

# Správa spoločnosti Bytová správa s. r. o. za rok 2011

## 1. Úvod

Bytová správa s.r.o. v roku 2011 hospodárila s prenajatým majetkom mesta. Vykonávala správu bytového fondu a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta, správu bytov vo vlastníctve občanov a zabezpečovala výrobu, rozvod a dodávku tepla a teplej úžitkovej vody z tepelného hospodárstva mesta, sprostredkovala dodávky pitnej vody, elektrickej energie a prevádzku výťahov, spravovala prebytočný majetok mesta, prevádzkovala Kúpele - plaváreň.

## 2. Výsledky hospodárenia spoločnosti Bytová správa s.r.o. za rok 2011

### 2.1. Hlavné údaje hospodárskeho výsledku

Hlavné údaje hospodárskeho výsledku: náklady 1 475 788 €

výnosy 1 498 114 €

Účtovný hospodársky výsledok je zisk 22 326 € (po zaúčtovaní odloženej dane 164,70 €)). Zisk bol použitý na vyrovnanie straty z predchádzajúcich období.

### 2.2. Účtovná uzávierka

Účtovná uzávierka bola preskúmaná audítorom Ing. Magdou Mihálikovou, licencia SKAU č. 623, Ul. M. Benka 2, Banská Štiavnica 969 01. Audítorka vydala záverečnú správu dňa 2.4.2012 s tým, že účtovná závierka poskytuje vo významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti Bytová správa s.r.o. k 31.12.2011, a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom o účtovníctve- ( Príloha č.2).

### 2.3. Pohľadávky a záväzky spoločnosti

#### 2.3.1. Pohľadávky

K 31.12.2011 evidujeme pohľadávky na analytike 311 v celkovej výške 417 076,08 € ( k 31.12.2010 419 548,27 €), z toho najdôležitejšiu položku tvoria pohľadávky:

a/ voči organizáciám za teplo :	56 650,45
b/ ostatné pohľadávky nebytové priestory	1 540,95 €

c/ za služby, refaktur. energií	23 076,12 €
d/ za nájom a výkon správy	335 295,94 €

Osobitne sú sledované pohľadávky za nájomné u rizikovej skupiny Šobov a byty splácané vlastníkmi a leasing – Mestu Banská Štiavnica.

- nájomníci Šobov	146 020,30 €
- nájomníci Kammerhofská 9	4 293,73 €
- leasing Trojica 7	5 101,83 €
- leasing Dr. Straku 7-15	13 352,89 €
- nájomníci Horná Huta	2 732,73 €

### **2.3.2. Závazky spoločnosti**

Spoločnosť ku dňu 31.12.2011 a aj ku dňu 31.3.2011 nemá voči dodávateľom energií záväzky po lehote splatnosti, ani záväzky, ktoré by nevedela zvládnuť v rámci bežného hospodárenia za podmienky, že jej budú pravidelne uhrádzané faktúry za odber tepla. Z dôvodu postupného vyrovnávania vysokej straty z roku 2008 ( 128 557 €), a z dôvodu vynútených investícií do tepelného hospodárstva v rokoch 2008-2011 vo výške 133 787,23 € spoločnosť neuhrádzala záväzok spoločnosti vyplývajúci z nájomnej zmluvy za prenájom majetku mesta. Záväzok 30.4.2011 bol 131 453,81 €, k 31.12.2011 záväzok bol 131 453,81 €, k 31.3.2012 záväzok bol 119 287,15 €.

### **2.3.3. Investície spoločnosti**

Bytová správa v roku 2011 vymenila časť rozvodov tepla a TÚV na Križovatke. Stav rozvodov bol kritický. Pri výmene boli rozvody uložené novou trasou. Investícia v hodnote 27000 € bola realizovaná z úveru.

### **2.3.4. Vymáhanie dlhodobého neplatenia za služby**

Platobná disciplína užívateľov bytov je nízka, podarilo sa zastaviť narastanie dlhu. Za skupinu občanov, ktorí sú v hmotnej núdzi a sociálne odkázaní, alebo sa dočasne ocitli bez príjmov platí Bytová správa, s.r.o. často aj nimi poberané plnenia pri užívaní bytov, ich platby nepokrývajú nájomné a poskytnuté služby. Pohľadávky voči užívateľom bytov predstavujú k 31.12.2011 364 194,29 € , k 31.12.2010 347 598,37€, k 31.12.2009 299 213,18 € k 31.12.2008 boli 274.226,22 € (8,261.339 Sk). Mesto je osobitným príjemcom sociálnych dávok, ktorých časť odvádza Bytovej správe, s.r.o. , v roku 2008 to bolo 1.632 € v roku 2009 1809,09 €, v roku 2010 2264,19 € a v roku 2011 2610,46 € mesačne. Bytová správa prijala

Opatrenia na zníženie dlhu občanov - neplatičov voči Bytovej správe s.r.o. , ktoré boli odsúhlasené bytovou komisiou.

