

**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 2023

**Obsah**

	strana
1. Úvod .....	4
2. Základné údaje .....	4
2.1 Orgány SMM, n.o., Partizánske .....	4
3. Charakteristika SMM, n.o., Partizánske .....	5
3.1 Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra .....	5
3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty .....	6
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 2023 .....	13
4.1 Výdavky .....	14
4.1.1 Spotreba materiálu (1.) .....	14
4.1.2 Spotreba energie (2.) .....	15
4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.) .....	16
4.1.4 Ostatné služby (6.) .....	17
4.1.5 Mzdové výdavky (7.) .....	18
4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.) .....	19
4.2 Príjmy .....	19
4.2.1 Príjmy z predaja služieb (15.) .....	19
4.2.2 Iné ostatné príjmy (16.) .....	20
4.2.3 Dotácie (18.) .....	20
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov .....	21
5.1 Informácie o správe mestských nájomných domov .....	24
6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2023 .....	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 2023 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:	2023092963
IČ DPH:	SK2023092963
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 2023 boli:

- a) Správna rada v zložení: Mgr. Vladimír Karásek, Peter Korytár, Mária Bielešová, Ing. Radovan Mik, Mgr. Roman Vavro, Ľubomír Beňo, Jozef Kondel, Martin Mariani, Igor Zvalo. Predsedom správnej rady je p. Peter Korytár.

Správna rada je najvyšší orgán neziskovej organizácie 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. Najmä sú povinní zaobstarat' si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo neziskovej organizácii spôsobiť škodu alebo ohroziť jej záujmy alebo záujmy jej zakladateľov, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých zakladateľov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami neziskovej organizácie. Členovia správnej rady, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej pôsobnosti, sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť škodu, ktorú tým neziskovej organizácii spôsobili.

- b) Riaditeľ – Ing. Branislav Lačný

Riaditeľ je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť neziskovej organizácie a koná v jej mene. Riaditeľa volí a odvoláva Správna rada. Riaditeľ zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie, rozhoduje o všetkých záležitostiach organizácie, 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. Riaditeľ je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil neziskovej organizácii porušením svojich povinností pri výkone svojej pôsobnosti.

- c) Dozorná rada v zložení: Dušan Vereš, Michal Trčo, PhDr. Andrej Barborka, MBA, LL.M.  
Predsedom dozornej rady je p. Michal Trčo.

Dozorná rada je kontrolný orgán SMM, n.o., Partizánske, ktorý dohliada na činnosť organizácie. Dozorná rada musí byť zriadená, ak majetok neziskovej organizácie je vyšší ako 165 969,-- eur alebo ak je súčasťou jej majetku prioritný majetok podľa § 31a. V ostatných prípadoch môže byť zriadená, ak tak upraví štatút. Členov dozornej rady volí a odvoláva správna rada najneskôr do dvoch mesiacov od nového funkčného obdobia poslancov MsZ. 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.

### 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 31.12.2023 bolo v organizácii 20 zamestnancov.

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 (6 zamestnancov – vedúci úseku, robotník (4x), 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	HS200 (NP): Správa a údržba nebytových priestorov
HS300: Správa údržby	
HS400: Správa vlastníkov bytov a NP	

### 3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty

SMM, n.o., Partizánske, mala k 31.12.2023 v správe celkovo **2 714 bytov**, z toho 367 nájomných bytov a 2 347 bytov v osobnom vlastníctve v 73 domoch. Vykonáva tiež správu 9 vlastníkom nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, nachádzajúcich sa v polyfunkčnej bytovom dome 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.					
		2023		2022		2021	
<b>Byty spolu</b>		2 714		2 714		2 690	
<b>Z toho:</b>	<b>Nájomné mestské byty</b>	367		343		319	
	<b>Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov</b>	2 347	73	2 371	74	2 371	74
<b>Z toho:</b>	<b>Nebytové priestory v osobnom vlastníctve</b>	9		9		9	

V porovnaní so stavom k 31.12.2022 sa nezmenil celkový počet spravovaných bytov, ale po odkúpení 24 bytov v bytovom dome Pod Šípkom 2385 do vlastníctva mesta Partizánske, sú už k 31.12.2023 evidované ako mestské nájomné byty. V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2023, po vysťahovaní neplatičov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 20 bytov.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2023	2022	2021
Škultétyho 173	x	x	x
Nábrežná 205	18	16	10
Nábrežná 208	2	1	4
Spolu	20	17	14

K 1.1.2023 evidovala SMM, n.o., Partizánske **131** žiadostí o pridelenie bytu v meste Partizánske.

V období 1-12/2023 bolo podaných celkovo 106 žiadostí o pridelenie bytu v meste Partizánske.

Z toho:

- **74** žiadostí spĺňalo podmienky zaradenia do zoznamu žiadateľov a na návrh Komisie pre sociálnu a bytovú politiku a pre ochranu verejného poriadku boli zaradené do zoznamu žiadateľov,
- **8** žiadostí nebolo schválených, nakoľko u žiadateľov boli evidované nedoplatky za komunálny odpad, alebo boli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti,
- **24** žiadostí nebolo predložených na zasadnutie KSBPOVP, pretože žiadatelia nespĺnili všetky podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie.

**49** žiadostí bolo vyradených zo zoznamu, nakoľko si žiadatelia k 15.2.2023 nezaktualizovali žiadosť o pridelenie bytu.

**2** žiadosti boli vyradené zo zoznamu na základe vlastnej žiadosti o vyradenie zo zoznamu žiadateľov o mestský nájomný byt.

**1** žiadosť bola vyradená zo zoznamu na základe toho, že žiadateľ je vlastníkom nehnuteľnosti.

**1** žiadosť bola vyradená zo zoznamu na základe toho, že žiadateľ zomrel.

V období 1-12/2023 bolo pridelených **17** bytov a žiadatelia boli po pridelení bytu vyradení zo zoznamu žiadateľov.

SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2023 **135** žiadostí o pridelenie bytu.

