

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

Poštová 15, 040 01 Košice

SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ
za rok 2011

Apríl 2012

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
9. Príloha č.4 - ročná účtovná závierka k 31.12.2011
 - a) Súvaha k 31.12.2011
 - b) Výkaz ziskov a strát k 31.12.2011

1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti

Správa majetku KSK, spol. s r.o. 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. Organizácia 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 odovzdané kompetencie, majetok, záväzky a pohľadávky Košickému samosprávnemu kraju.

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 novovzniknutej 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, predseda je MUDr. Eva Antónyová, členovia JUDr. Jaroslav Hlinka a Mgr. Štefan Rychnavský. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločnosti, ktorému prislúcha dohliadať na činnosť konateľa.

Správa majetku KSK, spol. s r.o. bola poverená spravovaním majetku na základe zmlúv o výkone správy nehnuteľného a hnutel'ného majetku. Od 1.1.2011 bola platná Zmluva č. 9/2010/IZ o výkone správy nehnuteľného majetku. Ku dňu 27.7.2011 bola uzatvorená Zmluva č. 22/2011/IZ o výkone správy nehnuteľného majetku pre polikliniku Juh z dôvodu uchádzania sa o nenávratný finančný príspevok z fondu EÚ. Do 30.9.2011 bola platná Zmluva č. VSH – 1/2007 o výkone správy hnutel'ného majetku, ktorá bola od 1.10.2011 nahradená Zmluvou č. 25/2011/IZ o výkone správy hnutel'ného majetku.

2. Stav majetku a záväzkov

Celkový stav majetku k 31.12.2011 bol 548 364 €, z toho krátkodobé pohľadávky 379 421 €, finančné účty 168 338 €, účty časového rozlíšenia 605 €. Pohľadávky voči odberateľom boli v brutto hodnote 392 004 €, opravné položky k odberateľom v sume 48 599 € boli vytvorené v prevažnej miere k pohľadávkam vymáhaným prostredníctvom súdu a po ich odpočítaní netto hodnota pohľadávok voči odberateľom činí 343 405 €. Z celkového objemu pohľadávok voči odberateľom bola najväčšia suma 241 745 € voči Košickému samosprávnemu kraju fakturovaná ako odmena za výkon správy nehnuteľného a hnutel'ného majetku za 4.q. 2011 na základe Zmlúv o výkone správy.

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 boli k 31.12.2011 v sume 102 957 €, z toho vymáhané súdnou cestou v sume 47 944 €.

Celkový stav záväzkov k 31.12.2011 vrátane časového rozlíšenia bol 522 053 €. Na účte 325 ostatné záväzky v celkovej výške 317 315 € je suma 313 709 € záväzkov voči Košickému samosprávnemu kraju z predpísaného nájmu za 4.q.2011, ktorý bude v r. 2012 predmetom zápočtu s pohľadávkou a úhradou rozdielu v sume, ktorá prevyšuje pohľadávku. Na účte 326 je suma 14 273 € nevyfakturované dodávky za tovar a služby, ktoré neboli fakturované do konca roka 2011. Na účte 331 je suma 22.953 € záväzkov z miezd voči zamestnancom za obdobie december 2011.

Krátkodobé rezervy na účte 323 v sume 38 382 € pozostávajú z rezervy na dobropisy pre nájomcov v sume 37 949 € a rezervy na nevyfakturované dodávky energií v sume 433 €.

Prehľad majetku a záväzkov dokumentuje Príloha č. 1.

3. Vlastné imanie

Hodnota vlastného imania vo výške 26 311 € 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 €,
- nerozdelený zisk minulých rokov v sume 7 328 €,
- hospodársky výsledok (zisk) za rok 2011 v sume 6 004 €.

4. Hospodársky výsledok a návrh na rozdelenie

Spoločnosť dosiahla za rok 2011 hospodársky výsledok /zisk/ vo výške 6 004 €. Celkové náklady organizácie za rok 2011 boli 1 903 748 € a celkové výnosy 1 909 752 €. Náklady na opravu a údržbu objektov a zariadení v celkovej sume 401 509 € pozostávajú z nasledovných významných položiek:

Poliklinika Sever

- dodávka a montáž plastových okien v sume 15 048 € - bezpečnostné hľadisko,
- výmena dverí v sume 9 997 € - bezpečnostné hľadisko,
- oprava zatekajúcej strechy v sume 1 709 € - havarijný stav,
- výmena poškodenej vonkajšej dlažby v sume 2 982 € - bezpečnostné hľadisko,
- oprava vodovodných a kanalizačných potrubí v sume 1 063 € - havarijný stav.

