

Městský bytový podnik Hnúšť'a, s.r.o. Hlavná 378, 98101 Hnúšť'a

SPRÁVA O ČINNOSTI A FINANČNOM
HOSPODÁRENÍ
Městského bytového podniku Hnúšť'a, s.r.o. za rok 01-12/2024

Hnúšti 8.04.2025

Vypracoval: Ing. Marián Michalík, Bc. Jana Astalošová

Činnosť a štruktúra MSBP Hnúšť'a, s.r.o.

Hlavnou činnosťou spoločnosti, MsBP Hnúšť'a, s.r.o. je správa bytov a nebytových priestorov s dátumom vzniku 1.1.2000. (Okrem správy bytov a činností s ňou súvisiacich, iné nevykonáva.)

Spoločnosť MsBP Hnúšť'a, s.r.o., má k 1.1.2024 6,3 zamestnancov – 5 technicko-hospodárskych pracovníkov: 1 konateľ, 1 ekonóm, 1 pokladník a skladník, 1 referent predpisu nájomného, 1 referent bytového hospodárstva, 1 údržbár, 0,3 upratovačka v Dome služieb

Povinnosti a činnosť správcu

Správa bytových domov a nebytových priestorov

- zvoláva schôdzu vlastníkov najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- zabezpečuje plnenie schválených požiadaviek a pripomienok, vyplývajúcich z uznesení bytových a vchodových schôdzí,
- do 31. mája nasledujúceho roka predkladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o technickom stave a správu o fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond PÚaO),
- do 31. mája nasledujúceho roka spracuje vyúčtovanie nákladov za dodávku tepla na ústredné kúrenie a prípravu teplej úžitkovej vody, studenej vody, zrážkovej vody, elektrickej energie a ostatných služieb spojených s užívaním bytu,
- do 30. novembra predkladá ročný plán opráv,
- vybavuje korešpondenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- predkladá vyjadrenia k stavebným úpravám v spoločných priestoroch domu,
- zastupuje vlastníkov bytových domov pri poistných udalostiach,
- archivuje dokumentáciu týkajúcu sa spravovaného majetku,
- ponúka poradenskú činnosť týkajúcu sa obnovy bytových domov financovaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania, úverov z bankových inštitúcií alebo fondu PÚaO,
- preberá a odovzdáva mestské nájomné byty.

Predpis a evidencia platieb

- predpisuje zálohy na úhradu nákladov spojených so správou domu a úhrad za služby spojené s užívaním jednotky,
- vedie evidenciu platieb,
- vypočíta penále a zasiela upomienky za neskoré alebo krátené zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu alebo krátenie príspevku do fondu PÚaO,
- pripravuje podklady pre podávanie návrhov na zahájenie súdneho pojednávania,
- spracováva vyúčtovania záloh za služby spojené s užívaním bytov a NP, zabezpečuje úhrady nedoplatkov a vysporiada prípadné preplatky záloh na tieto služby,

- vymáha nedoplatky vo fonde PÚaO a nedoplatky spojené s užívaním bytov,
- kontroluje a vyhotovuje nájomné zmluvy o užívaní NP.

Vedenie účtovníctva

- vedie samostatné účtovníctvo o všetkých výnosoch a nákladoch, pohľadávkach a záväzkoch a o majetku, ktorý je predmetom spravovaného objektu,
- vedie evidenciu dodávateľských faktúr, kontroluje správnosť fakturovaných výkonov,
- zakladá a vedie účet domu a účet fondu PÚaO,
- spracováva ročnú účtovnú závierku
- vyhotovuje správu o činnosti správcu za predchádzajúci rok,
- umožňuje kontroly vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov zvolenému zástupcovi vlastníkov.

