

## Dôvodová správa

### 1. Charakteristika právnych subjektov

Košický samosprávny kraj je jediným spoločníkom dvoch obchodných spoločností a zároveň plní funkciu zriaďovateľa jednej rozpočtovej organizácie, ktoré sa zaoberajú správou majetku, a to:

- Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o. so sídlom v Košiciach,
- Správy nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom v Moldave nad Bodvou,
- Správy záväzkov a pohľadávok so sídlom v Košiciach.

• **Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.** (ďalej len SM KSK) bola založená dňom 01. 07. 2007. Založenie spoločnosti bolo schválené Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja uznesením č. 225/2007 zo dňa 26. februára 2007.

• **Správa nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným** (ďalej len SNP) bola založená dňom 01.07.2007. Založenie spoločnosti bolo schválené Zastupiteľstvom KSK uznesením č. 226/2007 zo dňa 26. februára 2007.

Predmetom podnikania oboch spoločností je okrem iného správa bytového a nebytového fondu vo vlastníctve KSK, zastupovanie KSK pri prenájme takto spravovaného majetku, vrátane zabezpečenia dodávok tovarov a služieb súvisiacich s nájmom. Správa je vykonávaná k majetku, ktorý bol pôvodne v správe zrušenej Správy zdravotníckych zariadení a zrušenej Polikliniky Moldava nad Bodvou (príspevkové organizácie). Výkon správy majetku je oboma spoločnosťami realizovaný na základe zmlúv o výkone správy za odmenu. Za správu nehnuteľného majetku má SM KSK odmenu vo výške 77 % zo zaplateného nájomného a len 23 % tvorí príjem rozpočtu KSK z prenájmu spravovaného majetku. Odmena SNP v súčasnosti predstavuje 50 % zo zaplateného nájomného. V roku 2011 zamestnávala SM KSK 53 zamestnancov a jej hospodárskym výsledkom bol zisk vo výške 6 004 eur. Spoločnosť SNP v roku 2011 zamestnávala 16 zamestnancov a jej hospodárskym výsledkom bola strata vo výške 161 343 eur.

• **Správa záväzkov a pohľadávok (ďalej SZaP)** bola zriadená dňom 01.01.2007 ako rozpočtová organizácia. Založenie spoločnosti bolo schválené Zastupiteľstvom KSK uznesením č. 192/2006 zo dňa 11. decembra 2006. Predmetom činnosti je vymáhanie pohľadávok a úhrada záväzkov zrušených nemocníc s poliklinikou v Rožňave, v Trebišove, a v Michalovciach, príspevkových organizácií, ktorých sa stala právnym nástupcom. Tieto pohľadávky veriteľov, resp. záväzky nemocníc boli v prevažnej miere riešené odkúpením zo strany Slovenskej sporiteľne, a.s. a SZaP ich doposiaľ spláca z prostriedkov vyčlenených na tento účel z rozpočtu KSK.

## 2. Závery ekonomickej analýzy hospodárenia spoločností

**Z ekonomickej analýzy hospodárenia SM KSK,** ktorá bola vykonaná v spoločnosti za obdobie od jej založenia, tzn. od 01.07.2007 do 31.12.2011 vyplývajú tieto rozhodujúce skutočnosti:

- a) mierne sa zvyšujúci medziročný nárast celkových nákladov ako dôsledok rastu nákladov na opravy a údržbu nehnuteľností,
- b) výnosy sa vyznačujú len miernym vzostupom,
- c) kladný hospodársky výsledok spoločnosti, ktorý do značnej miery ovplyvňujú finančné prostriedky poskytnuté KSK. Tieto sú účelovo určené na riešenie konkrétneho havarijného stavu, resp. nevyhnutnej rekonštrukcie väčšieho rozsahu a nemali by byť bežnou formou financovania spoločností obchodného charakteru. V roku 2011 boli spoločnosti poskytnuté finančné zdroje na správu nehnuteľného majetku vo výške 221 794 eur, ďalšie finančné prostriedky poskytnuté na správu ďalšieho nehnuteľného majetku boli vo výške 29 296 eur a z Úradu KSK bola uhradená daň z nehnuteľností a poistné za majetok (príl.: Prehľad príjmov a výdavkov obchodných spoločností z nehnuteľného majetku v rokoch 2008 - 2011),
- d) postupné znižovanie počtu spravovaných nehnuteľností s predpokladom ich ďalšieho zníženia z dôvodu predaja nevyužívaných nehnuteľností,
- e) mierny pokles počtu zamestnancov, ktorý nie je adekvátny zníženiu počtu spravovaných nehnuteľností,
- f) minimálny rozsah vykonávanej podnikateľskej činnosti na inom než majetku KSK.

**Z ekonomickej analýzy hospodárenia spoločnosti SNP** za obdobie od jej založenia, tzn. od 1.7.2007 do 31.12.2011 vyplýva, že jej hospodárenie je charakteristické najmä:

- a) poklesom celkových výnosov (index 2011/2010 je 89,3) v dôsledku poklesu výkonu správy majetku a znížením celkových príjmov v porovnaní s predchádzajúcim obdobím,
- b) nárastom celkových nákladov spôsobených tvorbou opravných položiek k pohľadávke voči Strelingstav, s.r.o.

Aj v prípade tejto spoločnosti bol zaznamenaný nárast celkových nákladov, pokles výnosov a vyšší stav záväzkov v porovnaní s reálnou hodnotou pohľadávok. Zo strany KSK bola taktiež uhrádzaná daň z nehnuteľností a poistné za majetok.

