



# MESTO PRIEVIDZA

## Materiál mestského zastupiteľstva

Materiál MsZ č. 32/22

Mestská rada: 20.06.2022

Mestské zastupiteľstvo: 27.6.2022

### Názov materiálu:

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa  
Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2021**

**Predkladá:** JUDr. Ján Martiček, konateľ SMMP, s. r. o. ....

**Prerokované:** JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta .....

**Spracovali:** Ing. Roderik Weissabel, vedúci ek. úseku SMMP .....

Peter Wittemann, vedúci tech. úseku SMMP .....

**Napísal:** Ing. Roderik Weissabel, vedúci ek. úseku SMMP

V Prievidzi dňa 12. 05. 2022

**Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o.,  
T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza**

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o.,  
o hospodárení s koncesným majetkom  
podľa Koncesnej zmluvy  
a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv  
za rok 2021**

# Obsah

<b>1. Úvod</b>	<b>4</b>
<b>2. Majetok mesta Prievidza zverený do správy SMMP</b>	<b>4</b>
2.1. Pohyby majetku v správe v roku 2021	4
2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2021	4
<b>3. Byty v správe</b>	<b>5</b>
3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2021 (EUR)	5
3.2. Vymáhanie pohľadávok z nájmu bytov a služieb súvisiacich s užívaním bytov	6
<b>4. Nebytové priestory v správe SMMP</b>	<b>6</b>
4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2021 (EUR)	6
4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov	6
<b>5. Odpredaj bytov a nebytových priestorov</b>	<b>6</b>
5.1. Odpredaj bytov	7
5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP	7
5.3. Odpredaj nebytových priestorov	7
5.4. Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a nebytových priestorov mesta Prievidza	7
<b>6. Transfery</b>	<b>7</b>
6.1. Transfery na sociálne služby– program 13 rozpočtu mesta – sociálne služby	7
6.2. Transfery na zvýšenie základného imania na splátky úveru – program 14 rozpočtu mesta – bývanie	8
6.3. Prehľad o úvere	9
<b>7. Opravy a údržba majetku</b>	<b>10</b>
<b>8. Ekonomika spoločnosti</b>	<b>11</b>
8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2021	11
8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW	11
8.3. Vývoj čistého obratu	13
8.4. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov	14
8.5. Vývoj celkovej zadlženosti spoločnosti	15
<b>9. Priemyselný park</b>	<b>16</b>
9.1. Priemyselný park	16
9.2. Návratná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR	16
9.3. Majetok mesta Prievidza v správe SMMP v Priemyselnom parku Západ I.	16

## 1. Úvod

**Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP)** zabezpečovala počas roka 2021 na základe:

- Koncesnej zmluvy zo dňa 29.6.2016 v zmysle jej dodatkov, výkon správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku bytového hospodárstva, nebytových priestorov a ostatných budov zverených do správy, správu finančných prostriedkov a výkon agendy súvisiacej s predajom bytov a nebytových priestorov,
- Komisionárskych zmlúv, uzavretých pre bytové domy na Gazdovskej ulici, nájom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, výkon správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, dodávku plnení spojených a súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov,
- Komisionárskej zmluvy zo dňa 22. 5. 2006 v znení jej dodatkov, správu hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta Prievidza v Priemyselnom parku Západ I.

## 2. Majetok mesta Prievidza zverený do správy SMMP

### 2.1. Pohyby majetku v správe v roku 2021

- Dodatkom č.16 sa zužuje Koncesná zmluva o majetok – Dom súpisné číslo 30883,30884,30885 ul. M. Rázusa 38,40,42,44,46,48,50 a drobný dlhodobý hmotný majetok. Dodatkom sa rozširuje o majetok - bytový dom, súpisné číslo 20775/2 – ul. J. Okáľa a bytový dom, súpisné číslo 20771/10- ul. J. Okáľa a prislúchajúce parcely č. 5025,5029.
- Dodatkom č.17 ku Koncesnej zmluve sa rozširuje majetok o technické zhodnotenie Meštianskeho domu ( Dom služieb), zužuje sa o odpredaný majetok -Dom blok 60/19, súp.č. 10060-Košovská cesta –Charita- Dom sv. Vincenta.

## 2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2021

	Počiatočný stav k 1. 1. 2021	Pohyb majetku počas roku 2021		Zostatok účtov k 31. 12. 2021
		Nadobudnutie	Vyradenie/úbytok	
<b>Nehmotný majetok</b>				
013 - Dlh. nehm. majetok – software	13 347,47	-	-	13 347,47
<b>Hmotný majetok</b>				
021 - Budovy, haly, stavby	11 153 208,49	147 156,53	67 130,69	11 233 234,33
022 - Stroje prístroje, zariadenie	182 987,91		8 429,90	174 505,01
023 - Dopravný prostriedky	187 828,82			187 828,82
028 - Drobný dlh. hm. majetok	260 230,77		669,22	259 561,55
031 - Pozemky	105 998,9	133,96		106 132,86
756 - Drobný hmotný majetok	55 970,62		219,74	55 750,88
032 - Umelecké diela	132,78			132,78
<b>Majetok celkom</b>	<b>11 959 705,76</b>	<b>147 290,49</b>	<b>76 502,55</b>	<b>12 030 493,70</b>

## 3. Byty v správe SMMP

K 31.12.2021 SMMP spravovala celkom 529 bytov.

