

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

Poštová 15, 040 01 Košice

S P R Á V A O H O S P O D Á R E N Í
Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.,
za obdobie od 01.01.2009 do 31.12.2009

Obsah:

1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti
2. Stav majetku a záväzkov
3. Vlastné imanie
4. Hospodárska 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. Ročná účtovná závierka
 - Súvaha k 31.12.2009
 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2009

1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, 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. 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 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 €. 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 Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., 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 31.12.2009 bol 507 093 €, z toho krátkodobé pohľadávky 391 241 €, finančné účty 115 165 €, účty časového rozlíšenia 687 €. Pohľadávky voči odberateľom boli v brutto hodnote 368 764 €, opravné položky k odberateľom v sume 43 051 € boli vytvorené v prevažnej miere k pohľadávkam vymáhaným prostredníctvom súdu, a po ich odpočítaní netto hodnota pohľadávok voči odberateľom činí 325 713 €. Z celkového objemu pohľadávok voči odberateľom bola najväčšia suma 251 494 € voči Košickému samosprávnemu kraju, fakturovaná ako odmena za výkon správy nehnuteľného a hnuteľného majetku za 4.Q. 2009 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 lehote splatnosti a závažných problémov u odberateľov sa pristupuje k ukončeniu zmluvných vzťahov. Pohľadávky voči odberateľom po lehote splatnosti boli k 31.12.2009 v sume 96 359 €, z toho vymáhané súdnou cestou v sume 46 443 €.

Celkový stav záväzkov k 31.12.2009 vrátane časového rozlíšenia bol 494 114 €, z toho významnejšia suma 64 732 € je u dodávateľov, u ktorých položky po lehote splatnosti sú v celkovej sume 967 €. Na účte 325 - ostatné záväzky v celkovej výške 287 946 € je suma 286 817 € záväzok voči Košickému samosprávnemu kraju z predpísaného nájmu za 4.Q.2009, ktorý bude v roku 2010 predmetom zápočtu s pohľadávkou a úhradou rozdielu v sume, ktorá prevyšuje pohľadávku. Na účte 326 je suma 24 341 € - nevyfakturované dodávky za tovar a služby, ktoré neboli faktúrované do konca roka 2009. Na účte 331 je suma 29 687 € - záväzok z miezd voči zamestnancom za obdobie december 2009, na účte 336 je suma 16 063 € - odvody za zamestnancov do poisťovní za december 2009.

Krátkodobé rezervy na účte 323 v sume 12 388 € pozostávajú z rezervy na dobropisy pre nájomcov v sume 8 601 €, rezervy na nevyfakturované dodávky energií v sume 1 703 €, rezervy na nevyčerpané dovolenky v sume 1 872 € a 212 € na ostatné rezervy.

Prehľad majetku a záväzkov dokumentuje Príloha č. 1.

3. Vlastné imanie

Hodnota vlastného imania vo výške 12 979 €, 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 16 597 €,
- nerozdelený zisk minulých rokov 10 202 €,
- hospodársky výsledok /strata/ za rok 2009 v sume - 21.123 €.

4. Hospodársky výsledok a návrh na vysporiadanie

Hospodársky výsledok /strata/ spoločnosti k 31.12.2009 je vo výške - 21.123 €. Celkové náklady spoločnosti za rok 2009 boli 1 728 497 € a celkové výnosy 1 707 374 €. V nákladoch na energie v sume 677 710 € sú zahrnuté náklady na energie stratových objektov v sume 178 207 €. Opravy a údržba objektov v celkovej sume 176 811 € pozostáva z nasledovných položiek:

- pokládka dlažby - poliklinika JUH - v sume 29 979 € - bezpečnostné hľadisko,
- oprava rozvodov vody - poliklinika Juh - v sume 49 894 € - havarijný stav,
- výmena dverí - poliklinika Juh - v sume 6 546 € - súvisí s pokládkou dlažby,
- údržba parkoviska Bačíkova v sume 7 282 € - prepadnutý asfalt a vyznačenie parkovacích miest ,
- oprava strechy Strojárskejšia v sume 18 792 € - havarijný stav na budovách č. II a č. VII,
- oprava vodovodného potrubia – Srbská - v sume 6 108 € - havarijný stav,
- oprava podlahy - poliklinika Sever - v sume 6 632 € - detské oddelenie, bezpečnostné a estetické hľadisko,
- pokládka vonkajšej dlažby - poliklinika Sever - v sume 18 390 € - havarijný stav,

- opravy a havárie menšieho rozsahu v objektoch v celkovej sume 33 188 € - vodovodné potrubia, kúrenie, kanalizácie, sklenárske práce, maľovanie, stavebné práce.

