

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 2020

OBSAH

	strana
1. Úvod	5
2. Základné údaje	5
2.1 Orgány SMM, n.o., Partizánske	5
3. Charakteristika SMM, n.o., Partizánske	6
3.1 Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra	6
3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty	7
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 2020	13
4.1 Výdavky	14
4.1.1 Spotreba materiálu (1.)	14
4.1.2 Spotreba energie (2.)	14
4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.)	15
4.1.4 Ostatné služby (6.)	17
4.1.5 Mzdové výdavky (7.)	18
4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)	18
4.2 Príjmy	19
4.2.1 Príjmy z predaja služieb (15.)	19
4.2.2 Iné ostatné príjmy (16.)	19
4.2.3 Dotácie (18.)	20
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov	20
5.1 Informácie o správe mestských nájomných domov	22
6. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2020	23

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

Atd'. – 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 2020 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:	2022092963
IČ DPH:	SK2022092963
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 2020 boli:

a) Správna rada – predseda – Erich Dvonč

– členovia – Ľubomír Beňo, Mária Bielešová, PaedR. Ľubica Guštárová, Mgr. Mária Hazuchová, Mgr. Vladimír Karásek, Juraj Krasula, Tomáš Merašický a Iveta Struhárová

Správna rada je najvyšší orgán SMM, n.o., Partizánske, a zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie. Členovia správnej rady sú povinní vykonávať svoju pôsobnosť s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami neziskovej organizácie a všetkých jej zakladateľov.

b) Riaditeľ – Ing. Branislav Lačný

Riaditeľ je štatutárnym orgánom SMM, n.o., Partizánske, ktorého volí a odvoláva Správna rada. Riaditeľ, ako štatutárny orgán, zodpovedá za hospodárenie s majetkom organizácie, vykonáva všetky právne úkony vyplývajúce z činnosti organizácie, je oprávnený konať v mene organizácie vo všetkých veciach, 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.

c) Dozorná rada – predseda – Michal Trčo

– členovia – Anna Martineková (neposlanec) a Ing. Miriam Ručkayová

Dozorná rada je kontrolný orgán SMM, n.o., Partizánske, ktorý dohliada na činnosť organizácie. Členov dozornej rady volí a odvoláva správna rada. 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.

Správna rada SMM, n.o., Partizánske, zasadala tri krát (3x) v roku 2020. V priebehu roka nedošlo k zmenám v orgánoch SMM, n.o., Partizánske.

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 31.12.2020 bolo v organizácii 20 zamestnancov, z toho 12 žien a 8 mužov. Na nebytovom úseku ukončila pracovný pomer jedna zamestnankyňa vo funkcii upratovačky ku dňu 30.6.2020, pričom táto funkcia nebola ďalej obsadená a upratovanie je zabezpečené dodávateľsky, prostredníctvom upratovacej firmy. Ďalej bola jedna nová zamestnankyňa prijatá ku dňu 1.6.2020 na funkciu samostatného odborného referenta.

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 (9 zamestnancov – vedúci úseku, samostatný odborný referent (6x), 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 (7 zamestnancov – vedúci úseku, robotník (5x), 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:

Hlavná činnosť SMM, n.o., Partizánske (nájomné byty a správa a údržba všetkých bytov):	Vedľajšia činnosť SMM, n.o., Partizánske:
HS100: Správa a údržba nájomných bytov HS300: Správa údržby HS400: Správa vlastníkov bytov a NP	HS200 (NP): Správa a údržba nebytových priestorov

3.2 Hlavná činnosť – nájomné byty

SMM, n.o., Partizánske, mala k 31.12.2020 v správe celkovo **2 666 bytov**, z toho 320 nájomných bytov a 2 346 bytov v osobnom vlastníctve v 73 domoch, z toho vykonáva správu 9 vlastníkom nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, nachádzajúcich sa v polyfunkčnej budove 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.			
		2020	2019	2018	
Byty spolu		2 666	2 799	2 800	
Z toho:	Nájomné mestské byty	320	454	457	
	Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov	2 346 73	2 345 73	2 343 73	
Z toho:	Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	9	9	9	

V zmysle záverov vyplývajúcich z rokovaní s vedením mesta Partizánske bolo k 31.12.2020, po vystaňovaní neplatičov z mestských nájomných bytov, uzatvorených celkovo 6 bytov.

Tabuľka č. 2

Adresa	Stav uzatvorených nájomných bytov k 31.12.		
	2020	2019	2018
Nám. SNP 215		101	101
R. Jašíka 160		33	33
Nábřežná 205	4	4	2
Nábřežná 208	2	1	
Spolu	6	139	136

K 15.2.2020 si 93 žiadateľov obnovilo žiadosť o pridelenie nájomného bytu v súlade s § 3 ods. 1. Všeobecného záväzného nariadenia mesta Partizánske č. 3/2011 o prideliňovaní bytov vo vlastníctve mesta Partizánske (ďalej len „VZN č. 3/2011“) a splnili podmienky na to, aby zostali zaradení v evidencii žiadateľov o byt (ďalej len „evidencia“). V priebehu roka 2020 Komisia pre sociálnu a bytovú politiku a pre ochranu verejného poriadku pri Mestskom zastupiteľstve v Partizánskom schválila celkovo 45 nových žiadostí a zaradila ich do evidencie. Evidencia je

zverejnená na webovej stránke Mesta Partizánske (www.partizanske.sk) a na webovej stránke SMM, n.o., Partizánske, (www.smm-partizanske.sk). 38 žiadateľov bolo v roku 2020 z evidencie vyradených, a to z dôvodu, že buď mali nedoplatky voči SMM, n.o., Partizánske, alebo mali nedoplatky voči mestu Partizánske a tým nesplnili podmienky v zmysle ustanovenia § 3 bod 4. písm. d) VZN č. 3/2011. V konečnom dôsledku SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2020 celkovo **131** žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorí sú zaradení v evidencii. V priebehu roku 2020 bolo pridelených 7 mestských nájomných bytov žiadateľom z evidencie.

