



Prievidza

Mesto Prievidza, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza

Materiál mestského zastupiteľstva

Číslo: 37/26

Mestská rada: 15.06.2026

Mestské zastupiteľstvo: 29.06.2026

Názov materiálu:

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa
Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2025**

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 04.05.2026



**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 2025**

©2025

Obsah

1. Úvod	5
2. Majetok mesta Prievidza zverený do správy SMMP	5
2.1. Pohyby majetku v správe v roku 2025	5
2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2025 – Koncesná zmluva	6
2.3. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2025 – Komisionárska zmluva - Hollého	6
2.4. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2025 – 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. 2025 (EUR)	8
3.2. Vymáhanie pohľadávok z nájmu bytov a služieb súvisiacich s užívaním bytov	9
4. Nebytové priestory v správe SMMP	9
4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2025 (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	12
6.3. Transfery použité na splátky úveru – program 14 rozpočtu mesta – bývanie	12
6.4. Prehľad o úvere	13
7. Priemyselný park	14
7.1. Priemyselný park	14
7.2. Návrh návratná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR	14
8. Opravy a údržba majetku	16
9. Ekonomika spoločnosti	19
9.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2025	19
9.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW	20
9.3. Vývoj čistého obratu	22

9.4. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov	23
9.5. Vývoj celkovej zadlženosti spoločnosti	24
10. Záver	25

1. Úvod

Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP) zabezpečovala počas roka 2025 na základe:

- Koncesnej zmluvy zo dňa 29.6.2016 v znení 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,
- Komisionárskej zmluvy zo dňa 23.6.2025, uzavretej 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 2025

- V roku 2025 bola SMMP, s. r. o., Uznesením MsZ č. 10/25 z 3.2.2025, zverená do správy časť pozemku pred Hotelom Magura, a to dočasne do 31.12.2025, ktorá slúžila ako dočasné trhovisko počas revitalizácie tržnice na Trhovej ulici.

2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2025 – Koncesná zmluva

	Počiatočný stav k 1. 1. 2025	Pohyb majetku počas roku 2025		Zostatok účtov k 31. 12. 2025
		Nadobud- nutie	Vyradenie/úby- tok	
Nehmotný majetok				
013 - Dlh. nehm. majetok – software	13 347,47	-	-	13 347,47
Hmotný majetok				
021 - Budovy, haly, stavby	11 195 677,60			11 195 677,60
022 - Stroje prístroje, za- riadenie	173 942,47			173 942,47
023 - Dopravný pro- striedky	22 636,63			22 636,63
028 - Drobný dlh. hm. majetok	253 457,37			253 457,37
031 - Pozemky	217 492,31	1 951,77	1 951,77	217 492,31
756 - Drobný hmotný majetok	50 125,69			50 125,69
032 - Umelecké diela	132,78			132,78
Majetok celkom	11 926 812,31	1 951,77	1 951,77	11 926 812,31

2.3. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2025 – Komisionárska zmluva Hollého

	Poč. stav. k 1.1.2025	+Prírastky/ -Úbytky	Zostatok k 31.12.2025
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	1 321,53		1 321,53
756- Drobný hmotný ma- jetok	1 392,49		1 392,49
Majetok celkom:	349 993,12		349 993,12

2.4. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2025 – Zmluva o poskytovaní služieb Priemyselny park – Západ I.

Stav k 31.12.2025		
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 31.12.2025 SMMP spravovala celkom 508 bytov.

Byty v správe spolu	508
z toho:	
vo vlastníctve mesta	351
z nich v správach iných správcov	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. 2025 bolo v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza pridelených spolu 31 bytov, z toho :

- 16 ks dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste,
- 1 ks trojizbových bytov v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste,
- 1 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 ,
- dom súp. č. 1329 Gazdovská ul.- 1 byt ,
- dom súp. č. 1344 Gazdovská ul.- 1 byt ,

- dom súp. č. 3010 Gazdovská ul.- 1 byt ,
- dom súp. č. 0940/11 Kútovská ul.- 3 byty ,
- dom súp. č. 0940/13 Kútovská ul.- 1 byt ,
- dom súp. č. 0305 T. Vansovej - 2 byty
- Ul. J. Okáľa 771/10- 1 byt, Ul. J. Okáľa 775/2 - 1 byt

Naša spoločnosť do 31.12. 2025 uzatvorila z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa spolu 376 nájomných zmlúv a 5 dodatkov k nájomným zmluvám. Počas roka 2025 bolo ukončených 24 nájomných vzťahov.

K 31.12.2025 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 90 voľných bytov, všetky v lokalite Ciglianska cesta.

