

Materiál č. 46/20

Mestská rada: 01. 06. 2020

Mestské zastupiteľstvo: 08. 06. 2020

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o.,
o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy
a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv
za rok 2019**

Prerokované:

JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta Prievidza

Predkladá: **JUDr. Ján Martiček**
konateľ spoločnosti

Vypracoval: **Ing. Roderik Weissabel**
vedúci ekonomického úseku

Peter Wittemann
vedúci technického úseku

V Prievidzi dňa 13. 5. 2020

1. ÚVOD

Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP) zabezpečovala počas roka 2019 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 2019

- Dodatkom č.11 sa mení úplné znenie prílohy č.1 zoznam nehnuteľného majetku ku Koncesnej zmluve a prílohy č.2 zoznam hnutel'ného majetku Koncesnej zmluve.
- Dodatkom č.12 ku Koncesnej zmluve sa mení príloha č.1, ktorú tvorí zoznam nehnuteľného majetku na účte 021 – stavby tak, že Koncesný majetok sa zužuje o Meštiansky dom (Dom služieb) – Kotolňa pre dom služieb.
- Dodatkom č.13 ku Koncesnej zmluve sa mení príloha č.1, ktorú tvorí zoznam nehnuteľného majetku na účte 021-stavby tak, že Koncesný majetok sa rozširuje o technické zhodnotenie- Budova bývalej Slovenskej sporiteľne.

2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2019

| | Počiatočný stav k 1. 1. 2019 (EUR) | Pohyb majetku počas r. 2019(EUR) | | Zostatok k 31.12.2019 (EUR) |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| | | Nadobudnutie | Vyradenie /úbytok | |
| Nehmotný majetok | | | | |
| 013 Dlhodobý nehmotný majetok – software | 13 347,47 | | | 13 347,47 |
| Hmotný majetok | | | | |
| 021 Budovy, haly, stavby | 9 688 956,58 | 60 458,66 | 132 958,64 | 9 616 456,60 |
| 022 Stroje, prístroje, zariadenie | 184 443,03 | | 1 455,12 | 182 987,91 |
| 023 Dopravné prostriedky | 187 828,82 | | | 187 828,82 |
| 028 Drobný dlhodobý hmotný majetok | 271 492,71 | 400,44 | 2058,32 | 269 834,83 |
| 031 Pozemky | 105 249,58 | 4 835,47 | | 110 085,05 |
| 756 Drobný hmotný majetok | 56 476,36 | 1 029,61 | 1 535,35 | 55 970,62 |
| 032 Umelecké diela | 132,78 | | | 132,78 |
| Celkom | 10 507 927,33 | 66 724,18 | 138 007,43 | 10 436 644,08 |

3. BYTY V SPRÁVE SMMP

K 31.12. 2019 SMMP spravovala celkom 479 bytov, z toho 306 bytov vo vlastníctve mesta, z ktorých 27 bytov sa nachádza v správe iných správcovských spoločností, 120 bytov sa nachádza na ul. Gazdovská 9-23 a 5A,5B, 159 bytov na ul. Ciglianska 6, 6A a 9A, Kútovska 9-13, Vansovej 12 a 173 b. j. na ul. Ciglianska 8, ktoré sú majetkom SMMP.

K 31.12.2019 bolo počas roka 2019 v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza a SMMP pridelených 24 nových bytových jednotiek na ul Gazdovská 5A a 5B, v ostatných lokalitách ďalších 23 bytov, z toho 18 dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste, 3 byty – dvojizbové v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste a 2 jednoizbové pavlačové byty v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste.

Naša spoločnosť v roku 2019 uzatvorila spolu 72 nájomných zmlúv z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa a 168 dodatkov k nájomným zmluvám.

K 31.12.2019 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 85 voľných bytov, z toho 65 dvojizbových, 16 trojizbových a 4 jednoizbové (pavlačové) byty, situovaných na Ciglianskej ceste 6, 6A, 8A – 8D a 9A. Počas roka 2019 sa počet voľných bytov pohyboval v rozmedzí od 83 do 87, všetky v lokalite Ciglianska cesta.

3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2019 (EUR)

| | Predpis | z toho základné nájomné | služby | Úhrady od nájomníkov |
|---------------|-------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | (3+4) | | | |
| Celkom | 732 107,47 | 478 922,14 | 253 185,33 | 729 094,49* |

*úhrady predpisov za rok 2019 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2018.

