

Výročná správa 2023

www.matramartin.sk



OBSAH	strana
1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra	3
2. Základné údaje o neziskovej organizácii k 31.12.2023	3
3. Správa o činnosti neziskovej organizácie	6
4. Ostatné informácie	10
5. Prílohy k Výročnej správe r. 2023	11

1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra

Vážení občania mesta Martin, vážení klienti,



počas roku 2023 organizácia Matra, n. o. pri plnení svojich úloh postupovala v zmysle štatútu neziskovej organizácie, zákona o neziskových organizáciách a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky a dodržiavala interné predpisy organizácie. Mesto Martin má za posledné roky problém s negatívnym demografickým vývojom. Organizácia Matra, n.o. v spolupráci s Útvorom hlavného architekta mesta Martin pracovala na Programe rozvoja bývania na roky 2023 - 2028 s výhľadom do roku 2033. K schváleniu došlo na Mestskom zastupiteľstve dňa 27.4.2023. Tento strategický

dokument okrem iného analyzuje a určuje východiskové ciele pre mesto Martin v oblasti bývania. Prioritou pre nasledujúce obdobie pre Matru, n.o. bude snaha o výstavbu čo najväčšieho počtu sociálne dostupných bytov.

Zároveň sa naša organizácia sústredila aj na správu bytov pre súkromné subjekty, kde sa našej organizácii podarilo získať viacero nových klientov. Finančné prostriedky takto získané organizácia Matra, n.o. použije na podporu (údržbu) sociálne dostupného bývania.

2. Základné údaje o neziskovej organizácii k 31.12.2023

Predmet činnosti

Matra, n.o. zabezpečuje nasledovné všeobecne prospešné služby:

- zabezpečovanie bývania, správy a obnovy bytového fondu,
- služby pre sociálne odkázaných ľudí na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti,
- výstavba nových bytov, nákup nových bytov a predaj bytového fondu
- ostatné služby súvisiace so správou a údržbou domov a bytov a nebytových priestorov
- správa a údržba bytového fondu
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu pre širokú verejnosť

Vízia

Matra, n.o. zabezpečuje

- potreby bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva, ktorí ocenia jej význam.
- profesionálne správcovstvo bytových a nebytových priestorov.

Poslanie

Podpora rozvoja neziskových organizácií zabezpečujúcich bývanie v mestách a obciach na Slovensku a informovanie verejnosti o ich prínose pre spoločnosť.

Služby

- výstavba bytov,
- správa mestských nájomných bytov,
- profesionálna správcovská činnosť pre spoločenstvá vlastníkov bytov (ďalej SVB) a výkony správy (ďalej VS),
- technické služby,
- ekonomické služby,
- poradenstvo.

Klienti a zákazníci Matra, n.o.

Obyvatelia mestských nájomných bytov, SVB a VS, verejná správa, firmy, médiá, študenti, dobrovoľníci, verejnosť.

POĎAKOVANIE

Matra, n.o. ďakuje našim nájomcom ako aj ostatným našim klientom SVB, VS za prejavenu dôveru a spoluprácu v r. 2023. Poďakovanie patrí aj vedeniu mesta Martin, spolupracovníkom mestského úradu, taktiež ďakujeme aj príslušníkom štátnej a mestskej polície za spoluprácu.

Programy a koncepcie

Otázka bývania v meste Martin bola riešená aj v „Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Martin“, za ktorým nasledovali aktivity pre tvorbu „Program rozvoja bývania mesta Martin 2012 – 2015 s výhľadom do roku 2022“, ktorá bola schválená poslancami mestského zastupiteľstva.