<b>Byty v správe spolu</b>	<b>529</b>
z toho:	
vo vlastníctve mesta	356
z nich v iných správach	26
vo vlastníctve SMMP	173

K 31.12. 2021 bolo v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza pridelených celkom 56 bytov, z toho 10 dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste, 11 bytov – trojizbových v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste a 3 jednoizbové pavlačových bytov v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste, na Gazdovskej ulici boli pridelené v dome súp. č. 1329, Gazdovská - 1 byt, v dome súp. č. 1344 - 1 byt, v dome súp. č. 3010 - 1 byt a v dome súp. č. 3103 - 5 bytov. Ďalej bolo pridelených 14 bytov na ul. J. Okáľa 775/2 a 10 bytov na ul. J. Okáľa 771/10.

Naša spoločnosť do 31. 12. 2021 uzatvorila spolu 115 nájomných zmlúv a z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa 97 dodatkov k nájomným zmluvám.

K 31.12.2021 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 88 voľných bytov.

<b>Voľné byty spolu</b>	<b>88</b>
z toho:	
Ciglianska cesta - 3-izb.	20
Ciglianska cesta - 2-izb.	54
Ciglianska cesta - 1-izb.	12
J. Okáľa - 2-izb.	2

### 3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2021 (EUR)

	<b>Predpis</b>	<b>z toho základné nájomné</b>	<b>služby</b>	<b>Úhrady od nájomníkov</b>
1	2	3	4	5
	(3+4)			
<b>Celkom</b>	<b>829 085,07</b>	<b>574 414,84</b>	<b>254 670,23</b>	<b>805 813,91*</b>

\*úhrady predpisov za rok 2021 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2020.

Pozn.: SMMP z vybraného nájomného zaslalo mestu Prievidza v zmysle Komisionárskych zmlúv pravidelné mesačné platby na úhradu úverov a do Fondu opráv a údržby na bytových domoch na Ul. Gazdovská 9-23 a 5A, 5B, 1A, 1B v celkovom ročnom úhrne spolu 141 295,32 EUR a súkromnému vlastníkovi Gazdovskej 1A, 1B 51.694,90 EUR.

### 3.2. Vymáhanie pohľadávok z nájmu bytov a služieb súvisiacich s užívaním bytov

SMMP na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov zaslala 396 upomienok v sume 23.778,00 EUR, 43 výziev na úhrady nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 304 výziev na odovzdanie bytu z dôvodu neplnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. SMMP, s.r.o. podala 7 návrhov na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 2.515,76 EUR s prísl. a 4 žaloby o zaplatenie dlhu vo výške 1.434,82 EUR s prísl. K 31.12. 2021 bolo ukončených 24 nájomných vzťahov s odovzdaním bytov. Vply-

vom legislatívnych zmien v poslednom období taktiež pribudli osobné bankroty a hlavne zastavenia starých exekúcií, vplyvom ktorých došlo k zvýšeniu nákladov SMMP na úhradu trov exekúcií. V roku 2020 tieto náklady predstavovali sumu zaokrúhlene 28.000,00 EUR s DPH a v roku 2021 ďalších 2.300,00 EUR.

#### 4. Nebytové priestory v správe SMMP

K 31. 12. 2021 SMMP evidovalo v správe 35 265 m<sup>2</sup> nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 23-och objektoch. Do 31.12. 2021 bolo uzatvorených 9 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 13 dodatkov k nájomným zmluvám, 4 dohody o ukončení platnosti nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov, 19 nájomných zmlúv, predmetom ktorých bol nájom trhových miest (ku ktorým bolo vypracovaných 7 dodatkov k nájomným zmluvám). Ostatné trhové miesta boli hradené trhovníkmi priebežne dennou sadzbou počas jednotlivých dní, kedy mali tieto miesta obsadené.

##### 4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2021 (EUR)

<b>Predpis celkom</b>	<b>z toho základné nájomné</b>	<b>služby</b>	<b>Úhrady</b>
1	2	3	4
(2+3)			
<b>318.699,24</b>	<b>184.246,46</b>	<b>134.452,78</b>	<b>324.413,07*</b>

\*úhrady od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2020.

##### 4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2021 bolo zaslaných 10 upomienok v hodnote 2.222,86 EUR. V rámci vymáhania bol podaný 1 návrh na vydanie platobného rozkazu na peňažné plnenie vo výške 1.566,09 EUR. Pri nebytových priestoroch boli ukončené 4 nájomné vzťahy s nájomcami, a to dohodou.

#### 5. Odpredaj bytov a nebytových priestorov

SMMP v súlade s Koncesnou zmluvou viedla evidenciu platieb v súvislosti s odpredajom bytov a nebytových priestorov, vykonávala správu finančných prostriedkov vedených na bežnom účte odpredaja bytov a nebytových priestorov mesta Prievidza, viedla evidenciu o zaplatených kúpnych cenách, prípadne splátkach kúpnych cien, nedoplatkoch a ich vymáhaní, vyberala splátky kúpnych cien v hotovosti a prevádzala tieto platby na účet odpredaja bytov a nebytových priestorov, ktorého vlastníkom je mesto Prievidza.

### 5.1. Odpredaj bytov

Od 1.1. do 31. 12. 2021 neboli podľa zák. č. 182/1993 Z. z. SMMP uzatvorené žiadne zmluvy o prevode vlastníctva bytov.

### 5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP

Do 31. 12. 2021 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 12 exekučných konaní z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty a nebytové priestory. Boli podané 4 opätovné exekúcie po ich zastavení zo zákona vo výške 1.226,96 EUR.

### 5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2020 nebola SMMP vypracovaná žiadna zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru. Kúpne zmluvy na odpredaj nebytových priestorov realizuje mesto Prievidza formou OVS.

