



MESTO PRIEVIDZA

Materiál mestského zastupiteľstva

Materiál MsZ č. 15/24

Mestská rada: 15.04.2024

Mestské zastupiteľstvo: 06.05.2024

Názov materiálu:

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa
Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2023**

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 11. 03. 2024

**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 2023**

Obsah

1. Úvod	
2. Majetok mesta Prievidza zverený do správy SMMP	4
2.1. Pohyby majetku v správe v roku 2023	4
2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2023	5
3. Byty v správe SMMP	5
3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2023 (EUR)	6
3.2. Vymáhanie pohľadávok z nájmu bytov a služieb súvisiacich s užívaním bytov	7
4. Nebytové priestory v správe SMMP	7
4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2023 (EUR)	7
4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov	7
5. Odpredaj bytov a nebytových priestorov	8
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
6. Transfery	9
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
7. Opravy a údržba majetku	12
8. Ekonomika spoločnosti	14
8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2023	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
9. Priemyselný park	19
9.1. Priemyselný park	19
9.2. Návrtná 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 2023 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 2023

- Dodatkom č.21 sa zužuje Koncesná zmluva o vyradený majetok časť z parcely S. Chalúpku vnútorný dvor pred pavilónmi, pozemok parcely č.829/1 a rozširuje sa o majetok - pozemok na Trhovej ulici p. č. 2/3, p. č. 2/4, p. č. 2/1 a o pozemky- areál na Garážovej ulici.
- Dodatkom č.22 sa zužuje Koncesná zmluva o majetok plastové kontajnery, ohrievače Concept, smetné koše.

2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2023

	Počiatočný stav k 1. 1. 2023	Pohyb majetku počas roku 2023		Zostatok účtov k 31. 12. 2023
		Nadobudnutie	Vyradenie/úbytok	
Nehmotný majetok				
013 - Dlh. nehm. majetok – software	13 347,47	-	-	13 347,47
Hmotný majetok				
021 - Budovy, haly, stavby	11 171 291,56	39 878,96		11 211 170,52
022 - Stroje prístroje, za- riadenie	174 505,01			174 505,01
023 - Dopravný pro- striedky	187 828,82			187 828,82
028 - Drobný dlh. hm. majetok	259 561,55		4 528,95	255 032,60
031 - Pozemky	104 793,51	119 276,92	1 742,65	222 327,78
756 - Drobný hmotný majetok	50 824,87		79,00	50 745,84
032 - Umelecké diela	132,78			132,78
Majetok celkom	11 962 285,54	159 155,88	6 350,60	12 115 090,82

3. Byty v správe SMMP

K 31.12.2023 SMMP spravovala celkom 527 bytov.

Byty v správe spolu	527
z toho:	
vo vlastníctve mesta	354
z nich v správach iných správcov	24
vo vlastníctve SMMP	173

K 31.12. 2023 bolo v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza pridelených spolu 28 bytov, z toho :

- 12 ks dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste,
- 3 ks trojizbových byty v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste,

- 3 ks jednoizbových pavlačových bytov v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste,
- dom súp. č. 1338 Gazdovská ul. - 1 byt,
- dom súp. č. 1344 Gazdovská ul. - 1 byt ,
- dom súp. č. 2903 Gazdovská ul. - 2 byty,
- ul. J. Okáľa 771/10- 1 byt,
- ul. J. Okáľa 775/2 - 4 byty,
- ul. Kútovská 0940/9- 1 byt.

Naša spoločnosť do 31.12. 2023 uzatvorila z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa spolu 118 nájomných zmlúv a 230 dodatkov k nájomným zmluvám.

Počas roka 2023 bolo ukončených 22 nájomných vzťahov.

K 31.12.2023 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 67 voľných bytov, všetky v lokalite Ciglianska cesta.

Voľné byty spolu	67
z toho:	
Ciglianska cesta - 3-izb.	4
Ciglianska cesta - 2-izb.	50
Ciglianska cesta - 1-izb.	13

3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2023 (EUR)

	Predpis	z toho základné nájomné	služby	Úhrady od nájomníkov
1	2	3	4	5
	(3+4)			
Celkom	1 032 183,96	617 356,07	414 827,89	1 068 407,82*

*úhrady predpisov za rok 2023 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2022.

