



Prievidza

Mesto Prievidza, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza

Materiál mestského zastupiteľstva

Číslo: 25/2025

Mestská rada: 16.06.2025

Mestské zastupiteľstvo: 30.06.2025

Názov materiálu:

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa
Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2024**

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

Prerokované: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta

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

Peter Dušek, vedúci tech. úseku SMMP

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

V Prievidzi dňa 07. 05. 2025



**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 2024**

©2025

Obsah

1. Úvod	5
2. Majetok mesta Prievidza zverený do správy SMMP	5
2.1. Pohyby majetku v správe v roku 2024	5
2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2024 – Koncesná zmluva	6
2.3. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2024 – Komisionárska zmluva - Hollého	6
2.4. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2024 – Zmluva o poskytovaní služieb Priemyselný park – Západ I.	7
3. Byty v správe SMMP	7
3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2024 (EUR)	8
3.2. Vymáhanie pohľadávok z nájmu bytov a služieb súvisiacich s užívaním bytov	8
4. Nebytové priestory v správe SMMP	9
4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2024 (EUR)	9
4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov	9
5. Odpredaj bytov a nebytových priestorov	10
5.1. Odpredaj bytov	10
5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP	10
5.3. Odpredaj nebytových priestorov	10
5.4. Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a nebytových priestorov mesta Prievidza	10
6. Transfery	11
6.1. Transfery na sociálne služby– program 13 rozpočtu mesta – sociálne služby	11
6.2. Transfery objekt Hollého – program 14 rozpočtu mesta – Rozvoj obci	11
6.3. Transfery na zvýšenie základného imania na splátky úveru – program 14 rozpočtu mesta – bývanie	12
6.3. Prehľad o úvere	13
7. Priemyselný park	14
7.1. Priemyselný park	14
7.2. Návratná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR	15
8. Opravy a údržba majetku	16
9. Ekonomika spoločnosti	18
9.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2024	18
9.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW	19

9.3. Vývoj čistého obratu	20
9.4. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov	22
9.5. Vývoj celkovej zadlženosti spoločnosti	23
10. Záver	24

1. Úvod

Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP) zabezpečovala počas roka 2024 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 7.8.2024, výkon správy a nájom nebytových priestorov v objekte na Ul. Hollého,
- Zmluvy o poskytovaní služieb zo dňa 2.11.2023 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 2024

- Dodatkom č.23 sa zužuje Koncesná zmluva o vyradený majetok - Mercedes Benz AXOR
- Dodatkom č.24 sa zužuje Koncesná zmluva o vyradený majetok-Vnútorný dvor pred pavilónmi S. Chalupku, Dom – Veľkonecpalská ul.73, sup. č. 30925, Dom -Nábr. sv. Cyrila , sup.č.10353, Dom Šulekova sup.č. III.868,869, Trafostanica - Dom Malook-ružná 27,29, sup.č. 20187, majetok plastové kontajnery, tlačiareň, písací stroj, počítač, monitor, klávesnica, myš. Rozširuje o majetok technické zhodnotenie – Budova bývalej SLSP- Úradná budova.

2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2024 – Koncesná zmluva

	Počiatočný stav k 1. 1. 2024	Pohyb majetku počas roku 2024		Zostatok účtov k 31. 12. 2024
		Nadobud- nutie	Vyradenie/úby- tok	
Nehmotný majetok				
013 - Dlh. nehm. majetok – software	13 347,47	-	-	13 347,47
Hmotný majetok				
021 - Budovy, haly, stavby	11 211 170,52	2 331,13	17 824,05	11 195 677,60
022 - Stroje prístroje, za- riadenie	174 505,01		562,54	173 942,47
023 - Dopravný pro- striedky	187 828,82		165 192,19	22 636,63
028 - Drobný dlh. hm. majetok	255 032,60		1 575,23	253 457,37
031 - Pozemky	222 327,78		4 835,47	217 492,31
756 - Drobný hmotný majetok	50 745,84		620,16	50 125,69
032 - Umelecké diela	132,78			132,78
Majetok celkom	12 115 090,82	2 331,13	190 609,64	11 926 812,31

2.3. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2024 – Komisionárska zmluva Hollého

	Poč. stav. k 1.1.2024	+Prírastky/ -Úbytky	Zostatok k 31.12.2024
Druh majetku	Obst. cena v €	Pohyb	Obst. cena v €
021- Budovy, haly a stavby	-	326 481,95	326 481,95
022- Stroje, prístroje, zariadenia	-	17 202,33	17 202,33
031- Pozemky	-	3 594,83€	3 594,83€
028- Drobný dlhodobý- hmotný majetok	-	1 593,72 -272,19	1 321,53
756- Drobný hmotný ma- jetok	-	2 439,31 -1046,82	1 392,49
Majetok celkom:	-	349 993,12	349 993,12

2.4. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2024 – Zmluva o poskytovaní služieb Priemyselný park – Západ I.