V roku 2020 nebol odpredaný žiaden mestský nájomný byt do osobného vlastníctva.

Tabuľka č. 3

	2020	2019	2018
Počet obnovených žiadostí, podaných do 15.2. v roku	93	86	114
Počet schválených nových žiadostí	45	46	40
Počet vyradených žiadateľov	28	37	34
Počet žiadateľov v evidencii k 31.12. roka	131	114	120
Počet pridelených nájomných bytov	7	15	14
Celkový počet bytov na odpredaj podľa schváleného plánu z roku	2328	2328	2328
Počet bytov na odpredaj k 1.1. roka	6	6	18
Počet odpredaných nájomných bytov v roku	0	0	12
Počet nájomných bytov na odpredaj k 31.12. roka	6	6	6

K 31.12.2019 zostalo na odpredaj **6** mestských nájomných bytov v bytovom dome na adrese Veľká okružná 1029.

Tabuľka č. 4

Adresa	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2020	Počet nepredaných nájomných bytov k 31.12.2019
Veľká okružná 1029	6	6

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 vlastníkami 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 príslušného domu. 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. Príjmy vlastníkov vo FPÚaO sú, okrem zákonnej tvorby z prenájmu nebytových priestorov v bytových domoch, ktoré boli po odvode zrážkovej dane za rok 2020 spolu za všetky vlastnícke domy, vo výške 14 235 eur.

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

- rekonštrukciu a zatepl'ovanie domov,
- opravy výťahov,
- rekonštrukciu striech, balkónov 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 2020 SMM, n.o., Partizánske, uzatvorila v mene vlastníkov domov 1 úverovú zmluvu v SLSP na výmenu výťahov v bytovom dome na ul. Janka Kráľa 1549, realizovali sa prípravné práce k ďalším novým úverom (schôdze a písomné hlasovania), pokračovalo sa v zabezpečovaní financovania prác na troch domoch, na ktorých si úvery schválili ich obyvatelia ešte v minulom roku. SMM, n.o., Partizánske, tak ako správca, postupne uzatvorila úverové zmluvy na obnovu a rekonštrukciu bytových domov v mene ich vlastníkov so stavebnými sporiteľňami, so ŠFRB alebo s komerčnými bankami postupne už na 53 domoch.

Trend zatepl'ovania bytových domov vlastníkov pokračuje, síce už pomalším tempom, ako v predchádzajúcich rokoch, hlavne z toho dôvodu, že nejde len o estetickú záležitosť a obnovu domov, ale predovšetkým o úsporu nákladov na kúrenie, čo v dnešnej dobe nie je zanedbateľná čiastka.

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,
- elektroinštalčné práce, opravy – výmeny dorozumievacích zariadení, odstraňovanie nedostatkov po revízii el. inštalácie, bleskozvodov
- stolárske, zámočnícke a sklenárske práce na oknách, dverách vchodov, resp. bytov a výťahoch
- vodoinštalčné a kúrenárske práce pozostávajúce z drobných opráv až po výmeny radiátorov, hlavných a stúpačkových ventilov TUV, SV a ÚK, výmeny vodomeroch TUV a SV, výmeny termostatických ventilov a hlavíc.

SMM, n.o., Partizánske, zabezpečuje formou dodávateľskej 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 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 2020 stanovená tak, že za organizáciu ako celok bolo navrhnuté vyrovnané hospodárenie. V rozpočte na rok 2020 bolo zahrnuté plánovanie výdavkov na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) a na správu a údržbu nebytových priestorov (HS200).