Prehľad zamestnancov organizácie k 31. 12. 2023

- Mgr. Ján Gallo, MBA – riaditeľ organizácie
- Ing. Mária Líšková – asistentka riaditeľa pre finančné záležitosti
- Ing. Silvia Michalková – vedúca sekretariátu riaditeľa, vedenie personálnej agendy
- Adela Lahitová – účtovníčka
- Dana Štefanovičová – účtovníčka SVB
- Helena Obšivaná – referent pre vzťahy s klientmi

Prehľad členov dozornej a správnej rady k 31. 12. 2023

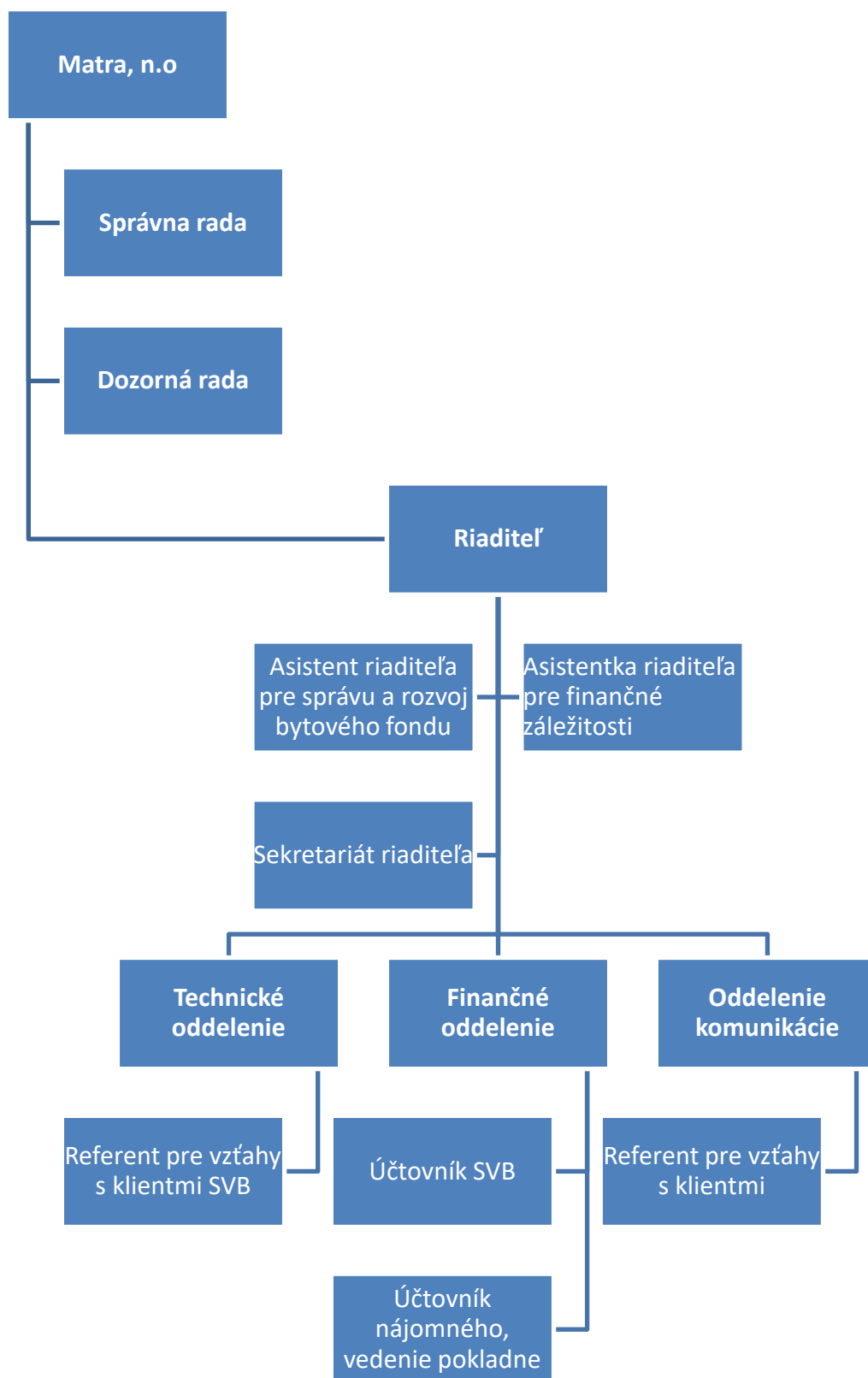
Členovia Správnej rady Matra, n. o.