Voľné byty spolu	90
z toho:	
Ciglianska cesta - 3-izb.	5
Ciglianska cesta - 2-izb.	68
Ciglianska cesta - 1-izb.	17

3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2025 (EUR)

	Predpis	z toho základné nájomné	služby	Úhrady od nájomníkov
1	2	3	4	5
	(3+4)			
Celkom	1 023 183,86	644 245,26	378 938,60	998 595,03

*úhrady predpisov za rok 2025 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania nákladov na energie za rok 2024.

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 a do rezervného fondu rozvoja bývania 2.641,00 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 176 upomienok v sume 14.322,00 €, 14 výziev na úhradu nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 171 výziev na odovzdanie bytu z dôvodu neplnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. SMMP, s. r. o., podala 3 návrhy na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 2.408,65 € s prísl. a 1 žalobu o zaplatenie dlhu vo výške 300,87 € s príslušenstvom.

4. Nebytové priestory v správe SMMP

K 31. 12. 2025 SMMP evidovalo v správe 35 265 m² nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 23-och objektoch. Do 31.12. 2025 bolo uzatvorených 16 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 4 dodatky k nájomným zmluvám, 1 dohoda o ukončení nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov, 22 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. 2025 (EUR)

Predpis celkom	z toho základné nájomné	služby	Úhrady
1	2	3	4
(2+3)			
532 608,13	340 770,83	191 837,30	532 481,03

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

4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2025 neboli zaslané upomienky a neboli ani podané návrhy na vydanie platobného rozkazu na peňažné plnenie. Nájomcovia boli upomínaní telefonicky, na čo aktívne reagovali doplatením dlžných súm.

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 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. 2025 bolo podľa zák. č. 182/1993 Z. z. prevedené vlastníctvo k 1 bytu, ktorý bude z evidencie vyradený v roku 2026. Odpredaj bytov a kúpne zmluvy realizuje mesto Prievidza samostatne, formou OVS.

5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP

Do 31. 12. 2025 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 31.12.2025 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 1.1.2025	20 804,94
Prijaté platby na účet OB:	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/	585,50
Prijaté úhrady odpredaja bytov a navyše	0
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	87,00
Prijaté mylné platby	
Príjmy spolu	672,50
Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:	
Odvod mylných platieb, prevod do FO	0
Bank. poplatky	87

Zrážková daň v banke	0,00
Výdaje spolu	87
Konečný zostatok k 31. 12. 2025	21 390,44

6. Transfery

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

Nedoplatok z transferov za rok 2024 vo výške 337,27 EUR bol vysporiadaný v roku 2025. V roku 2025 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 22 000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 15.1.2026 podľa nižšie uvedených údajov.

Kluby dôchodcov			
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov	
Spotrebný materiál	-	899,59	899,59
Voda, dažďová voda	80,44	910,84	991,28
Elektrická energia	3 455,00	1 092,80	4 547,80
Plyn	-	4 200,00	4 200,00
Telefónne poplatky	178,80	191,21	370,01
Ostatné služby	196,10	4 172,47	4 368,57
Opravy a údržba - práce	331,25	3 300,00	3 631,25
Celkom bez DPH	4 241,59	14 766,91	19 008,50
DPH 20%	975,57	3 396,39	4 371,96
Celkom s DPH	5 217,16	18 163,30	23 380,46
Schválený transfer na rok 2025			22 000,00
Poskytnutý transfer za 2025			22 000,00
Nedoplatok z transferu k 31.12.2024			- 337,27
Náklady s DPH			23 380,46
Nedoplatok z transferu k 31.12.2025			- 1 717,73

Rekapitulácia		
Poskytnutý transfer spolu		22 000,00
Náklady spolu		23 380,46
Rozdiel z roku 2024		- 337,27
Rozdiel - nedoplatok za rok 2025		- 1 717,73

*Nedoplatok za rok 2025 bude vysporiadaný v transfere na rok 2026.

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

V roku 2025 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer na opravy a údržbu objektu na Ul. Hollého vo výške 4.000,00 EUR.

Hollého	Náklady celkom
Materiál	70,91
Ostatné služby	385,09
Opravy a údržba	2 618,75
Celkom bez DPH	3 074,75
DPH 23%	707,19
Celkom s DPH	3 781,94
Schválený transfer na rok 2025	4 000,00
Poskytnutý transfer za 2025	4 000,00
Nájomné - transfer na náklady údržby	22,00
Nedoplatok z transferu z predch. roka	-1 094,39
Náklady s DPH	3 781,94
Nedoplatok z transferu k 31.12.2025	-854,33

*Nedoplatok za rok 2025 bude vysporiadaný v transfere na rok 2026.