K 31.12.2023 SMM, n.o., Partizánske, spravuje **367** nájomných bytov, z toho **20** bytov je uzatvorených (tieto byty sa v budúcnosti nebudú obsadzovať nájomcami z dôvodu, že nie sú spôsobilé na bývanie). Jedná sa o nasledovné byty:

- na ul. Nábřežná 205/10,12, z celkového počtu **18** je uzatvorených **18** bytov (v roku 2023 MsZ schválilo asanáciu objektu, ktorá sa bude realizovať začiatkom roka 2024),
- na ul. Nábřežná 208/4, z celkového počtu **23** je uzatvorených **2** byty,

Tabuľka č. 3

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	82	105	83
Počet schválených nových žiadostí	74	74	61
Počet vyradených žiadateľov	70	66	26
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	135	131	123
Počet pridelených nájomných bytov	17	43	33
Celkový počet bytov na odpredaj podľa schváleného plánu z roku 1996	2328	2328	2328
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	5	5	6
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	0	0	1
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	5	5	5

K 31.12.2023 zostalo na odpredaj **5** mestských nájomných bytov v bytovom dome na adrese Veľká okružná 1029.

Tabuľka č. 4

Adresa	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2023	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2022
Veľká okružná 1029	5	5

### 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 vlastníckymi 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 bytov v príslušnom dome. 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. Príjmami vlastníkov vo FPÚaO sú, okrem zákonnej tvorby z príspevkov vlastníkov, tiež príjmy z prenájmu nebytových priestorov v bytových domoch, ktoré boli po odvode zrážkovej dane za rok 2023 spolu za všetky vlastnícke domy, v celkovej výške 17 609,-- eur.

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

- rekonštrukciu a zatepl'ovanie domov,
- opravy a výmeny výťahov,
- rekonštrukciu striech, balkónov, technických zariadení budov 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 2023 SMM, n.o., Partizánske, uzatvorila v mene vlastníkov domov 6 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 2023 boli uzatvorené úverové zmluvy pre nasledujúce bytové domy:

1.	Horská 1311 - suma úveru	449,700,-- eur
2.	Komenského 199 - suma úveru	80.000,-- eur
3.	Veľká okružná 1085 - suma úveru	206.000,-- eur
4.	Janka Kráľa 1167 - suma úveru	198.410,-- eur
5.	Veľká okružná 1086 - suma úveru	96.566,-- eur
6.	Malá okružná 931 - suma úveru	40.000,-- eur

SMM, n.o., Partizánske, ako správca, k 31.12.2023 eviduje 67 uzatvorených zmlúv na úvery na obnovu a rekonštrukciu bytových domov, ktoré boli uzatvorené v mene ich vlastníkov s komerčnými bankami, ŠFRB a stavebnými sporiteľňami pre 57 bytových domov.

Kým v minulosti boli úvery čerpané hlavne pre účel zatepl'ovania bytových domov, v súčasnosti je najčastejším dôvodom čerpania úveru výmena rozvodov a rekonštrukcie, prípadne výmeny výťahov.

### 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, zámočnicke 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 TUV, SV a ÚK, výmeny vodomerov TUV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc.

SMM, n.o., Partizánske, zabezpečuje formou odávateľskej 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 pôvodných 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 2023 stanovená tak, že za organizáciu ako celok bolo navrhnuté vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2023 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

Na rok 2023 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 487.836,-- eur.

V skutočnosti sa v roku 2023 vyčerpalo v rámci hlavnej činnosti 493.187,-- eur, čo predstavuje 101,10 %-né čerpanie plánovaných výdavkov. Výdavky prekračujúce plán boli hlavne v oblasti údržby. Prekročenie objemu údržby bolo spôsobené nárastom množstva prác, ktorý bol vyšší, ako

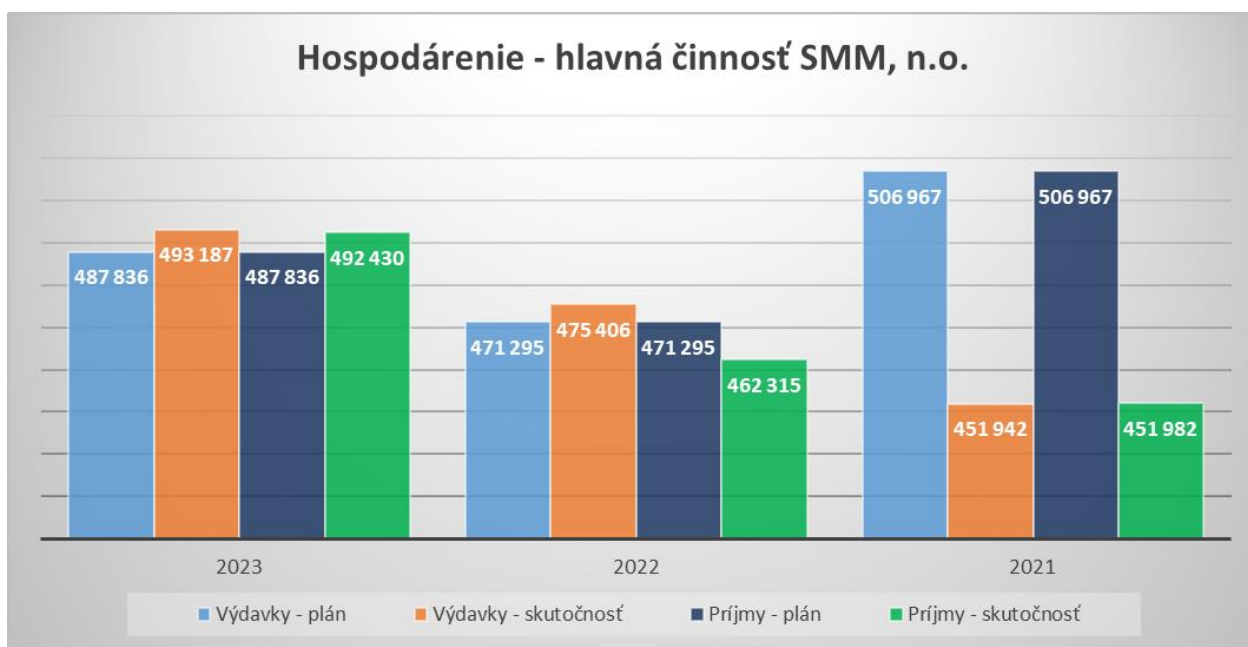
očakávanie v čase zostavovania rozpočtu. Druhým vplyvom bol rast cien vstupných materiálov, hlavne v druhej polovici roku 2023.