Pozn.: SMMP z vybraného nájomného zaslalo mestu Prievidza v zmysle Komisionárskych zmlúv pravidelné mesačné platby na úhradu úverov ŠFRB 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, s. r. o., na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov zaslala 238 upomienok v sume 18 321 €, 19 výziev na úhradu nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 251 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 2 098,66 € s prísl. a 8 žalôb o zaplatenie dlhu vo výške 5 444,48 € s prísl.. K 31.12. 2023 bolo ukončených 22 nájomných vzťahov.

4. Nebytové priestory v správe SMMP

K 31. 12. 2023 SMMP evidovalo v správe 35 265 m² nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 23-och objektoch. Do 31.12. 2023 bolo uzatvorených 9 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 27 dodatkov k nájomným zmluvám, 3 dohody o ukončení nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov, 15 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. 2023 (EUR)

Predpis celkom	z toho základné nájomné	služby	Úhrady
1	2	3	4
(2+3)			
479 181,27	234 193,59	244 987,68	510 258,72*

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

4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2023 bolo zaslaných 10 upomienok v hodnote 17.528,99 EUR. V rámci vymáhania boli podané 2 návrhy na vydanie platobného rozkazu na peňažné plnenie vo výške 1.948,81 EUR. SMMP, s. r. o., podala 1 návrh na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 198,31 EUR. Dohodou boli ukončené 3 nájomné zmluvy.

5. Odpredaj bytov a nebytových priestorov

SMMP v súlade s Koncesnou zmluvou viedla evidenciu platieb v súvislosti v minulosti odpredajých 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. 2023 nebolo podľa zák. č. 182/1993 Z. z. SMMP prevedené vlastníctvo k žiadnemu z bytov. Odpredaj bytov a kúpne zmluvy realizuje mesto Prievidza samostatne, formou OVS.

5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP

Do 31. 12. 2023 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 8 exekučných konaní z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty a nebytové priestory.

5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2023 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 1.1.2023	18.741,62
Prijaté platby na účet OB:	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/	826,54
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /MESTO/	28,26
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	91,44
Prijaté mylné platby	
Príjmy spolu	946,24
Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:	
Odvod mylných platieb, prevod do FO	25,12
Bank. poplatky	91,44
Zrážková daň v banke	0,00
Výdaje spolu	116,56
Konečný zostatok k 31. 12. 2023	19.571,30

6. Transfery

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

Nedoplatok z transferov za rok 2022 vo výške 3.111,60 EUR bol vysporiadaný v roku 2023. V roku 2023 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 23.916,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 15.1.2024 podľa nižšie uvedených údajov.

Denné centrá				
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom denné centrá	Vyúčtovanie transferov
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov		
Spotrebný materiál	93,64	533,92	627,56	
Voda, dažďová voda	75,00	479,17	554,17	
Elektrická energia	3 130,00	865,00	3 995,00	
Plyn	0,00	5 768,33	5 768,33	
Telefónne poplatky	188,58	178,80	367,38	
Ostatné služby	741,10	3 054,10	3 795,20	
Opravy a údržba	500,00	1 775,00	2 275,00	
Celkom	4 728,32	12 654,32	17 382,64	
Celkom s DPH	5 673,98	15 185,18	20 859,16	
Schválený transfer na rok 2023				22 916,00
Poskytnutý transfer za 2023				22 916,00
Nedoplatok z transferu k 31.12.2022				-3 871,60
Náklady s DPH				20 859,16
Nedoplatok z transferu k 31.12.2023				-1 814,76

Útulok – zariadenie sociálnych služieb - Košovská cesta 15 (232)		
Druh nákladu	Suma nákladov	Vyúčtovanie transferov
Spotrebný materiál	18,81	
Opravy a údržba	62,50	
Ostatné služby	58,96	
Celkom	140,27	
Celkom s DPH	168,32	
Schválený transfer na rok 2023		1 000,00

Poskytnutý transfer za rok 2023		1 000,00
Preplatok z transferu k 31.12.2022		760,00
Náklady s DPH	168,32	168,32
Preplatok z transferu k 31.12.2023		1 591,68

Rekapitulácia		
Poskytnutý transfer spolu		23 916,00
Náklady spolu		21 027,48
Rozdiel z roku 2022		-3 111,60
Rozdiel - nedoplatok za rok 2023		-223,08

*Nedoplatok za rok 2023 bude vysporiadaný v transfere na rok 2024.