### 5.4. Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a nebytových priestorov mesta Prievidza

Počiatkový stav účtu k 1.1.2021	<b>15 821,72</b>
<b>Prijaté platby na účet OB:</b>	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/	1285,57
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /MESTO/	196,41
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	80,20
Prijaté mylné platby	
<b>Príjmy spolu</b>	<b>1 562,38</b>
<b>Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:</b>	
Odvod mylných platieb, prevod do FO	0,00
Bank. poplatky	80,20



Zrážková daň v banke	0,00
<b>Výdaje spolu</b>	<b>80,20</b>
<b>Konečný zostatok k 31. 12. 2021</b>	<b>17 303,70</b>

## 6. Transfery

### 6.1. Transfery na sociálne služby – program 13 rozpočtu mesta – sociálne služby

Preplatok z transferov za rok 2020 vo výške 1.755,96 EUR bol poukázaný na účet mesta Prievidza dňa 13.01.2021. V roku 2021 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 12.000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 18.1.2022 podľa nižšie uvedených údajov.

<b>Denné centrá</b>				
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom kluby dô- chodcov	Vyúčtovanie transferov
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov		
Spotrebný materiál	64,95	41,67	106,62	
Voda, dažďová voda	42,00	301,00	343,00	
Elektrická energia	1 874,00	416,00	2 290,00	
Plyn	0,00	1 401,00	1 401,00	
Telefónne poplatky	193,96	182,05	376,01	
Ostatné služby	192,00	179,74	371,74	
Opravy a údržba	400,00	1 240,00	1 640,00	
Celkom	2 766,91	3 761,46	6 528,37	
<b>Celkom s DPH</b>	<b>3 320,29</b>	<b>4 513,75</b>	<b>7 834,04</b>	
Schválený transfer na rok 2021				11 000,00
Poskytnutý transfer za 2021				11 000,00
Nedoplatok z transferu k 31.12.2020				0,00
Náklady s DPH				7 834,04
Preplatok z transferu k 31.12.2021				3 165,96

**Útulok – zariadenie sociálnych služieb - Košovská cesta 15  
(232)**

Druh nákladu	Suma nákladov	Vyúčtovanie transferov
Spotrebný materiál	39,92	
Opravy a údržba	30,00	
Ostatné služby	0,00	
Celkom	69,92	
<b>Celkom s DPH</b>	<b>83,90</b>	
<b>Schválený transfer na rok 2021</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za rok 2021</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Preplatok z transferu k 31.12.2020</b>		<b>0,00</b>
<b>Náklady s DPH</b>		<b>83,90</b>
<b>Preplatok z transferu k 31.12.2021</b>		<b>916,10</b>

<b>Rekapitulácia</b>		
Poskytnutý transfer spolu		12 000,00
Náklady spolu		7 917,94
Rozdiel z roku 2020		0,00
<b>Rozdiel - preplatok za rok 2021</b>		<b>4 082,06*</b>

\*Preplatok za rok 2021 bol poukázaný na účet mesta dňa 18.01.2022.

## 6.2. Transfery na zvýšenie základného imania na splátky úveru – program 14 rozpočtu mesta - bývanie

V roku 2021 bol spoločnosti SMMP poskytnutý transfer na zvýšenie základného imania na splátky úveru a úrokov na obstaranie bytového domu na ul. Ciglianska cesta pop. Č. 8 ABCD, na obdobie 1. časti roka 2021 v celkovej výške 160.000,00 EUR, na ostávajúcu časť roka boli finančné prostriedky vo výške 150.000,00 EUR poskytnuté formou úhrady strát minulých období.

**6.3. Prehľad o úvere za rok 2020 (EUR)**

	Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Prijaté úroky	Príjmy na splácanie	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
zvýšenie ZI, úhrada strát	<b>K 1.1.2021</b>						<b>1 614 600,00</b>	9 204,49
	5/1					30 000,00	pôžička od SMMP	
	26/1			6,00				
	29/1			3,68				
	17/2			3,50				
	22/2	24 300,00						
	26/2			9,50				
	1/3		937,80					
	16/3						20 000,00	pôžička od SMMP
	22/3	24 300,00						
	24/3				100,00		20 000,00	pôžička od SMMP
	26/3				6,00			
	31/3		1796,50		4,22			
	20/4	24 300,00						
	26/4				7,50			
	30/4		1 748,69		3,50			
	14/5						160 000,00	zvýšenie ZI
	18/5						- 70 000,00	vrátenie SMMP
	20/5	24 300,00						
	26/5				6,00			
	31/5		1 765,11		4,04			
	21/6	24 300,00						
	28/6				6,00			
	30/6		1 718,31		3,68			
	20/7	24 300,00						
	26/7				6,00			
	30/7				3,50			
	2/8		1 733,73					
	5/8						70 000,00	pôžička od SMMP
	20/8	24 300,00						
	26/8				6,00			
	31/8		1 718,03		3,68			
	20/9	24 300,00						
	27/9				6,00			
	29/9						150 000,00	úhrada strát
	29/9						- 70 000,00	vrátenie SMMP
	30/9		1 672,75		3,86			
	20/10	24 300,00						
	26/10				6,00			
	29/10				3,50			
	2/11		1 686,64					
	22/11	24 300,00						
26/11				6,00				
30/11		1 642,38		3,50				
20/12	24 300,00							
27/12				6,00				
31/12		1 655,25		3,50				
<b>K 31.12.2021</b>								

Celkom r. 2021	267 300,00	18 075,19	221,16	-	310 000,00	1 347 300,00	33 608,14
----------------	------------	-----------	--------	---	------------	--------------	-----------

## 7. Opravy a údržba majetku

Na úseku údržby a opráv sa zabezpečovalo hlavne odstraňovanie porúch a havarijných stavov /hlavne poruchy elektroinštalácie, vodovodov a kanalizácií, opravy a výmeny dverí, okien, kuchynských liniek,.../, ako aj plánované činnosti, hlavne odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, výmeny meračov a servis vyhradených technických zariadení.

