

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Poštová 15, 040 01 Košice

SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ
za rok 2010

Apríl 2011

Obsah:

1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti
2. Stav majetku a záväzkov
3. Vlastné imanie
4. Hospodársky výsledok a návrh na rozdelenie
5. Finančná situácia spoločnosti a predpokladaný vývoj podnikania
6. Príloha č. 1 – majetok a záväzky
7. Príloha č. 2 - vybrané ukazovatele
8. Príloha č.3 – prehľad prenajatej plochy

1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o. (ďalej len Správa majetku KSK), bola založená dňom 1.7.2007 na základe Uznesenia č. 225/2007 z 10. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 26. februára 2007 v Košiciach. Spoločnosť prevzala majetok, práva a záväzky mimo nehnuteľného majetku po zrušenej príspevkovej organizácii Správe zdravotníckych zariadení Košického samosprávneho kraja. Delimitačným protokolom zo dňa 30.6.2007 boli zo zrušenej organizácie Košickému samosprávnemu kraju odovzdané kompetencie, majetok, záväzky a pohľadávky.

V zmysle Zakladateľskej listiny zakladateľom spoločnosti a jediným spoločníkom je Košický samosprávny kraj. Základné imanie spoločnosti je tvorené vkladom jediného spoločníka a zakladateľa vo výške 6.639 Eur. Predmetom činnosti vzniknutej spoločnosti je v prevažnej miere správa nebytového fondu, a s tým súvisiace dodávky tovarov a služieb. Spoločnosť je zriadená na dobu neurčitú.

Orgánmi spoločnosti sú valné zhromaždenie, konateľ a dozorná rada. Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Konateľ Ing. Danica Špakovská je štatutárnym orgánom spoločnosti. Dozorná rada pozostáva z troch členov, predsedom je MUDr. Eva Antónyová, členmi JUDr. Jaroslav Hlinka a Mgr. Štefan Rychnavský. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločnosti, ktorému prislúcha dohliadať na činnosť konateľa.

Správa majetku KSK bola poverená spravovaním nehnuteľného majetku na základe Zmluvy č. VSN – 2/2007 o výkone správy nehnuteľného majetku, Zmluvy č. 1/08/IZ o úhrade odmeny za správu nehnuteľností a spravovaním hnuteľného majetku na základe Zmluvy č. VSH – 1/2007 o výkone správy hnuteľného majetku.

2. Stav majetku a záväzkov

Celkový stav majetku k 31.12.2010 bol vo výške 706.001 €, z toho krátkodobé pohľadávky v sume 472.483 €, finančné účty v sume 232.882 €, účty časového rozlíšenia vo výške 636 €. Pohľadávky voči odberateľom boli v brutto hodnote 388.799 €, opravné položky k odberateľom v sume 44.532 € boli vytvorené v prevažnej miere k pohľadávkam vymáhaným prostredníctvom súdu, a po ich odpočítaní netto hodnota pohľadávok voči odberateľom činí sumu 344.267 €. Z celkového objemu pohľadávok voči odberateľom bola najväčšia suma 243.805 € voči Košickému samosprávnemu kraju fakturovaná ako odmena za výkon správy nehnuteľného a hnuteľného majetku za 4.Q.2010 na základe Zmlúv o výkone správy a Zmluvy o úhrade odmeny za správu nehnuteľností.

V spoločnosti sa dôsledne zvažuje uzatváranie nových zmlúv, aby nevznikalo riziko platobnej neschopnosti odberateľov, pri existujúcich zmluvách sa sleduje splácanie pohľadávok upomínaním a v prípade vzniku dlhu po splatnosti a závažných problémov u odberateľov sa pristupuje k ukončeniu zmluvných vzťahov. Pohľadávky voči odberateľom

po lehote splatnosti k 31.12.2010 boli v sume 112.723 €, z toho vymáhané súdnou cestou v sume 42.315 €.