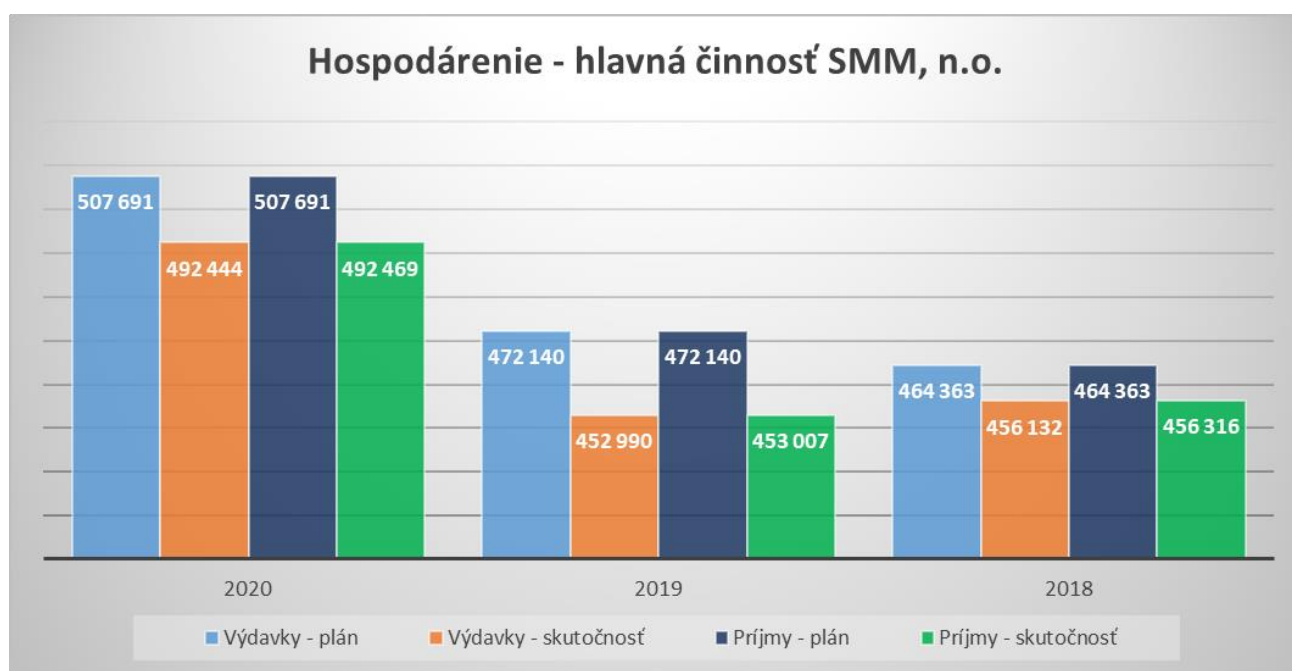
Na rok 2020 boli v rámci hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), schválené plánované výdavky v celkovej výške 493 855 eur. Počas roku bola schválená postupne zmena rozpočtu č. 1 a č. 2 a tak sa plánované výdavky zvýšili na sumu 507 691 eur. V skutočnosti sa v roku 2020 vyčerpalo v hlavnej činnosti 492 444 eur, čo predstavuje 97,00 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2020 predstavovali plánované príjmy z vykonávania hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správu a údržbu všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), celkovo 493 855 eur a po zmene rozpočtu boli vo výške 507 691 eur. Plán bol naplnený na 97,00 %, čo znamená skutočný príjem vo výške 492 469 eur.

Hospodársky výsledok hlavnej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400), bol v roku 2020 zisk vo výške +24 eur.

Tabuľka č. 5

Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) - hlavná činnosť SMM, n.o.				
		2020	2019	2018
výdavky	plán	507 691	472 140	464 363
	skutočnosť	492 444	452 990	456 132
	% plnenia	97,00	95,94	98,23
príjmy	plán	507 691	472 140	464 363
	skutočnosť	492 469	453 007	456 316
	% plnenia	97,00	95,95	98,27
Hospodársky výsledok		24	17	184



3.4 Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov

SMM, n.o., Partizánske, bola k 31.12.2020 hospodárom 32 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 dodatkov. K 31.12.2020 bolo uzatvorených 150 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.

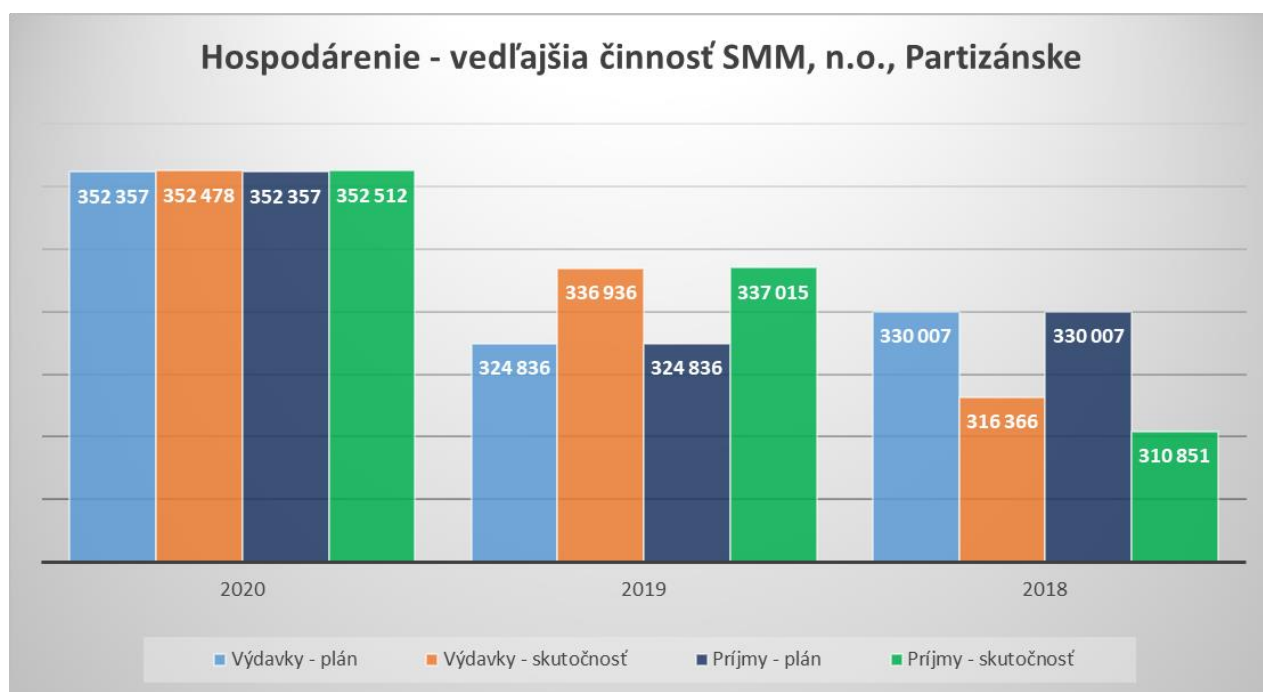
Na rok 2020 boli v rámci vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), schválené plánované výdavky v celkovej výške 312 970 eur. Po zmenách rozpočtu č. 1 a č. 2 bola výška plánovaných výdavkov v čiastke 352 357 eur. V skutočnosti sa v roku 2020 vyčerpalo 352 478 eur, čo predstavuje 100,03 %-né čerpanie plánovaných výdavkov.

