

Výročná správa 2022

www.matramartin.sk



OBSAH	strana
1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra	3
2. Základné údaje o neziskovej organizácii k 31.12.2022	3
3. Správa o činnosti neziskovej organizácie	6
4. Ostatné informácie	10
5. Prílohy k Výročnej správe r. 2022	11

1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra

Vážení občania mesta Martin, vážení klienti,



počas roku 2022 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. Očakávané schválenie tohto dokumentu je plánované na I. polrok 2023.

Tento strategický dokument okrem iného analyzuje a určí 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 31.12.2022

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. 2022. 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. 2022

- 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
- Eva Martinů – referent pre vzťahy s klientmi SVB
- Helena Obšivaná – referent pre vzťahy s klientmi

Prehľad členov dozornej a správnej rady k 31. 12. 2022

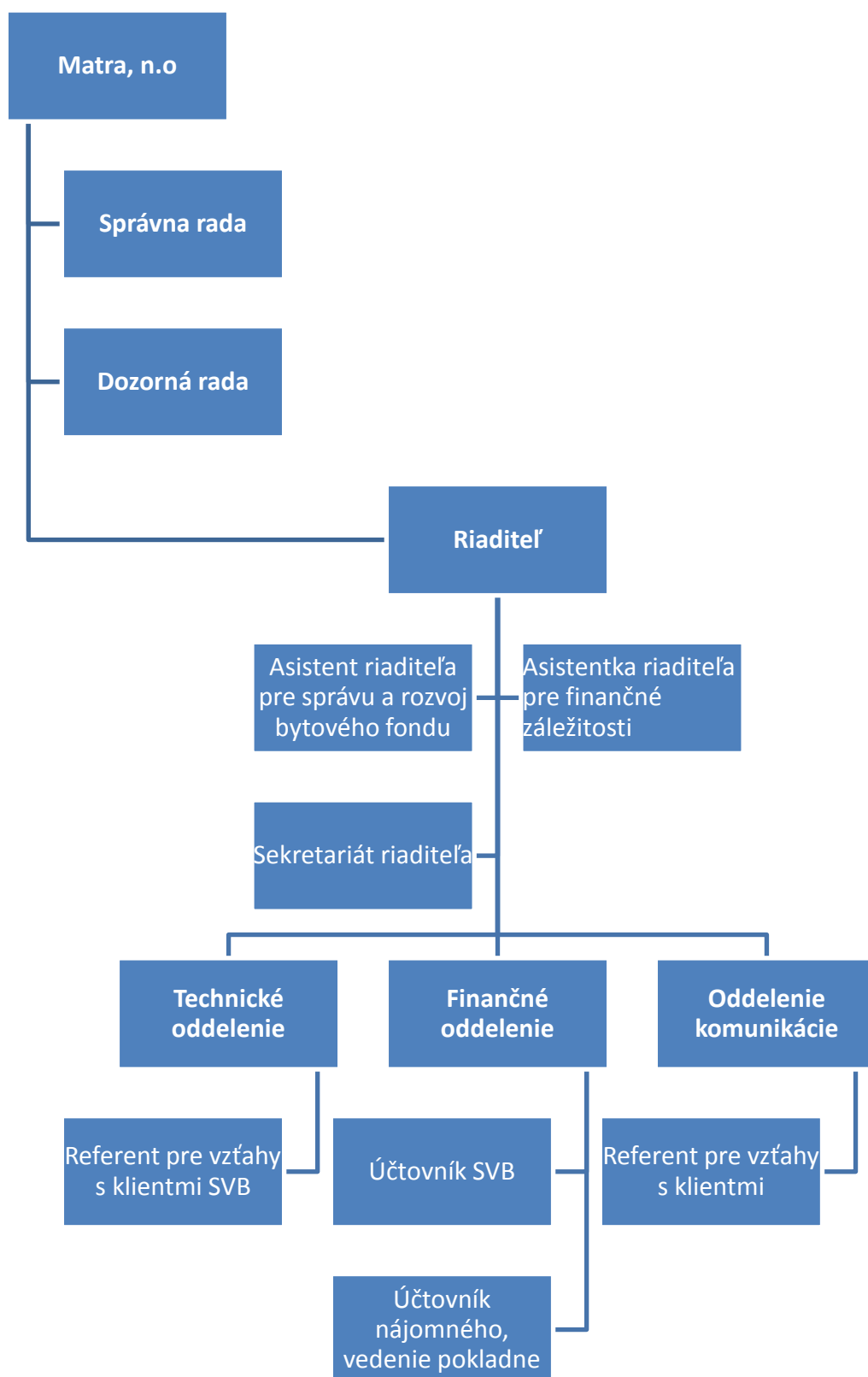
Členovia Správnej rady Matra, n. o.

Mgr. Martin Makovník
Ing. Stanislav Thomka
Ing. Michal Uherčík
Zuzana Vonsová

Členovia dozornej rady Matra, n. o.

Tibor Adamko
MUDr. Igor Homola
Mgr. Martin Kalnický

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA Matra, n. o.



3. Správa o činnosti neziskovej organizácie

Hospodársky výsledok za rok 2022

Matra, n.o. zostavila k 31.12.2022 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 2022 do 31.decembra 2022. Účtovná závierka obsahuje Súvahu k 31.12.2022, Výkaz ziskov a strát k 31.12.2022 a Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2022, kde sú uvedené všetky významné skutočnosti týkajúce sa účtovnej závierky za rok 2022.