Pozn.: SMMP z vybraného nájomného zasiela 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 v celkovom ročnom úhrne spolu 136.148,98 EUR.

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

SMMP na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov zaslala 643 upomienok a výziev na úhrady nedoplatku v sume 79 432,00 EUR, 96 výziev na úhradu nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 437 výziev na odovzdanie bytu z dôvodu neplnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. SMMP, s.r.o. podala 5 návrhov na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 2 754,81 EUR s prísl. a 8 žalôb o zaplatenie dlhu vo výške 3 068,84 EUR s prísl. K 31.12. 2019 bolo ukončených 23 nájomných vzťahov s odovzdaním bytov, z toho dohodou alebo výpoveďou zo strany nájomcov 7 bytov a zo strany SMMP jednostranne ukončených zmluvných vzťahov pre porušenie zmluvných podmienok 16 bytov. Vplyvom legislatívnych zmien v poslednom období taktiež pribudli osobné bankroty, vplyvom ktorých došlo k nemožnosti pokračovať vo vymáhaní právoplatne priznaných exekučných titulov v celkovej výške istiny 14.214,43 EUR, v roku 2019 v počte 12. Dôsledkom ukončených exekučných konaní došlo k zvýšeniu nákladov SMMP na úhradu trov exekúcií.

3.3. Záujem o nové nájomné byty na Gazdovskej ulici

SMMP každý rok zaznamenáva záujem o pridelenie nových bytov najmä na ul. Gazdovskej. Na pridelenie bytov v tejto lokalite, ako aj iných lokalitách okrem Ciglianskej cesty, eviduje SMMP k 31.12.2019 od obyvateľov mesta 89 žiadostí. K 30.04.2020 bol tento počet zvýšený na 91 žiadostí.

4. NEBYTOVÉ PRIESTORY V SPRÁVE SMMP

K 31. 12. 2019 SMMP evidovalo v správe 37 026 m² nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 19-tich objektoch. Do 31.12. 2019 bolo uzatvorených 14 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 9 dodatkov k nájomným zmlúvam - na nebytové priestory, 9 nájomných zmlúv, predmetom ktorých bol nájom trhových miest. 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. 2019 (EUR)

| Predpis celkom | z toho základné nájomné | služby | Úhrady |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| (2+3) | | | |
| 249 342,21 | 133 501,88 | 115 840,33 | 273 546,21* |

*úhrady od nájomníkov sú po započítaní preplatiek a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2018.

4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2019 bolo zaslaných 11 upomienok v hodnote 11 872,71 EUR. V rámci vymáhania neboli podané žiadne návrhy na vydanie platobných rozkazov, bol podaný 1 návrh na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 2 037,61 EUR s príslušenstvom.

K 31.12.2019 boli zastavené 4 exekučné konania z dôvodu vyhlásenia konkurzu alebo výmazu spoločnosti z obchodného registra ex offa.

Pri nebytových priestoroch bolo ukončených 6 nájomných vzťahov s nájomcami 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. 2019 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. 2019 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 12 exekučných konaní vo výške spolu 12 430,12 EUR + príslušenstvo z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty a nebytové priestory.

5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2019 neboli SMMP vypracované žiadne 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 1.1.2019 | 9 556,73 |
| Prijaté platby na účet OB: | |
| Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/ | 1 227,09 |
| Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /MESTO/ | 3 770,50 |
| Prijaté platby/prevod medzi účtami/ | 113,84 |
| Prijaté mylné platby | 12,01 |
| Príjmy spolu | 5 123,44 |
| Odvod fin. prostriedkov z účtu OB: | |
| Odvod mylných platieb, prevod do FO | 288,03 |
| Bank. poplatky | 152,84 |
| Zrážková daň v banke | 0,00 |
| Výdaje spolu | 440,87 |
| Konečný zostatok k 31. 12. 2019 | 14 239,30 |

6. TRANSFERY

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

Nevyúčtovaný rozdiel transférov (nedoplatok) z roku 2018 bol prevedený do vyúčtovania za rok 2019. V roku 2019 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 14.000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 13.1.2020 podľa nižšie uvedených údajov.

