



# MESTO PRIEVIDZA

## Materiál mestského zastupiteľstva

Materiál MsZ č. 42/23

Mestská rada: 19.06.2023

Mestské zastupiteľstvo: 26.06.2023

### Názov materiálu:

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa  
Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2022**

**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 02. 05. 2023

**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 2022**

# 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 2022	4
2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2022	5
<b>3. BYTY V SPRÁVE</b>	<b>5</b>
3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2022 (EUR)	6
3.2. Vymáhanie pohľadávok z nájmu bytov a služieb súvisiacich s užívaním bytov	6
<b>4. NEBYTOVÉ PRIESTORY V SPRÁVE SMMP</b>	<b>7</b>
4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2022 (EUR)	7
4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov	7
<b>5. ODPREDAJ BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV</b>	<b>8</b>
5.1. Odpredaj bytov	8
5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP	8
5.3. Odpredaj nebytových priestorov	8
5.4. Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a nebytových priestorov mesta Prievidza	8
<b>6. TRANSFERY</b>	<b>9</b>
6.1. Transfery na sociálne služby– program 13 rozpočtu mesta – sociálne služby	9
6.2. Transfery na zvýšenie základného imania na splátky úveru – program 14 rozpočtu mesta – bývanie	10
6.3. Prehľad o úvere	11
<b>7. OPRAVY A ÚDRŽBA MAJETKU</b>	<b>12</b>
<b>8. EKONOMIKA SPOLOČNOSTI</b>	<b>14</b>
8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2022	14
8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW	15
8.3. Vývoj čistého obratu	16
8.4. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov	17
8.5. Vývoj celkovej zadlženosti spoločnosti	18
<b>9. PRIEMYSELNÝ PARK</b>	<b>19</b>
9.1. Priemyselný park	19
9.2. Návratná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR	19
9.3. Majetok mesta Prievidza v správe SMMP v Priemyselnom parku Západ I.	20

## 1. ÚVOD

**Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP)** zabezpečovala počas roka 2022 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 2022

- Dodatkom č.18 sa zužuje Koncesná zmluva o majetok Dom súpisné číslo 343 ul. M. Hodžu 1,3 , o pozemok – vnútorný dvor pred pavilónmi S. Chalupku a o drobný dlhodobý hmotný majetok.
- Dodatkom č.19 sa zužuje Koncesná zmluva o majetok Dom č.1700, súpisné číslo 10041 ul. Šumperská 17,19 .

## 2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2022

	Počiatočný stav k 1. 1. 2022	Pohyb majetku počas roku 2022		Zostatok účtov k 31. 12. 2022
		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	11 233 234,33		61 942,77	11 171 291,56
022 - Stroje prístroje, zariadenie	174 505,01			174 505,01
023 - Dopravný prostriedky	187 828,82			187 828,82
028 - Drobný dlh. hm. majetok	259 561,55			259 561,55
031 - Pozemky	106 132,86		1339,35	104 793,51
756 - Drobný hmotný majetok	55 750,88		4 926,04	50 824,87
032 - Umelecké diela	132,78			132,78
<b>Majetok celkom</b>	<b>12 030 493,70</b>		<b>68 208,16</b>	<b>11 962 285,54</b>

## 3. BYTY V SPRÁVE SMMP

K 31.12.2022 SMMP spravovala celkom 527 bytov.

<b>Byty v správe spolu</b>	<b>527</b>
z toho:	
vo vlastníctve mesta	354
z nich v iných správach	24
vo vlastníctve SMMP	173

K 31.12. 2022 bolo v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza pridelených celkom 38 bytov, z toho 14 dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste, 10 bytov – trojizbových v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste a 2 jednoizbové pavlačových bytov v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste, na Gazdovskej ulici boli pridelené v dome súp. č. 1338, Gazdovská - 1 byt, v dome súp. č. 1344 - 2 byty, v dome súp. č. 2903 – 1 byt., v dome súp.