Uvedené činnosti na spravovanom majetku boli vykonávané jednak vlastnými kapacitami, ako aj dodávateľsky. Dodávateľsky sa vykonávali činnosti, na ktoré SMMP, s.r.o. nemá vlastné kapacity, ako napr. servis a opravy výťahov, výmeny meračov, sklenárske práce, čistenie kanalizácií, deratizácia a dezinfekcia a odborné prehliadky a posudky, ako aj náročnejšie stavebné práce. Vlastnými kapacitami sa vykonávali všetky ostatné opravy a údržba ako práce vodárske, elektrikárske, stolárske, zámočnicke, maliarske, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a všetky ostatné práce vyplývajúce z plánu údržby pre rok 2021.

V rámci prevádzky a údržby sa okrem iného vykonávalo aj vypratávanie a opravy bytov po neplatičoch. Vlastné vypratávanie, ale hlavne následné uvedenie bytov do užívania schopného stavu si vyžiadalo ako zvýšené náklady SMMP, s. r. o., ku ktorým výnosy z týchto bytov nie sú adekvátne a sú ťažko vymožitelné, tak aj zvýšenie nasadenie pracovníkov úseku údržby.

Z väčších rekonštrukcií na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

### 1. Kútovská 9, 11 a 13:

- a. Oprava strešných vikierov (4 kusy) a príslušných častí fasády

### 2. Starý podchod:

- a. renovácia vonkajšieho priestoru

### 3. Ciglianska cesta:

- a. bežná pravidelná neustála údržba poškodených zariadení,
- b. rekonštrukcia spoločných priestorov na 8A, 8B, 8C, 8D a 9A (maľovanie), inštalácia kamerového systému, magnetických zámkov na vstupných dverách a oddelenie jednotlivých bytoviek na 8A, 8B, 8C, 8D,
- c. zámena pôvodného osvetlenia za senzorové,
- d. monitoring hmyzu vo všetkých bytoch,
- e. dezinfekcia, deratizácia, dezinfekcia bytov, spoločných priestorov bytových domov a vodojemu,
- f. pravidelná dezinfekcia počas 2 a 3. vlny pandémie COVID 19,
- g. údržba, kosenie, upratovanie verejného priestranstva sídliskového útvaru

#### 4. Priemyselný park:

- a. pravidelné kosenie, , zimná letná údržba cestných komunikácií a pouličného osvetlenia, opravy, údržba a odborné prehliadky požiarneho vodovodu, údržba oplotenia areálu, a pravidelná údržba ostatných zariadení a značení,
- b. rekonštrukcia chodníka v úseku od hlavného vstupu do parku po kruhový objazd k BROSE,
- c. zálievky na cestných komunikáciách

#### 5. T. Vansovej 24:

- a. rekonštrukcia spevnených plôch, chodníkov a zelene.

#### 6. Trhoviská:

- a) vytvorenie podmienok a zabezpečenie materiálneho vybavenia na prevádzku trhovísk počas 2. a 3. vlny pandémie COVID 19, vrátaných opráv a údržby.

#### 7. Všetky objekty v správe SMMP:

- a) na všetkých objektoch boli počas roka 2021 vykonávané pravidelné opravy, údržba, obsluha, odborné prehliadky a skúšky technických a vyhradených technických zariadení,, zimná údržba príľahlých komunikácií a nádvorí, kosenie, odburiňovanie a úprava kríkov.

Celkovo sa na spravovanom majetku v roku 2021 vykonali práce a dodávky v rámci opráv	a údržby v hodnote:	<b>196.318,89 €</b>
z toho:		
• vlastnými kapacitami vo výške		<b>55.845,00 €</b>
• materiál a dodávky prác zabezpečené dodávateľskou činnosťou		<b>140.473,89 €</b>

Okrem vyššie uvedených prác, na zabezpečovaní opráv a údržby vlastného, koncesovaného a komisionárskeho majetku, sa SMMP podarilo aj počas pandémie COVID-19 pokračovať v zabezpečovaní a realizácii zákazkovej stavebnej výroby a v roku 2021 naša spoločnosť uskutočnila dodávky stavebných diel pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme zaokrúhlene **75.000,00 EUR s DPH**. Z nich môžeme spomenúť napr. realizáciu oplotenia výbehu pre psov v Čerešňovom sade, cintorína v M. Lehôtke, V. Lehôtke, opravu oplotenia na cintoríne v Necpaloch, zvoz klinikboxov z testovacích miest, lokálne opravy na streche ZUŠ Stančeka atď.

## 8. Ekonomika spoločnosti

### 8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2021

Č. riadku	Text	2021
<b>02</b>	<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	1 058 475,00
<b>10</b>	<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	1 290 755,00
12	z toho: spotreba materiálu a energií	268 203,00
14	Služby	193 161,00
15	Osobné náklady	422 478,00
20	Dane a poplatky	6 695,00
21	Odpisy	145 764,00
24	Zostatková cena predaného majetku	13 252,00
25	Opravné položky k pohľadávkam	-
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	241 202,00
27	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>- 232 280,00</b>
29	<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	8 041,00
45	<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	19 469,00
55	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>- 11 428,00</b>
56	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>- 243 708,00</b>

\* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2021

Vzhľadom na pretrvávajúcu pandémiu COVID-19 aj počas roka 2021, SMMP očakávala nepriaznivý vývoj tržieb. Je potrebné uviesť, že sa nám aj napriek ďalšiemu ťažkému roku podarilo spoločnosť viesť ku kladnému Cash Flow. Hospodárenie, vyjadrené číselne vo vyššie uvedenej tabuľke, však negatívne ovplyvňujú položky, na ktoré manažment SMMP nemá priamy dosah. Napr. náklady za zastavené staré exekúcie, odpisy majetku a pod. Skutočný neskreslený obraz hospodárenia manažmentu SMMP uvádzame nižšie.

