľadávky voči spoločníkom-vklad do kapitálového fondu	22 500,00
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
378100	Iné pohľadávky	139,47
	Ostatné pohľadávky spolu	71 172,39
	Pohľadávky celkom	523 258,99

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

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

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.

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

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

Pohľadávky voči spoločníkom – ide o pohľadávku voči Mesto Prievidza – vklad do kapitálového fondu na splácanie úveru za mesiac jún 2011 (platba uhradená začiatkom júla 2011)

Pohľadávky za technické zhodnotenie - predpis pohľadávky voči Mesto Prievidza za započítavanie pohľadávok SMMP s.r.o. nájom nebytové priestory a záväzok po zaniknutej príspevkovej organizácii SMM p.o. – za technické zhodnotenie majetku mesta. Ide o spoločnosti Cibamed s.r.o. – Jednodňová 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.

Vymáhanie pohľadávok za obdobie 1–6/2011:

Byty:

SMMP, s.r.o. na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov v I. polroku odoslala 68 upomienok v hodnote 12.982€. Celkovo sa uzatvorilo 76 dohôd o uznaní dlhu a spôsobe jeho vyrovnania v hodnote 44.336€. Spoločnosť podala 31 návrhov na vydanie platobných rozkazov na peňažné plnenie v hodnote 21.240€. Ďalej bolo podaných 90 návrhov na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 97.670€. V prvom polroku 2011 sme vypratali 5 bytov z dôvodu dlhov a neplatnej nájomnej zmluvy, nájomníci 5 bytov dostali výpoveď z nájmu a na súd boli podané 2 návrhy o vypratanie bytu. Ďalších 13 bytov bolo odovzdaných dohodou pred ukončením nájomného vzťahu.

Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za bytové jednotky uvádzame v nasledovnej tabuľke č. 8

I. polrok 2011	počet	€
Upomienky, výzvy	68	12.982
Platobné rozkazy	31	21.240
Exekúcie (peňažné plnenie)	90	97.670
Dohody o uznaní dlhu	76	44.336
Počet vypratáných bytov	5	X
Počet odovzdaných bytov	13	X

Nebytové priestory:

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za I. polrok 2011 bolo zaslaných 10 upomienok vo výške 10.008€, podpísaných bolo 10 dohôd o uznaní a vyrovnaní dlhu vo výške 16.983€. V rámci vymáhania nedoplatkov bolo podaných 9 návrhov na vydanie platobných rozkazov na peňažné plnenie vo výške 26.220€ a 3 návrhy na začatie exekúcie v peňažnom plnení vo výške 4.720€. V 4 prípadoch bola daná výpoveď z nájmu pre neplnenie povinností. 11 nájomníkov odovzdalo nebytové priestory dohodou.

Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za nebytové priestory uvádzame v nasledovnej tabuľke č.9

I. polrok 2011	počet	€
Upomienky, výzvy	10	10.008
Platobné rozkazy	9	26.220
Exekúcie (peňažné plnenie)	3	4.720
Dohody o uznaní dlhu	10	16.983

Odpredaj bytov:

Za prvý polrok 2011 bolo zaslaných 37 upomienok na úhradu pohľadávky, súdneho poplatku a úrokov z omeškania v celkovej hodnote 2.840€. Celkovo sa uzatvorili 2 dohody o uznaní dlhu a spôsobe jeho vyrovnania v hodnote 600€. V rámci vymáhania nedoplatkov bolo na súd postúpených 6 návrhov na vydanie platobných rozkazov vo výške istiny 1.410€, 2 platobné rozkazy vo výške istiny 1.050€ boli postúpené na vymáhanie exekučným úradom.

Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za odkúpené byty uvádzame v nasledovnej tabuľke č.10

I. polrok 2011	počet	€
Upomienky, výzvy	37	2.840
Platobné rozkazy	6	1.410
Exekúcie (peňažné plnenie)	2	1.050
Dohody o uznaní dlhu	2	600

Odberatelia ostatní:

Pohľadávky Odberatelia – ostatní (pohľadávky na základe zmluvných vzťahov) bolo zaslaných 6 ks upomienok v hodnote 1.186€, postúpené bolo 6 pohľadávok na právne vymáhanie v hodnote 676€.

8. TRANSERY

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

Program 13: Sociálne služby

Kluby dôchodcov 10.2.0.640			
	KD Bojnická	KD Vansovej	Náklady celkom Kluby dôchodcov
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov	
Voda	26,56	26,46	53,02
Plyn	0,00	1 358,75	1 358,75
Telefónne poplatky	91,71	93,44	185,15
Ostatné služby	240,83	0,00	240,83
Stráženie objektu	204,14	0,00	204,14
Stočné	25,80	137,65	163,45
Náklady údržby	70,00	7,00	77,00
Celkom	659,04	1 623,30	2 282,34
Celkom s DPH	790,85	1 947,96	2 738,81
Schválený transfer na rok 2011			10 608,00
Poskytnutý transfer za 1.polrok 2011			4 140,00
Čerpanie transferu za 1.polrok 2011			2 738,81

Nocľaháreň Košovská cesta 15 10.7.0.2.640			
Druh nákladu	Suma nákladov		
revízia komínov	14,60		
deratizácia	100,00		
Celkom	114,60		
Celkom s DPH	137,52		
Schválený transfer na rok 2011			1 080,00
Poskytnutý transfer za 1.polrok 2011			250,00
Čerpanie transferu za 1.polrok 2011			137,52

Sociálno-integračné centrum 10.7.0.2.640			
Druh nákladu	Suma nákladov		
energie a služby	3 587,97		
oprava budovy	10,97		
ost.prev.náklady	2,19		
Celkom	3 601,13		
Celkom s DPH	4 321,36		
Schválený transfer na rok 2011			7 740,00
Poskytnutý transfer za 1.polrok 2011			5 228,50
Čerpanie transferu za 1.polrok 2011			4 321,36

Program 14: Bývanie

Vklad do kapitálových fondov 10.7.0.2.640	
Druh nákladu/výdavku	Suma
splátka úveru	82 854,29
úrok	52 616,47
úrok prijatý	-5,22
poplatky	6 664,44
Celkom	142 129,98
Schválený transfer na rok 2011	265 000,00
Poskytnutý transfer za 1.polrok 2011	127 000,00
Čerpanie transferu za 1.polrok 2011	142 129,98

Tabuľka č. 11 - Prehľad o stave úveru k 30.6.2011

Text	€
Zostatok úveru k 1.1.2011	3 697 109,83
Splátky istiny za 1.polrok 2011	82 854,29
Zostatok úveru k 30.6.2011	3 614 255,54

9. ÚDRŽBA BYTOVÉHO A NEBYTOVÉHO FONDU

Opravy a údržba v 1. polroku 2011 kontinuálne naviazali na činnosti z roku 2010. 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 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.

V porovnaní s 1. polrokom 2010 sa výrazne znížili výnosy z prenajatého majetku a v rámci úsporných opatrení sa 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 2011 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.

V rámci prevádzky a údržby sa pokračovalo 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 bytov.

Celková bilancia nákladov za 1-6/2011

Celkove sa na spravovanom majetku v 1. polroku 2011 vykonali práce v rámci opráv a údržby a prevádzky v hodnote **80.328€**.

Vlastnými kapacitami sa vykonali práce v hodnote **27.237€**.

Náklady na dodávateľské činnosti činili **53.091€**.