Technická časť

- informuje vlastníkov o zmenách v platných zákonoch a predpisoch týkajúcich sa technickej prevádzky objektu,
- stará sa o stavebný, technický stav a prevádzku zariadení potrebných na rozvod vedy a energií,
- zabezpečuje projektové práce a inžiniersku činnosť pri rekonštrukciách a opravách,
- zabezpečuje periodické revízie používaných meradiel,
- zostavuje harmonogram a zabezpečuje revíziu tlakových, zdvíhacích, elektrických a plynových technických zariadení, bleskozvodu, výťahov a ďalších technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, zabezpečuje odstránenie zistených závad a vedenie revíznych kníh,
- zabezpečuje vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a udržiavanie hasiacich prístrojov a zariadení v prevádzkyschopnom stave,
- zabezpečuje plnenie predpísaných povinností v oblasti požiarnej ochrany, zdravia a bezpečnosti nájomníkov a hygienickej ochrany spravovaných objektov,
- zabezpečuje energetický audit,
- zabezpečuje termostatizáciu a hydraulické vyregulovanie sústavy ÚK a TÚV,
- zabezpečuje overenie, montáž, výmenu a odpočet bytových a domových vodomero,
 - zabezpečuje montáž digitálnych pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, ich výmenu, kontrolu a odpočet,
- zabezpečuje výber dodávateľa, uzatvorenie zmluvy s dodávateľom,
- kontroluje v súčinnosti so zodpovedným zástupcom vlastníkov množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňuje zodpovednosť za vadné plnenie,
- zostavuje návrh ročných plánov opráv a údržby domu a navrhuje ročnú tvorbu fondu PÚaO,
- zabezpečuje účasť na prejednaní predloženého návrhu plánu opráv a poskytnutie odborných vysvetlení a zdôvodnení,
- zabezpečuje pomoc pri zabezpečovaní financovania potrieb (Štátny fond rozvoja bývania, stavebné sporenie, úvery),

- informuje vlastníkov a nájomníkov nehnuteľností o dlhodobých odstávkach dodávok vody, tepla, elektriny a plynu,
- zabezpečuje odbornú účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru,
- zabezpečuje prenájom a zmeny nebytových priestorov,
- vypracuje domový poriadok,
- zabezpečuje evidenciu opráv a údržby spoločných častí, zariadení domu od prijatia požiadavky cez zmluvné zabezpečenie diela, jeho realizáciu spojenú s kontrolou, až po prevzatie prác objednávatelom diela, vrátane evidencie úhrad zhotoviteľovi,
- zabezpečuje výberové konanie na základe požiadavky vlastníkov bytového domu za účelom výberu najvýhodnejšieho zhotoviteľa diela,
- zabezpečuje deratizáciu a dezinfekciu spoločných priestorov bytového domu,
- zabezpečuje servis a údržbu výťahov,
- zabezpečuje odborné prehliadky a skúšky zdvíhacích zariadení, elektrických zariadení, plynových rozvodov, požiarnych vodovodov a komínových telies,
- zabezpečuje odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení,
- zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
- zabezpečuje všetky činnosti spojené s užívaním bytového domu.

Úlohou technického úseku je vykonať zásah:

- v prípade technologických havárií na vodovodných a tepelných rozvodoch bytových domoch v správe našej spoločnosti,
- odstránenie havarijného stavu na elektrických rozvodoch spoločných častí bytových domov,
- riešenie problémov s kvalitou dodávok tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody.

Prioritným cieľom zásahu je zabránenie ohrozenia zdravia osôb a vzniku škôd na majetku.

Hospodárenie a majetok spoločnosti

Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. postupuje v roku 2024 pri vedení účtovníctva podľa platného zákona o účtovníctve. Účtovníctvo je vedené prostriedkami výpočtovej techniky – program DOMUS firmy Anasoft Bratislava. Priebežne aj počas roka je na účtovníctvo vykonávaný audit.

Mestský bytový podnik má základné imanie vo výške 1 737 215 €.

Hospodársky výsledok k 31.12.2024 0,- Eur

Finančné hospodárenie za obdobie 1.1. - 31.12.2024 tvorí prílohu.

Hospodársky účtovný výsledok za rok 2024 je nulový. Výsledok bol ovplyvnený zvýšením opravných položiek k pohľadávkam ako aj tvorbou rezervy, zúčtovaním daňovej povinnosti. Daňový výsledok hospodárenia je +2 590,64 € po odčítaní daňových strát z predošlých rokov. Ďalej boli zúčtované pripočítateľné a odpočítateľné položky.