Celkový stav záväzkov k 31.12.2010, vrátane časového rozlíšenia, bol vo výške 685.694 €, z toho významnejšia suma 105.920 € je u dodávateľov. Na účte 325 ostatné záväzky v celkovej výške 309.571 € je suma 307.467 € - záväzok voči Košickému samosprávnemu kraju z predpísaného nájmu za 4.Q.2010, ktorý bude v roku 2011 predmetom zápočtu s pohľadávkou a úhradou rozdielu v sume, ktorá prevyšuje pohľadávku. Na účte 326 je suma 19.739 € - nevyfakturované dodávky za tovar a služby, ktoré neboli fakturované do konca roka 2010. Na účte 331 je suma 22.253 € - záväzok z miezd voči zamestnancom za obdobie december 2010, na účte 336 je suma 14.575 € - odvody za zamestnancov do poisťovní za mesiac december 2010.

Krátkodobé rezervy na účte 323 v sume 25.321 € pozostávajú z rezervy na dobropisy pre nájomcov v sume 20.036 €, rezervy na nevyfaktúrované dodávky energií v sume 396 €, rezervy na nevyčerpané dovolenky v sume 2.269 € a 2.620 € na ostatné rezervy.

Prehľad majetku a záväzkov dokumentuje Príloha č. 1.

3. Vlastné imanie

Hodnota vlastného imania vo výške 20.307 € ako rozdiel majetku a záväzkov pozostáva z nasledovných položiek:

- základné imanie v sume 6.639 €,
- zákonný rezervný fond v sume 664 €,
- fond opráv a údržby v sume 5.676 €,
- hospodársky výsledok (zisk) za rok 2010 v sume 7.328 €.

4. Hospodársky výsledok a návrh na rozdelenie

Spoločnosť dosiahla v roku 2010 hospodársky výsledok (zisk) vo výške 7.328 €. Celkové náklady spoločnosti za rok 2010 boli vo výške 1.767.853 € a celkové výnosy vo výške 1.775.181 €. V nákladoch na energie v sume 620.689 € sú zahrnuté náklady na energie stratových objektov vo výške 141.217 €. Opravy a údržba objektov v celkovej hodnote 209.586 € pozostáva z nasledovných významných položiek:

Poliklinika Sever

- dodávka a montáž plastových okien v sume 14.979 € - bezpečnostné hľadisko, havarijný stav,
- oprava zatekajúcej strechy v sume 2.898 € - havarijný stav,
- výmena poškodenej podlahy v sume 2.498 € - havarijný stav,
- oprava rozvodov vody v sume 5.646 € - havarijný stav,
- oprava podlahy a stien v suteréne po zatečení v sume 3.135 € - havarijný stav.

Poliklinika Juh

- pokládka dlažby na detskom oddelení a schodisku v sume 15.116 € - bezpečnostné hľadisko,
- oprava vstupnej pergoly v sume 8.949 € - havarijný stav,
- oprava vodovodných a kanalizačných potrubí v sume 5.559 € - havarijný stav.

Poliklinika Východ

- oprava rozvodov vody v sume 2.661 € - havarijný stav.

Poliklinika Jazero

- oprava zatekajúcej strechy v sume 2.685 € - havarijný stav,
- antireflexný náter strechy v sume 3.193 € - ochrana pred poškodením.

Poliklinika Poštová

- maľovanie a výmena podlahovej krytiny v sume 15.710 € - údržba.

Zdravotné stredisko Srbská

- oprava zatekajúcej strechy v sume 4.487 € - havarijný stav.

Objekt Bačíkova

- asfaltovanie parkovacej plochy v sume 6.808 € - zničený povrch,
- osadenie parkovacieho systému v sume 1.656 € - zabezpečenie parkoviska.

Objekt Strojárska

- oprava zatekajúcej strechy na budove č. 2 v sume 7.673 € - havarijný stav,
- oprava a údržba sociálnych zariadení v sume 7.972 € - havarijný stav,
- oprava rozvodov vody a výmena ventilov v sume 6.080 € - havarijný stav .

Revízie elektrických zariadení, plynových zariadení a bleskozvodov na objektoch boli za rok 2010 vo výške 19.471 €.

Opravy, havárie a revízie menšieho rozsahu na objektoch boli v celkovej sume 72.410 € - opravy a revízie výťahov, opravy a revízie hasiacich prístrojov, opravy telefónnych ústrední, opravy vodovodných potrubí, kúrenia, kanalizácie, sklenárske práce, maľovanie a stavebné práce.

