

Materiál č. 50/09

Mestská rada: 11.8.2009

Mestské zastupiteľstvo: 25.8.2009

Informatívna správa
o plnení Zmluvy o výkone správy hnutel'ného a nehnutel'ného majetku,
a Mandátnej zmluvy o vedení účtovníctva, v súvislosti s odpredajom bytov
a nebytových priestorov
za I. polrok 2009.

Predkladá: Mgr. Jozef Topol'ský
konateľ spoločnosti



Vypracoval: Ing. Šovčík Dušan
vedúci technického úseku



Ing. Backová Dana
vedúca ekonomického úseku

Backová

Ing. Dercová Tatiana
vedúca úseku právnych a zmluvných vzťahov



V Prievidzi: dňa 31. júla 2009

Obsah:

- 1. Úvod**
- 2. Majetok zverený do správy**
- 3. Správa bytov**
- 4. Nebytové priestory**
- 5. Odpredaj bytov**
- 6. Pohľadávky**
- 7. Transfery**
- 8. Údržba bytového a nebytového fondu**

1. Úvod

Správa majetku mesta Prievidza ,s r.o. /ďalej len SMMP ,s r.o. / v období 1-6/2009 zabezpečovala výkon správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku bytového hospodárstva a nebytových priestorov a ostatných budov zverených mestom.

2. Majetok zverený do správy

V priebehu prvého polroka došlo k nasledovným pohybom majetku v správe:

- Uznesením MsR bol schválený na vyradenie majetok časť zásob, hnutel'ný majetok počítače, monitory, tlačiarne – nachádzajúci sa na SMMP, majetok v prenájme PTH – kovová lístkovnica a majetok nachádzajúci sa v kine Baník maltézsky mechanizmus.
- Ďalej bol vyradený majetok v prenájme Tezasu s r.o. na základe prerokovania v MsR- pracovné stroje a dopravné prostriedky, obytný prívies a na základe uznesenia MsZ boli na základe kúpnej zmluvy schválené na odpredaj nehnuteľnosti v k.ú. Prievidza v prenájme Tezasu s r.o.
- Schválením primátora mesta Prievidza bol vyradený nepoužitel'ný hnutel'ný majetok – drobný majetok nachádzajúci sa v objektoch Dom služieb, Dom pre osamelých – E. Štúra, SIC - Svätoplukova, Ubytovňa - Ciglianska cesta, Zdravotné stredisko - ul.Bojnická cesta, ul. Gorkého, Kluby dôchodcov – ul. Bojnická, ul. T. Vansovej a Nezisková organizácia Harmónia.
- Vyradené bolo technické vybavenie kancelárii a nábytok nachádzajúce sa na Hviezdoslavovej ul. č. 3 z dôvodu odpredaja SMMP s r.o. Prievidza a z dôvodu technického a morálneho zastarania časť drobného majetku nachádzajúca sa v dielňach spoločnosti SMMP s r.o.
- Na základe Kúpnopredajných zmlúv došlo k úbytkom 9 bytových jednotiek.

Tabuľka č. 1 – Aktuálny stav majetku k 30. 6. 2009 tvorí prílohu č. 1

Príloha č. 1

Tabuľka č. 1 - Aktuálny stav spravovaného majetku k 30. 6. 2009

	Poč. stav k 1.1.2009	Pohyb majetku v priebehu roku 2009		Zostatok k 30.6.2009
		Nadobudnutie	Vyradenie/úbytok	
Nehmotný majetok				
013- Dlhodobý nehmotný majetok - software	13 347,47 €	0 €	0,00 €	13 347,47 €
018-Drobný dlhodobý nehmotný majetok	4 808,89 €	0 €	0,00 €	4 808,89 €
019-Drobný nehmotný majetok	48,96 €	0 €	0,00 €	48,96 €
Hmotný majetok				
021- Budovy, haly, stavby	14 513 850,38 €	0 €	138 747,60 €	14 375 102,78 €
022- Stroje ,prístroje ,zariadenie	1 893 819,88 €	0 €	22 148,45 €	1 871 671,43 €
023- Dopravný prostriedok	357 351,02 €	0 €	15 515,53 €	341 835,49 €
028- Drobný dlhodobý hmotný majetok	206 731,93 €	0 €	21 958,17 €	184 773,76 €
031-Pozemky	102 696,71 €	0 €	0,00 €	102 696,71 €
112- Zásoby	10 973,58 €	0 €	10 973,58 €	0 €
756- Drobný hmotný majetok	77 960,47 €	0 €	3 979,22 €	73 981,25 €
032- Umelecké diela	11 617,87 €	0 €	0,00 €	11 617,87 €
Držba				
021- Budovy, haly, stavby	59 781,75 €	0 €	0,00 €	59 781,75 €
022-Stroje ,prístroje, zariadenia	2 353 586,07 €	0 €	0,00 €	2 353 586,07 €
028- Drobný dlhodobý hmotný majetok	382,91 €	0 €	0,00 €	382,91 €
spolu	19 606 957,89€	0€	213 322,55€	19 393 635,35€