Na rok 2020 predstavovali plánované príjmy z vykonávania vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200), pôvodne 312 970 eur a po zmene rozpočtu to bola čiastka 352 357 eur. Plán bol naplnený na 100,04 %, čo znamená príjem vo výške 352 512 eur.

Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti SMM, n.o., Partizánske, správy a údržby nebytových priestorov (HS200), bol v roku 2020 zisk vo výške +34 eur.

Tabuľka č. 6

Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť SMM, n.o.		2020	2019	2018
výdavky	plán	352 357	324 836	330 007
	skutočnosť	352 478	336 936	316 366
	% plnenia	100,03	103,72	95,87
príjmy	plán	352 357	324 836	330 007
	skutočnosť	352 512	337 015	310 851
	% plnenia	100,04	103,75	94,20
Hospodársky výsledok		34	79	-5 515



4. Výsledky hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2020

Výdavky a príjmy podľa jednotlivých druhov, v súlade s ukazovateľmi Rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2020 sú zobrazené v porovnaní s údajmi roku 2019, v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 7

v EUR

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2019	Schválený rozpočet na r.2020	Upravený rozpočet na r. 2020	Skutočnosť za rok 2020	% plnenia
	1	2		3	4	5
1.	Spotreba materiálu	61 550	58 300	58 300	64 044	109,85
2.	Spotreba energie	162 229	164 363	166 363	166 469	100,06
3.	Opravy a udržiavanie	110 600	124 700	121 000	130 473	107,83
4.	Cestovné	400	700	700	508	72,57
5.	Výdavky na reprezentáciu	300	300	300	253	84,47
6.	Ostatné služby	44 576	47 846	63 696	65 413	102,70
7.	Mzdové výdavky	273 184	272 361	269 225	253 164	94,03
8.	Zákonné sociálne poistenie	96 161	95 871	90 871	83 412	91,79
9.	Ostatné sociálne poistenie	3 400	3 400	3 400	2 935	86,31
10.	Zákonné sociálne výdavky	20 592	19 305	26 141	23 558	90,12
11.	Ostatné dane a poplatky	2 720	2 120	2 120	1 642	77,47
12.	Iné ostatné výdavky	18 814	15 109	55 482	52 498	94,62
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	2 450	552	22,53
VÝDAVKY CELKOM		796 976	806 825	860 048	844 922	98,24
14.	Príjmy z predaja služieb	322 160	303 837	303 837	317 488	104,49
15.	Iné ostatné príjmy	222 366	260 538	260 538	238 554	91,56
16.	Vnútroorganizačné prevody	2 450	2 450	2 450	552	22,53
17.	Dotácie	250 000	240 000	293 223	288 387	98,35
PRÍJMY CELKOM		796 976	806 825	860 048	844 981	98,25
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		0	0	0	59	

4.1 Výdavky

V rámci výdavkov organizácie sú podrobnejšie rozpísané jednotlivé základné položky hospodársky významnejších ukazovateľov, a to za sledované obdobie (rok 2020) a obdobia pred sledovaným obdobím (rok 2019 a 2018).

4.1.1 Spotreba materiálu (1.)

Ukazovateľ		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 1. Spotreba materiálu spolu:		64 044 €	48 135 €	30 005 €
z toho:	1.01 Spotreba materiálu na údržbu	57 724 €	39 782 €	21 971 €
	1.02 Spotreba drobného DHM	1 897 €	3 171 €	3 218 €
	1.03 Pohonné hmoty	1 642 €	1 773 €	1 484 €
	1.04 Odborná literatúra	96 €	97 €	109 €
	1.05 Kancelárske potreby, tonery, papier	2 157 €	2 548 €	2 290 €
	1.06 Čistiace prostriedky	525 €	769 €	932 €
	1.07 Ostatné nešpecifikované výdavky	3 €	-4 €	0 €

V ukazovateli Spotreba materiálu sú účtované náklady na materiál, ktorý bol použitý pri údržbe bytov a nebytových priestorov, pri obnove hnutelného 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)		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		166 469 €	158 584 €	166 651 €
z toho:	2.01 Spotreba tepla (UK, TUV)	97 486 €	87 810 €	94 477 €
	2.02 Zemný plyn	17 210 €	17 440 €	20 041 €
	2.03 Vodné a stočné	15 731 €	14 933 €	14 703 €
	2.04 Elektrická energia	36 043 €	38 401 €	37 429 €

Ukazovateľ (rozdelenie nákladov podľa druhu činností)		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 2. Spotreba energie spolu:		166 469 €	158 584 €	166 651 €
2.A Spotreba energie (HS100, 300 a 400)		6 298 €	5 826 €	8 220 €
2.B Spotreba energie (HS200)		160 171 €	152 758 €	158 431 €

V ukazovateli 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 električka) 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).