Napriek trendu v čo najväčšej miere zachovať vlastníctvo nehnuteľného majetku Košického samosprávneho kraja, dochádza postupne k znižovaniu počtu spravovaných nehnuteľností. Znižovanie sa prejavuje hlavne v spoločnosti SNP, ktorej v prípade úspešného predaja troch nižšie uvedených nehnuteľností zostanú v správe už len dve funkčné nehnuteľnosti (budova bývalej polikliniky a budova prenajatá Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Košice).

Na predaj sa pripravujú, resp. predaj sa realizuje hlavne u stratových a nevyužívaných nehnuteľností, ktorých náklady nevyhnutné na ich udržiavanie a správu narastajú z dôvodu ich veku. Z nehnuteľností v správe SM KSK sa už realizuje predaj nehnuteľností v areáli na ul. Popradská č. 1 v Košiciach, budovy s pozemkami na ul. Svätoplukova 28 v Košiciach, Spišskom Hrušove, v Kráľovskom Chlmci a garáží v Spišskej Novej Vsi. Na predaj sú navrhované aj ďalšie nehnuteľnosti, napríklad areál bývalej liečebne dlhodobo chorých v Strážskom, areál v Nižnej Slanej, časť pozemkov v Michalovciach a pozemky v Cejkove. Pripravuje sa zámena budovy a pozemkov v areáli tenisových kurtov s mestom Spišská Nová Ves a časti pozemkov s mestom Michalovce. Z nehnuteľností v správe spoločnosti SNP sa pripravuje predaj budovy v Jasove, budovy s pozemkom vo Vyšnom Medzeve a pre mesto Moldava nad Bodvou budova

polikliniky vrátane pozemkov. Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 496/2012 zo dňa 22.10.2012 bol schválený aj predaj administratívnej budovy s pozemkom pre mesto Moldava nad Bodvou.

### 3. Návrh organizačných opatrení

**Na základe záverov analýzy ekonomickej situácie pri hospodárení s majetkom KSK, v dôsledku znižovania počtu spravovaných nehnuteľností z dôvodu ich plánovaného predaja a najmä skutočnosti, ktorou je existencia dvoch obchodných spoločností s rovnakým predmetom podnikania, je potrebné uvažovať o zrušení uvedených obchodných spoločností likvidáciou, pretože nemajú právneho nástupcu.**

V prípade prijatia rozhodnutia o zrušení oboch obchodných spoločností by bol nimi spravovaný majetok zverený SZaP do správy a zaviedol by sa režim správy majetku KSK v zmysle zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov. SZaP ako správca takéhoto majetku by vykonával jeho správu bezodplatne, v rámci schváleného rozpočtu. V prípade uvedeného riešenia by bolo žiaduce rozšíriť predmet činnosti SZaP o správu hnutel'ného a nehnuteľného majetku KSK ako jej zriaďovateľa. V súvislosti s tým je aktuálna aj zmena názvu rozpočtovej organizácie, ktorá by zodpovedala rozšírenému predmetu činnosti. Zároveň by sa odstránil problém, ktorý bol vytýkaný NKÚ a to poskytovanie finančných prostriedkov na opravu majetku v správe obchodnej spoločnosti ako samostatného subjektu, ktorý je inak súčasťou bežného podnikateľského prostredia.

Alternatívne riešenie vo forme príspevkovej organizácie nie je možné, pretože v zmysle zákona č. 523/2004 o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov musí mať príspevková organizácia menej ako 50 % výrobných nákladov pokrytých tržbami. Táto podmienka by nebola splnená.

**Dôvody zrušenia obchodných spoločností a presun predmetu činnosti na rozpočtovú organizáciu:**

- nízka miera podnikateľských aktivít spoločností na inom než na majetku KSK, čím sa stráca charakter obchodnej spoločnosti
- dosahovanie podstatnej časti príjmov iba z prenájmu majetku KSK
- nutnosť poskytovania dotácií z rozpočtu KSK na opravy a rekonštrukcie majetku KSK
- upozornenie NKÚ na poskytovanie dotácií na opravy a údržbu
- menšia prehľadnosť toku verejných finančných prostriedkov, zložité priebežné sledovanie a hodnotenie hospodárenia spoločností.

**Navrhovanými organizačnými opatreniami sa dosiahne:**

- efektívnejšie riadenie a metodické usmerňovanie zo strany KSK pri výkone správy majetku jedným správcovským subjektom
- zníženie počtu zamestnancov hlavne v oblasti ekonomickej a personálnej a zníženie výdavkov na tieto činnosti
- zníženie administratívnej náročnosti procesov a pokles prevádzkových nákladov s nimi spojených
- objektívnosť pri tvorbe rozpočtu
- účinnejšia kontrola rozpočtu a hospodárenia organizácie
- sprehľadnenie toku verejných finančných prostriedkov a lepšie komerčné využitie priestorov v súčasnosti využívaných na administratívu.

Na funkciu riaditeľa rozpočtovej organizácie bude vyhlásené výberové konanie.

Navrhované zmeny týkajúce sa zrušenia obchodných spoločností s účinnosťou od 1.1.2013 nebudú mať žiadny vplyv na uzavreté nájomné zmluvy. Nedôjde teda k zmene výšky nájomného, dohodnutých zmluvných podmienok, ani dĺžky trvania nájmu.

Košice 5. 12. 2012

Spracovali: Marta Vajkunyová, vedúca referátu pre strategické investície a finančné riadenie projektov

JUDr. Peter Nemec, právnik

JUDr. Marta Vargová, referent správy majetku