Mgr. Marcela Amchová
Ing. Zuzana Badová
PharmDr. Marcela Balošáková
Ing. Jozef Krištoffy
Ing. Dana Žigová

Členovia dozornej rady Matra, n. o.

Martin Lechan
Ing. Michal Matejíčka
Ing. Stanislav Thomka

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA Matra, n. o.



3. Správa o činnosti neziskovej organizácie

Hospodársky výsledok za rok 2023

Matra, n.o. zostavila k 31.12.2023 riadnu účtovnú závierku organizácie podľa § 17 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. (ďalej len Zákon o účtovníctve) za účtovné obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023. Účtovná závierka obsahuje Súvahu k 31.12.2023, Výkaz ziskov a strát k 31.12.2023 a Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2023, kde sú uvedené všetky významné skutočnosti týkajúce sa účtovnej závierky za rok 2023.

K 31.12.2023 výsledok hospodárenia pred zdanením bol 151 645 EUR. Daň z príjmov zo zdaňovanej činnosti bola zaplatená vo výške 29 743 EUR. Hospodársky výsledok po zdanení bol 121 902 EUR t.j. 14 117 EUR z hlavnej nezdaňovanej činnosti a 107 785 EUR zo zdaňovanej činnosti.

Stav a pohyb majetku

Stav a pohyb dlhodobého majetku je uvedený v nasledujúcej tabuľke v EUR:

Druh majetku	Riadok súvahy	Obstarávacia cena k 1.1. 2023	Prírastky	Úbytky	Obstarávacia cena ku 31.12.2023
A. Majetok spolu		7 940 761	6 324		7 947 085
1. Dlhodobý nehmotný majetok súčet	002	25 315			25 315
Nehmotné výsledky z vývojovej a obdobnej činnosti	003				
Softvér (013)	004	6 815			6 815
Ocenenie práv (014)	005	18 500			18 500
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019)	006				
Obstaraný dlhodobý nehmotný majetok (041)	007				
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051)	008				
2. Dlhodobý hmotný majetok súčet	009	7 915 446	6 324		7 921 770
Pozemky (031)	010	367 846			367 846
Umelecké diela	011	269			269
Stavby (021)	012	7 466 293			7 466 293
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)	013	13 415	6 324		19 739
Dopravné prostriedky	014	14 223			14 223
Pestovateľské celky trvalých porastov	015				
Základné stádo a ťažné zvieratá	016				
Drobný dlhodobý hmotný majetok	017				
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	018				
Obstaranie dlhodobého hmotného majetku (042)	019	53 400			53 400
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052)	020				

Štruktúra záväzkov :

Krátkodobé záväzky spolu: 411 562 EUR

Dlhodobé záväzky 1 402 506 EUR – t.j. pôžička Mesto Martin na výstavbu bytového domu na ul. Kijevskej vo výške 97 306 EUR a záväzky zo sociálneho fondu vo výške 215 EUR, pôžičky zo ŠFRB na výstavbu bytových domov na ul. Kijevskej a ul. Kernovej vo výške 1 259 876 EUR, pôžička zo ŠFRB domu vo výkone správy vo výške 45 109 EUR, ktorý nie je záväzkom Matra, n.o., ale je záväzkom vlastníkov bytového domu vo výkone správy

Bankové úvery: 980 412 EUR – Úver od UniCreditBank na financovanie nadstavby na ul. E. B. Lukáča 10 a rekonštrukcie Šoltésovej 13 v sume 901 000 a úver domu vo výkone správy v Prima banke v sume 79 412 EUR, ktorý nie je záväzkom Matra, n.o., ale je záväzkom vlastníkov bytového domu vo výkone správy