4.1.3 Opravy a udržiavanie (3.)

Ukazovateľ		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 3. Opravy a udržiavanie spolu:		130 473 €	144 452 €	118 089 €
z toho:	3.01 Vlastná údržba spolu:	68 795 €	71 366 €	70 825 €
	z toho:			
	3.01a HS100, 300 a 400	39 924 €	43 378 €	41 942 €
	3.01b HS200	28 870 €	27 989 €	28 883 €
	3.02 Dodávateľská údržba spolu:	61 678 €	73 085 €	47 264 €
	z toho:			
	3.02a HS100, 300 a 400	36 484 €	22 656 €	24 698 €
	3.02b HS200	25 194 €	50 429 €	22 566 €

Ukazovateľ Opravy a udržiavanie zahŕňa náklady na opravu a údržbu bytov a nebytových priestorov. Celkové náklady na opravy a údržbu k 31.12.2020:

1. Vlastná údržba (3.01) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 65 000 eur boli skutočné výdavky vyššie o 3 495 eur, t. j. v celkovej výške 68 795 eur, čo predstavuje plnenie na **105,84 %**, z toho:
 - 39 924,20 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 111,83 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01a) a toto zvýšené plnenie ukazovateľa je spôsobené predovšetkým tým, že plánované výdavky sú stanovené len odhadom a je financované z fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov, ktoré tvorí Mesto Partizánske a
 - 28 870,32 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 98,53 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.01b).
2. Dodávateľská údržba (3.02) – oproti plánovaným výdavkom vo výške 56 000 eur boli skutočné výdavky vyššie o 5 678 eur, t. j. v celkovej výške 61 678 eur, čo predstavuje plnenie na **110,14 %**, z toho:
 - 36 483,91 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu bytov, čo predstavuje 110,56 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02a) a na tomto zvýšení sa podpísali predovšetkým výdavky na montáž elektronických PMT a zberníc v mestských nájomných bytových domoch, ktorých financovanie bolo realizované z fondu prevádzky, údržby a opráv a
 - 25 194,10 eur bolo použitých na opravy, správu a údržbu nebytových priestorov, čo predstavuje 109,54 % z plánovaného ročného rozpočtu (3.02b) a tu vyššie plnenie spôsobili vyššie náklady na nešpecifikované práce, ktorými sú napr. náklady na stavebné úpravy v objektoch NP, ktoré nevieme zabezpečiť prostredníctvom vlastnej údržby, ale aj výdavky na odstraňovanie nedostatkov z revízií, ktoré sa konali počas roku.

Vo vlastníckych bytových domoch bola v roku 2020 realizovaná:

- vlastná údržba v celkovej výške 78 705 eur. V tejto sume je zahrnutá aj výmena vodomeroch v zmysle zákona č. 142/2000 Z. z. o metrologii a vyhlášky č. 210/2000 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole v celkovej hodnote 58 993 eur a
- dodávateľská údržba vo výške 1 256 353 eur – zahŕňa obnovu, modernizáciu bytových domov, alebo stavebné úpravy spoločných častí alebo zariadení financované prostredníctvom úverov jednotlivých bytových domov vo výške 975 558 eur a bežnú dodávateľskú údržbu vo výške 280 795 eur.

Plánovaná dodávateľská údržba v zmysle rozpočtu SMM, n.o., Partizánske, na rok 2020, v súlade s rozhodnutiami MsR a rozhodnutiami vlastníkov bola za sledované obdobie zrealizovaná v mestských nájomných bytových domoch, nebytových priestoroch a vlastníckych bytových domoch (viď tabuľky č. 8, 9 a 10):

Tabuľka č. 8 Nájomné bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
809	Družstevná 833/22	5 516,20 €	Výmena okien s balkón. dverami -10 bytov
809	Družstevná 833/22	5 700,00 €	Výmena vchodových dverí so schránkami
819	Škultétyho 173/10	3 946,68 €	Výmena plynových sporákov v bytoch
809	Družstevná 833/22	2 099,28 €	PMT, zbernica dát, výstavba siete
819	Škultétyho 173/10	1 646,19 €	PMT, zbernica dát, výstavba siete
897	R. Jašíka 156/4	1 453,70 €	PMT, zbernica dát, výstavba siete
898	Februárová 152/1	1 523,50 €	PMT, zbernica dát, výstavba siete
904	Nádražná 686/4 NB	1 000,61 €	PMT, zbernica dát, výstavba siete
907	Februárová 945/20-20A	5 978,81 €	PMT, zbernica dát, výstavba siete
Spolu:		28 864,97 €	

Tabuľka č. 9 Mestské nebytové priestory – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa objektu	Suma	Poznámka
708	ObZS, Veľké Bielice 370/4	2 306,60 €	Výmena okien v počte 4 ks + 2 ks
708	ObZS, Veľké Bielice 370/4	1 400,00 €	Výmena vchodových dverí
714	KD Návojovce 118/13	1 989,12 €	Výmena gamatiek v počte 3 ks
714	KD Návojovce 118/13	1 208,90 €	Výmena vstupných dverí na schodisko
714	KD Návojovce 118/13	1 465,20 €	Oprava striešky nad vstupom
731	Sklad V. Bielice 395	1 192,19 €	Dodávka a montáž plastových okien
753	Veľká okružná 1107/15	1 200,00 €	Výmena zadných vchodových dverí
899	Budova SMM, n.o., PE	1 796,40 €	Výmena plynového kotla v počte 1 ks
905	R. Jašíka 652/14	3 162,19 €	Výmena okien a vchodových dverí
Spolu:		15 720,60 €	

Tabuľka č. 10 Vlastnícke bytové domy – dodávateľská údržba

Účt. číslo	Adresa domu	Suma	Poznámka
821	Strojárska 197/11-13	32 292,00 €	Rekonštrukcia strechy
859	Horská 1278/1	361 735,08 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
876	Malá okružná 931/54	475 666,71 €	Zateplenie obvod. plášťa, rekonštrukcia balkónov
902	Janka Kráľa 1549/44-46	105 864,00 €	Výmena výtahov v bytovom dome
Spolu:		975 557,79 €	

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.)