Na rok 2023 predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 487.836,-- eur. Plán bol naplnený na 100,94 %, čo znamená skutočný príjem vo výške 492.430,-- eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), predstavuje za rok 2023 stratu vo výške **- 757,-- eur**.

Tabuľka č. 5

<b>Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.</b>				
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>výdavky</b>	<b>plán</b>	487 836	471 295	506 967
	<b>skutočnosť</b>	493 187	475 406	451 942
	<b>% plnenia</b>	101,10	100,87	89,15
<b>príjmy</b>	<b>plán</b>	487 836	471 295	506 967
	<b>skutočnosť</b>	492 430	462 315	451 982
	<b>% plnenia</b>	100,94	98,09	89,15
<b>Hospodársky výsledok</b>		<b>-757</b>	<b>-13 091</b>	<b>40</b>



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

SMM, n.o., Partizánske, bola k 31.12.2023 hospodárom 34 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 platných dodatkov. K 31.12.2023 bolo uzatvorených 133 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., 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 2023 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 663.785,-- eur. V skutočnosti sa v roku 2023 vyčerpalo 648.686,-- eur, čo predstavuje 97,73 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

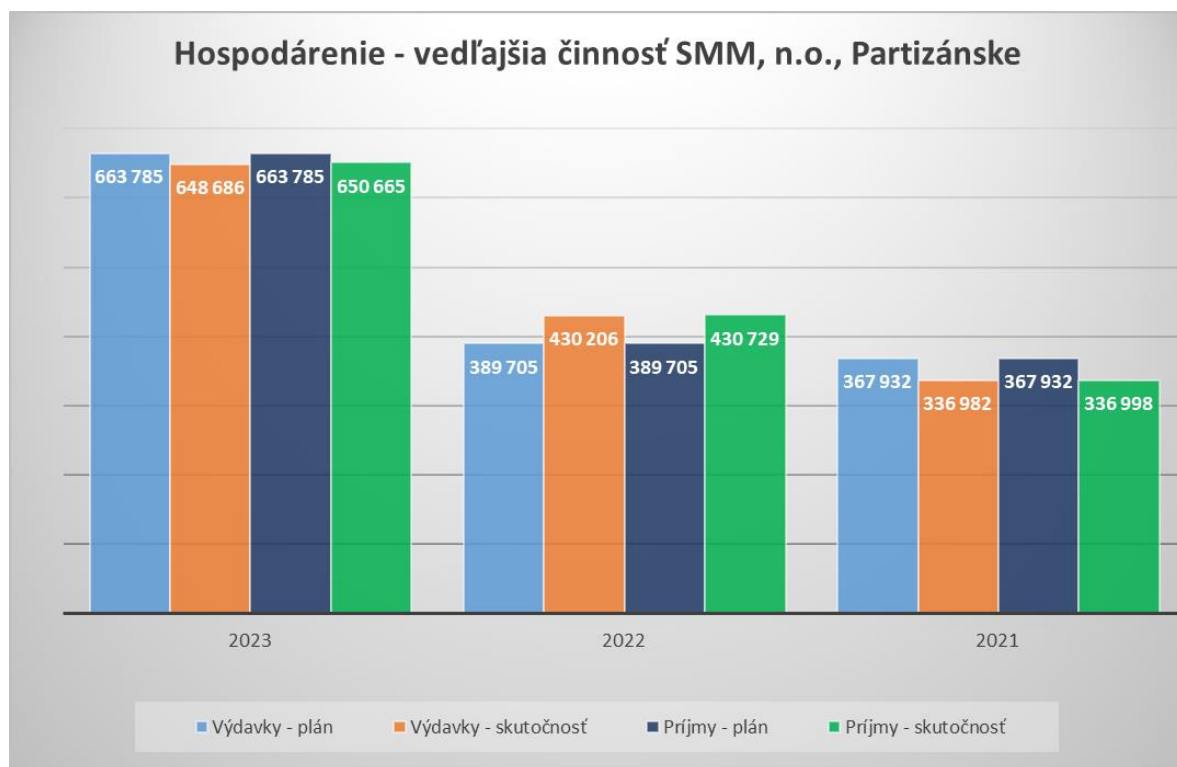
Na rok 2023 predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) 663.785,-- eur. Plán bol naplnený na 98,02 %, čo znamená príjem vo výške 650.665,-- eur.

Objem vykonaných prác v oblasti údržby, a tým aj objem výdavkov a príjmov závisí od potrieb prác v danom čase a hlavne od objemu finančných zdrojov, preto nebývajú obvykle čerpané tieto položky rozpočtu presne v plánovanej výške.

**Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, do ktorej patrí správa a údržba nebytových priestorov (HS200), predstavuje za rok 2023 zisk vo výške +1.979,-- eur.**

Tabuľka č. 6

<b>Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.</b>				
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>výdavky</b>	<b>plán</b>	663 785	389 705	367 932
	<b>skutočnosť</b>	648 686	430 206	336 982
	<b>% plnenia</b>	97,73	110,39	91,59
<b>príjmy</b>	<b>plán</b>	663 785	389 705	367 932
	<b>skutočnosť</b>	650 665	430 729	336 998
	<b>% plnenia</b>	98,02	110,53	91,59
<b>Hospodársky výsledok</b>		<b>1 979</b>	<b>523</b>	<b>16</b>