Stav k 31.12.2024		
Druh majetku	výmera v m2	Obstarávacia cena (EUR)
031 - Pozemky		
Pozemky	59 602	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

3. Byty v správe SMMP

K 31.12.2024 SMMP spravovala celkom 508 bytov.

Byty v správe spolu	508
z toho:	
vo vlastníctve mesta	351
z nich v správach iných správ- cov	21
vo vlastníctve SMMP	157*

* Bytový dom na Ciglianskej ceste 8, pôvodne 173 b. j., od 10/2023 zmenených 16 b. j. na nebytové priestory pre potreby HARMONIA, n. o.

K 31.12. 2024 bolo v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievdza pridelených spolu 27 bytov, z toho :

- 10 ks dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste,
- 7 ks trojizbových bytov v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste,
- 4 ks jednoizbových pavlačových bytov v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste,
- dom súp. č. 3103 Gazdovská ul.- 1 byt,
- dom súp. č. 2903 Gazdovská ul.- 1 byt ,
- Ul. J. Okáľa 771/10- 2 byty, Ul. J. Okáľa 775/2 - 2 byty,

Naša spoločnosť do 31.12. 2024 uzatvorila z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa spolu 81 nájomných zmlúv

a 268 dodatkov k nájomným zmluvám. Počas roka 2024 bolo ukončených 21 nájomných vzťahov.

K 31.12.2024 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 80 voľných bytov, všetky v lokalite Ciglianska cesta.

Voľné byty spolu	80
z toho:	
Ciglianska cesta - 3-izb.	3
Ciglianska cesta - 2-izb.	64
Ciglianska cesta - 1-izb.	13

3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2024 (EUR)

	Predpis	z toho základné nájomné	služby	Úhrady od nájomníkov
1	2	3	4	5
	(3+4)			
Celkom	1 015 584,45	605 690,62	409 893,83	933 938,33

*úhrady predpisov za rok 2024 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2023.

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 167.027,04 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 199 upomienok v sume 16 453 €, 25 výziev na úhradu nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 183 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 1 595,93 € s prísl. a 3 žaloby o zaplatenie dlhu vo výške 2 379,15 € s príslušenstvom.

4. Nebytové priestory v správe SMMP

K 31. 12. 2024 SMMP evidovalo v správe 35 265 m² nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 23-och objektoch. Do 31.12. 2024 bolo uzatvorených 10 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 15 dodatkov k nájomným zmluvám, 5 dohôd o ukončení nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov, 17 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. 2024 (EUR)

Predpis celkom	z toho základné nájomné	služby	Úhrady
1	2	3	4
(2+3)			
504 895,58	310 503,65	194 391,93	584 571,20

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

4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2024 boli zaslané 2 upomienky v hodnote 1.256,72 EUR. V rámci vymáhania boli podané 2 návrhy na vydanie platobného rozkazu na peňažné plnenie vo výške 1.446,90 EUR. Dohodou boli ukončené 4 nájomné zmluvy.

5. Odpredaj bytov a nebytových priestorov

SMMP v súlade s Koncesnou zmluvou viedla evidenciu platieb v súvislosti v minulosti odpredaných 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 prevádzkala tieto platby na účet odpredaja bytov a nebytových priestorov, ktorého vlastníkom je mesto Prievidza.

5.1. Odpredaj bytov

Od 1.1. do 31. 12. 2024 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. 2024 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 7 exekučných konaní z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty a nebytové priestory.

5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2024 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 1.1.2024	19 571,30
Prijaté platby na účet OB:	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/	1 157,07
Prijaté úhrady odpredaja bytov a navyše	0
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	89,40
Prijaté mylné platby	80,07
Príjmy spolu	1 326,54
Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:	
Odvod mylných platieb, prevod do FO	0
Bank. poplatky	92,90
Zrážková daň v banke	0,00
Výdaje spolu	92,90
Konečný zostatok k 31. 12. 2024	20 804,94

6. Transfery

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

Nedoplatok z transferov za rok 2023 vo výške 223,08 EUR bol vysporiadaný v roku 2024. V roku 2024 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 22 000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 15.1.2025 podľa nižšie uvedených údajov.