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

V roku 2023 bol spoločnosti SMMP poskytnutý na splátky úveru a úrokov na obstaranie bytového domu na ul. Ciglianska cesta pop. Č. 8 ABCD transfer, na prvú časť roka 2023 vo výške 160.000,00 EUR, formou úhrady strát minulých období a na obdobie druhej časti roka 2023, vo forme zvýšenie základného imania, vo výške 150.000,00 EUR.

6.3. Prehľad o úvere za rok 2023 (EUR)

	Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Prijaté úroky	Príjmy na splácanie úveru	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
zvýšenie ZI, úhrada strát	K 1.1.2023						1 055 700,00	39 542,83
	2/1		1 954,22					
	20/1	24 300,00						
	26/1			6,00				
	31/1		2 571,50	4,00				
	8/2					20 000,00	od SMMP	
	20/2	24 300,00						
	27/2			6,00				
	28/2		2 272,48	4,18				
	15/3					30 000,00	od SMMP	
	20/3	24 300,00						
	27/3				6,00	160 000,00	úhrada strát	
	27/3					- 50 000,00	vrátené SMMP	
	31/3		2 628,18	4,36				
	20/4	24 300,00						
	26/4				6,00			
	28/4				4,00			
	2/5		2 971,21					
	22/5	24 300,00						
	26/5				6,00			
	31/5		2 992,06	4,00				
	20/6	24 300,00						
	26/6				6,00			
	30/6		2 939,83	4,00				
	7/7					150 000,00	úhrada strát	
	20/7	24 300,00						
	26/7				6,00			
	31/7		3 351,20	4,22				
	21/8	24 300,00						
	28/8				6,00			
	31/8		3 260,85	4,00				
	20/9	24 300,00						
	26/9				6,00			
	29/9				4,00			
	2/10		3 133,08					
	20/10	24 300,00						
	26/10				6,00			
	31/10		3 356,19	4,00				
	20/11	24 300,00						
	27/11				6,00			
	30/11		3 154,71	4,00				
20/12	24 300,00							
27/12				6,00				
29/12				4,00				
	K 31.12.2023							
	Celkom r. 2023	291 600,00	34 585,51	120,76	-	310 000,00	764 100,00	23 236,56

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 2023.

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 opäť značné náklady SMMP, s. r. o., ku ktorým výnosy z týchto bytov nie sú adekvátne a sú ťažko vymožitelné. V troch prípadoch dokonca SMMP k rekonštrukcii bytu ani nepristúpila a navrhla ho Mestu Prievidza odpredať, nakoľko uvedenie do obývania schopného stavu voči výške nájomného by predstavovalo návratnosť viac ako 30 rokov.

Z väčších rekonštrukcií na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

1. Bytové domy - Ciglianska cesta:

- a. bežná pravidelná neustála údržba poškodených zariadení,
- b. zabezpečenie upratovacej služby v spoločných priestoroch na Ciglianskej 8A, B, C, D, 6, 6A,
- c. úprava 1. NP bytového domu 8A, kde vznikli dva nebytové priestory 8G a 8H, ktoré v súčasnosti slúžia pre potreby Harmónie, n. o.
- d. rekonštrukcia spoločných priestorov po požiari 9A – výmena okien v spoločných priestoroch za plastové, rekonštrukcia ocelových brán požiarneho schodiska, povrchové úpravy prístupových chodieb a kamerový a prístupový systém, nové poštové schránky.

2. Priemyselný park:

- a. v spolupráci s TSMPD zabezpečenie plošného kosenia a zimnej údržby vrátane posypov vlastnými kapacitám.