Poliklinika Juh

- oprava vstupnej pergoly v sume 21 594 € - havarijný stav,
- výmena striešok nad dverami v sume 5 400 € - havarijný stav,
- výmena dverí vo vstupnej hale v sume 9 997 € - havarijný stav,
- vymaľovanie priestorov po vytopení v sume 3 250 € - havarijný stav.

Poliklinika Východ

- oprava praskajúcich stien v sume 2 464 € - havarijný stav,
- oprava vonkajšej steny po náraze v sume 2 479 € - havarijný stav.

Zdravotné stredisko Srbská

- výmena podlahy osadením dlažby v sume 13 909 € - bezpečnostné hľadisko,
- výmena dverí a striešok nad dverami v sume 5 757 € - havarijný stav.

Zdravotné stredisko Tatranská

- dodávka a montáž plastových okien v sume 15 757 € - bezpečnostné hľadisko, havarijný stav,
- posuvné vstupné mreže v sume 1 550 € - bezpečnostné hľadisko,
- maľovanie chodieb po zatečení v sume 3 268 € - havarijný stav.

Objekt Bačíkova

- oprava a maľovanie vonkajšej steny v sume 9 932 € - estetické a bezpečnostné hľadisko,
- oprava múrika pod oplotením v sume 4 545 € - havarijný stav, bezpečnostné hľadisko,
- izolácia vonkajších stien v sume 1 913 € - havarijný stav, zatekanie.

Objekt Strojárska

- oprava zatekajúcej strechy na budove č. 2 v sume 149 382 € - havarijný stav, na akciu bola poskytnutá dotácia na bežné výdavky z KSK,
- oprava zatekajúcej strechy na budove č. 10 v sume 23 714 € - havarijný stav, na akciu bola poskytnutá dotácia na bežné výdavky z KSK,
- oprava rozvodov teplej vody v budove č. 4 v sume 23 934 € - havarijný stav, na akciu bola poskytnutá dotácia na bežné výdavky z KSK,
- oprava a údržba sociálnych zariadení v budove č. 4 v sume 9 992 € - havarijný stav
- výmena podlahovej krytiny na schodisku v budove č. 4 v sume 9 986 €.

Revízie elektrických zariadení, plynových zariadení, a bleskozvodov na objektoch boli za rok 2011 vo výške 5 046 €, z toho významnejšie položky sú za pravidelné revízie elektrických zariadení na poliklinike Poštová v sume 1 123 € a na poliklinike Mäsiarska v sume 1 857 €.

Opravy, havárie a revízie menšieho rozsahu na objektoch boli v celkovej sume 46 841 € - opravy a revízie výťahov, opravy a revízie hasiacich, prístrojov, opravy telefónnych ústrední, opravy vodovodných potrubí, kúrenie, kanalizácie, sklenárske práce, maľovanie, stavebné práce.

Naša spoločnosť dosiahla za rok 2011 celkové výnosy v sume 1 909 752 €. Vo **výnosoch** je v položke nájomné zaúčtovaná odmena za výkon správy vo výške 794 605 € a v položke ostatné príjmy je v sume 206 656 € zaúčtovaná dotácia z KSK v sume 197 030 €.

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

Na základe Zmluvy č. 9/2010/IZ a Zmluvy č. 22/2011/IZ o výkone správy nehnuteľného majetku spoločnosť v roku 2011 spravovala zdravotnícke zariadenia – polikliniky a zdravotné strediská a ďalšie nezdravotnícke objekty – Poľská, Bačíkova, Strojárska Popradská 1, Popradská 76, Kapušany, Strážske, Gelnica, Nižná Slaná, Exnárova, Spišská Nová Ves, Spišský Hrušov a chaty Rolova Huta, Košické Hámre a Vinné.

Návrh na rozdelenie zisku:

Hospodársky výsledok – zisk vo výške 6 004 € navrhujeme **ponechať nerozdelenom zisku.**

5. Finančná situácia spoločnosti a predpokladaný vývoj podnikania

Stav finančných prostriedkov v pokladnici a na bankových účtoch bol k 31.12.2011 vo výške 168 338 €. V zostatku finančných prostriedkov k 31.12.2011 sú neuhradené záväzky: mzdy a odvody za 12/2011, nájom pre KSK za 4.q.2011, dodávateľské faktúry, dobropisy nájomcom z vyúčtovania, daň z pridanej hodnoty za 12/2011. Neuhradené pohľadávky spoločnosti, nevyhnutné na úhradu záväzkov pozostávajú z neuhradenej odmeny za výkon správy za 4.q.2011 a z neuhradených pohľadávok od nájomcov.