Kluby dôchodcov			
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov	
Spotrebný materiál	44,75	1 326,24	1 370,99
Voda, dažďová voda	90,00	540,00	630,00
Elektrická energia	2 685,00	750,00	3 435,00
Plyn	-	3 100,00	3 100,00
Telefónne poplatky	187,26	183,06	370,32
Ostatné služby	196,10	1 430,93	1 627,03
Opravy a údržba - práce	312,50	6 256,25	6 568,75
Celkom bez DPH	3 515,61	13 586,48	17 102,09
DPH 20%	703,12	2 717,30	3 420,42
Celkom s DPH	4 218,73	16 303,78	20 522,51
Schválený transfer na rok 2024			22 000,00
Poskytnutý transfer za 2024			22 000,00
Nedoplatok z transferu k 31.12.2023			-1 814,76
Náklady s DPH			20 522,51
Nedoplatok z transferu k 31.12.2024			-337,27

Nocľaháreň Košovská cesta 15 (232)		
Druh nákladu	Suma nákladov	Vyúčtovanie transferov
Spotrebný materiál		
Opravy a údržba		
Energie na prázdnu budovu	1 326,40	
Ostatné služby		
Celkom	1 326,40	dažďová voda 264€
Celkom s DPH	1 591,68	plyn 1 062,40€
Schválený transfer na rok 2024		-
Poskytnutý transfer za rok 2024		-
Preplatok z transferu k 31.12.2023		1 591,68
Náklady s DPH		1 591,68
Nedoplatok z transferu k 31.12.2024		-

Rekapitulácia		
Poskytnutý transfer spolu		22 000,00
Náklady spolu		22 114,19
Rozdiel z roku 2023		-223,08
Rozdiel - nedoplatok za rok 2024		- 337,27

*Nedoplatok za rok 2024 bol vysporiadaný v transfere na rok 2025.

6.2. Transfery objekt Hollého – program 14 rozpočtu mesta – Rozvoj obci

V roku 2024 nebol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer na opravy a údržbu objektu na Ul. Hollého.

Hollého	Náklady celkom
Spotrebný materiál	
Ostatné služby	
Opravy a údržba	911,99
Celkom bez DPH	911,99
DPH 20%	182,40
Celkom s DPH	1 094,39
Schválený transfer na rok 2024	0,00
Poskytnutý transfer za 2024	0,00
Nájomné - transfer na náklady údržby	0,00
Nedoplatok z transferu z predch. roka	0,00
Náklady s DPH	1 094,39
Nedoplatok z transferu k 31.12.2024	-1 094,39

*Nedoplatok za rok 2024 bude vysporiadaný v transfere na rok 2025.

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

V roku 2024 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 2024 vo výške 160.000,00 EUR, formou zvýšenia základného imania a na obdobie druhej časti roka 2024, vo výške 150.000,00 EUR, formou úhrady strát minulých období.

6.4. Prehľad o úvere za rok 2024 (EUR)

	Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Prijaté úroky	Príjmy na splácanie úveru	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
zvýšenie ZI, úhrada strát	K 1.1.2024						764 100,00	23 236,56
	2/1		3 152,66					
	8/1					30 000,00	od SMMP	
	22/1	24 300,00						
	26/1			6,00				
	31/1		3 035,47	4,22				
	8/2					50 000,00	od SMMP	
	20/2	24 300,00						
	26/2			6,00				
	29/2		2 752,36	4,22				
	20/3	24 300,00						
	26/3			6,00				
	28/3			4,00				
	2/4		2 841,73					
	3/4			3,50				
	4/4					160 000,00	zvýšenie ZI	
	5/4					- 80 000,00	vrátené SMMP	
	22/4	24 300,00						
	26/4			6,00				
	30/4		2 661,81	4,22				
	20/5	24 300,00						
	27/5			6,00				
	31/5		2 650,59	4,00				
	13/6					50 000,00	od SMMP	
	20/6	24 300,00						
	26/6			6,00				
	28/6			4,22				
	1/7		2 445,26					
	22/7	24 300,00						
	26/7			6,00				
	31/7		2 336,25	4,00				
	20/8	24 300,00						
	26/8			6,00				
	30/8			4,00				
	2/9		2 243,14			20 000,00	od SMMP	
	20/9	24 300,00						
	26/9			6,00				
	30/9		2 056,62	4,00				
	14/10					150 000,00	úhrada strát	
	14/10					- 70 000,00	vrátené SMMP	
	21/10	24 300,00						
	28/10			6,00				
	31/10		1 943,65	4,00				
	20/11	24 300,00						
	26/11			6,00				
	29/11			4,00				
	2/12		1 797,64					
	20/12	24 300,00						
	27/12			6,00				
	31/12		1 703,00	4,00				
	K 31.12.2024							
	Celkom r. 2024	291 600,00	31 620,18	124,38	-	310 000,00	472 500,00	9 892,00