3. Sídlo SMMP - T. Vansovej 24:

- a. vybudovanie fotovoltaického zariadenia o výkone 10 kWp, vrátane batériového úložiska pre administratívnu budovu SMMP.

4. Denné centrum - T. Vansovej 16:

- a. rekonštrukcia a obnova prekrytia terasy, vrátane svetlovodu do interiéru budovy denného centra.

5. Bytový dom - Kútovská 9,11 a 13:

- a. dokončená rekonštrukcia opláštenia vikierov vrátane obnovy fasády – III. etapa.

6. Všetky objekty v správe SMMP:

- a. na všetkých objektoch boli počas roka 2023 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.

Celkove sa na spravovanom majetku v roku 2023 vykonali práce v rámci opráv a údržby v hodnote **271 581,30 €**.

Z toho:

- náklady za dodávateľské práce na bytových domoch	78 316,53 € /A/
- náklady na nebytové priestory a objekty	75 966,69 € /B/
- náklady na údržbu vozidiel, nákup PHM	4 631,57 € /C/
- výdavkové doklady - údržba bytov a NBP v správe SMMP + drobné nákupy	17 204,01 € /D/
- vlastnými kapacitami sa vykonali práce v hodnote	95 462,50 € /E/

Údaje sú touto zjednodušenou formou uvedené kvôli prehľadnosti. Podrobné údaje sú uvedené v účtovníctve. Náklady sú uvádzané bez DPH.

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 2023 naša spoločnosť uskutočnila dodávky stavebných diel pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme zaokrúhlene **16.500,00 EUR s DPH**. Z nich môžeme spomenúť napr. realizáciu oplotenia karanténnej stanice, rekonštrukciu technických prvkov vo výbehu pre psy, oprava systému pre odvod dažďovej vody z kaplnky v Hradci, vybudovanie prístupového chodníka k pomníku M. R. Štefánika a pod.

8. Ekonomika spoločnosti

8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2023

Č. riadku	Text	2023
02	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 375 456,00
10	Náklady na hospodársku činnosť	1 347 286,00
12	z toho: spotreba materiálu a energií	498 238,00
14	Služby	215 410,00
15	Osobné náklady	450 494,00
20	Dane a poplatky	5 861,00
21	Odpisy	149 032,00
24	Zostatková cena predaného majetku	-
25	Opravné položky k pohľadávkam	-
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	28 251,00
27	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	28 170,00
29	Výnosy z finančnej činnosti	39 113,00
45	Náklady na finančnú činnosť	37 792,00
55	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	1 330,00
56	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	29 500

* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2023

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, ako aj ku kladnému hospodárskemu výsledku, čo sa za obdobie 18-tich rokov od vzniku spoločnosti v roku 2006 podarilo dosiahnuť po 4-tý krát. 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, príjmy, alebo náklady ovplyvnené rozhodnutím orgánov mesta Prievidza, a pod. Skutočný neskreslený obraz hospodárenia manažmentu SMMP uvádzame nižšie.

