

Výročná správa 2024

www.matramartin.sk



OBSAH	strana
1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra	3
2. Základné údaje o neziskovej organizácii k 31.12.2024	3
3. Správa o činnosti neziskovej organizácie	6
4. Ostatné informácie	10
5. Prílohy k Výročnej správe r. 2024	11

1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra

Vážení občania mesta Martin, vážení klienti,

v priebehu roku 2024 nezisková organizácia Matra, n. o. plnila svoje úlohy v súlade so štatútom neziskovej organizácie, zákonom o neziskových organizáciách a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zároveň dôsledne dodržiavala interné predpisy organizácie.

Mesto Martin dlhodobo čelí nepriaznivému demografickému vývoju. V roku 2024 organizácia Matra, n. o. postupovala podľa Programu rozvoja bývania na roky 2023 – 2028 s výhľadom do roku 2033, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom v roku 2023. Tento strategický dokument predstavuje rámec pre systematické riešenie otázok bývania v meste Martin.

Tak, ako bolo uvedené v tomto programe, v roku 2024 sa pristúpilo k realizácii jedného z kľúčových opatrení – rekonštrukcii budovy na ulici A. Pietra 25 v Martine. V zrekonštruovanej budove vznikne 48 nových bytových jednotiek určených pre sociálne dostupné bývanie. Kolaudácia je naplánovaná na jeseň v roku 2025. Tento projekt predstavuje konkrétny krok k zlepšeniu dostupnosti bývania pre obyvateľov mesta.

Zároveň sa organizácia naďalej venovala správe bytov pre súkromné subjekty. Vďaka rozšíreniu klientskeho portfólia sa podarilo získať dodatočné finančné prostriedky, ktoré budú použité na podporu a údržbu sociálne dostupného bývania.

2. Základné údaje o neziskovej organizácii k 31.12.2024

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 informovať verejnosť o ich prínose pre spoločnosť. Rozvinúť sektor verejného nájomného bývania, ktorý vytvára predpoklad na zvýšenie dostupnosti bývania pre všetky príjmové skupiny obyvateľstva.

Služby

- výstavba bytov,
- prenajímanie cenovo dostupných nájomných bytov vo vlastníctve mesta Martin a Matra, n.o. (ďalej len mestské byty)

- profesionálna správcovská činnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov t.j. 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.

Podakovanie

Matra, n. o. vyjadruje úprimné podakovanie všetkým **nájomcom** a vlastníkom spravovaných bytov a nebytových priestorov za prejavenu dôveru a spoluprácu v priebehu roku **2024**.

Zvláštne podakovanie patrí **vedeniu mesta Martin, poslancom Mestského zastupiteľstva, pracovníkom Mestského úradu**, ako aj **príslušníkom štátnej a mestskej polície** za ich podporu a aktívnu spoluprácu. Vďaka tomuto partnerstvu môžeme spoločne prispievať k rozvoju kvalitného a dostupného bývania v meste Martin.

Programy a koncepcie

Téma bývania v meste Martin je zakomponovaná v rámci Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Martin, ktorý vytvoril rámec pre ďalšie kroky v tejto oblasti. Naň nadviazala príprava samostatného strategického dokumentu – Program rozvoja bývania mesta Martin na roky 2023 – 2028 s výhľadom do roku 2033.

Prehľad zamestnancov organizácie k 31. 12. 2024

- Mgr. Ján Gallo – 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
- Mgr. Veronika Móricová