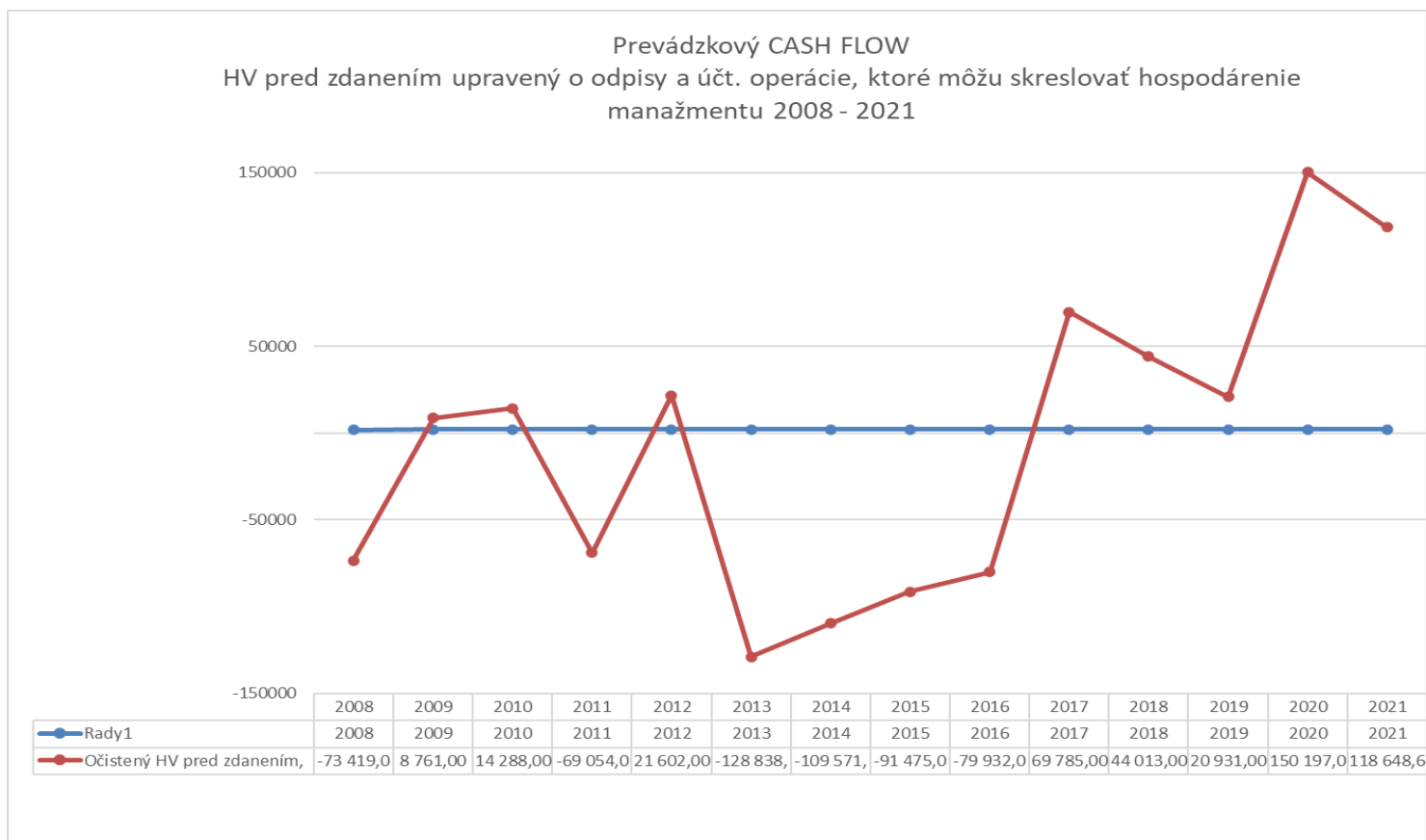
### 8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

Hospodárske výsledky firmy často skresľujú jednorazové náklady a výnosy, ktoré buď nesúvisia s jej bežnou prevádzkovou činnosťou, alebo majú charakter jednorazovej položky, ktorá sa ako z minulosti, tak v budúcnosti skoro nezopakuje.

Ak chce firma sledovať svoje skutočné a nie len účtovné hospodárenie, mala by ho o tieto vplyvy očistiť. Získa tak „normalizovaný Prevádzkový CASH FLOW“ t. j. neskreslený ukazovateľ, ktorý zohľadňuje dlhodobú schopnosť firmy hospodáriť.

Ukazovateľ prevádzkového CASH FLOW premieňa zisk spoločnosti úpravou o položky nepeňažnej povahy a o mimoriadne položky, na zisk z prevádzkovej činnosti firmy. Výstupom je tak zisk, ktorý firma dosahuje predajom tovaru, výrobkov a služieb, nie inými mimoriadnymi činnosťami. Tento ukazovateľ je dôležitý pre posúdenie efektívnosti prevádzkovej činnosti firmy. Je to najdôležitejší ukazovateľ pre hodnotenie absolútnej rentability firmy z pravidelnej činnosti. Prevádzkové CASH FLOW je vždy dobré zmerať k dosiahnutému výsledku hospodárenia a to najlepšie v trende niekoľkých období.