K 31.12.2022 výsledok hospodárenia pred zdanením bol 68 615 EUR. Daň z príjmov zo zdaňovanej činnosti bola zaplatená vo výške 13 445 EUR. Hospodársky výsledok po zdanení bol 55 170 EUR.

Stav a pohyb majetku

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

Druh majetku	Riadok súvahy	Obstarávacía cena k 1.1. 2022	Prírastky	Úbytky	Obstarávacía cena ku 31.12.2022
A. Majetok spolu		7 962 979	5 530	27 748	7 940 761
1. Dlhodobý nehmotný majetok súčet	002	34 599		9284	25 315
Nehmotné výsledky z vývojovej a obdobnej činnosti	003				
Softvér (013)	004	16 099		9 284	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	7 928 380	5 530	18 464	7 915 446
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	26 349	2 765	15 699	13 415
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	2765	2765	53 400
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052)	020				

Štruktúra záväzkov :

Krátkodobé záväzky spolu: 280 865 EUR

Dlhodobé záväzky 1 499 122 EUR – t.j. pôžička Mesto Martin na výstavbu bytového domu na ul. Kijevskej vo výške 104 839 EUR a záväzky zo sociálneho fondu vo výške 221 EUR, pôžičky zo ŠFRB na výstavbu bytových domov na ul. Kijevskej a ul. Kernovej vo výške 1 344 755 EUR, pôžička zo ŠFRB domu vo výkone správy vo výške 49 307 EUR, ktorý nie je záväzkom Matra, n.o., ale je záväzkom vlastníkov bytového domu vo výkone správy

Bankové úvery: 1 039 541 EUR – Úver od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky na financovanie nadstavby na ul. E.B. Lukáča 10 a rekonštrukcie Šoltésovej 13 v sume 957 000 a úver domu vo výkone správy v Prima banke v sume 82 541 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 31.12.2022 je celkový stav krátkodobých pohľadávok 452 079 EUR brutto, na ktoré bola vytvorená opravná položka vo výške 126 172 EUR, t.j. stav pohľadávok 325 907 EUR netto

Pohľadávky môžeme rozdeliť nasledovne:

Pohľadávky na účtoch 311- Odberatelia v celkovej výške 217 061 EUR, z čoho pohľadávky voči nájomníkom vo výške 202 483 EUR

Pohľadávky na účtoch 314 – Poskytnuté preddavky v celkovej výške 79 218 EUR

Ostatné pohľadávky a iné pohľadávky – v celkovej sume 155 800 EUR. Výšku týchto pohľadávok výrazne ovplyvňujú pohľadávky z úverov voči vlastníkom bytov domu vo výkone správy t.j. suma 131 848 EUR

Z hľadiska časového po lehote splatnosti 202 483 EUR, t.j. za účet nájomníci – neuhradené platby za služby spojené s nájomným bývaním v členení:

Do 30 dní: 15 927 EUR

Do 60 dní: 10 344 EUR

Do 90 dní: 8 987 EUR

Do 180 dní: 18 282 EUR

Do 360 dní: 23 620 EUR

Nad 360 dní: 125 323 EUR

Prehľad výnosov a ich členenie podľa zdrojov

Výnosy z nezdaňovanej činnosti t.j. tržby z výkonu správy sú vo výške 22 372 EUR.

Výnosy zo zdaňovanej činnosti sú celkovo vo výške 633 963 EUR t.j. z nájmu nájomných bytov a nebytov, zo správy bytov poskytovaných pre spoločenstvá vlastníkov bytov a dotácií.

V roku 2022 Matre, n.o. neboli poskytnuté žiadne dotácie.

Na účte dotácií bolo účtované rozpustenie dotácií poskytnutých v predošliých 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.

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 61 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 2022 do 31. decembra 2022. 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 2022 Matra, n.o. spolupracovala pri rekonštrukcii ubytovne na ul. Robotnícka č. 17, 036 01 Martin so Sociálnym podnikom mesta Martin, s.r.o., r.s.p., kde vznikne 30 nových ubytovacích jednotiek. 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 2022 65 000 EUR. Celkovo bolo vyčerpaných v roku 2022 51 664 EUR. 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 vodomeroov.

c) Evidencia žiadostí a sťahovanie nájomníkov

Do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, po dôkladnom preverení a splnení podmienok, bolo v roku 2022 zaevidovaných 69 nových žiadostí. Žiadateľom, ktorí nesplňajú podmienky /13/, boli zaslané listy. Bytová komisia pridelila v priebehu roka 8 bytov.

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 2022 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 neplaticami nájomníkmi, je uzatváraný splátkový kalendár s uznaním dlhu. V prípade nezaplatenia dlhu Matra, n.o. pristupuje k vyprataniu nehnuteľností.

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, evidencie zmien, sledovanie spotreby energií a robenie preventívnych opatrení na ich znižovanie) a kontaktu s klientmi.

K 31.12.2022 spravovala Matra n.o. 40 SVB a 21 domov vo výkone správy. Podľa harmonogramu a v rámci prijatých protipandemických opatrení sme zabezpečovali odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. /elektrika, bleskozvod, plyn, výťah, požiarňa 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 12.04.2023



Mgr. Ján Gallo – riaditeľ Matra, n.o.

5. Prílohy k Výročnej správe 2022

PRÍLOHY

K VÝROČNEJ SPRÁVE 2022

Účtovná závierka za rok 2022

- súvaha k 31. 12. 2022
- výkaz ziskov a strát 31. 12. 2022
- poznámky k 31. 12. 2022
- správa audítora k účtovnej závierke