Prehľad členov dozornej a správnej rady k 31. 12. 2024

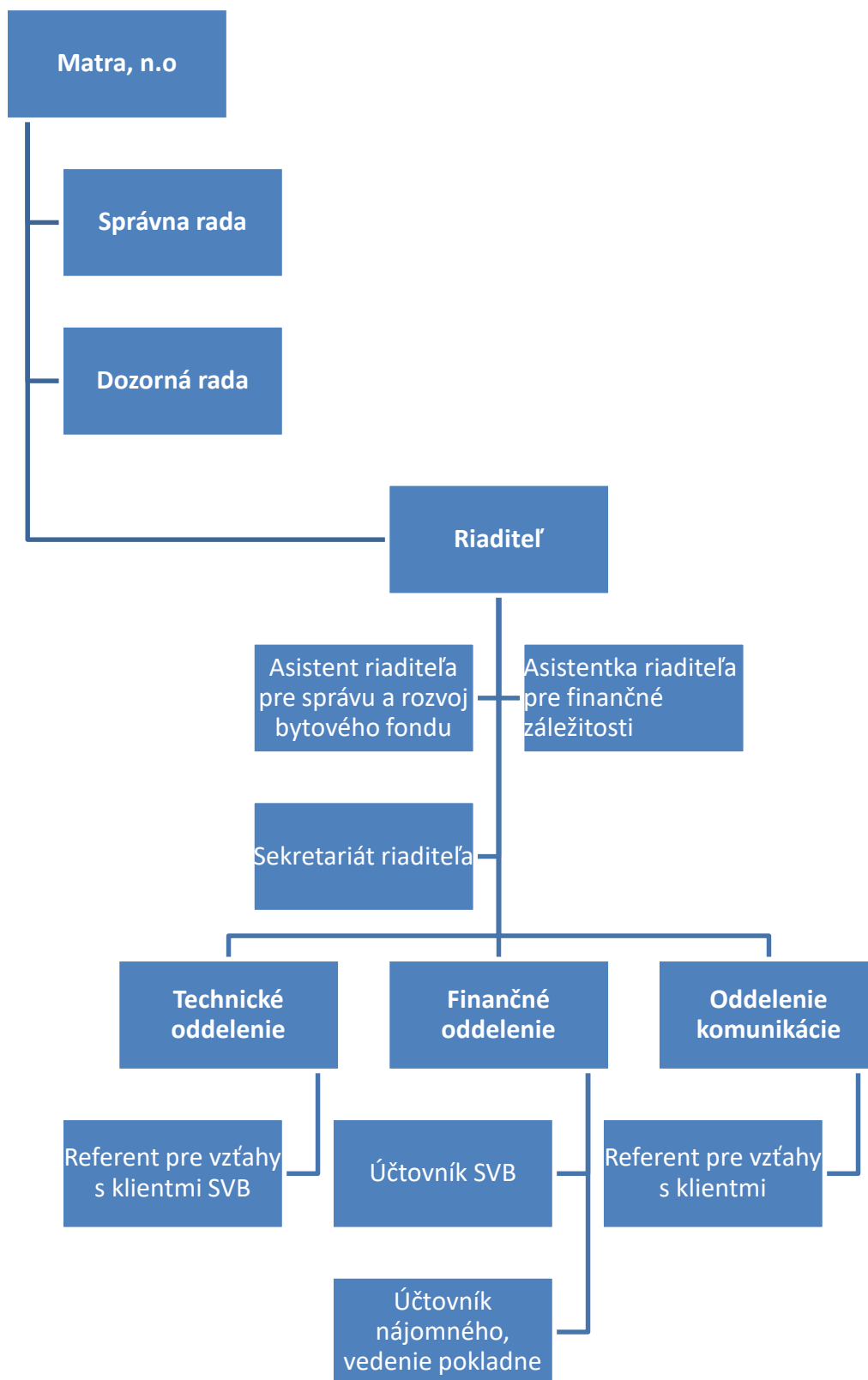
Členovia Správnej rady Matra, n. o.

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 2024

Matra, n.o. zostavila k 31.12.2024 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 2024 do 31.decembra 2024. Účtovná závierka obsahuje Súvahu k 31.12.2024, Výkaz ziskov a strát k 31.12.2024 a Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2024, kde sú uvedené všetky významné skutočnosti týkajúce sa účtovnej závierky za rok 2024.

K 31.12.2024 Matra, n.o. dosiahla výsledok hospodárenia pred zdanením bol 119 581 EUR. Daň z príjmov zo zdaňovanej činnosti bola vo výške 22 919 EUR. **Hospodársky výsledok po zdanení predstavoval 96 662 EUR** t.j. 28 429 EUR z hlavnej nezdaňovanej činnosti a 68 233 EUR zo zdaňovanej činnosti.

O použití zisku Matra, n.o. rozhoduje správna rada ako najvyšší orgán organizácie v zmysle štatútu n.o.