Správa majetku KSK spol. s r.o. sa v roku 2011 zapojila do výzvy na poskytnutie nenávratného finančného príspevku z fondu európskej únie na rekonštrukciu polikliniky Juh v operačnom programe Zdravotníctvo a do výzvy na poskytnutie dotácie na podporu projektu Ministerstva kultúry SR z programu Obnovme si svoj dom na rekonštrukciu polikliniky Poštová. Nenávratný finančný príspevok na rekonštrukciu polikliniky Juh nebol schválený. Do dnešného dňa nám nebolo doručené oznámenie o poskytnutí dotácie na rekonštrukciu polikliniky Poštová. Cieľom našej spoločnosti je aj v budúcnosti hľadať možnosti zapojiť sa do výziev na poskytnutie nenávratných príspevkov z fondov EÚ aj prostredníctvom iných operačných programov. V rámci vlastných možností naša spoločnosť zabezpečuje opravy a údržbu objektov postupne podľa miery opotrebenia nehnuteľností. Najväčšia potreba a zároveň aj požiadavky nájomcov sú kladené na opravu a výmenu okien, nakoľko ich nefunkčnosť alebo netesnosť spôsobuje úniky energií a znižuje kvalitu pracovného prostredia nájomcov. V roku 2011 boli realizované čiastočné výmeny okien na poliklinike Sever a v zdravotnom stredisku Tatranská, ktoré boli v havarijnom stave. V ďalšom roku plánujeme realizovať čiastočnú výmenu a repasovanie okien na poliklinike Mäsiarska. Okrem uvedeného problému sa každoročne realizuje veľké množstvo havarijných opráv na potrubiach a rozvodoch energií, nakoľko niektoré zdravotnícke a ostatné objekty sú staršie viac ako 40 rokov. Cieľom našej spoločnosti je do budúcnosti spravovať objekty s maximálnym využitím nebytových priestorov na prenájom a zároveň zabezpečovať údržbu k spokojnosti nájomcov so zameraním sa na bezpečnostné, hygienické a estetické hľadiská.

Spravované zdravotnícke objekty

Spoločnosť spravovala v roku 2011 zdravotnícke objekty **Sever, Východ, Juh, Jazero, 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 2010 vo výške 1,0 %. Úprava predpísaných platieb nájomcov sa realizuje jedenkrát ročne v termíne od 1. apríla bežného roka. Hospodárenie v poliklinikách a zdravotných strediskách je vyrovnané, mierne ziskové.

Prehľad prenajatej plochy a cenu dokumentuje Príloha č. 3

Spravované nezdravotnícke objekty

Spoločnosť spravovala v roku 2011 objekty Bačíkova, Strojársená, Poľská, Popradská 1, Popradská 76, Gelnica – Turzov, Veľké Kapušany, LDCH Strážske, Nižná Slaná, Exnárová, Spišská Nová Ves, Spišský Hrušov, chaty Košické Hámre, Rolova Huta a Vinné

Bačíkova – od 1.12.2009 bola hlavná budova na základe výsledkov verejno – obchodnej súťaže prenajatá skupine FALCK. Predpis z prenájmu budovy, parkovacích miest a reklamných plôch bol za rok 2011 vo výške 103 868 €. Ostatné budovy objektu Bačíková sú vo veľmi zlom technickom stave. V súčasnosti naša spoločnosť hľadá možnosti, ako uvedené budovy zrekonštruovať a následne prenajať.

Strojársená - je rozsiahlym komplexom, ktorý pozostáva z 10 budov. Tento objekt spravuje naša spoločnosť od 1.7.2007. V budovách č. I,II,III sídlia organizácie KSK, v budove č. IV po zrušení činnosti ubytovne k 31.12. 2009 boli nebytové priestory čiastočne upravené, aby mohli byť ponúknuté na prenájom podnikateľským a iným subjektom. V budove č. VI, ktorá bola zrekonštruovaná v roku 2008, sídlia odbory KSK a jeden podnikateľský subjekt. Po úsporných opatreniach vykonaných k 31.12.2009 - zrušená ubytovňa, zníženie počtu vrátnikov, odstavená časť vykurovania, sa za rok 2011 prejavila úspora nákladov oproti roku 2010 vo výške 27 477 tis. € a zvýšenie výnosov v porovnaní s rokom 2010 o 8 660 €. Celková strata v objekte Strojársená sa za rok 2011 znížila na sumu 11 172 €, pričom strata za rok 2010 bola vo výške 47 309 €. Predpis z prenájmu budov a parkovacích miest bol za rok 2011 vo výške 89 583 €. Cieľom spoločnosti je dosiahnuť v objekte vyrovnané hospodárenie, a to prenájomom nevyužitých priestorov hlavne v budove č. IV, ale aj v ostatných priestoroch. V objekte Strojársená boli v roku 2011 formou dotácií na bežné výdavky v sume 197 030 € realizované opravy striech a rozvodov energií. Vzhľadom na vek objektu viac než 100 rokov bude potrebné aj do budúcnosti okrem bežnej údržby vykonávanej správcom zabezpečovať údržbu väčšieho rozsahu formou dotácií z KSK, prípadne z európskych fondov alebo s podporou podnikateľských projektov.