Z hľadiska časového po lehote splatnosti nie sú žiadne záväzky

Štruktúra pohľadávok:

K 31.12.2023 je celkový stav krátkodobých pohľadávok 473 349 EUR brutto, na ktoré bola vytvorená opravná položka vo výške 86 115 EUR, t.j. stav pohľadávok 387 234 EUR netto

Pohľadávky môžeme rozdeliť nasledovne:

Pohľadávky na účtoch 311- Odberatelia v celkovej výške 212 921 EUR, z čoho pohľadávky voči nájomníkom vo výške 199 179 EUR

Pohľadávky na účtoch 314 – Poskytnuté preddavky v celkovej výške 107 835 EUR

Ostatné pohľadávky a iné pohľadávky – v celkovej sume 139 524 EUR. Výšku týchto pohľadávok výrazne ovplyvňujú pohľadávky z úverov voči vlastníkom bytov domu vo výkone správy t.j. suma 124 521 EUR

Dotácie zo ŠR na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku zvýšenia cien plynu a elektriny vo výške 13 069 EUR

Z hľadiska časového po lehote splatnosti 198 611 EUR, t.j. za účet nájomníci – neuhradené platby za služby spojené s nájomným bývaním v členení:

Do 30 dní: 17 405 EUR

Do 60 dní: 10 801 EUR

Do 90 dní: 7 850 EUR

Do 180 dní: 17 546 EUR

Do 360 dní: 36 746 EUR

Nad 360 dní: 111 263 EUR

Prehľad výnosov a ich členenie podľa zdrojov

Výnosy z nezdaňovanej činnosti vo výške 27 079 EUR t.j. tržby z výkonu správy

Výnosy zo zdaňovanej činnosti sú celkovo vo výške 732 547 EUR, v členení:

Z nájmu nájomných bytov a nebytov, zo správy bytov poskytovaných pre spoločenstvá vlastníkov bytov v sume 627 080 EUR

Na účte dotácií bolo účtované rozpustenie dotácií poskytnutých v predošlých rokoch zo ŠR MVRV SR na bytový dom na Kijevskej ul, bytový dom na ul. Kernovej, dotácia z Mesta Martin na nadstavbu E. B. Lukáča 8, nadstavbu Šoltésovej 13 a rekonštrukciu Šoltésovej 13 v sume 95 658 EUR

Ostatné výnosy v sume 9 809

Účtovníctvo pre spoločenstvá vlastníkov bytov a výkony správy v bytových domoch

Finančné oddelenie okrem hlavného účtovníctva organizácie Matra, n.o. vedie účtovníctvo pre spoločenstvá vlastníkov bytov a výkony správy v bytových domoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celkovo vedieme účtovníctvo pre 62 domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pre každé spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov zostavujeme riadnu účtovnú závierku podľa § 17 ods. Zákona o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v máji každého roku predkladáme Ročné vyúčtovanie nákladov spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok.

Činnosti technického oddelenia a oddelenia komunikácie sa dajú rozdeliť do niekoľko základných činností:

- a) zabezpečovanie novej výstavby a rekonštrukcie bytového fondu,
- b) vykonávanie pravidelnej údržby a opráv v spravovaných nájomných domoch,
- c) evidencia žiadostí a sťahovanie nájomníkov,
- d) vykonávanie individuálneho prístupu ku klientom na základe práv a povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, spolupráca s ORPZ Martin a oddelením sociálnej a krízovej intervencie MÚ,
- e) vykonávanie činností spojených so správou spoločenstiev vlastníkov bytov a vlastníckych bytov vo výkone správy,
- f) služby pre sociálne odkázaných ľudí na podporu regionálneho rozvoja zamestnanosti,
- g) poradenská a konzultačná činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu pre širokú verejnosť

a) Zabezpečovanie novej výstavby a rekonštrukcia bytového fondu

V roku 2023 Matra, n.o. zabezpečila presťahovanie riadne platiacich nájomníkov z ubytovne na ul. A. Pietra 25 do ubytovne na ul. Robotnícka č. 15. Zároveň sa prehodnotil zámer rekonštrukcie ubytovne na ul. A. Pietra 25, kde sa rozhodlo o prestavbe na byty z úveru ŠFRB.