č. 3103 - 1 byt. Ďalej bolo pridelených 6 bytov na ul. J. Okáľa 775/10 a na Kútovskej ul. 0939/3 – 1 byt.

Naša spoločnosť do 31. 12. 2022 uzatvorila spolu 113 nájomných zmlúv a z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa 253 dodatkov k nájomným zmluvám.

K 31.12.2022 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 84 voľných bytov.

<b>Voľné byty spolu</b>	<b>84</b>
z toho:	
Ciglianska cesta - 3-izb.	7
Ciglianska cesta - 2-izb.	63
Ciglianska cesta - 1-izb.	14

### 3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2022 (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>896 778,04</b>	<b>603 328,65</b>	<b>293 449,39</b>	<b>897 064,99*</b>

\*úhrady predpisov za rok 2022 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2021.

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 167.027,02 EUR.

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

SMMP na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov zaslala 283 upomienok v sume 19.543,00 EUR, 32 výziev na úhrady nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 270 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 2.255,40 EUR s prísl. a 5 žalôb o zaplatenie dlhu vo výške 1.231,08 EUR s prísl. K 31.12. 2022 bolo ukončených 19 nájomných vzťahov s odovzdaním bytov.

Taktiež pokračovalo pribúdanie ďalších osobných bankrotov a tiež zastavení starých exekúcií, vplyvom ktorých došlo k zvýšeniu nákladov SMMP na úhradu trov exekúcií ako aj k odpisom pohľadávok z účtovnej evidencie vo výške 36.771,61 EUR.

#### 4. NEBYTOVÉ PRIESTORY V SPRÁVE SMMP

K 31. 12. 2022 SMMP evidovalo v správe 35 265 m<sup>2</sup> nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 23-och objektoch. Do 31.12. 2022 bolo uzatvorených 13 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 63 dodatkov k nájomným zmluvám, 3 dohody o ukončení nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov, 15 nájomných zmlúv, predmetom ktorých bol nájom trhových miest (ku ktorým boli vypracované 4 dodatky k nájomným zmluvám). Ostatné trhovú 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. 2022 (EUR)

<b>Predpis celkom</b>	<b>z toho základné nájomné</b>	<b>služby</b>	<b>Úhrady</b>
1	2	3	4
(2+3)			
<b>407 691,00</b>	<b>195 743,58</b>	<b>211 947,42</b>	<b>396 665,72*</b>

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

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

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2022 bolo zaslaných 21 upomienok v hodnote 10.878,40 EUR. V rámci vymáhania bol podaný 1 návrh na vydanie platobného rozkazu na peňažné plnenie vo výške 2.355,77 EUR. Podobne, ako pri bytoch, aj pri nebytových priestoroch, pokračovalo pribúdanie ďalších osobných bankrotov a hlavne zastavení starých exekúcií, vplyvom ktorých došlo k zvýšeniu nákladov SMMP na úhradu trov exekúcií ako aj k odpisom pohľadávok z účtovnej evidencie vo výške 3.246,46 EUR.

## 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. 2022 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. 2022 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 10 exekučných konaní z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty a nebytové priestory. Na základe Zápisu zo škodovej komisie mesta Prievidza zo dňa 19.12.2022 boli z evidencie odpredaja bytov a NBP odpísané pohľadávky v celkovej sume 1.249,19 EUR. V rámci vymáhania nedoplatkov za odpredaj bytov boli podané opätovne 4 návrhy na vykonanie exekúcie v hodnote 1.226,96 EUR.

### 5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2022 nebola SMMP vypracovaná žiadna zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru. Kúpne zmluvy na odpredaj nebytových priestorov realizuje mesto Prievidza samostatne, formou OVS.