| Denné centrá pre seniorov | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | DC Bojnická 21 (233) | DC Vansovej 16 (237) | Náklady celkom DC | Vyúčtovanie transferov |
| Druh nákladu | Suma nákladov | Suma nákladov | | |
| Spotrebný materiál | 115,09 | 539,32 | 654,41 | |
| Voda, dažďová voda | 100,00 | 470,00 | 570,00 | |
| Elektrická energia | 2 400,00 | 500,00 | 2 900,00 | |
| Plyn | 0,00 | 2 300,00 | 2 300,00 | |
| Telefónne poplatky | 234,97 | 269,81 | 504,78 | |
| Ostatné služby | 1 510,00 | 100,00 | 1 610,00 | |
| Opravy a údržba | 390,00 | 1 680,00 | 2 070,00 | |
| Celkom | 4 750,06 | 5 859,13 | 10 609,19 | |
| Celkom s DPH | 5 700,07 | 7 030,96 | 12 731,03 | |
| Schválený transfer na rok 2019 | | | | 13 000,00 |
| Poskytnutý transfer za 2019 | | | | 13 000,00 |
| Nedoplatok z transferu k 31.12.2018 | | | | -3 546,59 |
| Náklady s DPH | | | | 12 731,03 |
| Nedoplatok z transferu k 31.12.2019 | | | | -3 277,62 |

| Útulok – zariadenie sociálnych služieb - Košovská cesta 15 (232) | | |
|---|---------------|---------------------------|
| Druh nákladu | Suma nákladov | Vyúčtovanie transferov |
| Spotrebný materiál | 721,48 | |
| Opravy a údržba | 55,00 | |
| Ostatné služby | 52,50 | |
| Celkom | 828,98 | |
| Celkom s DPH | 994,78 | |
| Schválený transfer na rok 2019 | | 1 000,00 |
| Poskytnutý transfer za rok 2019 | | 1 000,00 |
| Preplatok z transferu k 31.12.2018 | | 1 536,65 |
| Náklady s DPH | | 994,78 |
| Preplatok z transferu k 31.12.2019 | | 1 541,87 |

| | | |
|---|--|------------------|
| Rekapitulácia | | |
| Poskytnutý transfér spolu | | 14 000,00 |
| Náklady spolu | | 13 725,81 |
| Rozdiel z roku 2018 | | -2 009,94 |
| Rozdiel - nedoplatok za rok 2019 | | -1 735,75 |

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

V roku 2019 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, v celkovej výške 310.000,00 EUR.

6.3. Prehľad o úvere za rok 2019 (EUR)

| Obdobie | Splátka istiny | Úroky | Poplatky | Prijaté úroky | Príjmy na splácanie úveru | Zostatok úveru | Stav kapitálových prostriedkov |
|---------------------|----------------|----------|----------|---------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|
| K 1.1.2019 | | | | | | 2 003 400,00 | 6 583,75 |
| 8/1 | | | | | 30 000,00 | pôžička z SMMP | |
| 21/1 | 24 300,00 | | | | | | |
| 28/1 | | | 6,00 | | | | |
| 31/1 | | 1 288,30 | 3,13 | | | | |
| 18/2 | | | | | 20 000,00 | pôžička z SMMP | |
| 19/2 | | | | | 245 000,00 | zvýšenie ZI | |
| 20/2 | 24 300,00 | | | | | | |
| 21/2 | | | | | - 50 000,00 | vrátenie SMMP | |
| 26/2 | | | 6,00 | | | | |
| 28/2 | | 1 150,42 | 3,31 | | | | |
| 20/3 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/3 | | | 6,00 | | | | |
| 29/3 | | | 2,95 | | | | |
| 1/4 | | 1 256,91 | | | | | |
| 23/4 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/4 | | | 6,00 | | | | |
| 30/4 | | 1 201,50 | 2,95 | | | | |
| 20/5 | 24 300,00 | | | | | | |
| 27/5 | | | 6,00 | | | | |
| 31/5 | | 1 225,52 | 2,95 | | | | |
| 20/6 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/6 | | | 6,00 | | | | |
| 28/6 | | | 2,95 | | | | |
| 1/7 | | 1 171,12 | | | | | |
| 22/7 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/7 | | | 6,00 | | | | |
| 31/7 | | 1 194,13 | 3,50 | | | | |
| 20/8 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/8 | | | 6,00 | | | | |
| 30/8 | | | 3,50 | | | | |
| 2/9 | | 1 178,44 | | | | | |
| 20/9 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/9 | | | 6,00 | | | | |
| 30/9 | | 1 125,56 | 3,50 | | | | |
| 9/10 | | | | | 10 000,00 | pôžička od SMMP | |
| 21/10 | 24 300,00 | | | | | | |
| 28/10 | | | 6,00 | | | | |
| 31/10 | | 1 147,05 | 3,68 | | | | |
| 5/11 | | | | | 65 000,00 | zvýšenie ZI | |
| 12/11 | | | | | - 10 000,00 | vrátenie SMMP | |
| 20/11 | 24 300,00 | | | | | | |
| 26/11 | | | 6,00 | | | | |
| 29/11 | | | 3,68 | | | | |
| 2/12 | | 1 095,19 | | | | | |
| 20/12 | 24 300,00 | | | | | | |
| 27/12 | | | 6,00 | | | | |
| 31/12 | | 1 115,66 | 3,50 | | | | |
| K 31.12.2019 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|----------------|------------|-----------|--------|--|------------|--------------|-----------|
| Celkom r. 2019 | 291 600,00 | 14 149,80 | 111,60 | | 310 000,00 | 1 711 800,00 | 10 722,35 |
|----------------|------------|-----------|--------|--|------------|--------------|-----------|