Vzhľadom na skutočnosť, že takéto účtovné operácie v predchádzajúcich obdobiach nastali, spoločnosť SMMP spracovala výsledky hospodárenia manažmentu práve podľa tohto ukazovateľa. Takto prepočítané ukazovatele účtovného hospodárskeho výsledku firmy pravdivejšie odrážajú prijaté opatrenia a úsilie manažmentu o zlepšenie hospodárskej situácie spoločnosti SMMP.



Graf vyjadruje prácu manažmentu v jednotlivých obdobiach na zabezpečenie riadneho hospodárenia firmy. **Údaje z účtovných závierok sú upravené o účtovné operácie, ktoré skresľujú skutočné hospodárenie firmy v zmysle výpočtu Prevádzkového CASH FLOW.**

### 8.3. Vývoj čistého obratu



Graf ukazuje vývoj čistého obratu od roku 2014 podľa Prevádzkových CASH FLOW - teda upravený o skresľujúce účtovné operácie. Z neho je teda zrejmé, že **pri enormnom poklese príjmov oproti roku 2014 dokázal manažment SMMP prijatými opatreniami počas svojho pôsobenia na SMMP dosiahnuť aktívnu bilanciu hospodárenia i v roku 2021.**

Pri vývoji čistého obratu treba poukázať na to, že hospodárenie SMMP ovplyvňujú taktiež opatrenia prijaté 100 %-ným vlastníkom spoločnosti, teda mestom Prievidza prostredníctvom rozhodnutí orgánov mesta, ktoré týmto zabezpečujú aj výkon verejnoprospešných funkcií, ktoré ale majú zároveň dopad na hospodárenie spoločnosti poklesom výnosov z nájmu (napr. odsúhlasovanie prenájmov za symbolické nájomné, prípadne bezplatné užívanie niektorých nami spravovaných nebytových priestorov, spravovanie objektov určených na odpredaj a preto nevyužívaných a generujúcich len náklady, samotné odpredaje spravovaného majetku, realizácia investícií do spravovaných objektov na základe rozhodnutí mesta, bez ich následnej refundácie, a pod. ). Tieto opatrenia, prijaté orgánmi mesta majú teda negatívny dopad na výsledky hospodárenia, SMMP však musí tieto opatrenia akceptovať a v zmysle prijatých rozhodnutí orgánov mesta konať. Okrem týchto opatrení, naše hospodárenie negatívne ovplyvnila pandemická situácia a



ovplyvňujú aj legislatívne normy, ktoré vyvolávajú dodatočné náklady a teda majú taktiež negatívny dopad na výsledky spoločnosti (štátom regulované nájomné, osobné bankroty, zastavenia starých exekúcií a pod. ).

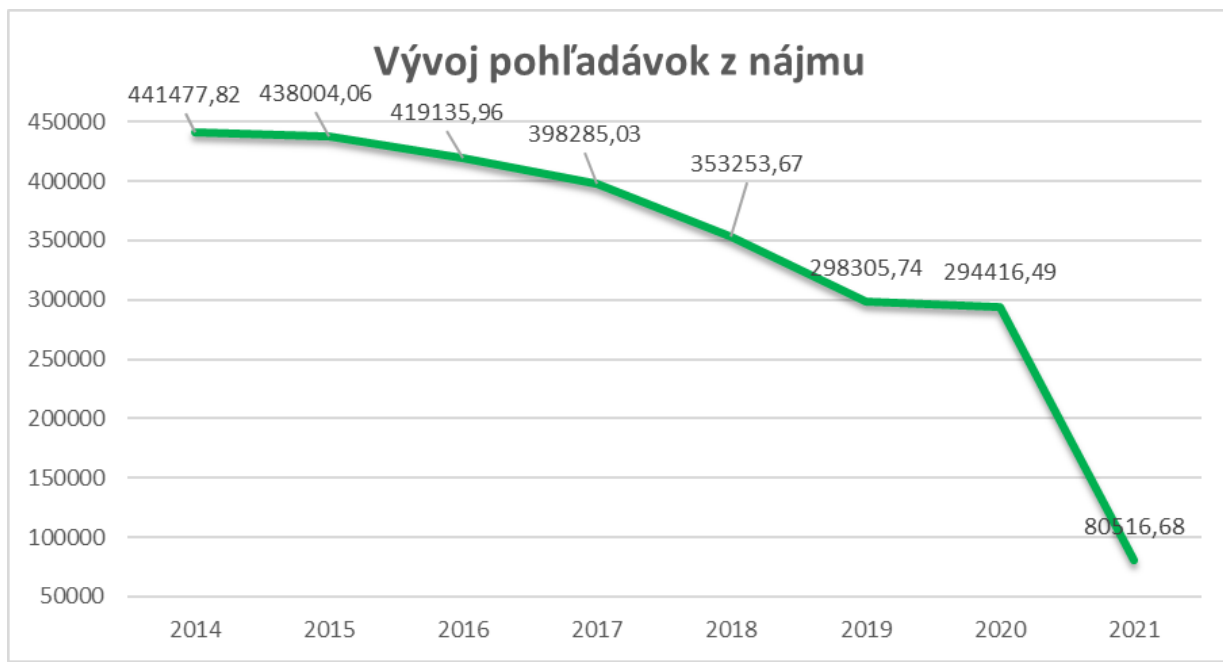
SMMP sa v roku 2021 podarilo uzavrieť kúpnu zmluvu na odpredaj trafostanice na Ciglianskej ceste 8, Stredoslovenskej distribučnej spoločnosti, ktorá ju do tohto času užívala na zabezpečenie dodávky el. energie svojim zákazníkom v oblasti Ciglianskej cesty. Tento obchod dohodovala SMMP viac ako 1,5 roka. Týmto si zabezpečila dodatočný príjem vo výške 50.000,00 EUR, ktorý môže v nasledujúcom období použiť na ďalšie zveľaďovanie majetku, ktorý spravuje.