6.3. Transfery použité na splátky úveru – program 14 rozpočtu mesta - bývanie

V roku 2025 bol spoločnosti SMMP poskytnutý transfer v celkovej výške 310.000,00 EUR, v dvoch platbách po 155.000,00 EUR, a to ako úhrady strát minulých období, kde SMMP tieto prostriedky použila na splátky úveru a úrokov na obstaranie bytového domu na ul. Ciglianska cesta pop. Č. 8 ABCD. Vzhľadom na to, že SMMP začiatkom roka 2026 disponovala dostatočnými finančnými zdrojmi, prijali sme rozhodnutie, že k 20.1.2026 tento úver vo výške 180 900,00 € predčasne splatíme, a tým ušetríme mestu Prievidza dodatočné náklady na úroky a transakčnú daň za obdobie do 08/2026, kedy malo dôjsť k úplnému splateniu úveru. Teda v zmene rozpočtu na rok 2026 bude na tento úver SMMP od mesta Prievidza požadovať už iba skutočne vynaložené finančné prostriedky vo výške istiny a úrokov do 20.1.2026. Taktiež sme na Okresný úrad, katastrálny odbor, doručili žiadosť o výmaz záložného práva VÚB banky na uvedené nehnuteľnosti. Záložné právo bolo následne vymazané. Predčasným splatením úveru sme dosiahli nami odhadnutú úsporu financovania nákladov vo výške 5.000,00 EUR.

6.4. Prehľad o úvere za rok 2025 (EUR)

	Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Prijaté úroky	Príjmy na splácanie úveru	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
zvýšenie ZI, úhrada strát	K 1.1.2025						472 500,00	9 892,00
	2/1					50 000,00	od SMMP	
	20/1	24 300,00						
	27/1			6,00				
	31/1		1 433,62	4,00				
	20/2	24 300,00						
	26/2			6,00				
	28/2		1 231,75	4,00				
	7/3					50 000,00	od SMMP	
	20/3	24 300,00						
	26/3			6,00				
	31/3		1 243,29	4,00				
	22/4	24 300,00				50 000,00	od SMMP	
	28/4			6,00				
	30/4		1 023,44	4,00				
	20/5	24 300,00						
	26/5			6,00				
	30/5			4,00				
	2/6		990,51					
	9/6					155 000,00	úhrada strát 1/2	
	20/6	24 300,00						
	26/6			6,00				
	30/6		874,10	4,00				
	1/7				44,13	transakčná daň		
	2/7				40,04	transakčná daň		
	3/7				47,50	transakčná daň		
	21/7	24 300,00						
	28/7			6,00				
	31/7		763,09	4,00				
	4/8				43,09	transakčná daň		
	20/8	24 300,00						
	26/8			6,00				
	28/8			4,00				
	1/9		704,78					
	3/9				40,02	transakčná daň		
	5/9				0,02	transakčná daň		
	22/9	24 300,00						
	26/9			6,00				
	30/9		625,87	4,00				
	3/10				45,36	transakčná daň		
20/10	24 300,00							
24/10						155 000,00	úhrada strát 2/2	
24/10						-150 000,00	vrátenie SMMP	
27/10			6,00					
31/10		583,97	4,00					
3/11				42,38	transakčná daň			
20/11	24 300,00							
26/11			6,00					
28/11			4,00					
1/12		510,33						
3/12				40,04	transakčná daň			
22/12	24 300,00							
29/12			6,00					
31/12		467,65	4,00					
K 31.12.2025								
Celkom r. 2025	291 600,00	10 452,40	462,58	-	310 000,00	180 900,00	17 377,02	

SMMP zostatok úveru vo výške 180.900,00 predčasne splatila dňa 20.1.2026.

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 2025 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Je potrebné uviesť, že k 31.12.2025 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. V súdnom spore sme boli úspešný, odvolací Krajský súd v Trenčíne potvrdil rozhodnutie prvostupňového Okresného súdu v Prievidzi a bolo rozhodnuté v prospech SMMP. Žalovaný následne v decembri 2025 uhradil žalované sumy. Následne sme ho v roku 2026 vyzvali k uzatvoreniu zmluvy, kde nám oznámil, že svoje nehnuteľnosti už predal. SMMP preto vyzvala nového vlastníka k uzatvoreniu zmluvy.

