

**Správa nebytových priestorov**, spoločnosť s ručením obmedzeným,

IČO 36 802 964 so sídlom: ČSA 11, 045 01 Moldava nad Bodvou

Zapísaná na OR Okresného súdu Košice 1, oddiel Sro, vložka číslo 20076/V

---

## **Správa o hospodárení za rok 2011**

Apríl 2012

## 1. Základné údaje o spoločnosti

Správa nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným vznikla 1.7.2007 na základe uznesenia 226/2007 Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja, konaného 26.02.2007. Spoločnosť bola zriadená hlavne na zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov, prenájom nebytových priestorov a ostatných činností súvisiacich s činnosťou prenájmu.

Jediným zakladateľom a spoločníkom spoločnosti je Košický samosprávny kraj. Základné imanie spoločnosti vo výške 6.639 € je tvorené vkladom jediného spoločníka.

Orgánmi spoločnosti sú: valné zhromaždenie, konateľ, dozorná rada.

Konateľ: Ing Eva Sivoková

Dozorná rada: MUDr Gabriel Szmerek – predseda DR

Ing Eva Paulinská – člen DR

Ing János Juhász – člen DR

Nehnutelný majetok je v správe na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. 5/2011/IZ a hnutelný majetok na základe Zmluvy č. VSH 2/2007 o výkone správy hnutelného majetku.

## 2. majetok a záväzky

K 31. 12. 2011 spoločnosť vykazovala majetok vo výške 80.860 €. Majetok výrazne ovplyvnila tvorba opravných položiek k pohľadávkam a to vo výške 168.827 €. Jedná sa o pohľadávku voči firme Strelingstav s.r.o., ktorá pohľadávka je vymáhaná prostredníctvom súdu resp. exekútora. (Jedná sa o pohľadávku Nemocnice s poliklinikou Moldava nad Bodvou voči firme Strelingstav s.r.o. od 12.2.1996.) Rozsudok Okresného súdu v Starej Ľubovni sa stal vykonateľným 31.3.2007. Dňa 30.4.2007 sme podali Návrh na vykonanie exekúcie. Okresný súd v Starej Ľubovni vydal 29.6.2007 poverenie na vykonanie exekúcie pre súdnu exekútorku Mgr. Marcelu Zimmerovú. Dňa 18.7.2007 poverená súdna exekútorka vydala Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie – prikázaním pohľadávky dlžníkovi povinného – ktorým je mesto Košice. Viackrát sme písomne požiadali Mesto Košice o stretnutie ohľadom dohody o podmienkach a spôsobe úhrady prikázanej pohľadávky. K 31.12.2011 k dohode nedošlo.

Na základe uvedených skutočností sme pohľadávku vyradili z účtovníctva a evidovali sme ju len v operatívnej evidencii. (Podotýkame, že sa jedná o pohľadávku KSK, ktorá bola zmluvne postúpená na Správu nebytových priestorov, s.r.o. Moldava nad Bodvou). Na základe výsledku kontroly Najvyššieho kontrolného úradu, ktorá bola na KSK, sme uvedené pohľadávky v priebehu roka 2011 opätovne previedli do účtovníctva spoločnosti a v zmysle zákona o účtovníctve sme k nim tvorili aj 100% opravné položky. Podotýkame, že opravné položky sú náklady, ktoré nie sú daňovými výdavkami podľa § 21 zákona.

Závazky k 31.12.2011 evidujeme vo výške 227.877 € z uvedenj sumy je záväzok voči KSK vo výške 168.827 € ( Strelingstav), ako aj záväzok voči KSK za výkon – odmena za správu - IV. štvrťrok 2011 vo výške 18.170 €

Prehľad majetku a záväzkov k 31.12.2011 je porobnejšie rozpísaný v prílohe č. 1.

### **3. vlastné imanie**

Hodnota vlastného imania je – 147.017 €, ako rozdiel majetku a záväzkov a tvoria ho tieto položky:

- základné imanie 6.639 €
- zákonný rezervný fond 1.229 €
- nerozdelený zisk minulých rokov 6.458 €
- hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia - 161.343 €

### **4. hospodársky výsledok**

Správa nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným v roku 2011 dosiahla hospodársky výsledok (stratu) vo výške 161.343 €.

(Podotýkame, že opravné položky nie sú daňovými výdavkami, a z daňového hľadiska spoločnosť vykazuje základ dane vo výške + 2.698 €).

Celkové náklady spoločnosti v roku 2011 boli vo výške 401.848 € z toho 164.088 € tvorba opravných položiek.