#### 8.4. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov

Počas rokov 2006 až 2014 sa pohľadávky SMMP voči nájomcom naakumulovali v hodnote spolu 441 477,82 EUR. Vedenie SMMP prijalo od roku 2015 viacero opatrení, vďaka ktorým sa podarilo nielen zastaviť rast pohľadávok, ale aj každoročne tieto pohľadávky znižovať. V danom trende SMMP dlhodobo pokračuje i naďalej. Pohľadávky z nájmu bytových a nebytových priestorov, ktoré evidujeme na Správe majetku mesta Prievidza k 31.12.2021 predstavujú sumu 80.516,68 EUR. Je potrebné uviesť, že z prevažnej miery sú tieto pohľadávky tvorené niekoľko rokov starými dlhmi, ktoré sú všetky zabezpečené buď platobným rozkazom, resp. exekučným konaním. V roku 2020 však na základe legislatívy došlo k hromadnému zastavovaniu starých exekúcií, čo sa odzrkadlilo na odpise pohľadávok v roku 2021, ktorý bolo schválený v MsZ dňa 25.1.2021 v celkovej výške 219.889,01 EUR zo zastavených exekúcií počas roka 2020. Z toho na exekúcie z nájmov bytov a NBP pripadalo 212.221,32 EUR.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Byty</b>	387 990,94	372 217,41	354 342,56	339 955,31	310 560,67	276 263,15	267 979,09	63 004,33
<b>Nebyty</b>	53 486,88	65 786,65	64 793,40	58 329,72	42 693,00	22 042,59	437,40	17 512,35
<b>SPOLU</b>	<b>441 477,82</b>	<b>438 004,06</b>	<b>419 135,96</b>	<b>398 285,03</b>	<b>353 253,67</b>	<b>298 305,74</b>	<b>294 416,49</b>	<b>80 516,68</b>
Medziročne	x	3 473,76	18 868,10	20 850,93	45 031,36	54 947,93	3 889,25	213 899,81*

\*uvedený pokles pohľadávok v roku 2021 bol spôsobený prevažne odpisom pohľadávok zo zastavených starých exekúcií z nájmu bytov a NBP v zmysle uznesenia MsZ Prievidza vo výške 212.221,32 EUR



## 8.5. Vývoj celkovej zadĺženosti spoločnosti

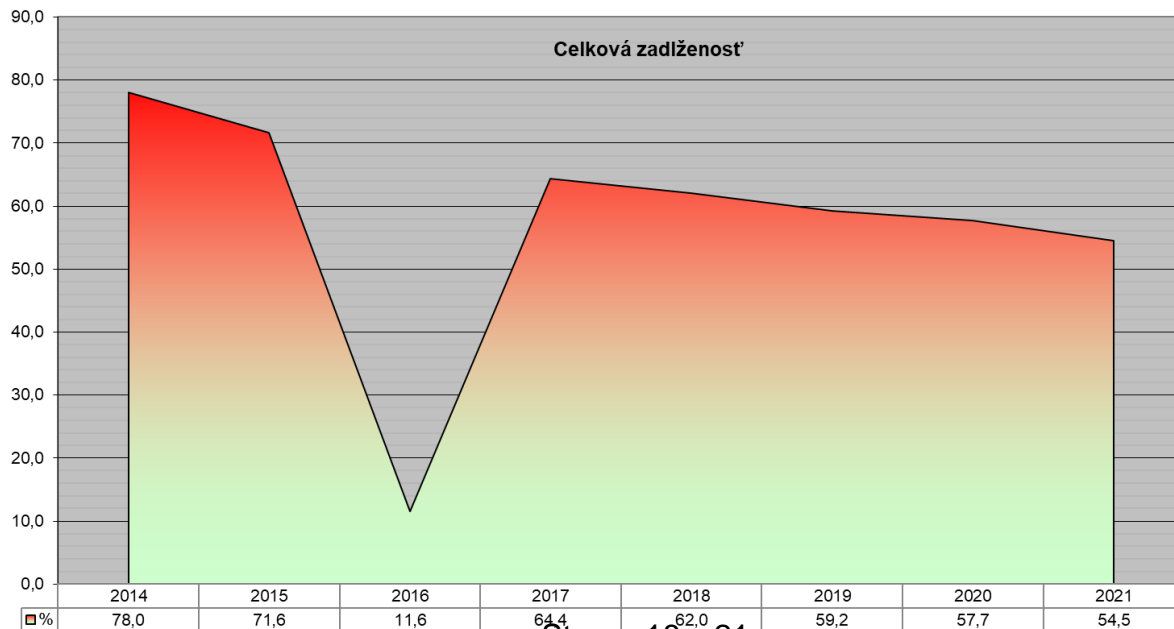
### ✓ celková zadĺženosť

Určuje rozsah použitia cudzieho kapitálu na financovanie potrieb podniku. Môže výrazne ovplyvniť rentabilitu a má tiež úzku väzbu na likviditu.