**4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2023**

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2023 sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2022, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2022	Schválený rozpočet na r. 2023	Upravený rozpočet na r. 2023	Skutočnosť za rok 2023	% plnenia
	1	2		3	4	5
1.	Spotreba materiálu	52 850	30 833	38 684	37 906	97,99
2.	Spotreba energie	225 820	258 500	442 830	423 629	95,66
3.	Opravy a udržiavanie	84 500	95 000	128 520	133 178	103,62
4.	Cestovné	450	400	500	497	99,40
5.	Výdavky na reprezentáciu	200	200	230	202	87,83
6.	Ostatné služby	55 129	61 178	61 690	68 019	110,26
7.	Mzdové výdavky	296 950	317 410	320 162	319 000	99,64
8.	Zákonné sociálne poistenie	104 526	111 728	110 660	110 545	99,90
9.	Ostatné sociálne poistenie	2 250	2 250	3 885	3 928	101,11
10.	Zákonné sociálne výdavky	16 968	20 249	20 540	20 914	101,82
11.	Ostatné dane a poplatky	1 745	2 000	3 030	3 269	107,89
12.	Iné ostatné výdavky	17 612	20 752	18 620	20 787	111,64
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 000	2 000	2 000	0	0,00
<b>VÝDAVKY CELKOM</b>		<b>861 000</b>	<b>922 500</b>	<b>1 151 351</b>	<b>1 141 874</b>	<b>99,18</b>
14.	Príjmy z predaja služieb	332 500	324 500	333 540	329 655	98,84
15.	Iné ostatné príjmy	261 500	311 000	454 050	453 925	99,97
16.	Vnútroorganizačné prevody	2 000	2 000	2 000	0	0,00
17.	Dotácie	265 000	285 000	362 031	359 515	99,31
<b>PRÍJMY CELKOM</b>		<b>861 000</b>	<b>922 500</b>	<b>1 151 621</b>	<b>1 143 095</b>	<b>99,26</b>
<b>VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 221</b>	

Pre položky, kde je vykázané prekročenie rozpočtu, uvádzame nasledujúce poznámky:

- „3. Opravy a udržiavanie“ – je podrobnejšie samostatne komentovaná v časti 4.1.3. – výdavky na opravy udržiavanie.
- „6. Ostatné služby“ boli rozpočtované v podobnom objeme a štruktúre, ako v roku 2022, ale pri všetkých položkách, ktoré ich tvoria bol nárast vo finančnom vyjadrení v rozsahu 300-1.000 eur. Nárast položky bol spôsobený rastom cien, nie rozsahom nakúpených služieb.

- „9. Ostatné sociálne poistenie“ predstavujú odvody do III. piliera, ktoré neboli v plánovanom rozpočte odhadované presne. Prekročenie predstavuje nevýznamnú sumu 43,-- eur.
- Podobný stav je aj pri položke „10. Zákonné sociálne výdavky“. Prekročenie predstavuje sumu 374,-- eur.
- Položka „12. Iné ostatné výdavky“ je podrobnejšie komentovaná v bode 4.1.6.

Rozpočet SMM, n.o. Partizánske bol v roku 2023 dvakrát upravovaný. Zmena č. 1 bola z dôvodu pridelenia dotácie na zvýšenie miezd o 3 %, v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva zo dňa 27.6.2023.

Zmenou č. 2 boli do rozpočtu zapracované zmeny súvisiace s medziročným výrazným nárastom cien energií a nákladov na údržbu na strane výdavkov a s pridelením dotácie na dodatočné pokrytie týchto zvýšených nákladov. V hodnotách rozpočtu po zmene bola plánovaná dotácia, schválená MsZ vo výške 62.500,-- EUR. Reálne bola táto dotácia pridelená vo výške 60.000,-- EUR, , preto nie je položka Dotácie vyčerpaná na 100 %, podľa rozpočtu.

Rozpis jednotlivých častí dotácie je v tabuľke na strane 24 v sekcii 4.2.3. – Dotácie.

V nasledujúcich tabuľkách je zhrnutý stav hospodárenia v podrobnejšom členení, podľa stredísk a podľa jednotlivých položiek rozpočtu:

#### 4.1 Výdavky

V rámci výdavkov organizácie sú podrobnejšie rozpísané jednotlivé základné položky hospodársky významnejších ukazovateľov, a to za sledované obdobie (rok 2023) a ostatné dve obdobia pred sledovaným obdobím (roky 2022 a 2021).

##### 4.1.1 Spotreba materiálu (1.)

Ukazovateľ		2023	2022	2021
<b>VÝDAVKY - 1. Spotreba materiálu spolu:</b>		<b>37 906 €</b>	<b>40 143 €</b>	<b>43 781 €</b>
z toho:	1.01 Spotreba materiálu na údržbu	25 477 €	27 706 €	36 593 €
	1.02 Spotreba drobného DHM	5 362 €	5 725 €	2 050 €
	1.03 Pohonné hmoty	2 565 €	2 938 €	2 027 €
	1.04 Odborná literatúra	158 €	150 €	179 €
	1.05 Kancelárske potreby, tonery, papier	3 484 €	2 961 €	2 584 €
	1.06 Čistiace prostriedky	485 €	573 €	344 €
	1.07 Ostatné nešpecifikované výdavky	375 €	92 €	4 €

V ukazovateli „1. 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)		2023	2022	2021
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		423 629 €	181 216 €	166 329 €
z toho:	2.01 Spotreba tepla (UK, TUV)	232 424 €	107 750 €	95 541 €
	2.02 Zemný plyn	46 110 €	16 745 €	19 084 €
	2.03 Vodné a stočné	22 244 €	19 139 €	16 294 €
	2.04 Elektrická energia	122 851 €	37 583 €	35 410 €

Ukazovateľ (rozdelenie nákladov podľa druhu činností)		2023	2022	2021
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		423 629 €	181 216 €	166 329 €
2.A Spotreba energie (HS100, 300 a 400)		27 499 €	5 997 €	9 680 €
2.B Spotreba energie (HS200)		396 130 €	175 219 €	156 649 €

V ukazovateli „2. 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 elektrika) 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).

Vysoký nárast spotreby energií (vo finančnom vyjadrení) bol spôsobený tým, že pri plánovaní nákladov za energie v rámci prípravy rozpočtu na rok 2023, teda na konci roku 2022, neboli dostupné informácie ohľadom cien pre rok 2023. Pri tvorbe plánovaných nákladov sa uvažovalo s navýšením nákladov oproti roku 2022, ale v priebehu roku 2023 sa ukázalo, podľa nákladov fakturovaných za prvý polrok, že tieto náklady sú podstatne vyššie ako sa predpokladalo. Výrazne sa zvýšili najmä náklady za dodávku tepla do nebytových priestorov v správe SMM.