Vývoj nedoplatkov užívateľov bytov je uvedený v Prílohe č.1.

Vymáhanie pohľadávok za užívanie bytov bolo riešené upomienkami na možnosť výpovede z nájmu bytu a v prípade, že dlžník nepristúpi k splátkam dlhu posielame výpoveď z nájmu bytu. Ak nie je byt do stanoveného termínu uvoľnený, musíme podať žalobu na súd a následne návrh exekútorovi na výkon rozhodnutia súdu. Zatiaľ sme len v jednom prípade museli pristúpiť k poslednému kroku. Väčšina občanov začala svoj dlh splácať.

Ak je neplatičom vlastník bytu, občan dostane výzvu na uhradenie dlhu. Ak nereaguje posielame preddražobnú upomienku. V prípade, že nezačne dlh splácať, navrhujeme dobrovoľnú dražbu bytu. Dražbu musí schváliť schôdza vlastníkov bytov v bytovom dome. Po schválení odstupujeme návrh na vykonanie dražby dražobnej spoločnosti. V predchádzajúcom období 6 mesiacov bolo podané 7 návrhov na dobrovoľnú dražbu. Traja vyplatili dlžobu pred konaním dražby, zvyšné dražby sú v konaní. 76 občanov na základe výziev začali svoje dlžoby splácať. Samotné schválenie dražby schôdzou vlastníkov bytov výrazne vylepšuje platobnú disciplínu neplatičov. Upomienky doručujeme do vlastných rúk, alebo s pomocou Mestskej polície. Dražby v roku 2011 neboli realizované. Priebežne sú spisované dohody o uznaní a splátkach dlhu. Úroveň splácania je závislá od sociálnej situácie dlžníkov, staré dlžoby sú splácané len pri individuálnom riešení prípadu. Dosiahlo sa zlepšenie platieb preddavkov v bežnom roku.

Celková výška pohľadávok voči zákazníkom má klesajúcu tendenciu od augusta 2011 napriek zhoršeniu ekonomickej úrovne občanov. Príloha č. 1.

Skupina neplatičov, ktorí sú v hmotnej núdzi a občania, ktorí si vzali úvery ( najmä zo Šobova) platia nepravidelne, niektorí aj platia zvýšené platby so splátkami dlhu, majú však výpadky a dlh sa umoruje pomaly. Časť dlhu občanov je spôsobená nemeranou spotrebou studenej vody v neštandarde Šobov 7. Na konci roka 2011 spoločnosť nainštalovala v bytovom dome Šobov 7 merače vody. Účinnosť tohto opatrenia sa prejaví až v roku 2012.

Platobná disciplína za všetky byty bola v roku 2011 93,44 %, v roku 2010 88,31 %, v roku 2009 bola 90,86 % v roku 2008 90%.

Platobná disciplína v domoch na Šobove: Šobov 7, predpísané platby v roku 2008 boli platené na 66 % v roku 2009 na 82,44% v roku 2010 78,62 % a v roku 2011 74,21 %, Šobov 8 platil v roku 2008 na 91 % v roku 2009 na 118,43 % v roku 2010 115,62 % a v roku 2011 na 69,92 %, Šobov 9 platil v roku 2008 na 75 % v roku 2009 na 89,03 % v roku 2010 98,02% a v roku 2011 na 109,45 %, Šobov 10 platil v roku 2008 na 80 % v roku 2009 na 99,25%

v roku 2010 122,04 % a v roku 2011 na 112,72 %.

Ďalšie riešenia neplatičov vidíme vo vyst'ahovaní neplatičov.

### **3. Správa bytov a nebytových priestorov**

Bytová správa s.r.o. vykonáva správu bytov nebytových priestorov na základe zmlúv o správe bytových a nebytových priestorov s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.

V roku 2011 boli podané a vypracované správy správcu o činnosti všetkým bytovým domom.

Bytové domy majú k dispozícii návrh domového poriadku, ktorý si vlastníci musia schváliť.

Bytová správa s.r.o. ku koncu roku 2011 spravovala byty v majetku mesta v počte 241 a byty v osobnom vlastníctve v počte 759 na základe zmluvy o výkone správy a 58 leasingových bytov spolu 1058 bytov.