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

Počiatkový stav účtu k 1.1.2022	<b>17303,70</b>
<b>Prijaté platby na účet OB:</b>	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/	1434,71
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /MESTO/	0
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	84,60



Prijaté mylné platby	3,21
<b>Príjmy spolu</b>	<b>1 522,52</b>
<b>Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:</b>	
Odvod mylných platieb, prevod do FO	0,00
Bank. poplatky	84,60
Zrážková daň v banke	0,00
<b>Výdaje spolu</b>	<b>84,60</b>
Konečný zostatok k 31. 12. 2022	<b>18741,62</b>

## 6. TRANSFERY

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

Preplatok z transferov za rok 2021 vo výške 4.082,06 EUR bol poukázaný na účet mesta Prievidza dňa 18.01.2022. V roku 2022 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 9.000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 12.1.2023 podľa nižšie uvedených údajov.

Denné centrá				
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom kluby dô- chodcov	Vyúčtovanie transferov
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov		
Spotrebný materiál	18,38	71,36	89,74	
Voda, dažďová voda	58,33	400	458,33	
Elektrická energia	3020	992,50	4012,50	
Plyn	0,00	1310,83	1310,83	
Telefónne poplatky	206,37	182,27	388,64	
Ostatné služby	781,80	813,66	1595,46	
Opravy a údržba	500	1537,50	2037,50	
Celkom	4584,88	5308,12	9893,00	
<b>Celkom s DPH</b>	<b>5501,86</b>	<b>6369,74</b>	<b>11871,60</b>	
<b>Schválený transfer na rok 2022</b>				<b>8 000,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za 2022</b>				<b>8 000,00</b>
<b>Nedoplatok z transferu k 31.12.2021</b>				<b>0,00</b>
<b>Náklady s DPH</b>				<b>11 871,60</b>
<b>Nedoplatok z transferu k 31.12.2022</b>				<b>-3 871,60</b>

<b>Útulok – zariadenie sociálnych služieb - Košovská cesta 15 (232)</b>		
Druh nákladu	Suma nákladov	Vyúčtovanie transferov
Spotrebný materiál	0	
Opravy a údržba	200	
Ostatné služby	0,00	
Celkom	200	
<b>Celkom s DPH</b>	<b>240</b>	
<b>Schválený transfer na rok 2022</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za rok 2022</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Nedoplatok z transferu k 31.12.2021</b>		<b>0,00</b>
<b>Náklady s DPH</b>		<b>240,00</b>
<b>Preplatok z transferu k 31.12.2022</b>		<b>760,00</b>

<b>Rekapitulácia</b>		
Poskytnutý transfer spolu		9 000,00
Náklady spolu		12 111,60
Rozdiel z roku 2021		0,00
<b>Rozdiel - nedoplatok za rok 2022</b>		<b>-3 111,60*</b>

\*Nedoplatok za rok 2022 bude vysporiadaný v transfere na rok 2023.

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

V roku 2022 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 2. časti roka 2022 v celkovej výške 150.000,00 EUR, na prvú časť roka boli finančné prostriedky vo výške 160.000,00 EUR poskytnuté formou úhrady strát minulých období.

**6.3. Prehľad o úvere za rok 2022 (EUR)**

	Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Prijaté úroky	Prijmy na splácanie	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
zvýšenie ZI, úhrada strát	<b>K 1.1.2022</b>						<b>1 347 300,00</b>	33 608,14
	20/1	24 300,00						
	26/1			6,00				
	31/1		1 639,56	3,50				
	14/2					50 000,00	od SMMP	
	21/2	24 300,00						
	28/2		1 526,65	9,68				
	9/3					160 000,00	úhrada strát	
	9/3					- 50 000,00	vrátené SMMP	
	21/3	24 300,00						
	28/3			6,00				
	31/3		833,18	3,68				
	20/4	24 300,00						
	26/4			6,00				
	29/4			3,50				
	2/5		791,44					
	20/5	24 300,00						
	26/5			6,00				
	31/5		801,78	3,50				
	20/6	24 300,00						
	27/6			6,00				
	30/6		761,07	3,50				
	20/7	24 300,00						
	21/7						20 000,00	od SMMP
	26/7			6,00				
	29/7			4,18				
	1/8		770,40					
	10/8						150 000,00	zvýšenie ZI
	16/8						- 20 000,00	vrátené SMMP
	22/8	24 300,00						
	26/8			6,00				
	31/8		754,70	4,18				
	20/9	24 300,00						
	26/9			6,00				
	30/9		960,85	4,00				
	20/10	24 300,00						
	26/10			6,00				
	31/10		1 801,54	4,00				
	21/11	24 300,00						
	28/11			6,00				
30/11		1 706,42	4,00					
20/12	24 300,00							