Dodávateľovi tepla a teplej vody v Partizánskom bola v porovnaní s rokom 2022 ÚRSO-m schválená podstatne vyššia cena za variabilnú aj fixnú zložku.

Pre porovnanie:

2022	VAR	0,0605 €/kWh	FIX	158,8507 €/kW
2023	VAR	0,1877 €/kWh	FIX	179,7482 €/kW (od 1.1. – 31.3.2023)
2023	VAR	0,1620 €/kWh	FIX	179,7482 €/kW (od 1.4. – 31.12.2023)

**4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.)**

Ukazovateľ		2023	2022	2021	
VÝDAVKY - 3. Opravy a udržiavanie spolu:		133 178 €	150 203 €	104 472 €	
z toho:	3.01 Vlastná údržba spolu:	99 240 €	99 498 €	67 117 €	
	z toho:	3.01a HS100, 300 a 400	44 591 €	40 415 €	27 908 €
		3.01b HS200	54 649 €	59 082 €	39 209 €
	3.02 Dodávateľská údržba spolu:	33 938 €	50 706 €	37 355 €	
	z toho:	3.02a HS100, 300 a 400	20 108 €	25 980 €	7 831 €
		3.02b HS200	13 830 €	24 726 €	29 524 €

Ukazovateľ „3. Opravy a udržiavanie“ zahŕňa náklady na opravu a údržbu bytov a nebytových priestorov.

Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2023:

- Vlastná údržba (3.01) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 95.000,-- eur boli skutočné výdavky v celkovej výške 99.240,-- eur, čo predstavuje 104,46 %, z toho:
  - 44.591,-- eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 111,47 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01a) a toto zvýšené plnenie ukazovateľa je spôsobené predovšetkým tým, že plánované výdavky sú stanovené len odhadom a sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov, ktoré tvorí vlastníci objektov, mesto Partizánske a
  - 54.649,-- eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 99,36 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01b).
- Dodávateľská údržba (3.02) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 33.520,-- eur boli skutočné výdavky v celkovej výške 33.938,-- eur, čo predstavuje plnenie na 101,25 %, z toho:
  - 20 108,-- eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 97,99 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02a) a
  - 13.830,-- eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 106,38 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02b), pričom vyššie plnenie spôsobili vyššie náklady na nešpecifikované práce, ktorými sú napr. náklady na stavebné úpravy v objektoch NP, ktoré SMM, n.o. Partizánske nevie zabezpečiť prostredníctvom vlastnej údržby, ale aj výdavky na odstraňovanie nedostatkov zistených v rámci zákonných revízií, ktoré sa realizovali v priebehu roka 2023. V číselnom vyjadrení prekročenie predstavuje sumu 830,-- eur.

Plánovaná dodávateľská údržba bola v zmysle rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2023, v súlade s rozhodnutiami mesta a rozhodnutiami vlastníkov, 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 príklady významnejších položiek dodávateľskej údržby:

Tabuľka č. 8 Nájomné bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
904	Nádražná 686	8 055,53 €	Výmena okien
898	Februárová 152	2 277,96 €	Výmena plast. dverí
809	Družstevná 833	4 602,66 €	Výmena okien
<b>Spolu:</b>		<b>14 936,15 €</b>	

Tabuľka č. 9 Mestské nebytové priestory – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
702	DS Alfa	1 762,16 €	Výmena skiel
701	DS Luhy	1 083,89 €	montáž PRT- výst.radiovej siete
707	Stomatológia, Februárová 640	1 414,57 €	montáž PRT- výst.radiovej siete
702	DS Alfa	1 346,74 €	montáž PRT- výst.radiovej siete
<b>Spolu:</b>		<b>5 607,36 €</b>	

Tabuľka č. 10 Vlastnícke bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
862	Horská 1311	523 395,13 €	Obnova BD - zateplenie, výmena výťahov
824	Komenského 199	81 408,28 €	Obnova BD - výmena rozvodov, okien
854	Veľká okružná 1085	77 102,09 €	Výmena rozvodov
857	Janka Kráľa 1167	199 476,00 €	Výmena výťahov
855	Veľká okružná 1086	86 561,88 €	Výmena rozvodov
<b>Spolu:</b>		<b>967 943,38 €</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.)

„6. Ostatné služby“ boli rozpočtované podobne ako v roku 2022, s miernym navýšením, ktoré ale nepokrylo celkom reálnu potrebu výdavkov. Najvýznamnejšie položky, pri ktorých bola prekročená plánovaná suma výdavkov, boli pretlačania kanalizácie, upratovanie a deratizácia. Nárast jednotlivých položiek bol spôsobený rastom cien, ale aj rozsahom služieb, ktorý nie je možné odhadnúť presne. Príkladom sú práve počty prípadov, keď bolo potrebné vykonať pretlačenie kanalizácie alebo deratizáciu.

Hodnota ukazovateľa „6. Ostatné služby“ dosiahla výšku 68.019,-- eur, čo predstavuje plnenie plánovanej hodnoty na 109,78 %.

Ukazovateľ		2023	2022	2021
<b>VÝDAVKY - 6. Ostatné služby spolu:</b>		<b>68 019 €</b>	<b>64 726 €</b>	<b>52 208 €</b>
z toho:	6.01 Aktualizácia softvéru	8 679 €	10 520 €	7 831 €
	6.02 Školenia	1 150 €	382 €	271 €
	6.03 Služby BOZP a PO	1 918 €	1 828 €	1 550 €
	6.04 Poštovné	2 503 €	3 291 €	2 457 €
	6.05 Telefónne služby	3 474 €	3 561 €	2 605 €
	6.06 Stráženie objektov	355 €	355 €	355 €
	6.07 Služby právno-poradenské	3 261 €	3 554 €	2 929 €
	6.08 Spracovanie vyúčtovania v NP	1 988 €	2 024 €	2 511 €
	6.09 Auditorické služby	1 500 €	1 500 €	1 000 €
	6.10 Pretláčanie kanalizácie	10 134 €	8 709 €	6 163 €
	6.11 Revízie /blesk., has.p., komín, elektr., plyn/	5 906 €	3 377 €	171 €
	6.12 Deratizácia, dezinfekcia	2 562 €	1 592 €	1 231 €
	6.13 Upratovanie spoločných priestorov	21 219 €	18 275 €	17 693 €
	6.14 Ostatné nešpecifikované služby	3 371 €	5 758 €	5 441 €