3. Správa bytov

V priebehu prvého polroku 2009 došlo k úbytku 9 bytov. K 30. 06. 2009 SMMP, s.r.o. celkovo spravovala 567 bytov: z toho 394 bytov vo vlastníctve mesta a 173 bytových jednotiek vo vlastníctve spoločnosti. Aktuálny stav bytov u iných správcovských spoločností bol 76 bytov.

Tabuľka č. 2 - Prehľad predpisu nájomného za spravované byty vo vlastníctve mesta a jeho úhrad k 30. 6. 2009:

Predpis celkom	z toho základ.nájomné	z toho služby	Úhrady od nájomníkov	z toho minulé roky	Nedoplatok roku 2009
1	2	3	4	5	6
(2+3)					
257 143,55€	112 893,77€	144 249,78€	211 283,69€	26 051,20€	25 031,21€

4. Nebytové priestory

K 30. 6. 2009 SMMP, s. r.o. evidovala 11 216 m² nebytových priestorov.

Tabuľka č. 3 – prehľad predpisu nájomného za NP a jeho úhrad k 30. 6. 2009:

Predpis celkom	z toho základné nájomné	z toho služby	Úhrady od nájomníkov celkom	z toho úhrady minulých rokov	Nedoplatok roku 2009
1	2	3	4	5	6
(1=2+3)					
205 809,92€	105 554,46€	100 255,46€	189 493,41€	13 859,61€	30.176,12€

5. Odpredaj bytov

Na úseku odpredaja bytov spoločnosť za I. polrok 2009:

- uzatvorila 9 zmlúv so záujemcami o odpredaj bytov:
- viedla evidenciu o zaplatených kúpnych cenách prípadne splátkach kúpnych cien, nedoplatkoch a ich vymáhaní:

Tabuľka č. 4 – prehľad odpredaných bytov k 30.06.2009

Počet bytov	Kúpna cena bytu	Cena pozemku	Splátka za byt	Do fondu opráv	Zaplatili spolu
9	4 897,96€	397,83€	3 831,70€	774,48€	4 229,54€

Tabuľka č. 5 – Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a NP:

Účet odpredaja bytov 9018873003/5600

Prehľad za obdobie 01-06/2009

sumy v EUR

Počiatkový stav účtu k 1.1.2009	43.389,79
Konečný stav účtu 30.06.2009	54.951,28
Prijaté platby na účet OB	
Úhrady OB ostatné	109.477,41
Bankové. úroky	20,65
Vrát. MP, súd. poplatky	4 390,49
Prijmy spolu	113.888,55
Odoslané platby z účtu OB	
Úhrady do Fondu rozvoja bývania	94.544,49
Úhrada do FO	3.129,23
Mylné platby	4 250,51
Preplatok OB	29,15
Zrážková daň v banke	3,90
Bankové poplatky	369,78
Výdaje spolu	102.327,06
Konečný zostatok k 30.06.2009	54.951,28

6. Pohľadávky

SMMP, s.r.o. k 30. 06. 2009 eviduje pohľadávky na základe nájomných zmlúv za prenájom bytov a nebytových priestorov a ostatné pohľadávky vyplývajúce z prevádzkovej činnosti spoločnosti.