27/12			6,00				
30/12			4,00				
K 31.12.2022							
<b>Celkom r. 2022</b>	<b>291 600,00</b>	<b>12 347,59</b>	<b>117,72</b>	<b>-</b>	<b>310 000,00</b>	<b>1 055 700,00</b>	<b>39 542,83</b>

Konečná splatnosť úveru je 20.8.2026, posledná splátka je vo výške 10.800,00 EUR.

## 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 oprava strešných vikierov a maľby objektu, odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, výmeny meračov 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, ako 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, zámočnícke, maliarske, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a všetky ostatné práce vyplývajúce z plánu údržby pre rok 2022.

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 vysoké náklady SMMP, s. r. o., ku ktorým výnosy z týchto bytov nie sú adekvátne a sú ťažko vymožitelné.

Z väčších rekonštrukcií na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

### 1. Kútovská 9, 11 a 13:

- Oprava strešných vikierov (12 kusov) a maľba príslušných častí fasády II. etapa

### 2. Ciglianska cesta:

- bežná pravidelná neustála údržba poškodených zariadení,
- rekonštrukcia spoločných priestorov na 8A, 8B, 8C, 8D výmena PVC, poštových schránok
- zabezpečenie upratovacej služby pre spoločné priestory 8A, 8B, 8C, 8D
- príprava bytov pre ubytovanie odídencov z Ukrajiny – 10 bytov CC 6 a 8
- priebežný monitoring hmyzu vo všetkých bytoch,
- dezinfekcia, deratizácia, dezinfekcia bytov, spoločných priestorov bytových domov a vodojemu,
- údržba, kosenie, upratovanie verejného priestranstva sídliskového útvaru

### 3. 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 dopravných značení,
- b. výmena pôvodných svietidiel cestných komunikácií za LED svietidlá
- c. rekonštrukcia parkovacej plochy pred administratívnou budovou, výmena poškodených cestných obrubníkov na komunikáciách vo vlastníctve SMMP,
- d. osadenie 4 ks parkových smetných nádob pri chodníkoch a autobusovej zastávke

### 4. T. Vansovej 24:

- a. Vytvorenie a zariadenie priestoru pre vybavovanie klientov

### 5. Palárka:

- a) vybudovanie zázemia v nebytovom priestore (3xWC, umývadlá, SDK priečky...)

### 6. Bývalá pošta na Starom sídlisku:

- a) výmena okien za plastové

### 7. Meštiansky dom:

- a) dočasná oprava vlhúcich vonkajších fasád objektu

### 8. Všetky objekty v správe SMMP:

- a) na všetkých objektoch boli počas roka 2022 vykonávané pravidelné opravy, údržba, obsluha, odborné prehliadky a skúšky technických a vyhradených technických zariadení, zimná údržba prilahlých komunikácií a nádvorí, kosenie, odburiňovanie a úprava kríkov.

Celkovo sa na spravovanom majetku v roku 2022 vykonali práce a dodávky v rámci opráv a údržby v hodnote: **296.209,47 €**

z toho:

- vlastnými kapacitami vo výške **77.193,75 €**
- materiál a dodávky prác zabezpečené dodávateľskou činnosťou **219.015,72 €**

Okrem vyššie uvedeného zvýšeného objemu prác, na zabezpečovaní opráv a údržby vlastného, koncesovaného a komisionárskeho majetku, sa SMMP podarilo pokračovať aj v zabezpečovaní a realizácii zákazkovej stavebnej výroby a v roku 2022 naša spoločnosť uskutočnila dodávky stavebných diel pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme zaokrúhlene **23.000,00 EUR s DPH**. Z nich môžeme spomenúť napr. realizáciu rekonštrukcie sociálnych zariadení v KD Veľká Lehôtka, výbehu pre psov na ul. Šafárika, opravu pódia na Námestí slobody, osadenie fitness prvkov pre VVO1 a pod.