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

7. Priemyselný park

7.1. 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 2024 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Je potrebné uviesť, že k 31.12.2024 nemali zo SMMP uzatvorené zmluvy o poskytovaní služieb v PP1 stále 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. Prvostupňovým rozhodnutím Okresného súdu v Prievidzi bolo rozhodnuté v prospech SMMP. Toho času však stále prebieha odvolacie konanie na Krajskom súde v Trenčíne.

Nadalej spravujeme a udržiavame Priemyselný park Západ I. na Ulici Max Brose. V danom areáli, okrem kosenia mestských pozemkov PP1, vykonávame aj letnú a zimnú údržbu cestných komunikácií, zabezpečujeme ďalšie služby, ako napr. prevádzkovanie dažďovej kanalizácie, údržbu a funkčnosť požiarneho vodovodu, oplotenia, verejného osvetlenia ciest a chodníkov v priemyselnom parku, údržbu trávnatých plôch a drevín a ďalších činností súvisiacich s prevádzkou. Aj v roku 2024 sme v spolupráci s TSMPD, s. r. o., ktoré nám zapožičali potrebné strojové vybavenie, zabezpečovali vlastnými kapacitami zimnú údržbu v PP1, vrátane bežných menších posypov chodníkov a ostatných miestnych vnútro-areálových komunikácií a tiež údržbu trávnatých plôch areálu.

7.2. Návratná 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	
31.01.2024	odložená splátka	
31.07.2024	115 137,93	13.06.2024
spolu uhradené	1 151 379,30	
nesplatený zostatok	1 151 379,36	

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 aj v roku 2024 na termínovaný účet, z ktorého výnos použila na pokrytie časti zvýšených prevádzkových nákladov SMMP.

8. Opravy a údržba majetku

Na úseku údržby a opráv sa zabezpečovalo hlavne odstraňovanie porúch a havarijných stavov /hlavne poruchy elektroinštalácie, vodovodov a kanalizácií, opravy a výmeny dverí, okien, kuchynských liniek,.../, ako aj plánované činnosti, hlavne odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, výmeny meračov a servis vyhradených technických zariadení. Uvedené činnosti na spravovanom majetku boli vykonávané jednak vlastnými kapacitami a jednak dodávateľsky. Dodávateľsky sa vykonávali činnosti, na ktoré SMMP 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 2024.

V rámci prevádzky a údržby sa okrem iného vykonávalo aj vypratávanie a opravy bytov po nájomníkoch s ktorými bol ukončený nájomný vzťah. Vlastné vypratávanie, ale hlavne následné uvedenie bytov do užívania schopného stavu si vyžiadalo vysoké náklady SMMP, ku ktorým výnosy z týchto bytov nie sú adekvátne a sú ťažko vymožiteľné.

Z väčších rekonštrukcií na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

1. Bytové domy - Ciglianska cesta:

- a. bežná pravidelná neustála údržba poškodených spoločných častí a zariadení,
- b. zabezpečenie upratovacej služby v spoločných priestoroch na Ciglianskej 8A, B, C, D, 6, 6A,
- c. rekonštrukcia športového ihriska – výroba a montáž basketbalového koša, nové oplatenie okolo ihriska, vodorovné značenie, nové futbalové bránky, vybudovanie workoutového ihriska, detského ihriska s preliezkami vo vnútrobloku,
- d. rekonštrukcia a náter strechy a strešných okien na Ciglianskej 9A, uzavretie požiarneho schodiska,
- e. oprava vonkajšej fasády vodojemu na Cigl. ceste 8, zateplovací systém, rekonštrukcia okapových chodníkov, náter strechy,
- f. oprava a údržba čerpadiel pitnej vody vodárne bytových domov.

2. Priemyselný park:

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

3. MsÚ budova B:

- a. vybudovanie požiarnej clony, zmena požiarnej ochrany budovy vrátane nového požiarneho projektu, čím došlo k výraznému zníženiu pravidelných nákladov na prevádzku objektu.