Vo výnosoch je v položke nájomné zaúčtovaná odmena za výkon správy vo výške 734.597 € a v položke ostatné príjmy je v sume 153.412 € zaúčtovaná odmena za správu stratových nehnuteľností vo výške 60.388 €.

Na základe Zmluvy č.VSN-2/2007 o výkone správy nehnuteľného majetku spoločnosť v roku 2010 spravovala zdravotnícke zariadenia – polikliniky a zdravotné strediská a ďalšie nezdravotnícke objekty – Poľská, Bačíkova, Strojárska, Popradská 1, Popradská 76, Veľké Kapušany, Strážske, Gelnica - Turzov a chaty Rolova Huta, Košické Hámre a Vinné. V rámci nezdravotníckych objektov sú v Zmluve č. 1/08/IZ o úhrade odmeny za správu nehnuteľností zahrnuté stratové objekty – Strojárska, Popradská 1, Veľké Kapušany a Strážske.

Prehľad nákladov, výnosov a hospodársky výsledok dokumentuje Príloha č. 2.

Návrh na rozdelenie zisku:

Hospodársky výsledok (zisk) vo výške 7.328 € navrhujeme **ponechať v nerozdelenom zisku.**

5. Finančná situácia spoločnosti a predpokladaný vývoj podnikania

Stav finančných prostriedkov v pokladnici a na bankových účtoch bol k 31.12.2010 vo výške 232.882 €. V zostatku finančných prostriedkov k 31.12.2010 sú neuhradené záväzky: mzdy za 12/2010, nájom pre KSK za 4.Q.2010, dodávateľské faktúry, dobropisy nájomcom z vyúčtovania energií, daň z pridanej hodnoty za 12/2010, finančné prostriedky na investičnú akciu „Rekonštrukcia sociálnych zariadení na poliklinike Východ“. Neuhradené pohľadávky spoločnosti, nevyhnutné na úhradu záväzkov, pozostávajú z neuhradenej odmeny za výkon správy za 4.Q.2010 a z neuhradených pohľadávok od nájomcov.

Správa majetku KSK v roku 2010 zrealizovala vypracovanie projektov na kompletnú rekonštrukciu polikliník Sever, Juh a Východ, ktoré sú nevyhnutné pri podaní žiadostí o nenávratný finančný príspevok z fondov Európskej únie. V roku 2010 sme sa zapojili do výzvy na poskytnutie nenávratného finančného príspevku z fondu Európskej únie na rekonštrukciu polikliniky Juh. Zámerom spoločnosti je aj v budúcom období uchádzať sa o nenávratné finančné príspevky z operačného programu Zdravotníctvo. V mesiaci december 2010 vlastník na základe našej žiadosti, z dôvodu havarijného stavu, schválil pridelenie finančných prostriedkov na investičnú akciu „Rekonštrukcia sociálnych zariadení na poliklinike Východ“ vo výške 166.000 €. Akcia bola realizovaná v mesiacoch 12/2010 – 2/2011.

A. Zdravotnícke objekty

V roku 2010 naša spoločnosť spravovala zdravotnícke objekty **Sever, Východ, Juh, Nad Jazerom, Poštová, Mäsiarska, Tatranská, Srbská a Krásna.**

Spravované nebytové priestory v poliklinikách a zdravotných strediskách sú prenajaté na 100 %. Medziročné priebežné zvyšovanie príjmov spoločnosti z nájmu je zmluvne zabezpečené každoročným nárastom o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, ktorá bola za rok 2009 vo výške 1,6 %. Úprava predpísaných platieb nájomcov sa realizuje jedenkrát ročne v termíne od 1.4. bežného roka. Hospodárenie v poliklinikách a zdravotných strediskách je vyrovnané, mierne ziskové.

Prehľad prenajatej plochy a cien dokumentuje Príloha č. 3.

B. Nezdravotnícke objekty

V roku 2010 naša spoločnosť spravovala nezdravotnícke objekty **Bačíkova, Strojárenská, Poľská, Popradská 1, Popradská 76, Gelnica – Turzov, Veľké Kapušany, LDCH Strážske, chaty Košické Hámre, Rolova Huta a Vinné.**

Bačíkova – od 1.12.2009 bola budova na základe výsledkov verejno – obchodnej súťaže prenajatá skupine FALCK. Príjem z prenájmu budovy, parkovacích miest a reklamných plôch bol za rok 2010 vo výške 95.685 €. Prenájom priestorov objektu Bačíkova, vrátane prenájmu parkovacích miest, v značnej miere prispel k zvýšeniu príjmov spoločnosti v roku 2010.