## 8. EKONOMIKA SPOLOČNOSTI

### 8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2022

Č. riadku	Text	2022
<b>02</b>	<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	<b>1 197 392,00</b>
<b>10</b>	<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>1 285 222,00</b>
12	z toho: spotreba materiálu a energií	395 632,00
14	Služby	244 956,00
15	Osobné náklady	418 568,00
20	Dane a poplatky	5 829,00
21	Odpisy	143 723,00
24	Zostatková cena predaného majetku	-
25	Opravné položky k pohľadávkam	-
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	76 514,00
<b>27</b>	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-87 830,00</b>
29	Výnosy z finančnej činnosti	6 754,00
45	Náklady na finančnú činnosť	16 033,00
<b>55</b>	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-9 279,00</b>
<b>56</b>	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-97 109,00</b>

\* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2022

Vzhľadom na ukončenie pandémie COVID-19, SMMP očakávala priaznivý vývoj tržieb. Avšak po ústupe pandémie prišla vojna na Ukrajine a následne energetická kríza, ktorá priniesla so sebou ako problémy týkajúce sa extrémneho zvýšenia nákladov na energiu, tak obmedzenie možností zvyšovať tržby z nájomného. 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.

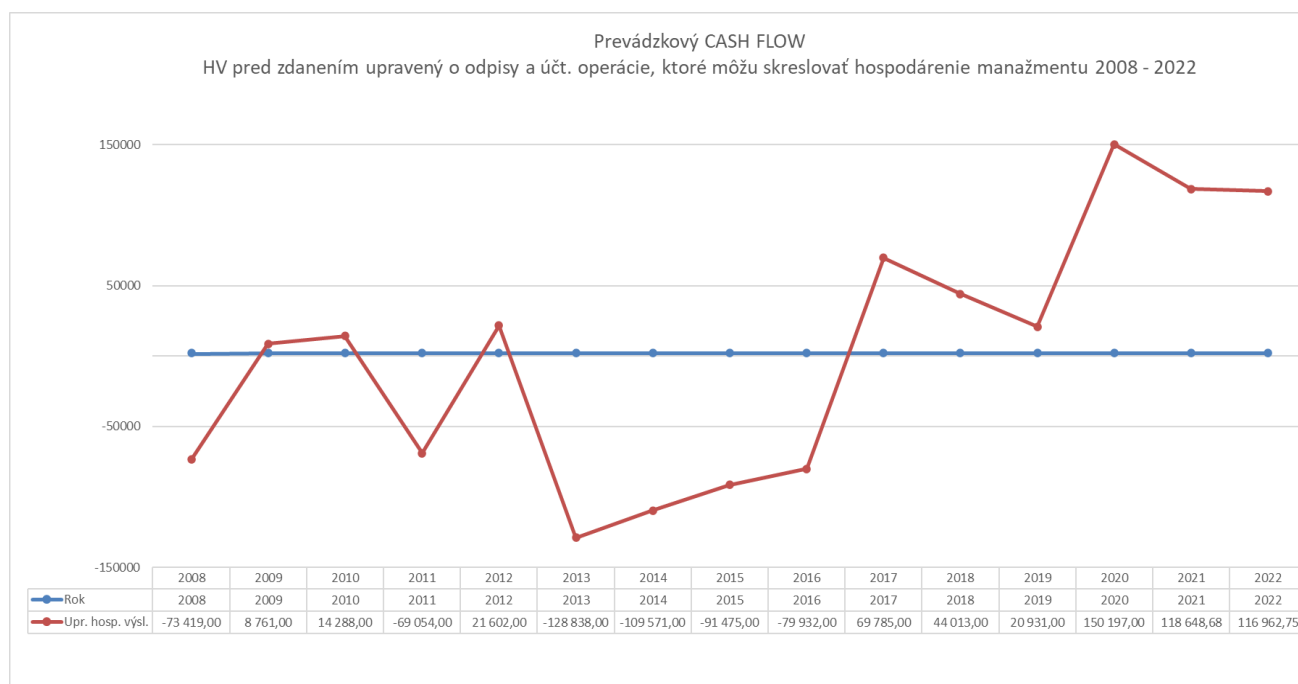
## 8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

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.