4. Denné centrum - T. Vansovej 16:

- a. rekonštrukcia a obnova oplatenia, opravy vonkajšej maľby fasády, betonáž vonkajších vnútro-areálových chodníkov, úprava zelene v areáli.

5. J. Okáľ'a:

- a. vybudovanie 2 ks altánkov pre možnosť posedenia nájomcov bytov v tejto lokalite.

6. Zákazková výroba:

- a. vybudovanie oplatenia Karanténnej stanice pre spoločenské zvieratá mesta Prievidza a údržba a oprava technických prvkov výbehu pre psov (Zapôťčky),
- b. ostatné drobné údržbárske práce na základe požiadaviek mesta Prievidza.

7. Všetky objekty v správe SMMP:

- a. na všetkých objektoch boli počas roka 2024 vykonávané pravidelné opravy, údržba, obsluha, odborné prehliadky a skúšky technických a vyhradených technických zariadení, zimná údržba príslušenstiev komunikácií a nádvorí, kosenie, odburiňovanie, úprava kríkov a porastu, zabezpečovanie BOZP a požiarnej ochrany.

Celkovo sa na spravovanom majetku v roku 2024 vykonali práce v rámci opráv a údržby v hodnote **141 804,90 €**, z toho:

-náklady na dodávateľské práce pre bytové domy	73 299,05
-náklady na nebytové priestory a objekty	46 853,61
-náklady na údržbu vozidiel, nákup PHM	6 935,54
-výdavkové doklady - údržba bytov a NBP	
v správe SMMP + drobné nákupy	14 716,70
- práce vykonané vlastnými kapacitami	81 887,50

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

Okrem vyššie uvedeného zvýšeného objemu prác, na zabezpečovaní opráv a údržby vlastného, koncesovaného a komisionárskeho majetku, SMMP pokračovala aj

v zabezpečovaní a realizácii zákazkovej stavebnej výroby a dodali sme stavebné práce pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme zaokrúhlene **8.500,00 EUR s DPH**. Taktiež sa nám podarilo v tomto roku prepojiť odberné miesta el. energie admin. budovy a dielní v našom areáli, a tým zabezpečiť využívanie vyrobenej elektriny z našej FVE aj v budove dielní, čo má za následok ďalší pokles nákladov na spotrebu elektrickej energie.

9. Ekonomika spoločnosti

9.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2024

Č. riadku	Text	2024
02	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 255 852,00
10	Náklady na hospodársku činnosť	1 250 182,00
12	z toho: spotreba materiálu a energií	349 468,00
14	Služby	204 711,00
15	Osobné náklady	497 236,00
20	Dane a poplatky	5 343,00
21	Odpisy	147 477,00
24	Zostatková cena predaného majetku	-
25	Opravné položky k pohľadávkam	11 928,00
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	16 323,00
27	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	5 670,00
29	Výnosy z finančnej činnosti	58 077,00
45	Náklady na finančnú činnosť	30 543,00
55	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	27 534,00
56	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	33 204,00

* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2024

Na základe vyúčtovania služieb poskytovaných s nájmom bytov a nebytových priestorov ako aj čiastočným poklesom cien energií v roku 2024, pristúpila SMMP ku každoročnému prehodnoteniu výšok zálohových platieb od nájomcov. Toto sa odzrkadlilo aj na výške celkových tržieb spoločnosti. Ako sa počas roka ukázalo, toto rozhodnutie bolo opäť správne, keďže nám priamoúmerne klesli aj náklady za platby dodávateľom energií. V tomto roku sme taktiež realizovali aj práce, ktoré boli iba nákladovými položkami, a týmto

sme sa snažili v čo najväčšej miere vyhovieť ako obyvateľom, tak aj s ohľadnutím sa na iné časti mesta a občiansku vybavenosť. Vzhľadom na to sme realizovali dodávku a montáž altánkov na Ul. Okáľa 2 a 10, ako aj rekonštrukciu multifunkčného ihriska, realizáciu detského ihriska a fitness prvkov vo vnútrobloku na Ciglianskej ceste 6 a 8. Tieto nákladové položky sme sa snažili vykompenzovať opatreniami na strane príjmov, ktoré sa tiež ukázali ako úspešné. Je potrebné uviesť, že aj napriek poklesu obratu sme dosiahli našimi manažérskymi rozhodnutiami opäť kladný Cash Flow, ako aj kladný hospodársky výsledok, čo sa za obdobie 19-tich rokov od vzniku spoločnosti v roku 2006 podarilo dosiahnuť po 5-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, osobné bankroty nájomcov, odpisy majetku, príjmy alebo náklady ovplyvnené rozhodnutím orgánov mesta Prievizda, a pod. Preto nižšie uvádzame skutočný neskreslený obraz hospodárenia manažmentu SMMP vo forme prepočítaných ukazovateľov Prevádzkového CASH FLOW.