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 energií a servis vyhradených technických zariadení.

Uvedené činnosti na spravovanom majetku boli vykonávané jednak vlastnými kapacitami a jednak dodávateľsky. Dodávateľsky sa vykonávali činnosti, na ktoré SMMP, s.r.o. nemá vlastné kapacity ani potrebnú odbornú spôsobilosť, ako napr. servis a opravy výtahov, 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 vodárenské, elektrikárske, stolárske, zámočnícke, maliarske, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a iné.

V rámci prevádzky a údržby sa okrem iného vykonávala oprava, údržba a uvedenie bytov do užívania schopného stavu po bývalých nájomníkoch, s ktorými bol ukončený nájom.

Z väčších rekonštrukcií, opráv a údržby na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

1. Meštiansky dom:
 - a. odstránenie objektu bývalej kotolne,
 - b. vybudovanie spevnej plochy na v priestore odstráneného objektu,
 - c. výroba a montáž oplatenia,
2. Budova A. Hlinku 11:
 - a. výmena PVC v objekte
 - b. maľba priestorov plynovej kotolne
3. Gorkého 1:
 - a. vymaľovanie spoločných priestorov a čakárne, zárubní a potrubí,
 - b. výmena zostávajúcich starých drevených okien a dverí za nové plastové, ktorá sa realizovala na prelome rokov 2019 a 2020.
4. T. Vansovej 24:
 - a. rekonštrukcia spevnenej plochy areálu SMMP, s. r. o.,
 - b. oprava a údržba striech garáží,
 - c. maľba priestorov plynovej kotolne
5. Bojnická 21:
 - a. Vymaľovanie vnútorných priestorov,
 - b. úprava a doplnenie elektroinštalácií,
 - c. ostatná drobná údržba
6. Košovská 15, 17:
 - a. výmena a pripojenie 2 kusov vykurovacích telies
7. Ciglianska cesta:
 - a. bežná pravidelná neustála údržba poškodených zariadení,
 - b. výmena svietidiel v spoločných priestoroch,
 - c. montáž kamerového systému,
 - d. úprava podlažia vstupnej časti budovy 9A,
 - e. oprava strešných zvodov a montáž mreží na vodojeme,
8. Priemyselný park:
 - a. výmena čerpadiel v prečerpávacej stanici splaškových vôd,
 - b. pravidelné kosenie, zimná a letná údržba cestných komunikácií, čistenie ostatných plôch a ostatná pravidelná údržba zariadení vrátane revízií, kontroly, monitoringu...,
 - c. maľby spoločných priestorov v budove vrátnice,
 - d. výroba a montáž banneru pri vstupe do PP,

Celkovo sa na spravovanom majetku v roku 2019 vykonali práce a dodávky v rámci opráv a údržby v hodnote: **264.341,72 €.**

z toho:

- vlastnými kapacitami vo výške **74 400,00 €**
- dodávky prác a materiálu zabezpečené dodávateľskou činnosťou **189 941,72 €**

Okrem vyššie uvedených prác, na zabezpečovaní opráv a údržby koncesovaného a komisionárskeho majetku v správe SMMP, sa nám podarilo úspešne pokračovať v zabezpečovaní a realizácii zákazkovej stavebnej výroby a v roku 2019 naša spoločnosť uskutočnila dodávky stavebných diel pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme viac ako **70.000,00 EUR bez DPH**.