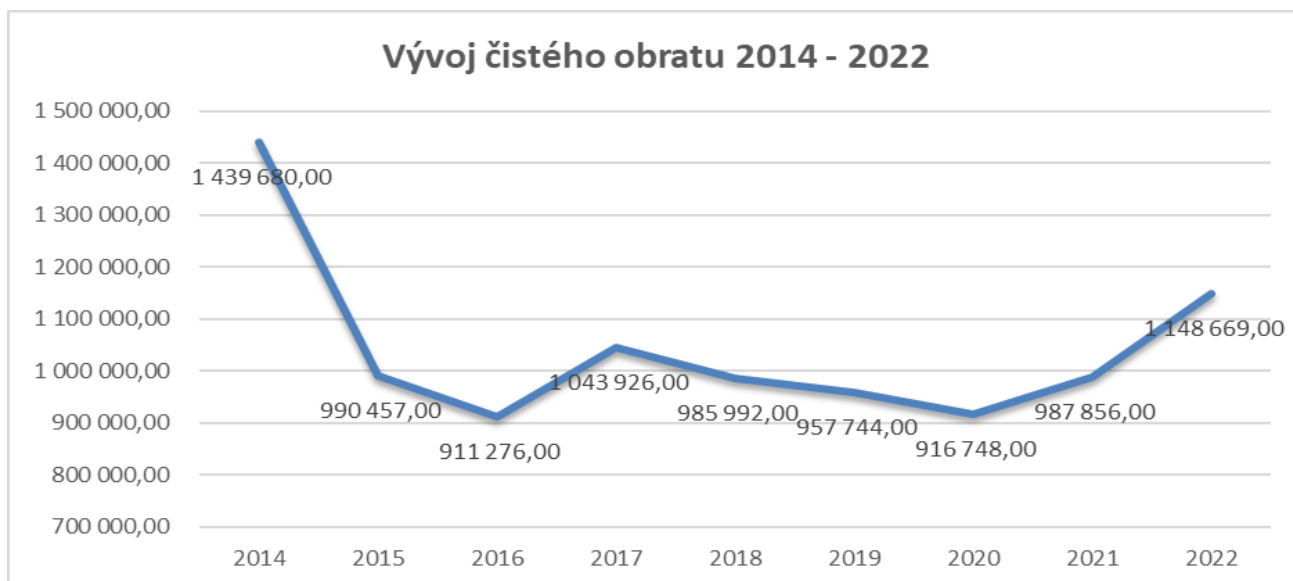
Ukazovateľ prevádzkového CASH FLOW premieňa zisk spoločnosti úpravou o položky nepeňažnej povahy a o mimoriadne položky, na zisk z prevádzkovej činnosti firmy. Výstupom je tak zisk, ktorý firma dosahuje predajom tovaru, výrobkov a služieb, nie inými mimoriadnymi činnosťami. Tento ukazovateľ je dôležitý 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 metód pre výpočet 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 a nasmerovať obrat spoločnosti od covidovej krízy k opätovnej trajektórii rastu aj v roku 2022.