Vo výnosoch je v položke nájomné zaúčtovaná odmena za výkon správy vo výške 700 088 € a v položke ostatné príjmy je v sume 135 885 € zaúčtovaná odmena za správu nehnuteľností vo výške 125 594 €.

Na základe Zmluvy č. VSN - 2/2007 o výkone správy nehnuteľného majetku naša spoločnosť v roku 2009 spravovala zdravotnícke zariadenia – polikliniky a zdravotné strediská a ďalšie nezdravotnícke objekty – Poľská, Bačíkova, Strojárska Popradská 1, Popradská 76, Veľké Kapušany, Strážske, Gelnica 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 vysporiadanie straty:

10.202 € z nerozdeleného zisku minulých rokov,
10.921 € z fondu opráv a údržby.

5. Finančná situácia spoločnosti a predpokladaný vývoj podnikania

Stav finančných prostriedkov v pokladnici a na bankových účtoch bol k 31.12.2009 vo výške 115 165 €. V zostatku finančných prostriedkov k 31.12.2009 sú neuhradené záväzky: mzdy za 12/2009, nájom pre Košický samosprávny kraj za 4.Q.2009, dodávateľské faktúry, dobropisy nájomcom z vyúčtovania, daň z pridanej hodnoty za 12/2009. Nehradené pohľadávky spoločnosti, nevyhnutné na úhradu záväzkov pozostávajú z neuhradenej odmeny od Košického samosprávneho kraja za 4.Q.2009, z neuhradených pohľadávok od nájomcov a z odpočtu DPH za 10/2009.

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., plánuje do budúcnosti zabezpečiť zvýšenie technickej úrovne zdravotníckych zariadení - polikliník a zdravotných stredísk. V mesiaci december 2009 naša spoločnosť prenajala časť objektu Bačíkova, ktorého príjem vo významnej miere prispeje k stabilite hospodárenia v spoločnosti. V objektoch Veľké Kapušany a Strážske bol v priebehu roka 2009 vypustený systém vykurovania, čím sa podstatne znížili náklady na energie. V objekte Strojárska boli v roku 2009 zrealizované nasledovné úsporné opatrenia:

- zredukovali sa náklady na energie odstavením časti systému vykurovania nainštalovaním ventilov,
- k 31.12.2009 bola zrušená nerentabilná ubytovňa,
- pri vstupe do objektu bolo nainštalované zabezpečovacie zariadenie, ktoré v roku 2010 prinesie úsporu mzdových nákladov znížením počtu zamestnancov vrátnice.

V objekte Strojársená po zrealizovaných opatreniach na zníženie nákladov je hlavným záujmom našej spoločnosti zabezpečiť prenájom ďalších častí objektu za účelom zvýšenia výnosov.

Strata spoločnosti za rok 2009 bola ovplyvnená nasledovnými faktormi:

- neočakávanými haváriami na zvislých potrubiach vody na poliklinike Juh v sume 49 894 €,
- znížením odmeny za výkon správy od 1.4.2009 na 75% z pôvodných 85%, vo finančnom vyjadrení zníženie výnosov pre našu spoločnosť o sumu 66 654 €.

Postupným zvyšovaním nájmu, maximálnym využitím majetku na prenájom, vrátane prenájmu parkovacích miest, je možné zabezpečiť v nasledujúcich rokoch ziskové hospodárenie spoločnosti. Objem prostriedkov použitých na údržbu zariadení závisí úmerne od odmeny za výkon správy zo strany vlastníka, Košického samosprávneho kraja.

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., sa v roku 2009 zapojila do výzvy na poskytnutie nenávratného finančného príspevku z fondov Európskej únie na rekonštrukciu polikliniky Sever. Zámerom našej spoločnosti je aj v budúcom období uchádzať sa o nenávratné finančné príspevky z Operačného programu zdravotníctvo. Naša spoločnosť sa v 1. polroku 2010 zapojila do výzvy na poskytnutie nenávratného finančného príspevku na rekonštrukciu polikliniky Juh. V prípade získania finančného príspevku a následnej realizácie sa rekonštrukciou zabezpečí vysoká technická a kvalitatívna úroveň objektu, s pozitívnym prínosom pre nájomcov a ich pacientov. Súčasne je nevyhnutné z kapitálových príjmov Košického samosprávneho kraja investovať do nehnuteľností – rekonštrukcie striech a fasád vrátane výmeny okien, dverí, rekonštrukcií rozvodov energií. V záujme našej spoločnosti a vlastníka je dosiahnutie vysokej technickej úrovne spravovaného majetku a zabezpečenie kvalitných služieb pre nájomcov.

Ing. Danica Špakovská
konateľ

V Košiciach 26.4.2010