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. 2024	Prírastky	Úbytky	Obstarávacia cena ku 31.12.2024
A. Majetok spolu		7 947 085	1 078	1 346 774	6 601 389
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
Oceniteľné práva (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	7 921 770	1 078	1 346 774	6 576 074
Pozemky (031)	010	367 846	539		368 385
Umelecké diela	011	269			269
Stavby (021)	012	7 466 293		1 346 235	6 120 057
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022)	013	19 739			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	539	539	53 400
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052)	020				

Štruktúra záväzkov :

Krátkodobé záväzky: 508 592 EUR

Dlhodobé záväzky: 1 304 966 EUR – t.j. pôžička Mesto Martin na výstavbu bytového domu na ul. Kijevskej vo výške 89 773 EUR a záväzky zo sociálneho fondu vo výške 254 EUR, pôžičky zo ŠFRB na výstavbu bytových domov na ul. Kijevskej a ul. Kernovej vo výške 1 174 027 EUR, pôžička zo ŠFRB domu vo výkone správy vo výške 40 912 EUR, ktorý nie je záväzkom Matra, n.o., ale je záväzkom vlastníkov bytového domu vo výkone správy

Bankové úvery: 1 265 355 EUR – t.j. úver od UniCreditBank, a.s. na financovanie nadstavby na ul. E. B. Lukáča 10 a rekonštrukcie Šoltésovej 13 v sume 845 000. Úver domov vo výkone správy v sume 420 355 EUR, ktorý nie je záväzkom Matra, n.o., ale je záväzkom vlastníkov v bytových domoch vo výkone správy

Štruktúra pohľadávok:

K 31.12.2024 je celkový stav **krátkodobých pohľadávok 815 569 EUR brutto**, na ktoré bola vytvorená **opravná položka vo výške 87 176 EUR**, t.j. stav pohľadávok **728 393 EUR netto**

Krátkodobé pohľadávky v sume **815 569 EUR v nasledovnom členení:**

Pohľadávky na účtoch 311- Odberatelia v celkovej výške **283 598 EUR**, z čoho pohľadávky voči nájomníkom vo výške 237 612 EUR

Pohľadávky na účtoch 314 – Poskytnuté preddavky v celkovej výške **55 688 EUR**

Ostatné pohľadávky a iné pohľadávky – v celkovej sume **476 283 EUR**. Výšku týchto pohľadávok výrazne ovplyvňujú pohľadávky z úverov voči vlastníkom bytov v domoch vo výkone správy t.j. suma 461 266 EUR

Prehľad výnosov a ich členenie podľa zdrojov

Výnosy z nezdaňovanej činnosti vo výške **35 593 EUR** t.j. tržby z výkonu správy

Výnosy zo zdaňovanej činnosti celkovo vo výške **2 050 884 EUR** v členení:

- Z nájmu nájomných bytov a nebytov a zo správy bytov poskytovaných pre SVB a VS v sume **646 794 EUR**
- Tržby z predaja dlhodobého majetku v sume **1 346 235 EUR** – prevod majetku na mesto Martin t.j. alikvótna časť zrekonštruovaných bytov v dome na ul. Šoltésovej 13 na základe Dohody o urovaní s mestom Martin zo dňa 29.5.2025, kde sa mesto Martin finančne podieľalo na ich výstavbe.
- Na účte dotácií - rozpustenie dotácií poskytnutých v predošlých rokoch zo ŠR MVRV SR na bytový dom na Kijevskej ul.3,4,5,6, bytový dom na ul. Kernovej 13,15 a dotácia z Mesta Martin na nadstavbu E.B. Lukáča 8 v sume **50 783 EUR**
- Ostatné výnosy v sume **7 073 EUR**

Účtovná závierka je súčasťou prílohy k Výročnej správe za rok 2024.

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 vedíme účtovníctvo pre 68 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 2024 do 31. decembra 2024. 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) evidenciu žiadostí a sťahovanie nájomníkov,
- d) individuálny prístup 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 SVB a VS
- 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 2024 sa pristúpilo k realizácii – rekonštrukcii budovy na Ulici A. Pietra 25 v Martine. V jej priestoroch vznikne 48 nových bytových jednotiek určených pre sociálne dostupné bývanie. Na tomto projekte sa nezisková organizácia Matra, n. o. aktívne podieľa, a to nielen po odbornej, ale aj organizačnej stránke. Jej úlohou je zabezpečiť, aby bol projekt realizovaný v súlade s cieľmi stanovenými v Programe rozvoja bývania a aby nové byty skutočne slúžili tým, ktorí ich najviac potrebujú.

b) Vykonávanie pravidelnej údržby a opráv v spravovaných nájomných domoch

Na túto činnosť bolo vyčlenených v rozpočte organizácie Matra, n.o. na rok 2024 v sume 70 000 EUR. Celkovo bolo vyčerpaných v roku 2024 v sume 53 216 EUR. Najväčšiu časť finančných prostriedkov si vyžiadali drobné opravy bytov na ubytovni Lok. na Kameni 1, ktorá sa nachádza v havarijnom stave.