Poľská - objekt pozostáva z viacerých budov a je sčasti prenajatý podnikateľom. Predpis z prenájmu za rok 2011 bol 32 190 €. V súčasnosti je objekt v procese predaja.

Popradská 1 – objekt je v správe spoločnosti od 1.8.2008. Za účelom ochrany objektu je v areáli zamestnaný 1 zamestnanec, nakoľko sa tu nachádza výmenníková stanica tepla, ktorou sa zabezpečuje dodávka tepla pre Technickú univerzitu. Predpis z prenájmu reklamných plôch a asfaltového ihriska za rok 2011 bol 5 710 €. Budovy v objekte sú zničené, schátralé, pôsobia neesteticky, poskytujú príležitosti pre rozvíjanie trestnej činnosti a sú útočiskom pre ľudí bez domova. Objekt je potrebné urýchlene predať, aby sa nezvyšovali celkové náklady na správu objektu.

Popradská 76 - objekt je v správe spoločnosti od 1.7.2008. Budova slúži ako ubytovacie zariadenie UPJŠ Košice. Predpis z prenájmu budovy a reklamných plôch za rok 2011 bol 6.108 €.

Gelnica - Turzov – areál bývalej školy v prírode mala spoločnosť v správe od 1.4.2008. Dňom 30.4.2010 bola so spoločnosťou SOHO HD, spol. s r.o. ukončená zmluva o nájme nehnuteľnosti. Areál bol predaný v októbri 2011.

Veľké Kapušany – objekt bol v správe spoločnosti od 1.7.2008. Objekt bol predaný v marci 2011.

LDCH Strážske – objekt má 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.

Nižná Slaná – objekt, ktorý pozostáva z budovy školy a internátu, má spoločnosť v správe od 1.8.2011. Priestory nie sú vhodné na prenájom a Správa majetku KSK, spol. s r.o. odporúča predaj objektu.

Exnárová – objekt je v správe od 1.9.2011. Areál bývalej školy je technicky zachovalý a je vhodný na prenájom. V roku 2011 bol prenajatý trom nájomcom, ktorých naša spoločnosť prevzala od predchádzajúcej organizácie. Predpis z prenájmu nebytových priestorov za obdobie 9 – 12/ 2011 bol v sume 2 123 €. V roku 2011 boli vykonané opatrenia na úsporu nákladov na vykurovanie za účelom zníženia straty z objektu. V súčasnosti naša spoločnosť hľadá možnosti na efektívne využitie majetku formou ďalšieho prenájmu.

Spišská Nová Ves – objekt je v správe od 22.9.2011 a pozostáva z budovy, ktorá slúži na telovýchovnú činnosť, z tenisových kurtov a zo štyroch garáží. Naša spoločnosť prevzala objekt po nemocnici v Spišskej Novej Vsi. Predpis z prenájmu za obdobie od 22.9. do 31.12.2011 bol v sume 1 008 €.

Spišský Hrušov – objekt je v správe od 22.9.2011. Je to bývalý sklad zdravotníckeho materiálu, kde je jeden nájomca. Predpis z nájmu za obdobie od 22.9. do 31.12.2011 bol 780 €. Správa majetku KSK, spol. s r.o. odporúča predaj objektu.

Chaty Košické Hámre, Rolova Huta a Vinné - chata v Košických Hámroch a chata v Rolovej Huti boli predané v roku 2011.

Správa majetku KSK, spol. s r.o. v zmysle Zmlúv o výkone správy udržiava a chráni majetok pred poškodením, zničením alebo zneužitím formou vykonávania bežnej údržby a opráv nehnuteľností v rámci finančných možností stanovených v rozpočte spoločnosti a na základe plánu údržby. Medzi hlavné priority spoločnosti patrí:

- zabezpečovanie opráv a údržby nehnuteľností, ktoré sú nevyhnutné z bezpečnostného hľadiska, aby neohrozili životy a zdravie nájomcov, pacientov a iných občanov,
- realizovanie havarijných opráv na rozvodoch a potrubiach energií, nakoľko ich plynulá prevádzka je nevyhnutná pre činnosť nájomcov,
- vykonávanie opráv a údržby nebytových priestorov, aby boli vhodné na prenájom a tým zabezpečovali zvyšovanie príjmov spoločnosti,
- príprava projektov na poskytnutie nenávratných finančných príspevkov z európskych a iných fondov na rekonštrukciu objektov.

V Košiciach 30.3.2012

Ing. Danica Špakovská
konateľ