### **4. Dodávka tepla a teplej úžitkovej vody.**

Za rok 2011 bolo vyrobené a predané 15467694,44 kWh (55683,7 GJ), v roku 2010 bolo vyrobené a predané 17016981,11 kWh (61216,13 GJ) čo je o 1549003,67 kWh viac ako v roku 2011. Pokles výroby za rok 2011 bol spôsobený extrémne teplým počasím jeseň a zima 2011. Za rok 2009 bolo vyrobené a predané 16532381,11 kWh (59516,57 GJ) tepla. Usporiadanie skutočných nákladov za regulačné obdobie 2009 – 2011 bolo vykonané v zmysle usmernenia, ktoré vydal Úrad pre reguláciu sieťových odvetví. Spoločnosti vznikla povinnosť dobropisom vrátiť odberateľom 1481,17€ ako preplatok za fixnú zložku tepla.

Na rok 2012 bola cena tepla schválená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví nasledovne:

variabilná zložka maximálnej ceny tepla: 0,0609 € /kWh bez DPH

fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom: 109,5173 € /kW bez DPH.

Bytová správa s.r.o. zabezpečovala aj prevádzku kotolní mesta v budovách: Žemberovský dom s inštalovaným výkonom 0,16 MW (po rekonštrukcii), Rubigall s inštalovaným výkonom 0,210 MW v núdzovom režime (temperovanie proti zamrznutiu) a Kultúrne centrum na ulici Kammerhofská – tento zdroj je nutné vybaviť reguláciou, na čo do dnešného dňa neboli vyčlenené finančné prostriedky. Tieto kotolne sa nepodieľali na tvorbe ceny tepla.

## **5. Kontrolná činnosť štátnych orgánov**

V roku 2011 neboli v spoločnosti Bytová správa s.r.o. vykonané žiadne kontroly štátnymi orgánmi.

## **6. Stav zamestnancov**

Bytová správa s.r.o. v roku 2011 zamestnávala 37 prepočítaných zamestnancov. Z toho : - 8 technicko-administratívnych zamestnancov, vrátane konateľ'a

- 2 údržbárov bytového fondu
- 12 kuričov na plný úväzok, z toho 2 kurič-údržbár TH
- 2 kuričov s kratším pracovným časom (4 a 2 hod.)
- 3 kuričov na dobu určitú počas vykurovacieho obdobia, aj na obsluhu kotolní v správe mesta (Žemberovský dom a Rubigall)
- 1 údržbár v plavárni
- 1 upratovačka v plavárni
- 2 saunárky- pokladníčky v plavárni
- 1 plavčík

## **7. Starostlivosť o majetok mesta**

### **7.1. Tepelné hospodárstvo**

Vo vykurovacom období od 1.1.2011 do 31.5.2011 a následne od 1.9.2011 do 31.12. 2011 tepelné hospodárstvo prevádzkovalo svoje zariadenia bez väčších problémov, čo sa odzrkadlilo aj v bezproblémovej dodávke tepla a teplej vody svojim odberateľom. Teplá voda bola dodávaná aj v letnom období s malými odstávkami vo vetvách, na ktorých sa vykonávala prehliadka a oprava.

### **7.2. Bytový fond v majetku mesta**

V rámci údržby a opráv boli vykonané strediskom údržby Bytovej správy s.r.o. práce celkove v hodnote 27 859,85 € ( v roku 2010 28 243,74 € v roku 2009 25 893,89 €) z toho :

- Na nájomných bytoch boli vykonané práce za 25 126,90 € ( v roku 2011 25 749,69 €, v roku 2009 24 694,18 €).

- Zákazníkom na objednávku boli vykonané práce v hodnote 2 732,95 € (v roku 2011 2 494,05 €, v roku 2009 1 199,71 €).

V rámci bežných opráv a údržby sa jednalo o práce a nevyhnutnú údržbu nad rámec obvyklého užívania bytov, ktoré je povinný uhrádzať prenajímateľ.

Strediskom údržby boli vykonané práce na Kúpeľoch- plavárni v hodnote 1 272,78 € , ktoré znášala Bytová správa s.r.o. z vlastných zdrojov.

### **7.3. Kúpele plaváreň**

Bytová správa s.r.o. prevádzkuje zariadenie Mestské kúpele – plaváreň. K dispozícii sú 2 bazény, veľký plavecký 25x12,5m s hĺbkou od 0,8m do 4m a relaxačný( pri saune ) 6x4m. Hodinová kapacita plaveckého bazénu je 84 návštevníkov, relaxačného 8 návštevníkov. Súčasťou je suchá a parná sauna s kapacitou 15 návštevníkov za hodinu.

Banská Štiavnica 7. 5. 2012

RNDr. Pavel Bačík  
konateľ spoločnosti