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 2025 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. 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	
31.01.2024	odložená splátka	
31.07.2024	115 137,93	13.06.2024
31.01.2025	115 137,93	14.01.2025
31.07.2025	115 137,93	25.06.2025
spolu uhradené	1 381 655,16	
nesplatený zostatok	921 103,50	

*SMMP požiadalo v roku 2023 o odklad 2 splátok, v čase energetickej krízy, 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 2025 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, zámočnicke, maliarske, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a všetky ostatné práce vyplývajúce z plánu údržby pre rok 2025.

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. vybudovanie bezbariérového prístupu na chodníkoch na detského ihriska,
- d. oprava vonkajších fasád BD,
- e. oprava a údržba sústavy čerpadiel pitnej vody vodárne bytových domov.

2. Priemyselný park:

- a. v spolupráci s TSMPD zabezpečenie plošného kosenia a zimnej údržby vrátane posypov vlastnými kapacitami,
- b. oprava a servis elektromotora a čerpadiel v strojojni PO nádrže,
- c. výmena čerpadla v studni na zásobovanie PO nádrže.

3. Denné centrum - T. Vansovej 16:

- a. oprava a tepelná izolácia komínov, opravy strešnej krytiny, dažďových žľabov a zvodov.

4. BD Kútovská:

- a. kompletná výmena 3 kusov osobných hydraulických výťahov za nové, bezstrojovňové vo vchodoch 9, 11 a 13.

5. MsÚ budova B:

- a. výmena vstupných automatických dverí do budovy.

6. Dočasné trhovisko J. C. Hronského:

- a. opravy mestských predajných stánkov a vybudovanie dočasného trhoviska pred Hotelom Magura.

7. Tržnica na Ul. Trhová, Píly:

- a. kompletná revitalizácie Tržnice na Ul. Trhová v zmysle projektovej dokumentácie a stavebného povolenia.

8. Objekt zdravotného strediska Gorkého:

- a. výroba a montáž modulových schodov a vybudovanie výstupu do átria mobilného hospicu Sv. Lujza.

9. Požiarna zbrojnica V. Lehôtka:

- a. zväčšenie vstupu a výmena dvojkrídlovej brány požiarnej zbrojnice DHZ Veľká Lehôtka.

10. ZUŠ Stančeka:

- a. výmena zariadení predmetov v sociálnych zariadeniach.

11. Zákazková výroba:

- a. vybudovanie oplotenia Karanténnej stanice pre spoločenské zvieratá mesta Prievidza a výmena zásobníka na ohrev TUV,
- b. ostatné drobné údržbárske práce na základe požiadaviek mesta Prievidza.

12. Všetky objekty v správe SMMP:

- a. na všetkých objektoch boli počas roka 2025 vykonávané pravidelné opravy, údržba, obsluha, odborné prehliadky a skúšky technických a vyhradených technických zariadení, zimná údržba príľahlých komunikácií a nádvorí,

kosenie, odburiňovanie, úprava kríkov a porastu, zabezpečovanie BOZP a požiarnej ochrany.

Celkovo sa v roku 2025 vykonali práce v rámci rekonštrukcií, opráv a údržby na vlastnom a spravovanom majetku v hodnote **802.886,14 EUR**.

Z toho:

- náklady na dodávateľské práce - bytové domy	167 510,84 EUR
- náklady na dodávateľské práce – NBP	507 408,41 EUR
- náklady na údržbu vozidiel, nákup PHM	6 580,88 EUR
- drobné nákupy – údržba bytov a NBP	7.441,26 EUR
- práce vykonané vlastnými kapacitami	113 944,75 EUR

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

9. Ekonomika spoločnosti

9.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2025

Č. riadku	Text	2025
02	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 356 531,00
10	Náklady na hospodársku činnosť	1 383 389,00
12	z toho: spotreba materiálu a energií	319 516,00
14	Služby	320 651,00
15	Osobné náklady	540 816,00
20	Dane a poplatky	12 053,00
21	Odpisy	148 159,00
24	Zostatková cena predaného majetku	-
25	Opravné položky k pohľadávkam	1 681,00
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	40 513,00
27	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-26 858,00
29	Výnosy z finančnej činnosti	49 971,00
45	Náklady na finančnú činnosť	11 988,00
55	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	37 983,00
56	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	11 125,00

* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2025. Náklady neobsahujú finančné prostriedky na Revitalizáciu tržnice, nakoľko ide o obstaranie majetku, ktorý bude do nákladov vstupovať až v ďalších rokoch, a to vo forme odpisov.