Ukazovateľ		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 6. Ostatné služby spolu:		65 413 €	56 499 €	43 513 €
z toho:	6.01 Aktualizácia softvéru	6 294 €	7 220 €	5 979 €
	6.02 Školenia	1 470 €	660 €	926 €
	6.03 Služby BOZP a PO	1 435 €	1 440 €	1 435 €
	6.04 Poštovné	2 434 €	2 220 €	1 733 €
	6.05 Telefónne služby	2 748 €	2 535 €	2 204 €
	6.06 Stráženie objektov	355 €	355 €	355 €
	6.07 Služby právno-poradenské	14 223 €	4 992 €	3 036 €
	6.08 Spracovanie výúčtovania v NP	1 917 €	2 329 €	1 697 €
	6.09 Auditorské služby	1 500 €	1 500 €	1 500 €
	6.10 Pretláčanie kanalizácie	4 448 €	4 872 €	2 849 €
	6.11 Revízie /blesk., has.p., komín, elektr., plyn/	5 269 €	3 849 €	4 587 €
	6.12 Deratizácia, dezinfekcia	4 745 €	8 026 €	2 667 €
	6.13 Upratovanie spoločných priestorov	14 745 €	9 318 €	10 050 €
	6.14 Inzercia OVS	798 €	597 €	594 €
	6.15 Vypracovanie projekt.dokum.+digitalizácia	1 370 €		
	6.16 Ostatné nešpecifikované služby	1 662 €	6 583 €	3 900 €

Ukazovateľ Ostatné služby z plánovaného rozpočtu bol zvýšený o sumu 10 850 eur, ktorá predstavuje zvýšené výdavky spojené so zastavením starých exekúcií. Na zabezpečenie týchto výdavkov bola použitá dotácia Mesta Partizánske, poskytnutá na tento účel. Ďalej došlo k zvýšeniu tohto ukazovateľa v rámci Zmeny rozpočtu č. 2, celkovo o 5 000 eur, z dôvodu

zvýšených nákladov na upratovanie budovy SMM, ktoré bolo v II. polroku 2020 zabezpečované dodávateľsky. Plnenie ukazovateľa č. 6 – Ostatné služby bolo na 102,70 % oproti plánovanému rozpočtu (plán 63 696 eur, skutočnosť 65 413 eur).

4.1.5 Mzdové výdavky (7.)

Ukazovateľ		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 7. Mzdové výdavky spolu:		253 164 €	253 248 €	264 671 €
z toho:	7.01 Mzdy pre zamestnancov	247 580 €	247 249 €	261 045 €
	7.02 Dohody o vykonaní práce	5 584 €	5 999 €	3 626 €

V priebehu roka 2020 došlo k zmene počtu zamestnancov. K 1.1.2020 bolo evidovaných 20 zamestnancov na trvalý pracovný pomer a jeden zamestnanec na zastupovanie dlhodobej práceneschopnosti, ktorá trvala od júna 2019 do 29.2.2020. K 30.6.2020 bol ukončený pracovný pomer s upratovačkou a od 1.7.2020 bola prijatá zamestnankyňa na funkciu samostatný odborný referent. Podstatnú časť jej náplne práce tvorí agenda súvisiaca s prípravou podkladov, zabezpečovaním a organizovaním domových schôdzí a písomných hlasovaní v súlade s Bytovým zákonom. Ukazovateľ Mzdové výdavky neprekročil výšku plánovaných výdavkov. Jeho čerpanie dosiahlo celkovo 94,03 % z plánu na rok 2020, z toho čerpanie na úseku bytov bolo 92,95 % a na úseku nebytových priestorov 98,84 %. Priemerný evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2020 pri ich fyzickom počte 20 za celý rok bol 20,25. Výške ukazovateľa Mzdové výdavky priamoúmerne zodpovedá aj plnenie ukazovateľa Zákonné sociálne poistenie (8.), ktoré bolo na úrovni 91,79 % z plánovaného rozpočtu.

4.1.6 Iné ostatné výdavky (12.)

Ukazovateľ		2020	2019	2018
VÝDAVKY - 12. Iné ostatné výdavky spolu:		52 402 €	16 634 €	29 698 €
z toho:	12.01 Výdavky tepelnej energie za voľné byty	574 €	346 €	15 288 €
	12.02 Zákonná tvorba fondu opráv	2 662 €	2 362 €	2 362 €
	12.03 Poistenie budov proti živ. udalostiam	1 446 €	5 197 €	5 328 €
	12.04 Poplatok za operácie bankám	2 153 €	2 216 €	2 260 €
	12.05 Poistenie zo zákon. zodpovednosti	4 569 €	1 778 €	1 816 €
	12.06 Zákonné, havarijné a úrazové poistenie	807 €	1 118 €	878 €
	12.07 Odpisy DHM	3 563 €	3 565 €	1 602 €
	12.08 ZC odovzdaného dlhodobého majetku	36 581 €		
	12.08 Ostatné nešpecifikované výdavky	47 €	52 €	164 €

Ukazovateľ Iné ostatné výdavky zahŕňa náklady na poistenie budov, automobilov, poistenie zo zákonnej zodpovednosti a iné náklady. Pôvodne bol v schválenom rozpočte na rok 2020 vo výške 15 109 eur, ale vzhľadom k tomu, že sa v tejto skupine výdavkov účtuje aj zostatková cena predaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý protokolárne odovzdala SMM, n.o.,

Partizánske, Mestu po jeho zabezpečení, bolo schválené zvýšenie ukazovateľa č. 12 v zmene rozpočtu č. 1 o čiastku 40 373 eur. Išlo o kapitálové investície, na ktoré boli schválené v priebehu roku 2020 dotácie poslancami MsZ Partizánske a ktoré boli realizované nasledovne:

- Byty (kanalizačné prípojky)	786,06 eur
- NP (kanalizačné prípojky)	5 130,69 eur
- NP (projektová dokumentácia 1.mája 220)	2 200,00 eur
- NP (kotelňa Stomatológia)	28 464,00 eur
SPOLU:	36 580,75 eur

4.2. Príjmy

4.2.1. Príjmy z predaja služieb (15.)

Ukazovateľ 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 vlastníkmí, 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 2020 boli vo výške 317 488 eur, čo predstavuje 104,49 % z plánovaného ročného príjmu v rámci tohto ukazovateľa.