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 verejno-prospešných 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. ). V neposlednom rade naše hospodárenie v roku 2022 ovplyvnila negatívne ďalšia kríza, tento krát energetická, ktorá mala za následok zvýšenie nákladov na energie, ktoré hradí SMMP zo svojich výnosov – ide najmä o priestory administratívnych



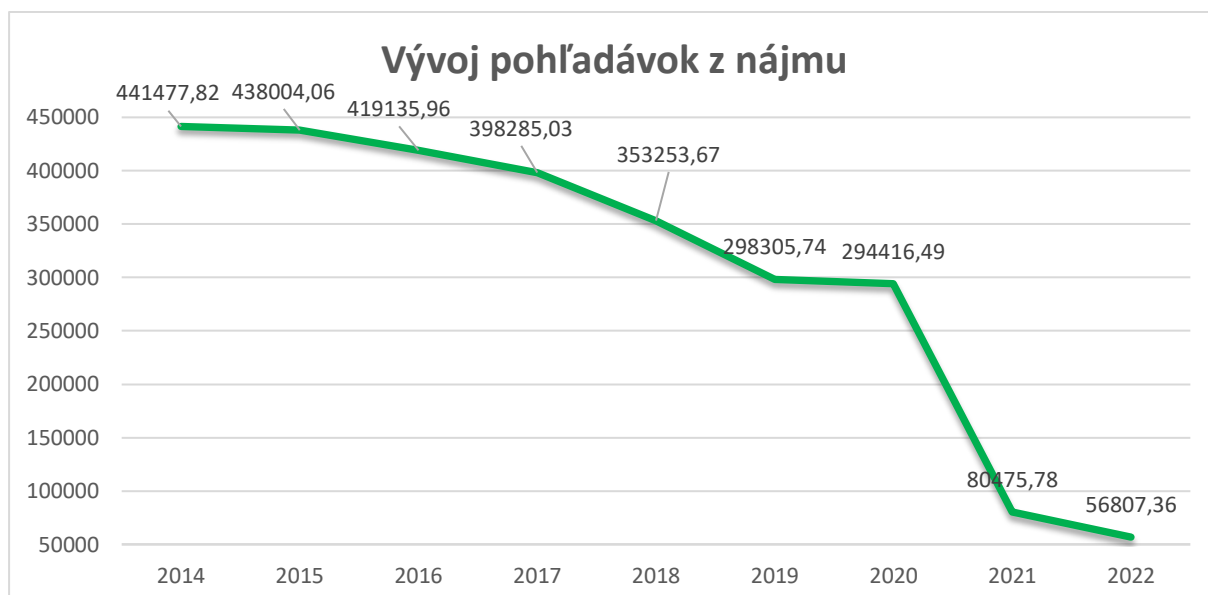
budov využívaných SMMP, prevádzkovanie priemyselného parku, ako aj energií za neobsadené priestory v nájomných objektoch, ktoré nie je možné uplatňovať od stávajúcich nájomcov a SMMP ich hradí z vlastných zdrojov.

#### 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 31.12.2022 predstavujú sumu 56.807,36 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 v celkovej výške 219.889,01 EUR, ako aj v roku 2022 vo výške 40.018,06 EUR.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<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	24 394,20
<b>Nebyty</b>	53 486,88	65 786,65	64 793,40	58 329,72	42 693,00	22 042,59	26 437,40	17 512,35	32 413,16*
<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>	<b>56 807,36</b>
Medziročne	x	3 473,76	18 868,10	20 850,93	45 031,36	54 947,93	3 889,25	213 899,81	23 668,42

\* Nárast pohľadávok pri NBP v roku 2022 bol zapríčinený enormným zvýšením zálohových platieb za služby spojené s nájmom, ako reakcie na energetickú krízu, ktoré boli nájomcom zvýšené ešte ku koncu roka 2022, ale uhradené až v roku 2023.