#### 4.1.5 Mzdové výdavky (7.)

Ukazovateľ		2023	2022	2021
<b>VÝDAVKY - 7. Mzdové výdavky spolu:</b>		<b>319 000 €</b>	<b>286 782 €</b>	<b>283 654 €</b>
z toho:	7.01 Mzdy pre zamestnancov	318 468 €	282 875 €	277 452 €
	7.02 Dohody o vykonaní práce	532 €	3 907 €	6 202 €

V priebehu roka 2023 nedošlo k zvýšeniu priemerného počtu zamestnancov, v porovnaní so stavom k 31.12.2022. K 31.12.2023 bolo v organizácii 20 zamestnancov, z toho 13 žien a 7 mužov.

V priebehu roka odišli dvaja zamestnanci do dôchodku a jedna pracovníčka ukončila svoj pracovný pomer dohodou. Na ich miesta boli prijatí noví zamestnanci k dátumom 1.11. a 1.12.

Ukazovateľ „7. Mzdové výdavky“ neprekročil výšku plánovaných výdavkov. Jeho čerpanie dosiahlo celkovo 99,64 % z plánu na rok 2023, z toho čerpanie na úseku bytov bolo 99,94 % a na úseku nebytových priestorov 99,01 %. Výške ukazovateľa „7. Mzdové výdavky“ priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa „8. Záonné sociálne poistenie“, ktoré bolo na úrovni 99,90 % z plánovaného rozpočtu.

**4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)**

Ukazovateľ		2023	2022	2021
VÝDAVKY - 12. Iné ostatné výdavky spolu:		20 787 €	55 587 €	17 758 €
z toho:	12.01 Výdavky tepelnej energie za voľné byty	1 558 €	1 030 €	547 €
	12.02 Zákonná tvorba fondu opráv	4 167 €	4 167 €	4 167 €
	12.03 Poistenie budov proti živelným udalostiam	7 647 €	5 864 €	2 881 €
	12.04 Poplatok za operácie bankám	2 375 €	1 881 €	2 261 €
	12.05 Poistenie zo zákon. zodpovednosti	199 €	180 €	3 182 €
	12.06 Zákonné, havarijné a úrazové poistenie	953 €	952 €	832 €
	12.07 Odpisy DHM	2 840 €	3 085 €	3 563 €
	12.08 ZC odovzdaného dlhodobého majetku		38 145 €	
	12.08 Ostatné nešpecifikované výdavky	1 048 €	281 €	325 €

Ukazovateľ „12. Iné ostatné výdavky“ zahŕňa náklady na poistenie budov, automobilov, poistenie zo zákonnej zodpovednosti, atď. Súčasťou položky Ostatné nešpecifikované výdavky je aj daň z príjmov za rok 2023 v sume 538,57,-- €.

Nárast výšky poistného za budovy oproti minulému obdobiu je spôsobený tým, že v roku 2023 pribudli do flotily poistených nehnuteľností domy – od 24.3.2023 BD Februárová 945 a od 1.7.2023 BD Pod Šípkom 2385.

**4.2. Príjmy****4.2.1. Príjmy z predaja služieb (15.)**

Ukazovateľ „15. 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 (kulturných domov a spoločenského centra) a poplatok za výkon správy mestských nebytových priestorov. Celkové príjmy z predaja služieb v roku 2023 boli vo výške 333.540,-- eur, čo predstavuje 98,84 % z plánovaného ročného príjmu v rámci tohto ukazovateľa.

Položkou príjmu, ktorá prekročila plánovanú hodnotu, bol v roku 2023 Poplatok za výkon správy. Výnos v tejto položke dosiahol 202.752,-- eur, čo predstavuje plnenie na 101,78 %.

Ukazovateľ		2023	2022	2021
PRÍJMY - 15. Príjmy z predaja služieb spolu:		329 656 €	310 988 €	306 228 €
z toho:	15.01 Poplatok za výkon správy	202 752 €	185 303 €	177 095 €
	15.02 Príjmy z prenájmu NP	9 775 €	12 070 €	10 191 €
	15.03 Vlastná údržba (výkony byty + NP)	113 888 €	111 257 €	115 904 €
	15.04 Nešpecifikované príjmy	3 241 €	2 357 €	3 038 €

**4.2.2. Iné ostatné príjmy (16.)**

Ukazovateľ		2023	2022	2021
<b>PRÍJMY - 16. Iné ostatné príjmy spolu:</b>		<b>453 925 €</b>	<b>251 439 €</b>	<b>201 380 €</b>
z toho:	16.01 Príjmy z fondu opráv na nájomné byty	77 068 €	73 756 €	39 102 €
	16.02 Príjmy za energie v NP	348 481 €	156 892 €	130 473 €
	16.03 Ostatné nešpecifikované príjmy	28 375 €	20 791 €	31 805 €

Ukazovateľ „16. 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 2023 v celkovej výške 6.696,68 eur. Na úseku mestských nájomných bytov je druhou najvýznamnejšou položkou tohto ukazovateľa čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v celkovej výške 77.048,77 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 2023 SMM, n.o., Partizánske, odvieďlo Mestu nájomné v celkovej hodnote 534.795,38 eur, z toho:

- za nájomné byty 340.360,82 eur
- za nebytové priestory 194.434,26 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 2023 bola táto dotácia poskytnutá vo výške 357.381,-- eur.