Činnosť MsBP v priebehu roka 2024

Na strane nákladov celkový výsledok ovplyvnili hlavne náklady bežnej údržby V Dome služieb prebehalo pokračovanie rekonštrukcie a modernizácie elektrických rozvodov, osvetlenia

-rekonštrukcia a modernizácia WC, nové rozvody odpady, sanita, ohrievače teplej vody a modernizácia priestorov ako aj priestory slúžiace upratovačke výmena vodovodných a kanalizačných rúr a sanity podľa požiadaviek RÚVZ

-výmena regulačného systému s príslušenstvom ako aj zaostalé a nefunkčné radiátory napojené na ústredné vyhrievanie

budove MsBP prebiehali pokračujúce práce pri výmene vchodových dverí a okien ktoré boli v pôvodnom stave

Do nákladov je započítaný aj neplánovaný havarijný stav v 2/2024 pri ktorom došlo k prepadnutiu kanalizácie pred MsBP vo dvore, čo spôsobilo vytlačanie splaškov do priestorov kancelárií.

Ďalšími boli náklady, ktoré súviseli s pokračovaním prác v DOS (Školská 225) vo výmene stupačiek vlastnej réžii bez vplyvu na výnosy, ako aj dokončenie havarijného stavu kanalizácie ktorý vznikol ešte na konci roka 2023.

V BD 250 bolo počas roka 2024 vymenených 7 ks šporákov, ktoré už boli čiastočne nefunkčné, 2 kuchynské linky (pri zmene nájomcu- nevyhovujúci stav) , výmena poštových schránok v obidvoch vchodoch 20 ks a ostatné drobné údržbárske práce.

Vzhľadom k tomu, že v októbri 2024 došlo k odpredaju kotolne, bolo na zváženie či niektoré nákladové položky vložíme do odpisovania alebo využijeme možnosť priamych nákladov. Z ekonomického hľadiska sme zvážili dopady na platbu DPH ako aj na platbu Dane z príjmu. Pri zaúčtovaní priamych nákladov došlo k výraznému zníženiu základu dane z príjmu a výraznému ovplyvneniu platby DPH, ktorú sme boli povinný odvieť z predaja majetku.

Činnosť referent bytového hospodárstva

Referent bytového hospodárstva vykonáva aj kumulovanú činnosť majstra údržby.

Činnosť je zameraná na komunikáciu s vlastníkmi a nájomníkmi v oblasti stavu bytového fondu a riešením rôznych problémov vzniknutých v súvislosti s bývaním.

Referent bytového hospodárstva zabezpečuje opravy mimo vlastnej údržby a taktiež revízie a kontroly zariadení nachádzajúcich sa v BD – elektrozariadenia, bleskozvody, výťahy, plyn, požiarne a zároveň organizuje odstraňovanie prípadných nedostatkov

vlastnou údržbou alebo dodávateľsky. Taktiež organizuje činnosť vlastnej údržby. V spolupráci s referentom predpisu nájomného spracúva podklady pre súdne, exekučné konania s činnosťou až po celkové ukončenie konania (viď.príloha). V rámci činnosti sledovania stavu bytového fondu spracúva ročnú správu nakladania s FUaO, vypracúva plán opráv pre nasledujúce obdobie – komunikácia s vlastníkami. Komplexná metrologická agenda meračov (vodomery, PRVN), ich evidencia zabezpečovanie výmen a opráv. Spolu s konateľom sa zúčastňuje domových schôdzi, spracúva zápisnice a sleduje a zabezpečuje plnenie rozhodnutí vlastníkov. Zabezpečuje evidenciu zápisníc zo schôdz vlastníkov.

Údržba a jej činnosť

V roku 2024 mala spoločnosť zamestnaného 1 údržbára na TPP . V priebehu roka 2023 činnosť údržby pozostávala z rôznych činností pre všetky BD ktoré sú v správe MsBP, ale aj príležitostné činnosti o ktoré bol záujem od obyvateľov a z ostatných inštitúcií ako MIS Hnúšťa, MŠ, ZŠ Hnúšťa...