b) Vykonávanie pravidelnej údržby a opráv v spravovaných nájomných domoch

Na túto činnosť bolo vyčlenených v rozpočte organizácie Matra, n.o. na rok 2023 65 000 EUR. Celkovo bolo vyčerpaných v roku 2023 70 030 EUR. K prekročeniu rozpočtu došlo z dôvodu neplánovaných opráv na ubytovni ul. Robotníckej Najväčšiu časť finančných prostriedkov si vyžiadali, drobné opravy súvisiace s opravou bytov na ubytovni Lok. na Kameni 1. Ďalšie náklady predstavujú tak ako po iné roky, udržiavacie opravy (predovšetkým vodovodných, kanalizačných a taktiež elektrických vedení), čo súvisí s technickou opotrebovanosťou zariadení a vybavenia starších nájomných domov a bytov v lokalitách s nájomníkmi zo sociálne najslabších vrstiev.

U ostatných spravovaných nájomných domov bola vykonávaná bežná údržba.

Do jednotlivých položiek sú zarátané aj pravidelné odborné prehliadky, revízne správy a ciachovanie vodomerov.

c) Evidencia žiadostí a sťahovanie nájomníkov

Do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, po dôkladnom preverení a splnení podmienok, bolo v roku 2023 zaevidovaných 69 nových žiadostí. Žiadateľom, ktorí nespĺňajú podmienky /11/, boli zaslané listy. Bytová komisia pridělila v priebehu roka 8 bytov. Zároveň sa k 1.7.2023 nasťahovalo 30 rodín z ubytovne na ul. A. Pietra 25 do ubytovne na ul. Robotnícka 17.

d) Vykonávanie individuálneho prístupu ku klientom na základe práv a povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, spolupráca s ORPZ Martin a oddelením sociálnej a krízovej intervencie MÚ

V roku 2023 oddelenie naďalej spolupracovalo s policajným zborom a jeho zložkami pri vykonávaní kontrol nájomných bytov alebo doručovaní písomností (ako napr. výzvy a upomienky).

V nájomných bytoch, kde nie je možné dosiahnuť trvalejšie dohody s nájomcami bytov a kde ani po ústnych dojednaniach nedochádza k náprave zo strany nájomníkov, organizácia Matra, n.o. podáva trestné oznámenie pre prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 218 TZ. V prípade, že dôjde k dohode s neplatiacimi nájomníkmi, je uzatváraný splátkový kalendár s uznaním dlhu. V prípade nezaplatenia dlhu Matra, n.o. pristupuje k vyprataniu nehnuteľnosti

V spolupráci s MsÚ Martin odd. sociálnej a krízovej intervencie bolo zriadených niekoľko inštitútov osobitných príjemcov, ktoré umožňujú dôveryhodnejšie nakladanie s finančnými príspevkami ÚPSVaR na

bývanie, čím sa prispieva jednak k znižovaniu zadlženosti nájomníkov Matra, n.o. a jednak k učeniu nájomníkov hospodáriť s ich finančnými prostriedkami. Ide o dôležitý nástroj prevencie.

e) Vykonávanie činností spojených so správou spoločenstiev vlastníkov bytov a vlastníckych bytov vo výkone správy

Väčšia časť činností spočíva vo vykonávaní administratívnych úkonov (napr. aktualizácia bytového fondu, evidenciaci zmien, sledovanie spotreby energií a robenie preventívnych opatrení na ich znižovanie) a kontaktu s klientmi.