Tabuľka č. 6 – Prehľad pohľadávok SMMP, s.r.o. k 30.6.2009

P.č.	Č. účtu	Názov účtu	Výška pohľadávky v €
		Z obchodného styku:	
1.	311110	Odberatelia - nebytové priestory	55.056,80
2.	311130	Odberatelia - nájomné byty	480.634,93
3.	311900	Odberatelia - ostatní	34.292,44
		Odberatelia - spolu	569.984,17
		Ostatné pohľadávky:	
4.	314	Poskytnuté prevádz. preddavky	401,95
5.	315001	Ostat. pohľad. - NP vyúčtovanie r.05	2 243,51
6.	335100	Pohľadávky voči zamestnancom	20,11
7..	341	Daňové pohľ. - preddavok DzP	71,82
		Ostatné pohľadávky spolu	2737,39
		Iné pohľadávky	
8.	378300	Pohľadávky za tech. zhod. Belanová	19 543,98
	378400	Pohľadávky za tech. zhod. Manus Med	41 362,58
	378500	Pohľadávky za tech. zhod. Cibamed	16 685,84
9.	378100	Iné pohľadávky	21,01
		Iné pohľadávky spolu	77.613,41
		Pohľadávky celkom	650.334,97

1 – Odberatelia – nebytové priestory, ide o pohľadávky za nájom nebytových priestorov a poskytované služby spojené s nájomom nebytových priestorov.

Nedoplatky celkom:	V splatnosti:	Po splatnosti:
55.056,80€	35.647,06€	19.409,74€

2 - Odberatelia – nájomné byty, ide o pohľadávky za nájom a poskytované služby spojené s nájomom bytov.

Nedoplatky celkom:	V splatnosti:	Po splatnosti:
480.634,93€	55.622,95€	425.011,98€

Spoločnosti sa aj naďalej darí udržiavať trend z druhého polroku 2008 a to zmiernenie narastania pohľadávok za byty aj v roku 2009.



3. – Odberatelia - ostatní, ide o pohľadávky za vystavené odberateľské faktúry na základe zmluvných vzťahov napr. fakturované výkony údržby, faktúry za nájom nehnuteľného a hnutel'ného majetku, refakturácie energií a pod.

Nedoplatky celkom:	V splatnosti:	Po splatnosti:
34.292,44€	25.419,89€	8.872,55€

4. – Poskytnuté prevádzkové preddavky, ide o pohľadávky za nevyúčtované preddavky dodávateľom energií platených na základe splátkových kalendárov (elektrina, plyn). Pohľadávky sú v splatnosti.

5. – Nebytové priestory, vyúčtovanie služieb rok 2005, ide o pohľadávky za vyúčtovanie služieb nájomného nebytové priestory za rok 2005. SMMP, s.r.o. na základe Mandátnej zmluvy č. 218/2006/KM/E zo dňa 20.2.2006 vykonala vyúčtovanie služieb nájomného za nebytové priestory roku 2005, ktoré súviselo so zrušením mestskej príspevkovej organizácie SMM. Pohľadávky sú po lehote splatnosti.

6. – Pohľadávky voči zamestnancom – zúčtovanie stravných lístkov zo mzdy, nadlimit telefonné poplatky.

7. – Daňové pohľadávky – zrážková daň preddavok dane z príjmu zúčtovaný v daňovom priznaní za rok 2009.

8. – Pohľadávky voči spoločníkom - predpis pohľadávky voči Mestskému úradu za započítavanie pohľadávok SMMP s.r.o. nájom nebytové priestory a záväzok po zaniknutej príspevkovej organizácii SMM p.o. – za technické zhodnotenie majetku mesta. Ide o spoločnosti Cibamed s.r.o. – Jednodňová chirurgia v objekte na Ul. M. Gorkého č.1, spoločnosť Manusmed s.r.o. Zdravotné zariadenie v objekte na Ul. Svätopluka č. 90/14, Efekt – Belanová predajňa v objekte na Ul. P.O. Hviezdoslava č.3, ktoré vykonali v prenajatých objektoch stavebné úpravy, ktoré budú započítavané so základným nájomným do vysporiadania záväzku za technické zhodnotenie.

9. - Iné pohľadávky – rôzne.

