

**Materiál č. 33/21**

**Mestská rada: 24. 05. 2021**

**Mestské zastupiteľstvo: 31. 05. 2021**

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o.,  
o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy  
a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv  
za rok 2020**

Prerokované:

**JUDr. Katarína Macháčková**, primátorka mesta Prievidza .....

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

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

**Peter Wittemann** .....  
vedúci technického úseku

**V Prievidzi dňa 23. 04. 2021**

# 1. ÚVOD

Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP) zabezpečovala počas roka 2020 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 2020

- Dodatkom č.14 sa zužuje Koncesná zmluva o majetok - Budova S. Chalupku -Pavilón C, ( bývalá II.ZŠ, S. Chalupku) a pozemok pod pavilónom C, parcela č. 829/13.
- Dodatkom č.15 ku Koncesnej zmluve sa rozširuje majetok o technické zhodnotenie Meštianskeho domu ( Dom služieb), zužuje sa o odpredaný majetok -Dom č.III.858, sup. Číslo 30858,20859 -ul. Žarnova a drobný majetok poškodené a zhorené kontajnery a koše.

### 2.2. Prehľad majetku v správe k 31. 12. 2020

	Počiatočný stav k 1. 1. 2020	Pohyb majetku počas roku 2020		Zostatok účtov k 31. 12. 2020
		Nadobudnutie	Vyradenie/úbytok	
<b>Nehmotný majetok</b>				
013 - Dlh. nehm. majetok – software	13 347,47	-	-	13 347,47
<b>Hmotný majetok</b>				
021 - Budovy, haly, stavby	9 616 456,60	1 666 307,14	129 555,25	11 153 208,49
022 - Stroje prístroje, zariadenie	182 987,91			182 987,91
023 - Dopravný prostriedky	187 828,82			187 828,82
028 - Drobný dlh. hm. majetok	269 834,83		9 604,06	260 230,77
031 - Pozemky	110 085,05		4 086,15	105 998,9
756 - Drobný hmotný majetok	55 970,62			55 970,62
032 - Umelecké diela	132,78			132,78
<b>Majetok celkom</b>	<b>10 436 644,08</b>	<b>1 666 307,14</b>	<b>143 245,46</b>	<b>11 959 705,76</b>

### 3. BYTY V SPRÁVE SMMP

K 31.12. 2020 SMMP spravovala celkom 503 bytov, z toho 306 bytov vo vlastníctve mesta, z ktorých 27 bytov sa nachádza v správe iných správcovských spoločností, 120 bytov sa nachádza na ul. Gazdovská 9-23 a 5A,5B, 159 bytov na ul. Ciglianska 6, 6A a 9A, Kútovská 9-13, Vansovej 12, 173 b. j. na ul. Ciglianska 8, ktoré sú majetkom SMMP a 24 bytov na ulici Gazdovská 1A, 1B, ktoré sú t. č. majetkom súkromného vlastníka.

K 31.12.2020 bolo počas roka 2020 v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza a SMMP pridelených 24 nových bytových jednotiek na ul. Gazdovská 1A a 1B, v ostatných lokalitách ďalších 28 bytov, z toho 20 dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste, 1 – trojizbový byt v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste a 3 jednoizbové pavlačové byty v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste. Okrem toho boli pridelené náhradníkom 4 byty, dom sup. č. 1344 a 1338 na Gazdovskej ulici.

Naša spoločnosť do 31.12. 2020 uzatvorila spolu 83 nájomných zmlúv a z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa 138 dodatkov k nájomným zmluvám.

K 31.12.2020 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 84 voľných bytov, z toho 51 dvojizbových, 24 trojizbových a 9 jednoizbových (pavlačových) bytov, situovaných na Ciglianskej ceste 6, 6A, 8A – 8D a 9A. Počas roka 2020 sa počet voľných bytov pohyboval v rozmedzí od 80 do 90, všetky v lokalite Ciglianska cesta.

#### **3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2020 (EUR)**

	Predpis	z toho základné nájomné	služby	Úhrady od nájomníkov
1	2	3	4	5
	(3+4)			
<b>Celkom</b>	<b>759 460,72</b>	<b>505 312,56</b>	<b>254 148,16</b>	<b>726 838,10*</b>

\*úhrady predpisov za rok 2020 od nájomníkov sú po započítaní preplatiek a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2019.

*Pozn.:* SMMP z vybraného nájomného zaslalo mestu Prievidza v zmysle Komisionárskych zmlúv pravidelné mesačné platby na úhradu úverov a do Fondu opráv a údržby na bytových domoch na Ul. Gazdovská 9-23 a 5A, 5B v celkovom ročnom úhrne spolu 136.148,98 EUR.