Ukazovateľ		2020	2019	2018
PRÍJMY - 15. Príjmy z predaja služieb spolu:		317 488 €	303 376 €	415 029 €
z toho:	15.01 Poplatok za výkon správy	168 705 €	169 885 €	170 820 €
	15.02 Príjmy z prenájmu NP	11 479 €	14 591 €	17 387 €
	15.03 Vlastná údržba (výkony byty + NP)	135 526 €	116 361 €	98 378 €
	15.04 Príjmy za energie v NP	0 €	0 €	125 991 €
	15.05 Nešpecifikované príjmy	1 778 €	2 539 €	2 453 €

4.2.2. Iné ostatné príjmy (16.)

Ukazovateľ		2020	2019	2018
PRÍJMY - 16. Iné ostatné príjmy spolu:		238 554 €	220 694 €	96 437 €
z toho:	16.01 Príjmy z fondu opráv na nájomné byty	92 157 €	78 146 €	73 734 €
	16.02 Príjmy za energie v NP	135 782 €	130 848 €	0 €
	16.03 Ostatné nešpecifikované príjmy	10 616 €	11 700 €	22 702 €

Ukazovateľ 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 2020 v celkovej výške 7 155 eur. Na úseku mestských nájomných bytov je najvýznamnejšou položkou tohto ukazovateľa čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v celkovej výške 92 157 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 2020 SMM, n.o., Partizánske, odvieďlo Mestu nájomné v celkovej hodnote 406 782 eur, z toho:

- za nájomné byty	227 666 eur
- za nebytové priestory	179 116 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 2020 bola táto dotácia poskytnutá vo výške 251 806 eur a finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na mestské nájomné byty boli poskytnuté v čiastke 68 582 eur. Okrem týchto finančných prostriedkov bola SMM, n.o., Partizánske, poskytnutá dotácia na realizáciu kapitálových investícií v celkovej výške 36 581 eur.

5. Stav a pohyb majetku a závazkov

Tabuľka č. 11 Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok 31.12.2020

	Stav majetku k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2020	Oprávky k 31.12.2020	Zostatková hodnota	Odpisy za rok 2020
Softvér	5 310 €			5 310 €	5 310 €	0 €	0 €
Nehmotný majetok	5 310 €	0 €	0 €	5 310 €	5 310 €	0 €	0 €
Stavby							
Samostatné hnut. veci	39 750 €			39 750 €	39 135 €	615 €	462 €
Dopravné prostriedky	50 001 €			50 001 €	45 093 €	4 908 €	3 101 €
Hmotný majetok	89 751 €	0 €	0 €	89 751 €	84 228 €	5 523 €	3 563 €
CELKOVÁ SUMA	95 061 €	0 €	0 €	95 061 €	89 538 €	5 523 €	3 563 €

Tabuľka č. 12 Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske po lehote splatnosti k 31.12.2020

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12. roka			Počet dlžníkov	Stav pohl'adávk	Počet dlžníkov	Stav pohl'adávk	Počet dlžníkov	Stav pohl'adávk	Počet dlžníkov	Stav pohl'adávk	Pohl'adávk súčasných dlžníkov ⁽¹⁾	
	2020	2019	K 31.12.2018		K 31.12.2019		K 31.12.2020		+ zvýšenie/- zníženie			
Nebytové priestory	150	146	22	26 790,36 €	17	27 266,54 €	37	38 025,56 €	20	10 759,02 €	12 869,37 €	
Vlastníci	2 346	2 345	437	75 940,86 €	437	57 749,44 €	405	56 573,36 €	-32	-1 176,08 €	50 446,95 €	
Nájomné byty	320	454	244	172 886,92 €	244	169 047,75 €	230	168 620,41 €	-14	-427,34 €	22 810,47 €	
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	6	6	16	14 411,61 €	15	13 544,56 €	14	13 303,87 €	-1	-240,69 €	1 768,87 €
	Nájomné byty	255	389	143	105 122,55 €	150	104 075,54 €	134	102 637,91 €	-16	-1 437,63 €	9 409,12 €
	Nábrežná	59	59	85	53 352,76 €	79	51 427,65 €	82	52 678,63 €	3	1 250,98 €	11 632,48 €
CELKOM za SMM, n.o.,:			703	275 618,14 €	698	254 063,73 €	672	263 219,33 €	-26	9 155,60 €	86 126,79 €	

(1) Súčasní dlžníci – bývalí nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., Partizánske uzatvorené zmluvy ku dňu 31.12.2020 (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		
		2020	2019	2018	2020	2019	2018
Súd	Nebytové priestory	1	1	2	1 974,56 €	1 974,56 €	2 532,55 €
	Nájomné byty	20	23	24	12 692,88 €	13 167,70 €	14 087,95 €
	Vlastnícke byty	5	21	27	2 084,33 €	4 143,09 €	11 667,35 €
Súd spolu:		26	45	53	16 751,77 €	19 285,35 €	28 287,85 €
Súdny exekútor	Nebytové priestory	12	12	11	23 181,63 €	23 670,73 €	22 331,37 €
	Nájomné byty	311	314	328	149 323,05 €	151 136,84 €	161 513,52 €
	Vlastnícke byty	3	10	12	1 935,56 €	995,78 €	5 041,66 €
Súdny exekútor spolu:		326	336	351	174 440,24 €	175 803,35 €	188 886,55 €