Na základe vyúčtovania služieb poskytovaných s nájmom bytov a nebytových priestorov ako aj čiastočným poklesom cien energií v roku 2025, 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. Zvýšenie výnosov z hospodárskej činnosti oproti predchádzajúcemu roku bolo spôsobené aj realizáciou výmeny 3 výťahov v bytovom dome na ul. Kútovskej, ktorá nám bola v plnej výške uhradená mestom Prievidza z Fondu rozvoja

bývania mesta, ktorý sa na tento účel naplnil finančnými prostriedkami získanými z predaja 3 bytov v našej správy. Celkový výsledok hospodárenia sme vylepšili opäť termínovanými vkladmi, z ktorých výnos sme reinvestovali do revitalizácie Tržnice, ktorú sme počas roka 2025 financovali z vlastných zdrojov. Je potrebné uviesť, že aj napriek zvýšeným mzdovým nákladom, odpismi ako aj výdavkami počas rekonštrukcie tržnice, sme dosiahli našimi manažérskymi rozhodnutiami opäť kladný účtovný hospodársky výsledok, čo sa za obdobie 20-tich rokov od vzniku spoločnosti v roku 2006 podarilo dosiahnuť po 6-ty krát, ako aj kladný 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, osobné bankroty nájomcov, odpisy majetku, príjmy alebo náklady ovplyvnené rozhodnutím orgánov mesta Prievidza, a pod. Preto nižšie uvádzame skutočný neskreslený obraz hospodárenia manažmentu SMMP vo forme prepočítaných ukazovateľov Prevádzkového CASH FLOW.

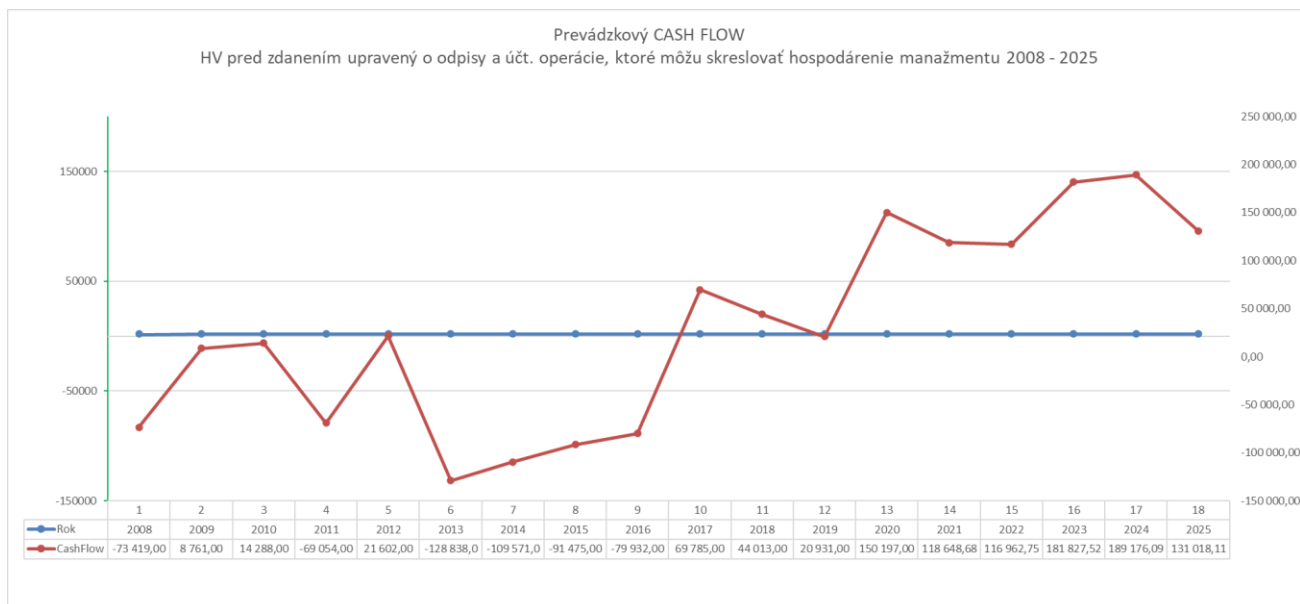
9.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

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.