-výmena a oprava vodovodných a odpadových potrubí, ventilov, batérií, sifónov, pračkových hadičiek, sanity, sprchových kútov, opravy WC, kanalizačných odpadov, výmena tesnenia na rozvodoch, súčinnosť pri prečisťovaní septikov a odpadových rúr a kanálov, opravy a výmeny stupačiek, výmena ležatých rozvodov TUV a vyregulovanie, inštalácia vodovodných rozvodov a meračov v spoločných priestoroch pre upratovanie, oprava vonkajšieho prívodu vody, výmena a zapojenie práčky, bojlera, odvzdušňovanie radiátorov

-odpočet meračov, výmena sklíčok na meračoch, demontáž a montáž meračov s diaľkovým odpočtom na studenú, teplú vodu a kúrenie, výmena plomby alebo preplombovanie

-opravy zatekajúcich striech, strešných výlezov, kontrola a výmena dažďových zvodov, ťahanie vody z vodomernej šachty

-betonárske práce, čistenie a natieranie výtahových šacht, opravy hydrantov, výmena komínových dvierok, výmena poštových schránok, zapojenie šporáku

-drobné sklenárske práce pri výmene alebo poškodení okien, dverí a vitrín, zámočnicke práce spojené s výmenou alebo opravou zámku, kľučiek a FAB vložiek, BRANA

-stolárske práce súvisiace s výmenou kuchynských liniek, dosiek a kuchynských drezov

Dodávatelia materiálu a pomocného materiálu sú:

HEVEA – Ján Cerovský, BAU TRADE – Mgr. Grigorij Šamin, Karol Bónisch – OD Hnúšť'a, TS

nakoľko naše skladové zásoby sú minimálne, tak uprednostňujeme našich miestnych podnikateľov-obchodníkov, ktorí sa nám snažia aj v čase mimo otváracích hodín vychádzať maximálne v ústrety a to výdajom materiálu pri rôznych neočakávaných havarijných stavoch, ktoré treba okamžite riešiť. Ochota obchodníkov spočíva aj v tom, že nám dokážu v krátkom čase a v nami požadovanej kvalite zabezpečiť to, čo je pre naše práce či už plánované alebo neplánované potrebné. Tým dokážeme ušetriť čas čo v našom prípade sú to mzdy a ďalšie náklady spojené s obstarávaním materiálu ako sú PHM či amortizácia vozidla a zároveň podporiť miestnych obchodníkov a tým nepriamo aj Mesto Hnúšť'a.

Forma úhrady za činnosť údržby prebieha 3 spôsobmi.

Prvá forma úhrady platba cez BÚ .

Druhá forma úhrady je pri platbe súkromnej osoby a to vkladom do pokladne MsBP alebo cez BÚ.

Tretia forma je keď sa práce vykonávajú na BD vo vlastníctve mesta tam je úhrada poukazovaná buď z BÚ, ktorý prislúcha týmto domom, alebo ako samoplatitelia do pokladne v MsBP.

Práce ktoré nevieme buď kapacitne – jeden pracovník resp. odborne realizovať objednávame od externých dodávateľov prevážne nášho regiónu. Na opravu a revízie rozvodov elektriny p. Pavel Kyseľ bleskozvodov p.Ján Svitek, Roman Dúžik – HP, Martin Gajdoš -kominár, Deratizácia- Dušan Kutner....

Činnosť pri vymáhaní nedoplatkov a vyúčtovaní.

Referent bytového hospodárstva po ukončení vyúčtovania za predošlý rok zasiela upomienky podľa potreby. Od reakcia dlžníka sa odvíja nasledujúci postup:

- spracovanie „uznanie dlhu a dohody o splácaní“
- zabezpečenie „platobného rozkazu“ prostredníctvom príslušného súdu
- posunutie platobného rozkazu na exekučné vymáhanie
- spolupráca s externou spoločnosťou

Referent sleduje aj Obchodný vestník – konkurzy a reštrukturalizácie, kde podľa zistenia nášho dlžníka sa následne prihlasujeme do zoznamu veriteľov.

V súčasnosti z dôvodu zmien legislatívy a malej efektivity exekučné konania obmedzujeme.