8. EKONOMIKA SPOLOČNOSTI

8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2019

| Č.riadku | Text | 2019 |
|-----------|--|---------------------|
| 02 | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu | 1 036 617,00 |
| 10 | Náklady na hospodársku činnosť | 1 221 114,00 |
| 12 | z toho: spotreba materiálu a energií | 241 008,00 |
| 14 | Služby | 231 835,00 |
| 15 | Osobné náklady | 429 226,00 |
| 20 | Dane a poplatky | 4 096,00 |
| 21 | Odpisy | 151 350,00 |
| 24 | Zostatková cena predaného majetku | 94 222,00 |
| 25 | Opravné položky k pohľadávkam | - |
| 26 | Ostatné náklady na hosp. činnosť | 69 377,00 |
| 27 | Výsledok hospodárenia z hosp. činn. | - 184 497,00 |
| 29 | Výnosy z finančnej činnosti | 10 981,00 |
| 45 | Náklady na finančnú činnosť | 15 570,00 |
| 55 | Výsledok hospodárenia z fin. činn. | - 4 589,00 |
| 56 | Výsledok hospodárenia za účt. obdobie pred zdanením | - 189 086,00 |

* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2019

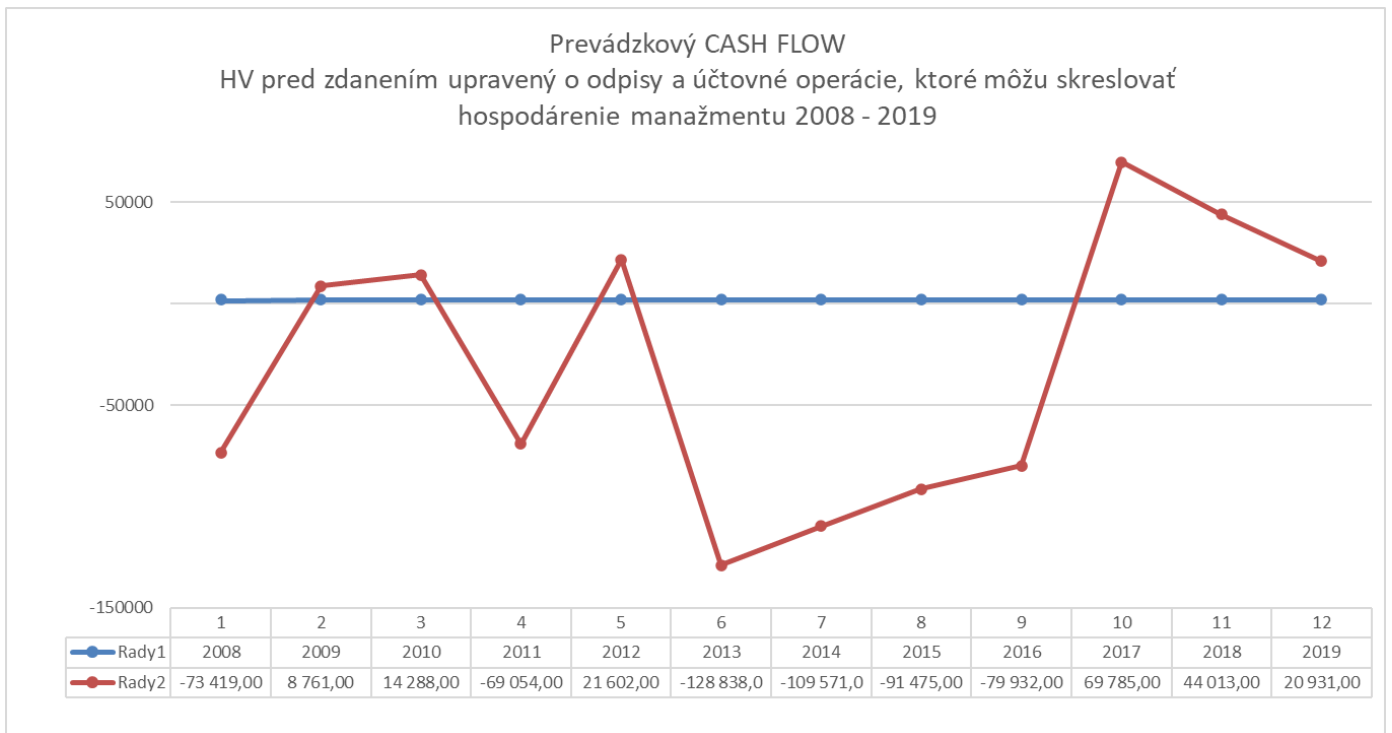
8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

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.