Vymáhanie pohľadávok za obdobie 1 – 6/2009:

Byty:

SMMP, s.r.o. na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov v I. polroku odoslala 443 upomienok v hodnote 358 561,51€. Celkovo sa uzatvorilo 58 dohôd o zaplatení záväzku v hodnote 71.043,42 €. Spoločnosť podala 56 návrhov na vydanie platobných rozkazov na peňažné plnenie v hodnote 64.749 €. Ďalej bolo podaných 56 návrhov na vykonanie exekúcie, z toho 36 návrhov na peňažné plnenie v hodnote 44.306€ – len istiny a 20 návrhov len na príslušenstvo k už uhradeným istinám. V prvom polroku 2009 sme vypratali 46 bytov z dôvodu dlhov a neplatnej nájomnej zmluvy. Ďalších 7 bytov bolo odovzdaných dohodou pred ukončením nájomného vzťahu.

Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za bytové jednotky uvádzame v nasledovnej tabuľke č. 7:

I. polrok 2009	počet	€
Platobné rozkazy	56	64.749
Exekúcie (peňažné plnenie)	56	44.306
Dohody o zaplatení záväzku	58	71.043
Počet vypratáných bytov	46	X
Počet odovzdaných bytov	7	X

Nebytové priestory:

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za I. polrok 2009 bolo zaslaných 43 upomienok vo výške 13 018,46€ a boli podané dva návrhy na platobné rozkazy na sumu 5.304 €

Odpredaj bytov:

Za prvý polrok 2008 bolo zaslaných 135 upomienok na úhradu pohľadávky, súdneho poplatku a úrokov z omeškania v celkovej hodnote 44 972€. Celkovo sa uzatvorilo v období od 1-6/2009 8 dohôd o zaplatení záväzku v hodnote 2 468€.

Proces monitoringu a vymáhania pohľadávok za odkúpené byty uvádzame v nasledovnej tabuľke č.8:

I. polrok 2009	počet	€
Upomienky, výzvy	135	44.972
Platobné rozkazy	14	2.144
Exekúcie (peňažné plnenie)	18	7.369
Dohody o zaplatení záväzku	8	2.468

Odberateľov:

Pohľadávky Odberateľa - ostatní, pohľadávky na základe zmluvných vzťahov, bolo zaslaných 19 ks upomienok v hodnote 4.748,01€, postúpené pohľadávky na právne oddelenie k vymáhaniu v hodnote 3.811,64€.

7. Transfery

Prehľad plnenia a čerpania transferu schváleného z rozpočtu mesta pre SMMP, s.r.o.

Program 13: Sociálne služby

10.2.0.640 Kluby dôchodcov (v EUR)

schválený transfer	čerpanie transferu 2009	čerpanie v roku 2009 za rok 2008	plnenie za 1.polrok 2009	čerpanie v roku 2009 za rok 2008 a 2009 spolu
10 200	5 553	4 647	4 480	10 200

Položky (náklady)	Plnenie 1-6/2009 v EUR
- čistiace	141,23
- telefón	166,23
- údržba	9,73
- energie: el. energia	1406,70
voda	152,05
plyn	1861,08
spolu	3 764,77 bez DPH (4 480,07 s DPH)

10.7.0.2.640 Košovská cesta – nocľaháreň (v EUR)

schválený transfer	čerpanie transferu 2009	čerpanie v roku 2009 za rok 2008	plnenie za 1.polrok 2009	čerpanie v roku 2009 za rok 2008 a 2009 spolu
500	268	232	0	500

10.7.0.2.640 Sociálne – integračné centrum (v EUR)

schválený transfer	čerpanie transferu 2009	čerpanie v roku 2009 za rok 2008	plnenie za 1.polrok 2009	čerpanie v roku 2009 za rok 2008 a 2009 spolu
13 900	6 950	5 078	6 428	12 028

Položky (náklady)	Plnenie 1-6/2009 v EUR
- energie:el. energia	420
teplo+ohrev	4350
studená voda	480
dažďová vod	60
- kosenie	91,66
spolu	5 401,66 bez DPH (6 427,98 s DPH)

(Poznámka: SMMP, s.r.o. zo schváleného transferu odvedie 19% DPH)

8. Údržba bytového a nebytového fondu

Opravy a údržba v 1.roku 2009 kontinuálne naviazali na činnosti, z roku 2008. Na úseku údržby opráv sa zabezpečovalo hlavne odstraňovanie porúch a havarijných stavov /hlavne poruchy elektroinštalácie, vodovodov a kanalizácií/, ako aj plánované činnosti, hlavne, vyregulovanie tepelných sústav bytových objektov, výmeny meračov a servis vyhradených technických zariadení.