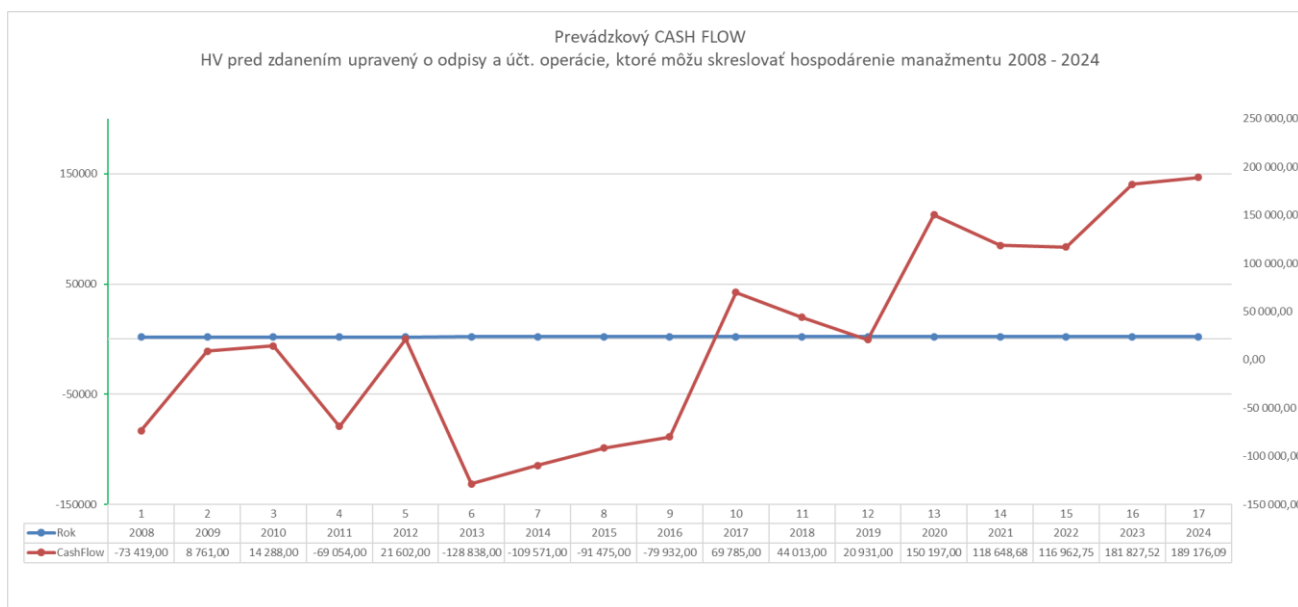
9.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

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.**

9.3. 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 10-ročného pôsobenia na SMMP dosiahnuť aktívnu bilanciu hospodárenia a nasmerovať obrat spoločnosti od covidovej, energetickej krízy a vysokej miery inflácie posledných

rokov, k opätovnej trajektórii rastu aj v roku 2024. Pokles obratu v roku 2024 sme dokázali vykompenzovať finančnými operáciami, ktoré nám počas roka priniesli dodatočný zisk.