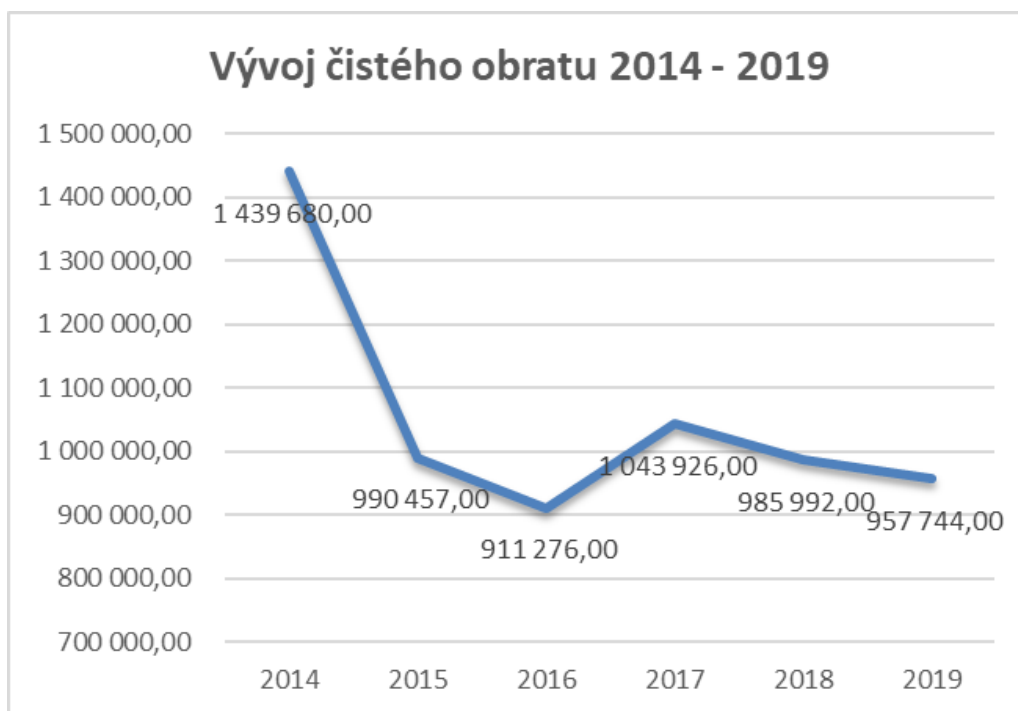
Ak chce firma sledovať svoje skutočné a nie len účtovné hospodárenie, mala by ho o tieto vplyvy očistiť. Získa tak „normalizovaný Prevádzkový CASH FLOW“ t. j. neskreslený ukazovateľ, ktorý zohľadňuje dlhodobú schopnosť firmy hospodáriť.

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.