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

SMMP na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov zaslala 481 upomienok v sume 38.529,00 EUR, 38 výziev na úhrady nedoplatku pred predĺžením nájomného vzťahu a 245 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 9.888,14 EUR s prísl. a 5 žalôb o zaplatenie dlhu vo výške 2.376,00 EUR s prísl. K 31.12. 2020 bolo ukončených 33 nájomných vzťahov s odovzdaním bytov. Vplyvom legislatívnych zmien v poslednom období taktiež pribudli osobné bankrotы a hlavne zastavenia starých exekúcií, vplyvom ktorých došlo k zvýšeniu nákladov SMMP na úhradu trov exekúcií. V roku 2020 tieto náklady predstavovali sumu zaokrúhlene 28.000,00 EUR s DPH.

## 4. NEBYTOVÉ PRIESTORY V SPRÁVE SMMP

K 31. 12. 2020 SMMP evidovalo v správe 37 026 m<sup>2</sup> nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 19-tich objektoch. Do 31.12. 2020 bolo uzatvorených 9 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 8 dodatkov k nájomným zmluvám a 21 nájomných zmlúv, predmetom ktorých bol nájom trhových miest (ku ktorým bolo vypracovaných 6 dodatkov k nájomným zmluvám). Ostatné trhové miesta boli hradené trhovníkmi priebežne dennou sadzbou počas jednotlivých dní, kedy mali tieto miesta obsadené.

### 4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2019 (EUR)

Predpis celkom	z toho základné nájomné	služby	Úhrady
1	2	3	4
(2+3)			
<b>282 800,78</b>	<b>156.935,66</b>	<b>125.865,12</b>	<b>279.565,07*</b>

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

### 4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2020 bolo zaslaných 18 upomienok v hodnote 7.629,54 EUR. V rámci vymáhania neboli podané žiadne návrhy na vydanie platobných rozkazov a nebol podaný ani žiadny návrh na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie.

Pri nebytových priestoroch bolo ukončených 5 nájomných vzťahov s nájomcami dohodou. Taktiež bolo zastavených 8 starých exekúcií vo výške 10.455,42 EUR.

## 5. ODPREDAJ BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

SMMP v súlade s Koncesnou zmluvou viedla evidenciu platieb v súvislosti s odpredajom bytov a nebytových priestorov, vykonávala správu finančných prostriedkov vedených na bežnom účte odpredaja bytov a nebytových priestorov mesta Prievidza, viedla evidenciu o zaplatených kúpnych cenách, prípadne splátkach kúpnych cien, nedoplatkoch a ich vymáhaní, vyberala splátky kúpnych cien v hotovosti a prevádzala tieto platby na účet odpredaja bytov a nebytových priestorov, ktorého vlastníkom je mesto Prievidza.

### 5.1. Odpredaj bytov

Od 1.1. do 31. 12. 2020 neboli podľa zák. č. 182/1993 Z. z. SMMP uzatvorené žiadne zmluvy o prevode vlastníctva bytov.

### 5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP

Do 31. 12. 2020 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 12 exekučných konaní vo výške spolu 12 430,12 EUR + príslušenstvo z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty a nebytové priestory.

### 5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2020 neboli SMMP vypracované žiadne zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru. Kúpne zmluvy na odpredaj nebytových priestorov realizuje mesto Prievidza formou OVS.

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

Počiatočný stav účtu k 1.1.2020	<b>14 239,30</b>
<b>Prijaté platby na účet OB:</b>	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /SMMP/	767,77
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP /MESTO/	785,64
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	145,00
Prijaté mylné platby	44,01
<b>Príjmy spolu</b>	<b>1 742,42</b>
<b>Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:</b>	
Odvod mylných platieb, prevod do FO	0,00
Bank. poplatky	160,00
Zrážková daň v banke	0,00
<b>Výdaje spolu</b>	<b>160,00</b>
Konečný zostatok k 31. 12. 2020	<b>15 821,72</b>

## 6. TRANSFERY

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

Nevyúčtovaný rozdiel transferov (nedoplatok) z roku 2019 bol prevedený do vyúčtovania za rok 2020. V roku 2020 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 14.000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 13.1.2021 podľa nižšie uvedených údajov.