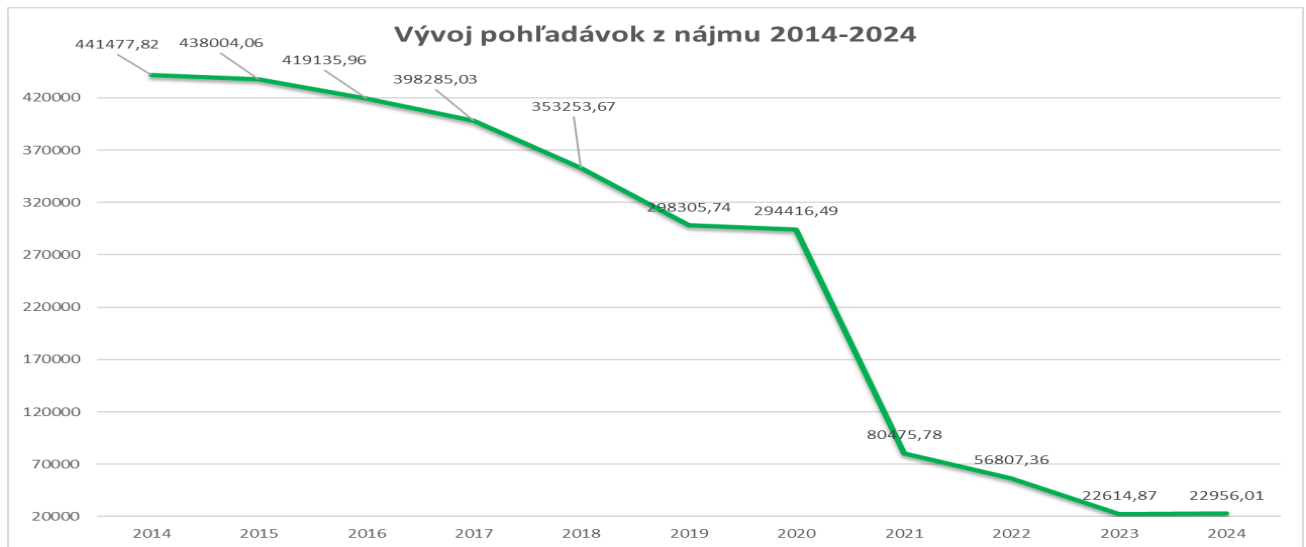
Pri vývoji čistého obratu treba poukázať na to, že hospodárenie SMMP ovplyvňujú taktiež opatrenia prijaté 100 %-ným vlastníkom spoločnosti, teda mestom Prievidza prostredníctvom rozhodnutí orgánov mesta, ktoré týmto zabezpečujú aj výkon verejno-prospešných funkcií, ktoré ale majú zároveň dopad na hospodárenie 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, rast miezd, rôznych poplatkov a pod.). V neposlednom rade naše hospodárenie v roku 2024 ovplyvnila nielen pretrvávajúca energetická kríza, ale aj vysoká miera inflácie, ktorá mala za následok zvýšenie nákladov na energiu, 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. Taktiež sa zvýšili dodatočné náklady na mzdy, kde ešte v roku 2023 prebehli až 2 valorizácie. Takto 2x valorizované mzdy sa teda už v 2024 naplno premietli do nákladov. Zvýšenie mzdových nákladov sa podarilo manažmentu čiastočne kompenzovať zriadením chráneného pracoviska v PP1, kde nám ÚPSVaR SR počas minulého roka poskytovalo dotácie na mzdu zamestnanca chráneného pracoviska.