Činnosť referenta nájmu

Samotná činnosť referenta nájmu je zameraná na správne spracovanie administratívy týkajúcej sa bytových jednotiek v správe MsBP, na komunikáciu s nájomníkmi a vlastníckmi o všetkých zmenách

- komplexné evidencia faktúr a ich analyzovanie na bj., zmeny a spracovanie predpisov pri zmene užívateľov ako sú počty osôb a iné
- spolupráca so Slovenskou poštou, ktorej sa mesačne predkladajú aktualizované údaje pre vyhotovenia SIPO lístkov
- vystavovanie potvrdení pre kataster, notárov a iné inštitúcie a ostatná bežne potrebná administratíva
- spracovávanie všetkých dokladov ohľadom odpočtov pri výmene meračov a následná spolupráca s dodávateľskými spoločnosťami za účelom ďalšieho spracovania a následného vyúčtovania
- kompletná sumarizácia podkladov pre ročné vyúčtovanie
- spracovanie ročného vyúčtovania podľa fakturácií
- ostatná bežná administratíva, ktorá je každý mesiac aktualizovaná pre dodávateľské spoločnosti ako je evidencia starých dlhov,

Účtovné oddelenie

Náplňou práce účtovného oddelenia je kompletné mesačné spracovanie účtovníctva, miezd a DPH pre MsBP a spracovanie účtovníctva pre BD. Zostavuje podklady k návrhu rozpočtu podniku, štatistické výkazy, spolupracuje s ostatnými organizačnými útvarmi podniku vo všetkých etapách rozpočtového procesu. Zabezpečuje rovnomerné a účelové čerpanie prostriedkov z rozpočtu a vyhodnocuje príjmy a výdavky obchodného imania, zabezpečuje mzdovú agendu, zodpovedá za hospodárenie s prostriedkami sociálneho fondu, vedie účtovníctvo, vykonáva pokladničnú činnosť, vykonáva činnosti spojené s plnením záväzkov podniku voči zmluvným partnerom, vykonáva platobný a zúčtovací styk v súlade so zákonom o účtovníctve, vedie skladovú evidenciu, realizuje vyúčtovanie plnenia, sleduje zmeny právnych predpisov v rámci ním riadeného útvaru,

Po ukončení účtovného roka spracováva kompletnú administratívu aj v BD aj MsBP, účtovníctva, miezd a DPH z čoho sa následne zostavuje účtovná závierka a DPPO. Na preverenie účtovného roka MsBP dlhoročne spolupracuje s audítorskou firmou GemerAudit, spol. s r. o., z Rožňavy

Mestský bytový podnik Hnúšť'a, s.r.o. spracováva samostatné účtovníctvo pre BD

Účtovníctvo je vedené prostriedkami výpočtovej techniky – program DOMUS firmy Anasoft Bratislava

Spracováva samostatne za každý BD a vedie samostatný účet v banke.

Ďalej v účtovníctve BD sa vedie evidencia úverov s PSS, ČSOB ss, ŠFRB, PRIMA BANKA, OTP, SLSP v ktorých majú vlastníci stavebné a iné úvery na BD, vykonáva platobný a zúčtovací styk.

Osobitne sa vedie FUaO.

Každoročne sa účtuje aj spotreba rôznych iných spoločností ako sú telekomunikačné, internetové za účelom spotrebovanej električky a následné vysporiadanie v prospech BD. Vysporiadávajú sa aj nebytové priestory, ktoré sú v prenájme.

Snahou MsBP je starostlivosť a služby s tým spojené voči BD či už v osobnom vlastníctve, ako aj o bytové a nebytové jednotky v nájme. Pracou je vymáhanie všetkých pohľadávok, aj takých, ktoré sú v niektorých prípadoch už odpísané a nevstupujú do výnosov a FH MsBP, ale sú zúčtované v rámci zúčtovacích vzťahov. MsBP pre svoje fungovanie a pokrývanie režijných nákladov je sebestačné a nie je dotované Mestom ako zriaďovateľom.

Nakoľko MsBP nemá výrobnú zložku, svoju činnosť vo väčšine vykonáva administratívou a bežnou údržbou 1 pracovníkom.