V roku 2011 sme ako správca nehnuteľností vynaložili na opravy a údržbu 11.281,89 € uskutočnili sme:

- vyčistenie a premytie kanalizácie v budove polikliniky
- odstránenie závad po revízii el. zariadení
- pokládka dlažby – budova úradu práce (stará poliklinika)
- nájazdová rampa pre imobilných občanov – budova úradu práce
- oprava bleskozvodu

V roku 2011 sme na opravy a údržbu spravovaných objektov vynaložili podstatne menej finančných prostriedkov, ako v roku 2010. Na túto skutočnosť má vplyv výška našej odmeny z nájmu, ako správcu nehnuteľností KSK. Pre názornosť predkladáme výšku našich tržieb z nájmu za posledné tri roky:

2009

19%

	100%	s DPH		bez DPH
1.q	38015,98	32313,58	85%	27154,27
2.q	41088,08	28761,66	70%	24169,46
3.q	38219,93	26753,95	70%	22482,31
4.q	38344,88	26841,42	70%	22555,82
<b>celkom</b>	<b>155668,87</b>	<b>114670,61</b>		<b>96361,86</b>

2010

19%

	100%	s DPH		bez DPH
1.q	38808,05	27165,64	70%	22828,27
2.q	38548,87	26984,21	70%	22675,81
3.q	40485,75	28340,03	70%	23815,15
4.q	38220,84	26754,59	70%	22482,85
<b>celkom</b>	<b>156063,51</b>	<b>109244,47</b>		<b>91802,08</b>

2011

20%

	100%	s DPH		bez DPH
1.q	40781,55	28547,09	70%	23789,24
2.q	38098,21	19049,11	50%	15874,26
3.q	36113,37	18056,69	50%	15047,24
4.q	36341,94	18170,97	50%	15142,48
<b>celkom</b>	<b>151335,07</b>	<b>83823,86</b>		<b>69853,22</b>

V roku 2012 táto čiastka bude ešte nižšia, nakoľko celý rok bude naša odmena za správu vo výške 50% vrátane DPH.

Vybrané ukazovatele nákladov a výnosov sú v tabuľke č. 2

## 5. návrh na rozdelenie straty

### Stanovisko

Dozornej rady k individuálnej účtovnej závierke spoločnosti za rok 2011

---

Dozorná rada spoločnosti na svojom zasadnutí dňa 27.03.2012 preskúmala individuálnu účtovnú závierku spoločnosti za rok 2011 a zaujala nasledovné stanovisko:

- Individuálna účtovná závierka poskytuje pravdivý a objektívny pohľad na finančnú situáciu spoločnosti a

### o d p o r ú č a

- a) Jedinému spoločníkovi vykonávajúcemu pôsobnosti valného zhromaždenia schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2011
- b) rozdelenie hospodárskeho výsledku spoločnosti – stratu - 161.343 € ponechať ako nerozdelenú stratu minulých rokov

## 6. Finančná situácia spoločnosti

K 31. 12. 2011 spoločnosť vykazovala tento stav finančných prostriedkov:

- pokladňa	429 €
- bankové účty	46.929 €
- pohľadávky (odberatelia)	29.539 €
- záväzky (bez Strelingstavu)	59.050 €

K 31. 12. 2011 Správa nebytových priestorov , s.r.o. Moldava nad Bodvou spravovala na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. 5/2011/IZ tieto objekty:

- a) Poliklinika Moldava nad Bodvou

- b) Stará poliklinika Moldava nad Bodvou  
administratívna budova (Úrad práce sociálnych vecí a rodiny)
- c) 8 b.j. - administratívna budova Moldava nad Bodvou.
- d) kotolňa Moldava nad Bodvou
- e) Budova školy v prírode Vyšný Medzev

Hlavným príjmom spoločnosti je príjem z prenájmu. V súčasnom období sú tieto využívané na 95%. Jeden objekt (Škola v prírode vo Vyšnom Medzeve) je nevyužívaný a pre hospodársku krízu nie je možné ho odpredať.

Počet nájomníkov, ako aj výška nájmu je uvedená v prílohe číslo 3.

Výška nájmu je stanovená vnútropodnikovým cenníkom nájomného za nebytové priestory ktorý je každoročne v zmysle pokynu predsedu KSK a metodického usmernenia k postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv upravovaný o mieru inflácie vyhlásenú ŠÚ SR za predchádzajúci rok a to vždy k 1. aprílu.

V roku 2012 aj napriek nedostatku finančných prostriedkov plánujeme:

- údržbu parkovacích priestorov pre pacientov polikliniky
- opravu podlahovej krytiny v priestoroch polikliniky (spoločné priestory na 2. Podlaží)
- oprava oplotenia areálu

## **Záver**

Správa nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným Moldava nad Bodvou vznikla 01.07.2007 od ktorého obdobia bolo hospodárenie ziskové. Stratu sme zaznamenali len v roku 2011, kedy sme účtovne tvorili opravné položky.

Je predpoklad, že aj v nasledujúcom období bude hospodárenie spoločnosti ziskové a plne orietované na údržbu spravovaných objektov Košického samosprávneho kraja.

Ing. Eva Sivoková

konateľka