V tabuľke č. 13 sú uvedené neuhradené pohľadávky voči dlžníkom, ktoré SMM, n.o., Partizánske, eviduje k 31.12.2020 a vymáha od dlžníkov nasledovne:

Stav pohľadávok je vysoký aj napriek tomu, že v priebehu roku 2020 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 2020 sa celkový stav pohľadávok SMM, n.o., Partizánske zvýšil o 9 156 eur oproti predchádzajúcemu roku. Z toho k zvýšeniu pohľadávok došlo u nájomníkov nebytových priestorov o 10 759 eur, pričom u nájomníkov bytov boli pohľadávky oproti stavu z minulého roku nižšie o 427 eur a u vlastníkov tiež došlo k zníženiu pohľadávok o 1 176 eur. Podrobný prehľad o vývoji pohľadávok podľa jednotlivých kategórií je uvedený v tabuľke č. 12.

Na zastavenie nárastu dlžníkov a ich pohľadávok v bytoch a nebytových priestoroch uskutočnili pracovníci SMM, n.o., Partizánske, nasledovné opatrenia:

- zaslanie upomienky – 452 neplatičov v bytoch a NP; ich nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **76 974 eur**
- zaslanie výzvy na zaplatenie dlžnej sumy – **292** dlžníkov v bytoch, ktorých nedoplatky dosiahli kumulatívne hodnotu **207 872 eur**
- zaslanie výpovede z nájmu bytu – **3** dlžníkom v nájomných bytoch, ktorí mali uzatvorenú zmluvu o nájme na dobu neurčitú a ich nedoplatky dosiahli výšku **1 097 eur**
- skončenie nájmu bytu – **15** nájomníkov, ktorí mali uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú a dosiahli kumulatívne výšku dlhu **10 199 eur**
- uznanie dlhu – **1** dlžník vo vlastníckom byte, ktorého dlh dosiahol sumu **1 169 eur**
- vyst'ahovanie – **1** nájomník z dôvodu neprispôsobivého správania a **14** nájomníkom boli zaslané upozornenia za priestupky a ničenie majetku mesta

Na základe vyššie uvedených opatrení sa SMM, n.o., Partizánske, podarilo v roku 2020 vymôcť **64 660 eur**, z toho 16 016 eur bolo získaných v štatúte osobitného príjemcu, v ktorom je zaradených 12 dlžníkov. Títo dlžníci uhradili z dávky z ÚPSVaR, okrem mesačného nájmu, aj časť nedoplatkov zo starých dlhov. V roku 2020 sa podarilo okrem pohľadávok evidovaných v účtovníctve znížiť aj dlh nájomníkov evidovaný na podsúvahových účtoch v čiastke **4 380 eur**. Nájomníkom, ktorým bola zaslaná výpoveď, bolo umožnené splácať dlhy formou splátkových kalendárov, uznania dlhu alebo zaradením do inštitútu osobitného príjemcu.

V tabuľke o vývoji pohľadávok k 31.12.2020 (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 tých už odsťahovaných), očistené od starých dlhov na podsúvahových účtoch, k 31.12.2020, sú vo výške **22 810 eur**, čo predstavuje 13,53 % z celkových pohľadávok nájomníkov bytov v tabuľke č. 12. V porovnaní so stavom nedoplatkov na začiatku roku 2020, kedy bol stav pohľadávok bývajúcich nájomníkov v celkovej hodnote 21 011 eur, došlo v roku 2020 k zvýšeniu o 8,56 %.

Nedoplatky nájomníkov aktuálne bývajúcich na ulici Nábrežná, sú k 31.12.2020 v celkovej výške **11 632 eur**, čo predstavuje cca 22,08 % z celkových nedoplatkov, ktoré doposiaľ SMM, n.o., Partizánske, eviduje voči nájomníkom na ulici Nábrežná (tabuľka č. 12).

Na úseku nebytových priestorov je nedoplatok, bez pohľadávok na súde a u exekútorov, vo výške **12 869 eur**. Tento vysoký nárast bol zapríčinený tým, že mnohí nájomcovia začali mať problémy s platením nájmu v súvislosti s výskytom infekčného respiračného ochorenia COVID-19 a uzatvorením svojich prevádzok z tohto dôvodu.

5.1. Informácie o správe mestských nájomných domov

Počas roku 2020 boli uskutočnené nasledovné kontroly v mestských nájomných domoch:

Nábrežná 204, 205 a 208

- pravidelné kontroly pracovníkov SMM, n.o., zamerané na kontrolu nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch, na dodržiavanie čistoty a poriadku na spoločných priestoroch a v jednotlivých bytoch

Družstevná 833/22

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu
- kontrola nenahlásených osôb v jednotlivých bytoch

Rudolfa Jašíka 652/14

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu

Škultétyho 173/10

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu

Februárová 945/20 – 20A

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu a v okolí bytového domu

Nádražná 686/4

- kontrola dodržiavania Domového poriadku a čistoty na spoločných priestoroch bytového domu a v okolí bytového domu

Ďalej pokračujeme 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 2020

Hospodársky výsledok po zdanení, **zisk** vo výške + **58,77 eur** za hlavnú a vedľajšiu činnosť spolu za rok 2020, bude preúčtovaný na účet 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora 2020
2. Účtovná závierka za rok 2020