Strojárenská - je rozsiahlym komplexom, ktorý pozostáva z 10 budov. Tento objekt spravuje naša spoločnosť od 1.9.2007. V budovách č. I,II,III sídlia organizácie KSK, v budove č. IV bola od 1.1.2010 zrušená činnosť ubytovne, ktorej priestory by po úpravách boli vhodné na prenájom. V budove č. VI, ktorá bola zrekonštruovaná v roku 2008, sídlia odbory KSK a podnikateľský subjekt, ktorý má prenajaté jedno poschodie. Po úsporných opatreniach vykonaných v roku 2009 - zrušená ubytovňa, zníženie počtu vrátnikov, odstavená časť vykurovania, sa za rok 2010 prejavila úspora nákladov oproti roku 2009 vo výške 76 tis. €. Príjem z prenájmu budov a parkovacích miest bol za rok 2010 vo výške 86.896 €. Cieľom spoločnosti je dosiahnuť v objekte vyrovnané hospodárenie, a to prenájomom nevyužitých priestorov.

Poľská - objekt pozostáva z viacerých budov a je sčasti prenajatý podnikateľom. Príjem z prenájmu za rok 2010 bol vo výške 31.063 €. Technický stav objektu je nevyhovujúci a do jeho rekonštrukcie je nevyhnutné investovať veľké finančné prostriedky. Objekt bol v ponukovom konaní na predaj od roku 2008. Vzhľadom k tomu naša spoločnosť zabezpečovala len nevyhnutnú údržbu a riešila havarijné situácie.

Popradská 1 – objekt je v správe spoločnosti od 1.8.2008. Za účelom ochrany objektu je v areáli zamestnaný 1 zamestnanec. Príjem z prenájmu reklamných plôch a asfaltového ihriska za rok 2010 bol vo výške 4.860 €. Objekt je v súčasnosti v procese predaja.

Popradská 76 - objekt je v správe spoločnosti od 1.7.2008. Budova slúži ako ubytovacie zariadenie UPJŠ Košice. Príjem z prenájmu budovy a reklamných plôch za rok 2010 bol vo výške 6.108 €.

Gelnica - Turzov – areál bývalej školy v prírode má naša spoločnosť v správe od 1.4.2008. Dňom 30.4.2010 bola s nájomcom, spoločnosťou SOHO HD, spol. s r.o., ukončená zmluva o nájme nehnuteľnosti z dôvodu neplatenia nájmu. Od 1.5.2010 je celý areál nepretržite strážený. Príjem z prenájmu za rok 2010 bol vo výške 1.704 €. V súčasnom technickom stave areál nie je vhodný na prenájom, v súčasnosti je objekt v procese predaja.

Veľké Kapušany – objekt bol v správe našej spoločnosti od 1.7.2008. V súčasnosti je predaný.

LDCH Strážske – objekt má naša spoločnosť v správe od 1.10.2007. Priestory v súčasnom stave nie sú vhodné na prenájom. Správa majetku KSK, spol. s r.o. odporúča predaj objektu.

Chaty Košické Hámre, Rolova Huta a Vinné - chata v Rolovej Hute je v súčasnosti predaná, ostatné chaty sú pripravené na predaj.

Postupným zvyšovaním nájmu a maximálnym využitím majetku na prenájom je možné aj v nasledujúcich rokoch dosiahnuť ziskové hospodárenie spoločnosti.

Správa majetku KSK plánuje do budúcnosti zabezpečiť zvýšenie technickej a estetickej úrovne spravovaných objektov, a to realizáciou opráv a údržby menšieho rozsahu v rámci finančných možností spoločnosti, zabezpečením investičných akcií z kapitálových výdavkov vlastníka a získaním nenávratných finančných príspevkov z fondov Európskej únie na komplexné rekonštrukcie a modernizácie objektov.

V Košiciach 7.4.2011

Ing. Danica Špakovská
konateľ