Uvedené činnosti na spravovanom majetku boli vykonávané jednak vlastnými kapacitami a jednak dodávateľsky. Dodávateľsky sa vykonávali činnosti, na ktoré SMMP nemá vlastné kapacity, ako servis a opravy výťahov a eskalátorov, výmeny meračov, sklenárske práce, čistenie kanalizácií, deratizácia a dezinfekcia a odborné prehliadky a posudky, ako aj náročnejšie stavebné práce. Vlastnými kapacitami sa vykonávali všetky ostatné opravy a údržba, ako práce vodárske, elektrikárske, stolárske, zámočnícke, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a všetky pomocné práce.

Z investičných akcií, v súlade so schválenou koncepciou a v rozsahu prostriedkov schválených mestom sa pokračovalo v racionalizácii vykurovacích systémov v spravovaných objektoch. Cieľom toho bolo ich zosúladenie so zákonom o tepelnej energetike a v konečnom dôsledku dosiahnutie úspor pri vykurovaní a príprave TÚV pre konečných spotrebiteľov. V zmysle uzn. MsZ 275/08 bola vecne ukončená 1. etapa, ktorá v objeme cca 16,5 tis. € /500 tis. Sk/ bola realizovaná v roku 2008. Bola zahájená príprava na realizáciu 2. etapy v rozsahu 33 194 € /1 mil. Sk/. V rámci prípravy bola zahájená aj rekonštrukcia PK na Ciglianskej ceste „OSP“, napriek tomu, že SMMP, s.r.o. doposiaľ neobdržala finančné prostriedky schválené na tento účel v rozpočte mesta. Tento predstih v realizácii je nutný preto, aby práce boli ukončené do začiatku nového vykurovacieho obdobia.

V rámci prevádzky a údržby sa v nebytovom rozsahu uskutočňovalo vypratávanie bytov po neplatičoch a neprispôsobivých obyvateľoch. Vlastné vypratávanie, ale hlavne následné uvedenie bytov do užívania schopného stavu si vyžiadalo vysoké náklady SMMP, s.r.o., ktoré nie sú adekvátne výnosom z týchto objektov.

Vysoké náklady si vyžiadala aj deratizácia a hlavne dezinfekcia bytových objektov s neprispôsobivými nájomcami. Ich životný štýl spôsobil premnoženie hmyzu a hrozilo zamorenie všetkých bytov na Ciglianskej ceste., hlavne pavlačových bytov-9A, OSP-9, ale aj areálu 173+54 bytov - 8, 6, 6A.. Náklady na niekoľkokrát opakovanú dezinfekciu v 1. polroku činili 6,5 tis. € /196 tis. Sk/

Nepriaznivý vplyv na hospodárenie SMMP, s.r.o. mala aj v 1. polroku prevádzka podchodu pod štátnou cestou - ul. Matice slovenskej. Dosahovanie vysokého štandardu podchodu z hľadiska prevádzky eskalátorov a výťahov a udržiavanie čistoty a bezpečnosti v podchode sa deje za cenu vysokej straty SMMP, s.r.o. Najväčšiu nákladovú položku tvoria náklady na el. energiu.

Horeuvedené prevádzkové náklady, vynaložené nad rámec štandardnej údržby, spôsobili v 1. polroku 2009 SMMP, s.r.o. nemalé hospodárske problémy.

Celkove sa na spravovanom majetku v 1. polroku 2009 vykonali práce v rámci opráv a údržby v hodnote 44.015€.

Vlastnými kapacitami sa vykonali práce v hodnote 14.720€.

Náklady na dodávateľské činnosti činili 29.295€, z toho náklady na opravy a údržbu budov činili 25.732€ a náklady na opravu a údržbu strojov a zariadení 3.563€.

V rámci udržiavania objektov v prevádzkyschopnom stave SMMP s.r.o. zabezpečovala v tomto období aj služby nemateriálnej povahy v čiastke 11.082€.