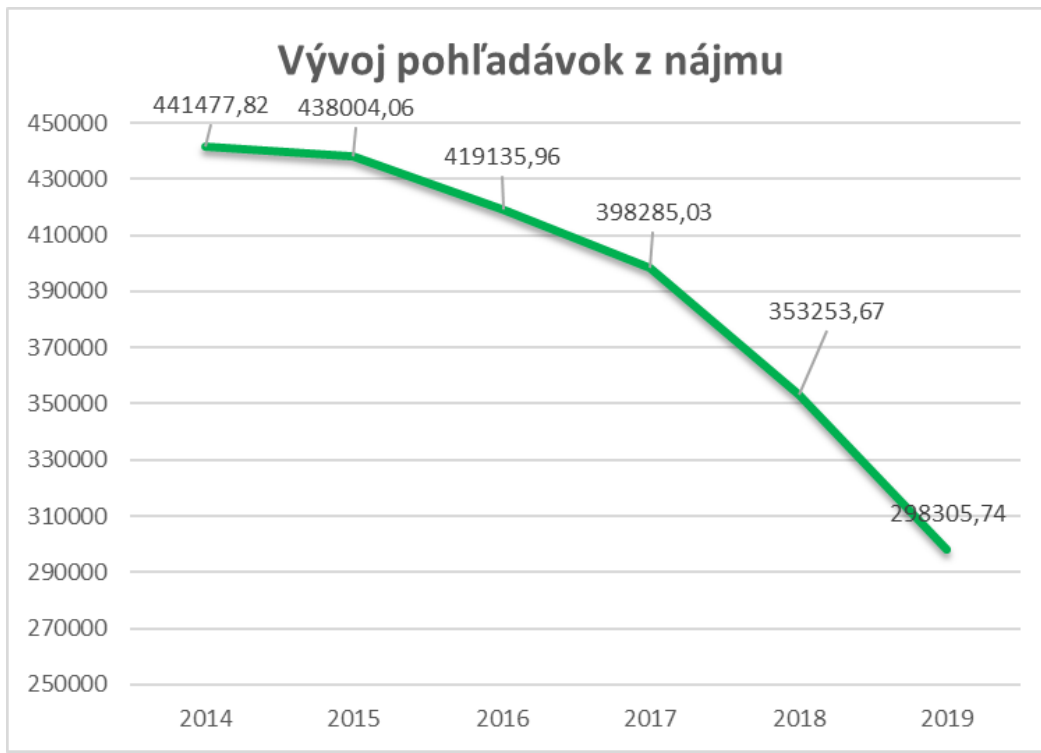
Graf ukazuje vývoj čistého obratu od roku 2014 podľa Prevádzkových CASH FLOW - teda upravený o skresľujúce účtovné operácie. Z neho je teda zrejmé, že pri enormnom poklese príjmov dokázal manažment SMMP prijatými opatreniami dosiahnuť aktívnu bilanciu hospodárenia i v roku 2019.

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. rekonštrukcia Meštianskeho domu, odsúhlasovanie prenájmov za symbolické nájomné, prípadne bezplatné užívanie niektorých nami spravovaných nebytových priestorov, spravovanie objektov určených na odpredaj a preto nevyužívaných, 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 ovplyvňujú aj legislatívne normy, ktoré vyvolávajú dodatočné náklady a teda majú taktiež negatívny dopad na výsledky spoločnosti (napr. štátom regulované nájomné, osobné bankroty, zastavenia starých exekúcií a pod.).

8.3. 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 31.12.2019 predstavujú sumu 298.305,74 EUR.

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | vývoj za 5r |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Byty | 387 990,94 | 372 217,41 | 354 342,56 | 339 955,31 | 310 560,67 | 276 263,15 | - 111 727,79 |
| Nebyty | 53 486,88 | 65 786,65 | 64 793,40 | 58 329,72 | 42 693,00 | 22 042,59 | - 31 444,29 |
| SPOLU | 441 477,82 | 438 004,06 | 419 135,96 | 398 285,03 | 353 253,67 | 298 305,74 | - 143 172,08 |
| Medziročne | x | 3 473,76 | 18 868,10 | 20 850,93 | 45 031,36 | 54 947,93 | x |