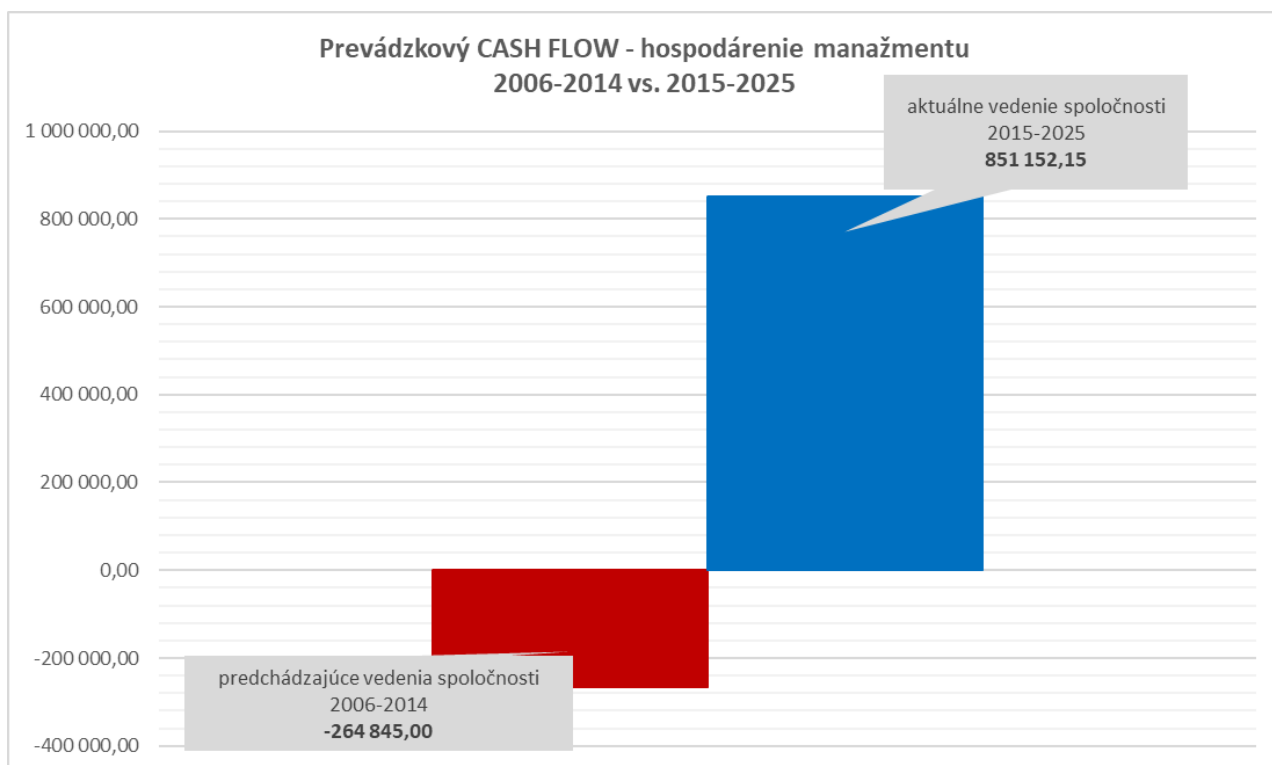
Ak chce spoločnosť sledovať svoje skutočné a nie len účtovné hospodárenie, mala by ho o tieto vplyvy očistiť. Získa tak „normalizovaný Prevádzkový CASH FLOW“ t. j. neskreslený ukazovateľ, ktorý zohľadňuje dlhodobú schopnosť hospodárenia.

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.**



Graf vyjadruje porovnanie hospodárení predchádzajúcich a aktuálneho manažmentu spoločnosti podľa Prevádzkového CASH FLOW, bez korekcií o vplyv negatívnych externalít v podobe miery inflácie, rastu cien energií, stavebných prác a materiálov, ako aj

valorizácií miezd a pod. Práve takéto hospodárenie manažmentu nám zabezpečilo možnosť samofinancovania „Revitalizácie tržnice na sídlisku Píly.“

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 11-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 2025.