Vzhľadom na súčasný technický stav budovy naša organizácia navrhuje zväziť asanáciu tejto lokality a zároveň poskytnutie náhradného bývania nájomcom, ktorí si riadne plnia svoje povinnosti vyplývajúce z nájomných zmlúv. Podobná situácia je aj v lokalite Bambusky, kde stav budov taktiež vyžaduje dôkladné zhodnotenie a uvažovanie o možných riešeniach vrátane asanácie a zabezpečenia náhradného bývania pre oprávnených nájomcov.

U ostatných 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 2024 zaevidovaných 68 nových žiadostí. Žiadateľom, ktorí nespĺňajú podmienky /11/, boli zaslané listy. Bytová komisia pridelila v priebehu roka 9 bytov.

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

V roku 2024 Matra, n. o. pokračovala v úzkej spolupráci s policajným zborom a jeho zložkami pri kontrolách nájomných bytov a doručovaní písomností, ako sú napríklad výzvy a upomienky.

V prípadoch, kde sa nedarí dosiahnuť trvalé dohody s nájomcami a ani po opakovaných ústnych dojednaniach nedochádza k náprave, Matra, n. o. podáva trestné oznámenie pre prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 218 Trestného zákona. Ak je však s dlžníkmi dosiahnutá dohoda, uzatvára sa splátkový kalendár s uznaním dlhu. V prípade, že splátky nie sú dodržané, organizácia pristupuje k vyprataniu nehnuteľnosti.

V spolupráci s Mestským úradom Martin, oddelením sociálnej a krízovej intervencie, bolo zriadených 10 osobitných príjemcov. Tieto mechanizmy umožňujú efektívnejšie a dôveryhodnejšie nakladanie s finančnými príspevkami Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny (ÚPSVaR) určenými na bývanie. Výsledkom je zníženie zadlženosti nájomníkov Matra, n. o., ako aj podpora ich finančnej gramotnosti a zodpovedného hospodárenia s financiami. Tento nástroj predstavuje významnú prevenciu, ktorá prispieva k stabilite bývania pre sociálne zraniteľné skupiny.

e) Vykonávanie činností spojených so správou SVB a VS

Väčšia časť činností spočíva vo vykonávaní administratívnych úkonov (napr. aktualizácia bytového fondu, evidencia zmien, sledovanie spotreby energií a ~~robenie~~ zabezpečenie preventívnych opatrení na ich znižovanie) a kontakt s klientami.

K 31.12.2024 spravovala Matra n.o. 42 SVB a 26 domov vo VS. 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

Matra, n. o. naďalej úzko spolupracuje s Komunitným centrom v lokalite Bambusky, Mestským odborom práce, sociálnych vecí a rodiny ako aj s miestnou občianskou poriadkovou službou (MOPS) v Martine. V súčinnosti so štátnymi a mestskými policajnými zložkami sa snažíme predchádzať protispoločenskému konaniu a zabezpečiť ochranu životného prostredia a verejný poriadok v určenej lokalite. V spolupráci s terénnymi sociálnymi pracovníkmi sa aktívne podieľame na riešení problémov v komunite a na ochrane mládeže pred negatívnymi vplyvmi. Monitorujeme dodržiavanie pravidiel a usmerňujeme obyvateľov v oblasti občianskeho spolunažívania a správneho nakladania s odpadom.

Spoločne sa snažíme pracovať s nájomníkmi na tom, aby si v prípade poškodenia podľa možnosti sami opravili svoje nájomné byty, pričom Matra, n. o. finančne zabezpečuje opravy. Tento prístup má pomôcť nájomníkom vytvoriť si lepší vzťah k svojim bytovým jednotkám a zvýšiť ich zodpovednosť za ich udržiavanie.

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.:

- poskytovanie informácií k vyhláške 503/2022 týkajúcej rozúčtovaniu tepla a TUV
- vymáhanie dlhov,
- konzultácie pri riešení problémov v oblasti medziľudských vzťahov,
- v oblasti odpredaja bytov, výmazu záložného práva, vecného bremena atď.
- 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 12.5.2025



Mgr. Ján Gallo – riaditeľ Matra, n.o.

5. Prílohy k Výročnej správe 2024

Účtovná závierka za rok 2024

- súvaha k 31. 12. 2024
- výkaz ziskov a strát 31. 12. 2024
- poznámky k 31. 12. 2024
- správa audítora k účtovnej závierke