cudzie zdroje

————— x 100 ≤ 50 až 75%

aktíva spolu



**Efektívne využívanie cudzích zdrojov by sa malo pohybovať v rozmedzí 50-60%. Cudzí kapitál by nemal presiahnuť 75% celkového kapitálu.** Spoločnosť však na zabezpečenie aktív (bytový dom Ciglianska 8 – 173 b. j. čerpala dlhodobý bankový úver, ktorý jej spôsobil zadlženosť nad hranicou 70%. V roku 2016 došlo k úplnému splateniu úveru v dôsledku predaja tejto bytovky spoločnosti PD Invest, kvôli refinancovaniu úveru a lepších podmienok s tým spojených. V roku 2017 sa zlúčením opäť dostal úveru do pasív SMMP a okrem tohto úveru pribudla v pasívach spoločnosti aj Návrtná finančná výpomoc od MH SR, ktorú v roku 2015 dostala spoločnosti PD Invest. V prípade, že by spoločnosť nemala tieto úvery, ktorých potreba nevznikla v dôsledku jej prevádzkovej činnosti, ale z rozhodnutí orgánov mesta, mohla by klesnúť dokonca jej zadlženosť na výbornú hranicu okolo 10%, čo predstavujú už iba bežné krátkodobé záväzky. V roku 2020 vidieť opäť pokles zadlženosti firmy, spôsobený pravidelným splácaním úverov, avšak z dôvodu pandémie COVID-19 boli splátky úveru odložené o 9 mesiacov, počnúc mesiacom 05/2020 a taktiež bol s MH SR dohodnutý odklad dvoch splátok k 31.7.2020 a 31.1.2021. V roku 2021 už však opäť vidieť pokles spôsobený opätovným pravidelným splácaním úveru a výpomoci, bez zadlžovania spoločnosti novými záväzkami.

## **9. Priemyselný park**

### **9.1. Priemyselný park**

Na základe zmluvy o zlúčení spoločnosti Prievidza Invest, s. r. o. s SMMP, SMMP prevzala od 1.1.2017 všetky zmluvné vzťahy PD Investu a pokračuje v činnosti ohľadom správy Priemyselného parku Západ I. v zmysle pôvodnej Komisionárskej zmluvy PD Investu s mestom Prievidza. Počas roka 2021 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Je potrebné uviesť, že k 31.12.2021 nemali zo SMMP uzatvorené zmluvy o poskytovaní služieb v PP1 3 subjekty. Na jeden z nich bola podaná žaloba o peňažné plnenie vo výške 1.566,00 EUR a uzatvorenie zmluvy.

### **9.2. Návrtná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR**

Spoločnosti PD Invest, s. r. o., bola v roku 2015 poskytnutá od Ministerstva hospodárstva SR návratná bezúročná finančná výpomoc v celkovej výške 2 302 758,66 EUR so splatnosťou 10 rokov v polročných intervaloch splácania a zahájením splácania k 31.1.2018.

<b>Návratná finančná výpomoc</b>		<b>2 302 758,66</b>
<b>MH SR do 31.7.2028</b>		
<b>splatné ku dňu</b>	<b>výška splátky</b>	<b>uhradené dňa</b>
31.01.2018	115 137,93	17.01.2018
31.07.2018	115 137,93	11.06.2018
31.01.2019	115 137,93	29.01.2019
31.07.2019	115 137,93	02.07.2019
31.01.2020	115 137,93	15.01.2020
31.12.2020	odložená splátka	
31.01.2021	odložená splátka	
31.07.2021	115 137,93	21.06.2021
<b>spolu uhra-</b> <b>dené</b>	<b>690 827,58</b>	
<b>zostatok</b>	<b>1 611 931,08</b>	

### 9.3. Majetok mesta Prievidza v správe SMMP v Priemyselnom parku Západ I.

Spoločnosť má v zmysle Komisionárskej zmluvy zo dňa 22. 5. 2006 v znení jej dodatkov v správe nehnuteľný majetok mesta Prievidza.

Stav k 31.12.2021		
Druh majetku	výmera v m2	Obstarávacia cena (EUR)
<b>Nehnutel'ný majetok</b>		
Pozemky	57 570	291 608,31

Nadalej spravujeme a udržiavame Priemyselný park Západ I. na Ulici Max Brose, kde sa nachádza niekoľko spoločností. V danom areáli okrem kosenia pozemkov PP1 vykonávame aj letnú a zimnú údržbu cestných komunikácií, zabezpečujeme ďalšie služby, ako napr. prevádzkovanie dažďovej kanalizácie, údržbu a funkčnosť požiarneho vodovodu, verejné osvetlenie ciest a chodníkov v priemyselnom parku a ďalších činností súvisiacich s prevádzkou. V roku 2021 sme realizovali rekonštrukciu chodníka od vstupnej brány do PP1 až po kruhový objazd k BROSE a zálievky na asfaltových povrchoch komunikácie v PP1.

SMMP, s. r. o., teda aj v roku 2021 intenzívne pokračovala v nastavenom trende z rokov 2015 až 2020, vedúceho k čo najlepšiemu hospodáreniu s disponibilnými zdrojmi, pri súčasnom plnení všetkých potrieb a požiadaviek mesta Prievidza, ako jej zakladateľa.

## Návrh na uznesenie

### Mestská rada

#### I. berie na vedomie

Správu spoločnosti SMMP, spol. s r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2021.

#### II. odporúča – neodporúča MsZ

zobrať na vedomie Správu spoločnosti SMMP, spol. s r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2021.

### Mestské zastupiteľstvo

#### I. berie na vedomie

Správu spoločnosti SMMP, spol. s r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2021.