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

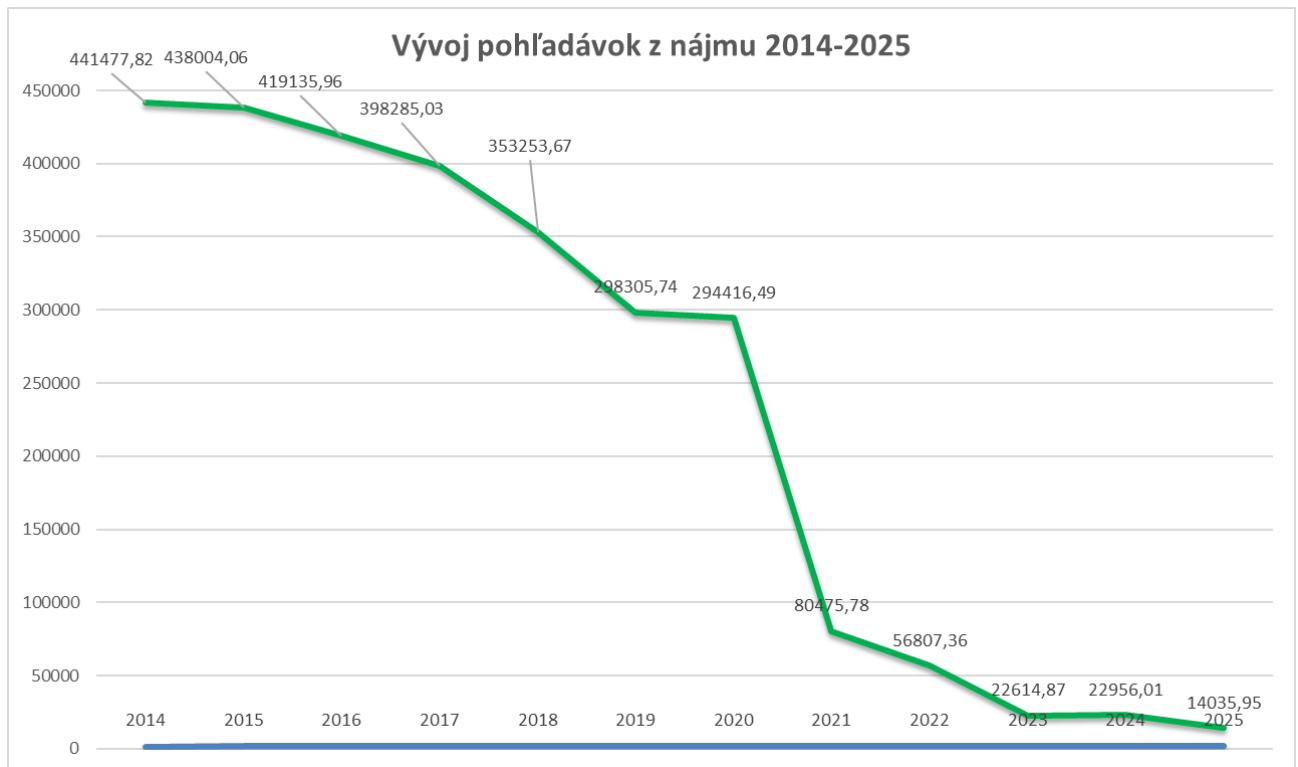
bankrotov, zastavenia starých exekúcií, rast miezd, rôznych poplatkov a pod.). V neposlednom rade naše hospodárenie v roku 2025 ovplyvnila aj miera inflácie, ktorá mala za následok zvýšenie nákladov na energie, ktoré hradí SMMP zo svojich výnosov – ide najmä o priestory administratívnych budov využívaných 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. Taktiež sa zvýšili dodatočné náklady na mzdy, vyplývajúce ako z vládnych opatrení, tak aj zvýšením pracovného nasadenia a výkonu zamestnancov SMMP počas plnenia zvýšených úloh počas roka 2025 a v neposlednom rade nárast cien stavebných prác a materiálov. Zvýšenie týchto nákladov sa podarilo manažmentu opäť čiastočne kompenzovať pokračovaním zriadeného chráneného pracoviska v PP1, kde nám ÚPSVaR SR aj počas minulého roka poskytovalo dotácie na mzdu zamestnanca chráneného pracoviska vo výške približne 85% ceny práce. Okrem tejto dotácie bolo SMMP taktiež, ako prevádzkovateľ chráneného pracoviska, oslobodená od platenia minimálnej dane, čím sme ušetrili spoločnosti dodatočne ďalších 3.840,00 EUR.

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 dlhodobu pokračuje i naďalej. Pohľadávky z nájmu bytových a nebytových priestorov, ktoré evidujeme na Správe majetku mesta Prievidza k 31.12.2025 predstavujú sumu 14.035,95 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, prípadne sú súčasťou konkurzného konania. Môžeme konštatovať, že od roku 2015 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 spred desiatich rokov už neopakovala.