K 31.12.2023 spravovala Matra n.o. 41 SVB a 21 domov vo výkone správy. Podľa harmonogramu sme zabezpečovali odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. /elektrika, bleskozvod, plyn, výťah, požiarne ochrana, vodomery SV a TUV, merače tepla/. Na požiadanie sme zabezpečovali cenové ponuky pre jednotlivé práce schválené na zhromaždeniach vlastníkov bytov. Zabezpečovali sme kontakt klientov s bankami pri vybavovaní požiadaviek vlastníkov bytov /zmeny podpisových vzorov, podpísanie úverových zmlúv/. Zúčastňovali sme sa na zhromaždeniach vlastníkov bytov, kde sme ich informovali o nových legislatívnych zmenách.

f) služby pre sociálne odkázaných ľudí na podporu regionálneho rozvoja zamestnanosti

Vybudovaním komunitného centra v lok. Bambusky sa rozšírila činnosť na podporu regionálneho rozvoja zamestnanosti aj pre marginalizovanú rómsku komunitu. Vytvoril sa tu priestor pre spoločenskú adaptabilitu a aktivizáciu sociálne neprispôsobivých skupín v záujme zlepšenia ich životných podmienok. V rámci prijatých opatrení z pravidelných porád zamestnancov Matra, n.o. a zamestnancov OKS MsÚ Martin sa tu následne poskytujú fakultatívne sociálne služby medzi ktoré patria aj služby na podporu zamestnanosti /napr. pracovné poradenstvo, dielne remeselných zručností/.

Ďalšími činnosťami išlo predovšetkým o udržiavanie pracovných návykov u ľudí, ktorí vykonávali menšie obecné služby v zmysle zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení. V rámci menších obecných činností sme sa snažili zabezpečiť úpravu okolia predovšetkým problémových lokalít Bambusiek a Na Kameni 1.

Všetkými činnosťami sme sa neustále snažili zvyšovať kvalitu existujúceho bytového fondu a tiež záujem o nájomné bývanie, aby sme v budúcnosti mohli zabezpečovať bývanie mladým rodinám, ktoré si nebudú môcť z rôznych príčin kúpiť svoju nehnuteľnosť.

g) poradenská a konzultačná činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu pre širokú verejnosť

Uvedená činnosť spočívala predovšetkým v objasňovaní práv a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako napr.: vymáhanie dlhov, úrokov z omeškania,

- konzultácie v prípade medziľudských vzťahov,
- v oblasti odpredaja bytov, výmazu záložného práva, vecného bremena atď.
- poskytovanie informácií k vyhláškam o energetickej hospodárnosti budov, rozúčtovaniu tepla
- poskytovanie výkresovej dokumentácie pre SVB k vlastníctvu bytov, alebo vlastníctvu pivnice popr. spoločných priestorov.

Všetky konzultácie aj v oblasti správy a údržby poskytujeme širokej verejnosti bez ohľadu či sú alebo nie sú v našej správe.

4. Ostatné informácie

Názov a sídlo : Matra n.o., Šoltésovej 105/23, 036 01 Martin, Slovenská republika
IČO: 379 777 33
Registrácia: Obvodný úrad v Žiline, odbor všeobecnej a vnútornej správy a živnostenského podnikania pod. č. NO-13/04
Zakladateľ: Mesto Martin, IČO 00316792, Nám. S.H. Vajanského 1, Martin
Základné imanie: 1 036 029 €
Telefón: 043/4444333
WEB: www.matramartin.sk

V Martine, dňa 19.04.2024



Mgr. Ján Gallo – riaditeľ Matra, n.o.

5. Prílohy k Výročnej správe 2023

PRÍLOHY

K VÝROČNEJ SPRÁVE 2023

Účtovná závierka za rok 2023

- súvaha k 31. 12. 2023
- výkaz ziskov a strát 31. 12. 2023
- poznámky k 31. 12. 2023
- správa audítora k účtovnej závierke