9.4. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov

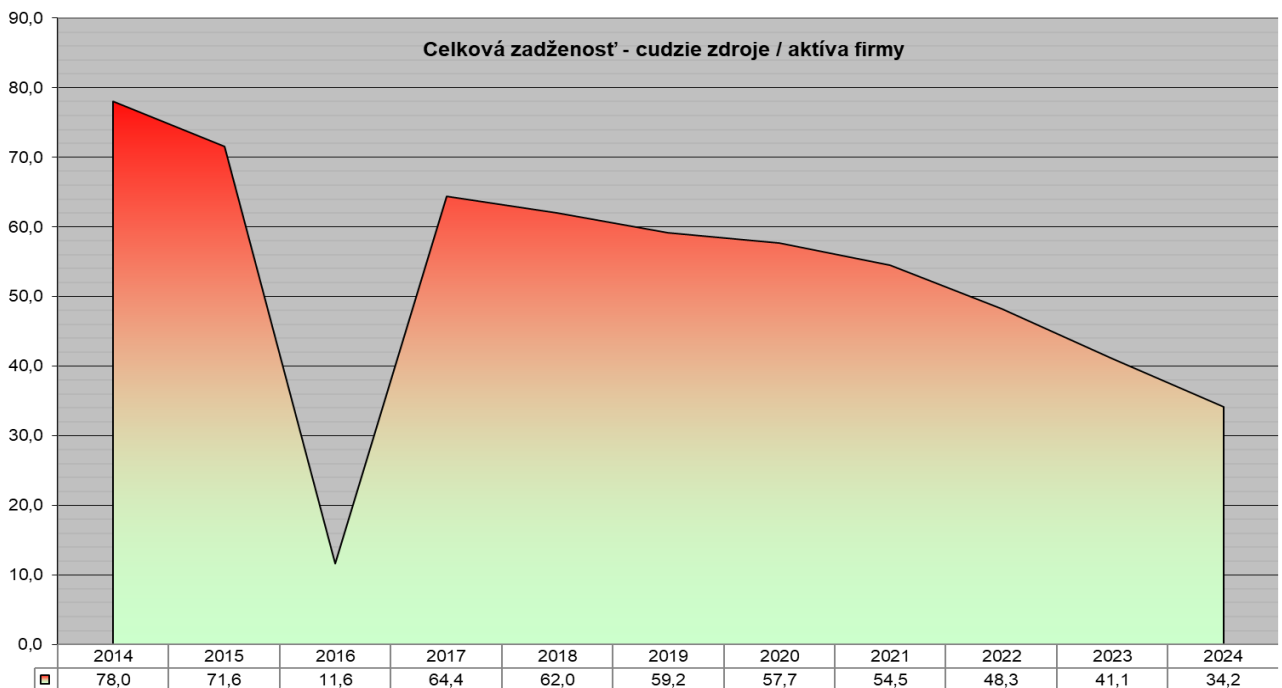
Počas rokov 2006 až 2014 sa pohľadávky SMMP voči nájomcom naakumulovali v hodnote spolu 441 477,82 EUR. Vedenie SMMP prijalo od roku 2015 viacero opatrení, vďaka ktorým sa podarilo nielen zastaviť rast pohľadávok, ale aj každoročne tieto pohľadávky znižovať. V danom trende SMMP dlhodobo pokračuje i naďalej. Pohľadávky z nájmu bytových a nebytových priestorov, ktoré evidujeme na Správe majetku mesta Prievidza k 31.12.2024 predstavujú sumu 22.956,01 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 2024 sme odpísali pohľadávky vo výške 11.927,71 EUR. Ostatný pokles za uvedené 10 ročné obdobie tvoria iba vymožené dlžné sumy vlastnou činnosťou SMMP. Môžeme konštatovať, že za toto obdobie sme, intenzívnou a sústavnou prácou s pohľadávkami a dlžníkmi, dosiahli hodnotu pohľadávok, ktorá predstavuje už iba bežné medzimesačné pohľadávky, ktoré sa menia podľa úhrad nájomného v medzimesačnom období. Podarilo sa nám teda nie len zabrániť ich ďalšiemu rastu, ale dosiahli sme ich úplnú stabilizáciu. Samozrejme budeme aj naďalej neustále pokračovať v takto nastavenom trende, aby sa situácia pred desiatich rokov už neopakovala.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	9 289,44
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	13 666,57
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	22 956,01
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	- 341,14

* Pokles pohľadávok pri NBP v roku 2023 bol zapríčinený mylnými úhradami zálohových platieb od nájomcu Harmónia, n. o., ktoré boli vrátené v roku 2024. Je potrebné povedať, že pri NBP sú pohľadávky vo výške 13.666,57 tvorené prevažne starými pohľadávkami, ktoré sú vymáhaná, resp. prihlásené do konkurzu, a to v celkovej výške 11.824,27 EUR, zostatková časť je tvorená bežnými pohľadávkami ku koncu roka, ktoré boli následne uhradené v roku 2025.



9.5. Vývoj celkovej zadĺženosti spoločnosti



✓ celková zadĺženosť

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

cudzie zdroje

———— x 100 ≤ 50 až 75%

aktíva spolu

Efektívne využívanie cudzích zdrojov by sa malo pohybovať max. 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 Návratná finančná výpomoc od MH SR, ktorú v roku 2015 dostala spoločnosť 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 **5,9%**, čo predstavujú už iba bežné krátkodobé záväzky ku koncu bežného účtovného obdobia, uhrádzané až začiatkom nového roka. 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 poklesu pokračoval aj v nasledujúcich rokoch 2023 a 2024, nakoľko SMMP svoje záväzky aj naďalej pravidelne uhrádza.

10. Záver

SMMP, s. r. o., ani v roku 2024 nepoľavila vo svojom nastavenom trende už 10 ročného pôsobenia aktuálneho vedenia spoločnosti 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 zakladateľ a.

V neposlednom rade chceme poukázať na to, že našou iniciatívou a efektívnym riadením počas uplynulých 10-tich rokov sme sa po dohode so zakladateľom – mestom Prievidza, rozhodli zrealizovať **Revitalizáciu tržnice na sídlisku Píly**, ku ktorej sme v tomto roku zabezpečili kompletnú projektovú dokumentáciu a požiadali stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia. Taktiež môžeme konštatovať, že túto kompletnú rekonštrukciu tržnice, ktorú **plánujeme uskutočniť v roku 2025**, je pripravená a schopná naša spoločnosť realizovať **z vlastných finančných zdrojov**, bez akéhokoľvek dopadu na rozpočet mesta Prievidza.

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 2024.

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 2024.

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 2024.