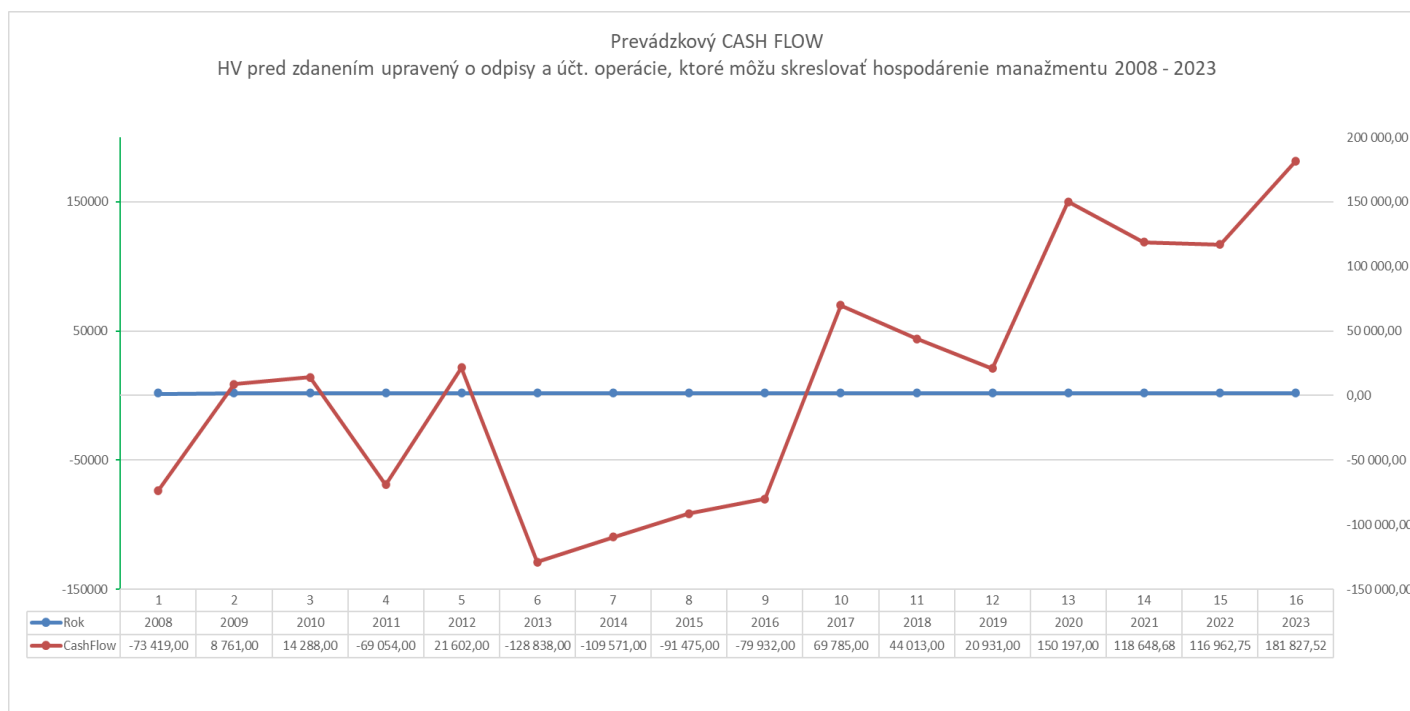
8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

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 vyskytuje sporadicky.

Ak chce spoločnosť 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 hospodárenia.

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 a energetickej krízy k opätovnej trajektórii rastu aj v roku 2023.

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 alebo znižujú príjmy 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 2023 ovplyvnila nielen pretrvávajúca energetická kríza, ale aj vysoká miera inflácie, ktorá mala za následok zvýšenie nákladov na energie, ktoré hradí SMMP zo svojich výnosov –

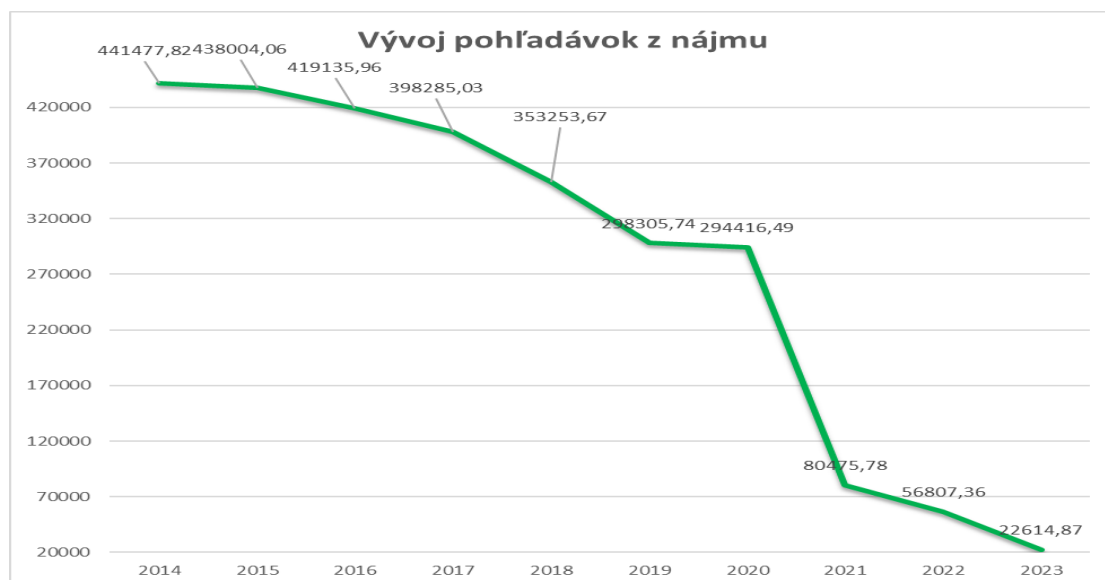
ide najmä o priestory administratívnych budov využívaných SMMP, prevádzkovanie priemyselného parku, ako aj energií za neobsadené priestory v nájomných objektoch, ktoré nie je možné uplatňovať od stávajúcich nájomcov a SMMP ich hradí z vlastných zdrojov. Tak tiež, v zmysle vládnych rozhodnutí došlo v roku 2023 až 2x k valorizácii miezd zamestnancov, a to v januári a v septembri 2023, úhrnom v priemere o 20% .