Rozpis tejto dotácie je nasledujúcej tabuľke:

účel	suma dotácie	použité	nepoužitá časť
<b>Prevádzkové dotácie</b>			
Na krytie oprávnených nákladov v oblasti bytového fondu	80 000,00 €	80 000,00 €	0,00 €
Na krytie oprávnených nákladov v oblasti nebytového fondu	195 000,00 €	195 000,00 €	0,00 €
Na bežné výdavky na mzdy	12 381,00 €	12 381,00 €	0,00 €
Na zvýšené náklady na energie v neobsadených nebytových priestoroch	48 000,00 €	48 000,00 €	0,00 €
Na dodávateľskú údržbu nebytových priestorov	12 000,00 €	12 000,00 €	0,00 €
<b>Prevádzkové dotácie spolu:</b>	<b>347 381,00 €</b>	<b>347 381,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Účelové dotácie:</b>			
energie pre športové kluby	10 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €
<b>Účelové dotácie spolu:</b>	<b>10 000,00 €</b>	<b>10 000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>spolu:</b>	<b>357 381,00 €</b>	<b>357 381,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

## 5. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok 31.12.2023

	Stav majetku k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2023	Oprávky k 31.12.2023	Zostatková hodnota k 31.12.2023	Odpisy za rok 2023
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	48 225 €		3 269 €	44 957 €	37 246 €	7 710 €	706 €
Dopravné prostriedky	58 535 €			58 535 €	53 201 €	5 334 €	2 134 €
<b>Hmotný majetok</b>	<b>106 760 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 269 €</b>	<b>103 492 €</b>	<b>90 448 €</b>	<b>13 044 €</b>	<b>2 840 €</b>
<b>CELKOVÁ SUMA</b>	<b>112 071 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 269 €</b>	<b>108 802 €</b>	<b>95 758 €</b>	<b>13 044 €</b>	<b>2 840 €</b>

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske, po lehote splatnosti k 31.12.2023

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12. roka		Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Pohľ. súčasných dlžníkov (1)
	2023	2022	K 31.12.2021		K 31.12.2022		K 31.12.2023		+ zvýšenie/- zníženie			
Nebytové priestory	133	147	29	29 275,10 €	25	31 730,03 €	33	46 843,66 €	8	15 113,63 €	20 291,06 €	
Vlastníci	2 347	2 346	150	57 177,32 €	386	58 558,90 €	227	52 261,02 €	-159	-6 297,88 €	46 228,95 €	
Nájomné byty	367	319	216	163 711,46 €	214	167 328,82 €	217	171 938,13 €	3	4 609,31 €	22 055,61 €	
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	5	5	11	10 820,30 €	13	12 765,96 €	13	12 470,00 €	0	-295,96 €	1 553,24 €
	Nájomné byty	303	255	125	100 594,67 €	118	99 334,71 €	131	103 797,83 €	13	4 463,12 €	13 852,57 €
	Nábrežná	59	59	80	52 296,49 €	83	55 228,15 €	73	55 670,30 €	-10	442,15 €	6 649,80 €
<b>CELKOM za SMM, n.o.,:</b>			<b>395</b>	<b>250 163,88 €</b>	<b>625</b>	<b>257 617,75 €</b>	<b>477</b>	<b>271 042,81 €</b>	<b>-148</b>	<b>13 425,06 €</b>	<b>88 575,62 €</b>	

(1) Súčasní dlžníci – bývajúcí nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., Partizánske uzatvorené zmluvy ku dňu 31.12.2023 (t. j. dlžníci v bytoch bez odsťahovaných a nájomcovia v NP bez pohľadávok na súde a u exekútorov).

Tabuľka č. 13

Spôsob vymáhania	Typ priestorov	Počet dlžníkov k 31.12. roka			Dlžná suma k 31.12. roka		
		2023	2022	2021	2023	2022	2021
Súd	Nebytové priestory	0	0	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Nájomné byty	2	2	3	1 015,38 €	1 068,38 €	1 093,15 €
	Vlastnícke byty	0	1	2	0,00 €	330,42 €	0,00 €
<b>Súd spolu:</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1 015,38 €</b>	<b>1 398,80 €</b>	<b>1 093,15 €</b>
Súdny exekútor	Nebytové priestory	0	1	1	0,00 €	855,37 €	855,37 €
	Nájomné byty	251	251	254	148 667,71 €	149 347,96 €	149 052,83 €
	Vlastnícke byty	4	3	3	4 376,44 €	1 935,56 €	1 935,56 €
<b>Súdny exekútor spolu:</b>		<b>255</b>	<b>255</b>	<b>258</b>	<b>153 044,15 €</b>	<b>152 138,89 €</b>	<b>151 843,76 €</b>

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2023 a vymáha od dlžníkov cestou súdu, alebo exekúcií.

V priebehu roku 2023 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 2023 zostal celkový stav pohľadávok na rovnakej úrovni, ako v roku 2021. Zvýšenie o 905,26 eur nie je významné.

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

Pre ilustráciu vývoja stavu pohľadávok uvádzame porovnanie mesačných analýz, v tomto prípade porovnanie stavov z januára a decembra u vlastníkov a nájomcov bytov, teda zmenu za rok 2023:

Január 2023	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
<b>Celková výška nedoplatkov</b>	67 449,90 €	50 067,54 €	17 382,36 €	334	277	57
<b>Nedoplatky od 0 do 20 eur</b>	581,40 €	538,36 €	43,04 €	102	97	5
<b>Nedoplatky od 21 do 100 eur</b>	4 574,73 €	3 858,12 €	716,61 €	80	69	11
<b>Nedoplatky od 101 do 300 eur</b>	14 935,24 €	11 159,52 €	3 775,72 €	93	71	22
<b>Nedoplatky od 301 do 600 eur</b>	13 445,90 €	8 740,04 €	4 705,86 €	32	21	11
<b>Nedoplatky od 601 do 1 000 eur</b>	7 405,59 €	3 832,01 €	3 573,58 €	10	5	5
<b>Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur</b>	19 749,80 €	15 182,25 €	4 567,55 €	14	11	3
<b>Nedoplatky 2 000 eur a viac</b>	6 757,24 €	6 757,24 €	0,00 €	3	3	0