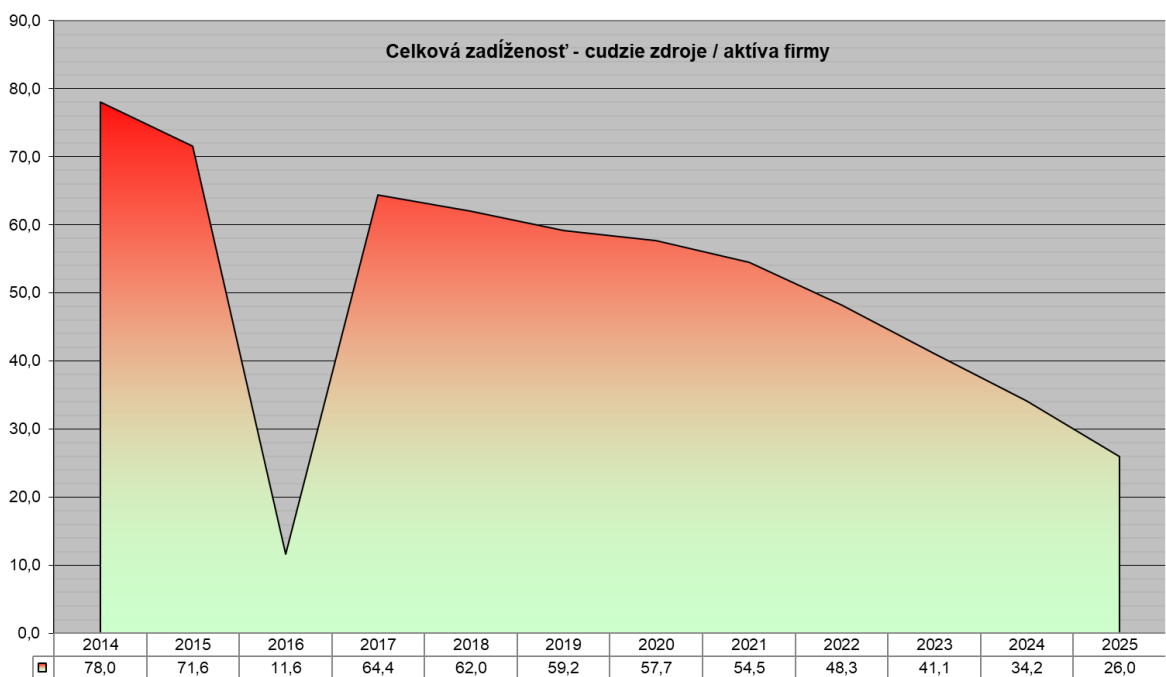
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	vývoj za 11r
Byty	387 990,94	372 217,41	354 342,56	339 955,31	310 560,67	276 263,15	267 979,09	63 004,33	24 394,20	15 377,68	9 289,44	3 476,45	-384 514,49
Nebyty	53 486,88	65 786,65	64 793,40	58 329,72	42 693,00	22 042,59	26 437,40	17 512,35	32 413,16	7 237,19	13 666,57	10 559,50	- 42 927,38
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	14 035,95	-427 441,87
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	- 341,14	8 920,06	x

* Pokles pohľadávok pri NBP v roku 2023 bol zapríčinený mylnými úhradami zálohových platieb od nájomcu Harmónia, n. o., ktoré boli vrátené v roku 2024.



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.

cudzí zdroje

$$\frac{\text{cudzí zdroje}}{\text{aktíva spolu}} \times 100 \leq 50 \text{ až } 75\%$$

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 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 **5,9%**, čo predstavujú už iba bežné krátkodobé záväzky ku koncu bežného účtovného obdobia, uhrádzané až začiatkom nového roka. V roku 2022 celková zadlženosť klesla už pod hranicu 50 %, čo hovorí o kvalitnom spravovaní finančných prostriedkov manažmentom spoločnosti. Tento trend poklesu pokračoval aj v nasledujúcich rokoch nakoľko SMMP svoje záväzky aj naďalej pravidelne uhrádza v lehotách ich splatnosti.

10. Záver

SMMP, s. r. o., ani v roku 2025 nepoľavila vo svojom nastavenom trende už 11 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 Prievdza, ako jej zakladateľa.

V neposlednom rade chceme poukázať na to, že našou iniciatívou a efektívnym riadením počas uplynulých 11-tich rokov sme sa po dohode so zakladateľom – mestom Prievdza, rozhodli z vlastných zdrojov zrealizovať **Revitalizáciu tržnice na sídlisku Píly**, ktorá začala v polovici roka 2025 a dielo bolo skolaudované vo februári 2026. Taktiež sa nám podarilo prijatými opatreniami a po dohode s mestom Prievdza, realizovať **výmenu troch zastaraných hydraulických výt'ahov v bytovom dome na Kútovskej ulici 9, 11, 13**, ktoré ako veríme, zabezpečia obyvateľom v najbližších rokoch bezporuchovosť, a tým aj vyššiu bezpečnosť a celkový komfort bývania v mestských nájomných bytoch v tomto bytovom dome.

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 2025.

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 2025.

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 2025.