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 31.12.2023 predstavujú sumu 22.614,87 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. V roku 2023 sme neodpísali žiadne pohľadávky a pokles tvoria iba vymožené dlžné sumy vlastnou činnosťou SMMP.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Byty	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	15 377,68
Nebyty	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	7 237,19
SPOLU	441 477,82	438 004,06	419 135,96	398 285,03	353 253,67	298 305,74	294 416,49	80 516,68	56 807,36	22 614,87
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	34 192,49

* 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

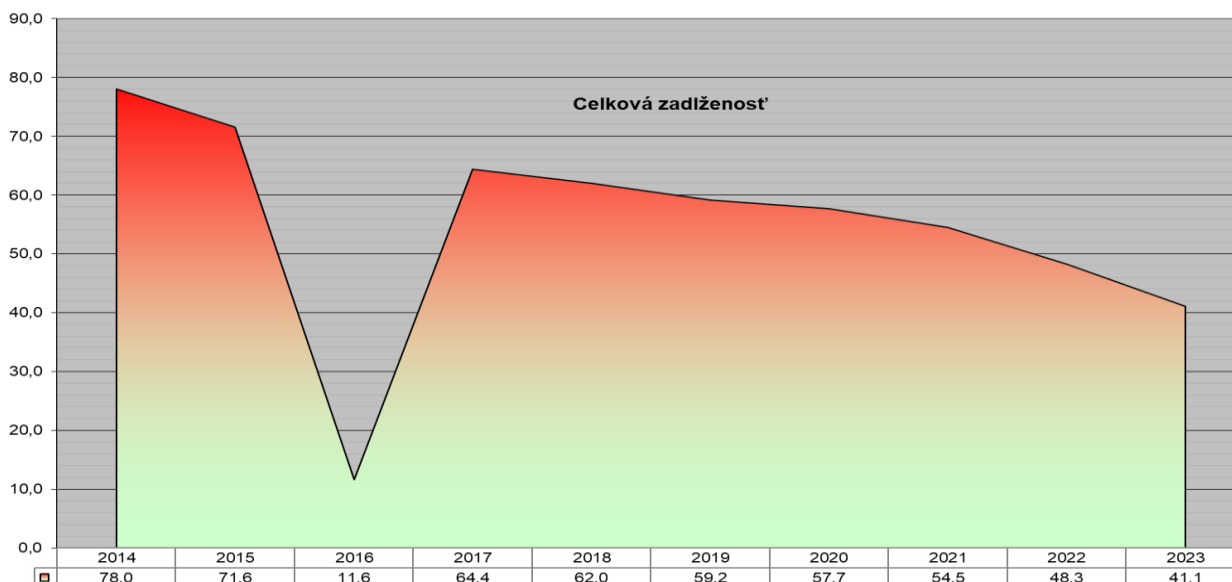
✓ celková zadlženosť

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 jej zadlženosť dokonca 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. Tento trend pokračoval aj v roku 2023 a teda celková zadlženosť spoločnosti predstavuje 41,1 %.