## 8.5. Vývoj celkovej zadlženosti spoločnosti

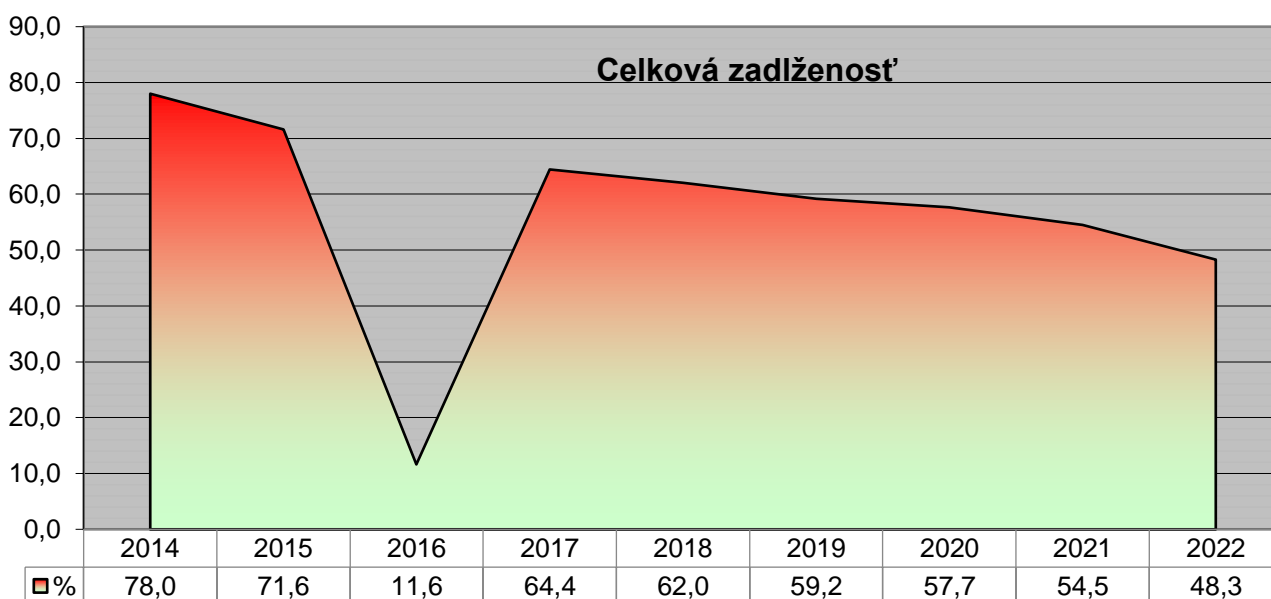
### ✓ celková zadlženosť

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. V roku 2022 dokonca celková zadlženosť klesla už pod hranicu 50 %, čo hovorí o kvalitnom spravovaní finančných prostriedkov manažmentom spoločnosti.

## **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 2022 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Je potrebné uviesť, že k 31.12.2022 nemali zo SMMP uzatvorené zmluvy o poskytovaní služieb v PP1 3 subjekty, z dôvodu odmietania tieto uzavrieť, preto na jeden z nich bola ešte v roku 2021 podaná žaloba o peňažné plnenie vo výške 1.566,00 EUR a uzatvorenie zmluvy. Súdny spor stále prebieha.

### **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
31.01.2022	115 137,93	04.01.2022
31.07.2022	115 137,93	06.07.2022
<b>spolu uhra-</b> <b>dené</b>	<b>921 103,44</b>	
<b>nesplatený</b> <b>zostatok</b>	<b>1 381 655,22</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 31.12.2022		
Druh majetku	výmera v m2	Obstaráva- cia cena (EUR)
<b>031 - Pozemky</b>		
Pozemky	54 222	268 428,06
<b>021 – Budovy, haly a stavby</b>		
cesta, parkovisko, VO Kúp. zml. MH Invest II z 2022		4 856 284,00
<b>Spolu majetok v správe</b>		<b>5 124 712,06</b>

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 2022 sme zahájili realizáciu rekonštrukciu parkoviska pred administratívnou budovou SMMP a výmenu poškodených cestných obrubníkov na komunikácii v parku. Taktiež sme osadili 4 ks parkových smetných nádob popri chodníku a autobusovej zastávke. Veľmi dôležitou investíciou, vzhľadom na vysoké ceny energií, bola výmena svietidiel osvetlenia cestných komunikácií za LED svetelné zdroje.

**SMMP, s. r. o., teda aj v roku 2022 intenzívne pokračovala v nastavenom trende z predchádzajúcich rokov, 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 2022.

#### 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 2022.

### 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 2022.