8.4. Vývoj celkovej zadĺženosti spoločnosti

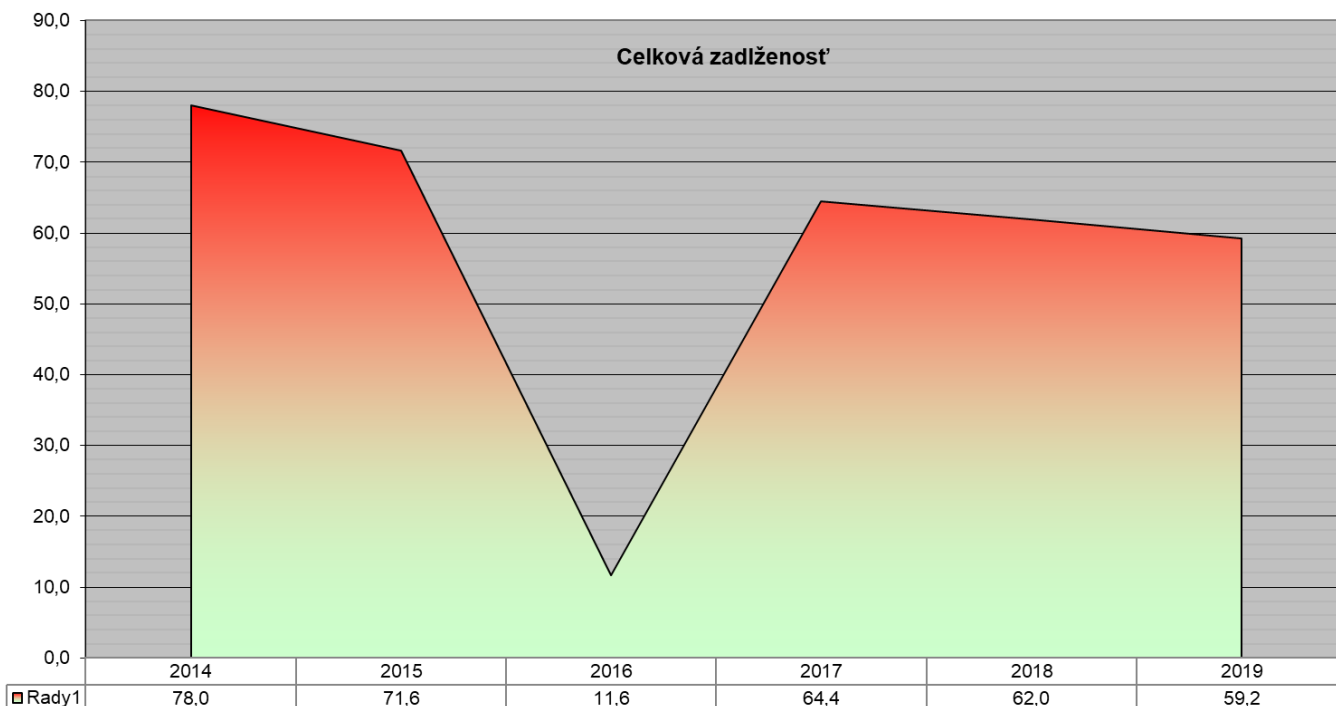
✓ celková zadĺženosť

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

cudzie zdroje

$\frac{\quad}{\quad} \times 100 \leq 50 \text{ až } 75\%$

aktíva spolu



Cudzí kapitál nesmie presiahnuť 50 až 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 pasivách spoločnosti aj Návrtná finančná výpomoc od MH SR, ktorú v roku 2015 dostala spoločnosť PD Invest. I napriek týmto skutočnostiam vidieť pokles v medziobdobí 16 %, čo taktiež znamená posun k lepšej situácii zadlženosti firmy. 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 2019 vidieť opäť pokles zadlženosti firmy, spôsobený pravidelným splácaním úverov.

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 2019 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Taktiež sa v priebehu roka 2019 podarilo odpredať problematickú splaškovú kanalizáciu, ktorá sa často upchávala a vynakladali sa pomerne vysoké náklady na odstránenie týchto havarijných stavov. SMMP zrealizovalo preto ešte pred samotným odpredajom výmenu prečerpávacích čerpadiel za iné typy od iného výrobcu, ktoré zabezpečili bezproblémový chod a po dohode s kupujúcim sa ich obstarávací cena premietla aj v predajnej cene splaškovej kanalizácie.

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.

Návratná finančná výpomoc 2 302 758,66
MH SR do 31.7.2027

| splatné ku dňu | výška splátky | uhradené dňa |
|-----------------------|---------------------|--------------|
| 31.1.2018 | 115 137,93 | 17.1.2018 |
| 31.7.2018 | 115 137,93 | 11.6.2018 |
| 31.1.2019 | 115 137,93 | 29.1.2019 |
| 31.7.2019 | 115 137,93 | 02.7.2019 |
| spolu uhradené | 460 551,72 | |
| zostatok | 1 842 206,94 | |

9.3. Majetok mesta Prievdza 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 Prievdza.

| Stav k 31.12.2019 | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Druh majetku | výmera v m ² | Obstarávacia cena (EUR) |
| Nehnutel'ný majetok | | |
| Pozemky | 66 512 | 336 478,07 |

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 2019 bola, zo strany niektorých podnikateľských subjektov v PP1, vznesená požiadavka na možnú zmenu koncepcie poskytovaných služieb SMMP. Rokovania boli zahájené, boli realizované osobné stretnutia so všetkými zúčastnenými, bola predložená nová koncepcia činnosti a poskytovania služieb. V tejto agende sa pokračuje aj v roku 2020. Veríme, že dospejeme k vzájomne akceptovateľnej dohode.

SMMP, s. r. o., teda aj v roku 2019 intenzívne pokračovala v nastavenom trende z rokov 2015 až 2018, vedúceho k čo najlepšiemu hospodáreniu s disponibilnými zdrojmi.

10. 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 2019.

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 2019.

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 2019.