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 2023 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Je potrebné uviesť, že k 31.12.2023 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. V prvostupňovom rozhodnutí súdu bolo rozhodnuté v prospech SMMP. Toho času však prebieha odvolacie konanie na krajskom súde v Trenčíne.

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 31.7.2029		
splatné ku dňu	výška splátky	uhradené dňa
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
31.01.2023	115 137,93	10.01.2023
31.07.2023	odložená splátka	
spolu uhradené	1 036 241,37	
nesplatený zostatok	1 266 517,29	

SMMP požiadalo v roku 2023 o odklad 2 splátok, kvôli energetickej kríze, čomu MH SR vyhovel a odložilo 2 splátky bezúročnej návratnej výpomoci. Konečná splatnosť sa tak

posunula na 31.7.2029. Tieto finančné prostriedky uložila SMMP na termínovaný účet, z ktorého výnos použila na pokrytie časti zvýšených prevádzkových nákladov SMMP.

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

Spoločnosť má v zmysle Komisionárskej zmluvy zo dňa 22. 5. 2006 a následne od 14.11.2023 Zmluvy o poskytovaní služieb v znení ich dodatkov v správe nehnuteľný majetok mesta Prievidza.

Stav k 31.12.2023		
Druh majetku	výmera v m ²	Obstaráva- cia cena (EUR)
031 - Pozemky		
Pozemky	59602	308 864,04
021 – Budovy, haly a stavby		
cesta, VO Kúp. zml. MH Invest II z 2022		3 042 108,33
Spolu majetok v správe		3 350 972,37

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, údržbu trávnatých plôch a drevín a ďalších činností súvisiacich s prevádzkou. V roku 2023 sme ukončili rekonštrukciu parkoviska pred administratívnou budovou SMMP a výmenu poškodených cestných obrubníkov na komunikácii v parku. Taktiež sme zrealizovali výmenu svetelných zdrojov za LED na parkovisku po MH Invest II, ktoré následne mesto prenajalo spoločnosti BROSE. Doplnili sme aj podružné merania tohto osvetlenia a náklady na spotrebu elektrickej energie, na základe tejto meranej spotreby, fakturujeme spoločnosti BROSE.

Na jeseň sme vypracovali novú koncepciu financovania a správy PP1, k 14.11.2023 sme ukončili správu PP1 formou Komisionárskej zmluvy a uzatvorili s mestom Prievidza Zmluvu o poskytovaní služieb, ktorou zabezpečujeme nadalej všetky potrebné úkony pre chod Priemyselného parku Západ – I.

SMMP, s. r. o., opäť aj v roku 2023 nepoľavila vo svojom nastavenom trende z predchádzajúcich rokov a pokračovala vo svojej činnosti a aktivite, vedúcej k čo najlepšiemu hospodáreniu s disponibilnými zdrojmi, pri súčasnom plnení všetkých potrieb a požiadaviek mesta Prievidza, ako jej zakladateľa. Za podstatné považujeme

najmä zvládnutie vysokej miery inflácie, ako na našej strane, tak aj s odkomunikovaním s nájomcami nebytových priestorov a zvýšením nájmov v tejto neľahkej dobe, ktorá okrem covidovej a energetickej krízy nabalila na plecia nás všetkých aj vysokú infláciu. Ďalším míľnikom v roku 2023 bolo vybudovanie prvého fotovoltického zariadenia v štruktúrach Mesta Prievidza, a to práve našou spoločnosťou, ktorým zabezpečujeme elektrickú energiu pre administratívnu budovu SMMP. V roku 2024 by sme chceli zrealizovať prepojenie odberného miesta našich dielní, aby sme nami vyrábanú energiu vedeli spotrebovať ešte efektívnejšie. A v neposlednom rade chceme poukázať na to, že našou iniciatívou a aktivitou sa nám podarilo v roku 2023 zabezpečiť vykrytie nákladov na zvýšené úroky úveru, ktorého splátky financuje mesto, a to hlavne efektívnym nakladaním s finančnými prostriedkami, ktorými disponujeme.

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 2023.

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 2023.

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 2023.