<b>Denné centrá pre seniorov</b>				
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom DC	Vyúčtovanie transferov
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov		
Spotrebný materiál	113,86	109,98	223,84	
Voda, dažďová voda	40,00	325,00	365,00	
Elektrická energia	1 397,00	380,00	1 777,00	
Plyn	0,00	137,00	137,00	
Telefónne poplatky	215,67	204,82	420,49	
Ostatné služby	204,00	195,93	399,93	

Opravy a údržba	410,00	1 490,00	1 900,00	
Celkom	2 380,53	2 842,73	5 223,26	
<b>Celkom s DPH</b>	<b>2 856,64</b>	<b>3 411,28</b>	<b>6 267,92</b>	
<b>Schválený transfer na rok 2020</b>				<b>13 000,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za 2020</b>				<b>13 000,00</b>
<b>Nedoplatok z transferu k 31.12.2019</b>				<b>-3 277,62</b>
<b>Náklady s DPH</b>				<b>6 267,92</b>
<b>Preplatok z transferu k 31.12.2020</b>				<b>3 454,46</b>

<b>Útulok – zariadenie sociálnych služieb - Košovská cesta 15 (232)</b>		
Druh nákladu	Suma nákladov	Vyúčtovanie transferov
Spotrebný materiál	216,52	
Opravy a údržba	880,00	
Ostatné služby	580,12	
Havária potrubie – únik vody	1 857,00	
Celkom	3 533,64	
<b>Celkom s DPH</b>	<b>4 240,37</b>	
<b>Schválený transfer na rok 2020</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Poskytnutý transfer za rok 2020</b>		<b>1 000,00</b>
<b>Preplatok z transferu k 31.12.2019</b>		<b>1 541,87</b>
<b>Náklady s DPH</b>		<b>4 240,37</b>
<b>Nedoplatok z transferu k 31.12.2020</b>		<b>-1 698,50</b>

<b>Rekapitulácia</b>		
Poskytnutý transfer spolu		14 000,00
Náklady spolu		10 508,29
Rozdiel z roku 2019		-1 735,75
<b>Rozdiel - preplatok za rok 2020</b>		<b>1 755,96</b>

Preplatok z transferov za rok 2020 vo výške 1.755,96 EUR bol poukázaný na účet mesta Prievidza dňa 13.01.2021.

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

V roku 2020 bol spoločnosti SMMP poskytnutý transfer na zvýšenie základného imania na splátky úveru a úrokov na obstaranie bytového domu na ul. Ciglianska cesta pop. Č. 8 ABCD, na obdobie roka 01-04/2020 v celkovej výške 100.000,00 EUR, na ostávajúcu časť roka bol na základe žiadosti poskytnutý odklad splátok úveru na celkové obdobie 9 mesiacov, počnúc mesiacom 05/2020, počas pandémie COVID-19.

## 6.3. Prehľad o úvere za rok 2020 (EUR)

	Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Prijaté úroky	Príjmy na splácanie úveru	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
zvýšenie ZI	<b>K 1.1.2020</b>						<b>1 711 800,00</b>	10 722,35
	9/1					50 000,00	vklad od SMMP	
	20/1	24 300,00						
	27/1			6,00				
	31/1		1 099,97	3,68				
	20/2	24 300,00						
	26/2			6,00				
	28/2			3,50				
	2/3		1 014,98					
	6/3					20 000,00	vklad od SMMP	
	20/3	24 300,00						
	26/3			6,00				
	31/3		1 068,58	3,68				
	14/4					30 000,00	vklad od SMMP	
	20/4	24 300,00						
	27/4			6,00				
	29/4					100 000,00	Zvýšenie ZI	
	30/4		1 019,25	3,86				
	13/5					- 100 000,00	vrátené SMMP	
	20/5	9 270,00					inkaso splátky	
	21/5	- 9 270,00					vrátenie splátky	
	26/5				6,00			
	29/5				3,68			
	26/6				6,00			
	30/6				3,50			
	27/7				6,00			
	31/7				3,50			
	26/8				6,00			
	31/8				3,68			
	28/9				6,00			
	30/9				3,50			
26/10				6,00				
30/10				3,50				
26/11				6,00				
30/11				3,50				
28/12				6,00				
31/12				3,50				
	<b>K 31.12.2020</b>							

Celkom r. 2020	97 200,00	4 202,78	115,08	-	100 000,00	1 614 600,00	9 204,49
----------------	-----------	----------	--------	---	------------	--------------	----------

## 7. OPRAVY A ÚDRŽBA MAJETKU

Na úseku údržby a opráv sa zabezpečovalo hlavne odstraňovanie porúch a havarijných stavov /hlavne poruchy elektroinštalácie, vodovodov a kanalizácií, opravy a výmeny dverí, okien, kuchynských liniek,.../, ako aj plánované činnosti, hlavne odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, výmeny meračov 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 napr. 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 2020.

