

# Aké sú vaše náklady na nehnuteľnosti?

Nehnutelnosti predstavujú významnú časť investičného majetku každého mesta či obce. Ich využívanie a spravovanie je často spojené s vysokými finančnými nákladmi, pričom často krát nie je známa ich výška na konkrétnu budovu. Od 1. januára 2009 vstúpia do platnosti zásadné zmeny v účtovníctve samosprávy súvisiace so zavádzaním medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Detailný prehľad o stave a využívaní nehnuteľností vo vlastníctve, resp. správe mesta/obce zabezpečí bezproblémový prechod na nový spôsob účtovania majetku. Výber vhodnej stratégie správy a efektívneho využívania nehnuteľností má významný dosah na riadenie samosprávy a predstavuje kľúčový faktor zvyšovania hospodárnosti.

Najvhodnejší spôsob ako zistiť aktuálny stav a využívanie priestorov, je vykonať analýzu nehnuteľností vo vlastníctve, resp. správe konkrétneho mesta alebo obce. Analýza nehnuteľností je súbor mnohých činností a postupov smerujúcich k identifikovaniu nákladových a priestorových úspor s prihliadnutím na úroveň zamestnanosti v organizácii, technické a technologické potreby, ako aj aspekty prevádzkových a investičných výdavkov. Prostredníctvom analýzy nehnuteľností možno odkryť zdroje úspor, zlepšiť priestorové využitie, uľahčiť rozhodovanie o kúpe alebo predaji alebo nájme nehnuteľností a o investičnej výstavbe. Analýza nehnuteľností zabezpečí optimalizáciu nákladov, využitia priestorov a je to dôležitý zdroj na úspešné strategické rozhodnutia. Presné informácie o stave nehnuteľností sú základom nového a moderného mesta/obce, ktoré pozná svoje potreby a dokáže ich riešiť. Nápadov na investovanie vyplývajúcich z výsledkov analýzy nehnuteľností je veľmi veľa, ale zvyčajne chýbajú finančné prostriedky. To je problém, ktorý vie pomenovať takmer každý – avšak v súčasnosti je možné využiť na ich realizáciu prostriedky z eurofondov prostredníctvom rôznych výziev na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok. Jednou z nich je aj obnova



**Lenka Ťupeková**  
Senior finance consultant, Centire

## centire

a rekonštrukcia nehnuteľností (rekonštrukcia škôl, kultúrnych pamiatok a pod.). Na základe analýzy nehnuteľností možno presne určiť potrebu externého financovania a potom vybrať vhodný operačný program na financovanie projektu. Na základe vzájomnej spolupráce sme už pomohli získať finančné prostriedky z eurofondov vo výške niekoľko miliónov slovenských korún napr. pre obec Muráň a mestá Hurbáňovo, Martin, Medzilaborce...

Pri spracovávaní analýzy nehnuteľností sme sa v niektorých prípadoch stretli s počiatočnou nedôverou voči jej opodstatnenosti. Na ilustráciu jeden príklad: na ulici bolo päť nehnuteľností, na ktoré nikto nevedel identifikovať výšku nákladov na opravy a údržbu a ani spotrebu energií. Tieto informácie boli evidované iba ako jeden blok nákladov. Náklady na energie boli oveľa vyššie ako vo vedľajšej budove. Ako zistíte fakt, že nehnuteľnosť je potrebné rekonštruovať alebo vykonať iné opatrenie? Riešením je presná identifikácia a evidencia všetkých nákladov

a investičných potrieb. Iba ak dokážete presne identifikovať vzniknuté náklady, viete ich znížiť alebo úplne eliminovať. Niekedy stačí investovať v správnom čase na správnom mieste a v konečnom dôsledku tak dokážete z dlhodobého hľadiska ušetriť nemalé finančné prostriedky, ktoré by ste mohli využiť oveľa efektívnejšie. Poznanie využiteľnosti administratívnych priestorov a nadštandardných plôch pomôže výrazne znížiť náklady a mnohokrát vedie k logickejšiemu usporiadaniu pracovných miest. Na ilustráciu: ak presťahujete niekoľko kancelárií do iných doteraz dostatočne nevyužitých priestorov, výrazne usporíte energie. V týchto priestoroch nebude po zmenách potrebné vykurovanie ani elektrická energia.

Prostredníctvom analýzy nehnuteľností získa mesto/obec podrobný prehľad o skutočne spotrebovaných nákladoch na prevádzku sledovaných nehnuteľností, o nákladoch súvisiacich so súčasným organizačným usporiadaním, o tom, či je budova efektívne obsadená, ako aj o výhodnosti, resp. nevýhodnosti prenájmov nehnuteľného majetku. Analýza nehnuteľností nie je povinná – avšak zabezpečuje prehľad a poriadok nielen v účtovníctve, ale aj evidencii nákladov mesta či obce. ■