December 2023	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
<b>Celková výška nedoplatkov</b>	68 284,56 €	46 228,95 €	22 055,61 €	272	215	57
Nedoplatky od 0 do 20 eur	314,39 €	269,35 €	45,04 €	65	60	5
Nedoplatky od 21 do 100 eur	4 537,96 €	3 593,47 €	944,49 €	74	61	13
Nedoplatky od 101 do 300 eur	11 120,96 €	8 647,76 €	2 473,20 €	67	53	14
Nedoplatky od 301 do 600 eur	13 557,34 €	8 336,08 €	5 221,26 €	33	20	13
Nedoplatky od 601 do 1 000 eur	12 378,14 €	6 410,84 €	5 967,30 €	16	8	8
Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur	18 709,23 €	14 264,71 €	4 444,52 €	14	11	3
Nedoplatky 2 000 eur a viac	7 666,54 €	4 706,74 €	2 959,80 €	3	2	1

Zmena stavu v období 2023	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
<b>Celková výška nedoplatkov</b>	CHYBA	-3 838,59 €	4 673,25 €	-62	-62	0
Nedoplatky od 0 do 20 eur	-267,01 €	-269,01 €	2,00 €	-37	-37	0
Nedoplatky od 21 do 100 eur	-36,77 €	-264,65 €	227,88 €	-6	-8	2
Nedoplatky od 101 do 300 eur	-3 814,28 €	-2 511,76 €	-1 302,52 €	-26	-18	-8
Nedoplatky od 301 do 600 eur	111,44 €	-403,96 €	515,40 €	1	-1	2
Nedoplatky od 601 do 1 000 eur	4 972,55 €	2 578,83 €	2 393,72 €	6	3	3
Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur	-1 040,57 €	-917,54 €	-123,03 €	0	0	0
Nedoplatky 2 000 eur a viac	909,30 €	-2 050,50 €	2 959,80 €	0	-1	1

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

- Boli zaslané **posledné výzvy pred súdnym konaním 29 dlžníkom** v celkovej čiastke **27.908,87 eur**,
- Boli zaslané **upomienky 1.037 dlžníkom** v čiastke **189.645,34 eur**,
- Boli uzatvorené **2 uznania dlhu** v celkovej čiastke **4.317,83 eur**,
- Po zaslaní Poslednej výzvy pred súdnym konaním **bolo uhradených 13 pohľadávok** v celkovej čiastke **1.758,84 eur**,
- Na základe zaslaných upomienok **bolo uhradených 527 pohľadávok** v celkovej čiastke **58.194,19 eur**,
- **6 pohľadávok** bolo vymožených súdnym exekútorom v celkovej sume **696,98 eur**,
- Na základe uzatvorenia **dohody o uznaní dlhu** bola **uhradená 1 pohľadávka** v sume **2.166,35 eur**.

V tabuľke o vývoji pohľadávok k 31.12.2023 (tabuľka č. 12 – pohľadávky po lehote splatnosti) sú evidované všetky pohľadávky, ktoré má SMM, n.o., Partizánske, v účtovníctve, teda aj pohľadávky odsťahovaných 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 odst'ahovaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch, k 31.12.2023, sú vo výške **22 056,-- eur**, čo predstavuje 12,83 % z celkových pohľadávok nájomníkov bytov v tabuľke č. 12.

Pri porovnaní so stavom v rovnakom období minulého roka, k 31.12.2022, bol stav pohľadávok vyšší o 3 404,-- € (z hodnoty 18 652,-- na 22 056,--), ale v objeme pohľadávok k 31.12.2023 bola mimoriadna položka v sume 2 960,-- €, čo bol nedoplatok jediného nájomníka, ktorý vyrovnal v celej sume 5.1.2024.

Nedoplatky nájomníkov aktuálne bývajúcich na ulici Nábřežná, sú k 31.12.2023 v celkovej výške **6.650,-- eur**, čo predstavuje cca 11,94 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., Partizánske, eviduje voči nájomníkom na ulici Nábřežná (tabuľka č. 12). Tento stav predstavuje zníženie tejto položky oproti stavu k 31.12.2022, keď bola táto pohľadávka v sume 7.272,-- eur.

Pre súčasných nájomníkov nebytových priestorov bol vykázaný stav k 31.12.2023, pre 16 dlžníkov, v sume 20.291,06 eur. V jednom prípade bola s dlžníkom uzatvorená dohoda o splátkovom kalendári, v ostatných prípadoch boli dlhy uhradené, alebo započítané v období januára a februára 2024. Ku dňu zostavenia výročnej správy bol dlh súčasných nájomníkov NP v sume **3.006,54 eur**. V období k 31.12.2022 bol stav pohľadávok voči aktuálnym nájomcom podobný, v sume 3.422,77 eur, ale bol vykázaný ako nulový, pretože išlo o dlhy v lehote splatnosti, ktoré boli na začiatku roka 2023 uhradené. Rozdiel v roku 2023 je v tom, že pohľadávky k 31.12.2023 sa podarilo vysporiadať za dlhšie obdobie a v čase zostavovania výročnej správy zostával nenulový stav s dohodnutým splátkovým kalendárom.

### **5.1. Informácie o správe mestských nájomných domov**

Počas roku 2023 boli raz za štvrt'rok uskutočnené kontroly v mestských nájomných domoch, hlavne na ulici Nábřežná 204, 205 a 208. Jednalo sa o pravidelné kontroly pracovníkmi SMM, n.o., zamerané na kontrolu nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch, na dodržiavanie čistoty a poriadku v spoločných priestoroch a v jednotlivých bytoch.

### **Skončenie nájmu bytu a výpovede nájmu bytu v roku 2023**

Bolo zaslaných **8** skončení nájmu bytu pre nájomníkov so zmluvou na dobu určitú, z dôvodu neplatenia nájmu, porušovania právnych predpisov, nájomnej zmluvy, prípadne opakovaného porušovania domového poriadku.

**Z dôvodu neprispôsobivého správania a v rámci zásady 3x a dost'** nebol nikto vyst'ahovaný v roku 2023 boli zaslané **4** upozornenia).

SMM, n.o., aj naďalej pokračuje 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 2023**

Hospodársky výsledok, zisk v čiastke – **1 221,03 eur** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2023 navrhujeme preúčtovať na účtu 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

### **PRÍLOHY:**

1. Účtovná závierka za rok 2023
2. Správa nezávislého audítora 2023