V rámci prevádzky a údržby sa okrem iného vykonávalo aj vypratávanie a opravy bytov po neplatičoch. Vlastné vypratávanie, ale hlavne následné uvedenie bytov do užívania schopného stavu si vyžiadalo vysoké náklady SMMP, s.r.o., ku ktorým výnosy z týchto bytov nie sú adekvátne a sú ťažko vymožitelné.

Z väčších rekonštrukcií na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

1. Meštiansky dom:
  - a. doplnenie dverí, svietidiel, zariadenia plynovej kotolne, doplnenie vybavenia meštianskeho domu a jeho nádvoria, zhotovenie pódia na nádvorí,
2. Budova A. Hlinku 11:
  - a. odstránenie pôvodného oplotenia a úprava trávnatých plôch
3. Gorkého 1:
  - a. inštalovanie schodiskovej plošiny pre imobilné osoby,
  - b. rekonštrukcia vstupnej časti objektu,
4. T. Vansovej 24:
  - a. obnova vstupnej časti areálu
5. DC Bojnická 21:
  - a. Kompletná rekonštrukcia fasády a prístrešku
6. Ciglianska cesta:
  - a. bežná pravidelná neustála údržba poškodených bytov, ich bytového zariadenia a spoločných priestorov bytových domov,
  - b. opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov,
  - c. zriadenie štyroch karanténnych bytov,
  - d. vytvorenie dvoch odberných miest na antigénové testovanie organizované samosprávou na Ciglianskej ceste,
  - e. rekonštrukcia spoločných priestorov na 6 a 6A (maľovanie a výmena PVC), inštalácia kamerového systému a magnetických zámkov na vstupných dverách,
  - f. rekonštrukcia oplotenia futbalového ihriska,
  - g. zámena pôvodného osvetlenia za senzorové,
  - h. oprava strechy na bytovom dome 9A,
  - i. dezinfekcia, deratizácia, dezinfekcia bytov, spoločných priestorov bytových domov a vodojemu,
  - j. pravidelná dezinfekcia počas 1. vlny pandémie COVID 19,
  - k. údržba, kosenie, upratovanie verejného priestranstva sídliskového útvaru
7. Priemyselný park:
  - a. pravidelné kosenie, zimná letná údržba cestných komunikácií a pouličného osvetlenia, opravy, údržba a odborné prehliadky požiarneho vodovodu, údržba oplotenia areálu, a pravidelná údržba ostatných zariadení a značení,
8. Trhoviská:
  - a) vytvorenie podmienok a zabezpečenie materiálneho vybavenia na prevádzku trhovísk počas 1. vlny pandémie COVID 19, vrátaných opráv a údržby.
9. Všetky objekty v správe SMMP:



na všetkých objektoch boli počas roka 2020 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,

Celkovo sa na spravovanom majetku v roku 2020 vykonali práce a dodávky v rámci opráv a údržby v hodnote: **193.098,10 €.**

z toho:

- vlastnými kapacitami vo výške **68.580,00 €**
- dodávky prác a materiálu zabezpečené dodávateľskou činnosťou **124.518,10 €**

Okrem vyššie uvedených prác, na zabezpečovaní opráv a údržby koncesovaného a komisionárskeho majetku v správe SMMP, sa nám podarilo aj počas pandémie COVID-19 pokračovať v zabezpečovaní a realizácii zákazkovej stavebnej výroby a v roku 2020 naša spoločnosť uskutočnila dodávky stavebných diel pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme zaokrúhlene **32.000,00 EUR s DPH.**

## 8. EKONOMIKA SPOLOČNOSTI

### 8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2020

Č.riadku	Text	2020
<b>02</b>	<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	963 021,00
<b>10</b>	<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	1 009 965,00
12	z toho: spotreba materiálu a energií	245 954,00
14	Služby	201 190,00
15	Osobné náklady	353 169,00
20	Dane a poplatky	5 721,00
21	Odpisy	147 919,00
24	Zostatková cena predaného majetku	27 520,00
25	Opravné položky k pohľadávkam	0
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	28 492,00
27	<b>Výsledok hospodárenia z hosp. činn.</b>	<b>- 46 944,00</b>
29	<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	9 328,00
45	<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	5 641,00
55	<b>Výsledok hospodárenia z fin. činn.</b>	<b>3 687,00</b>
56	<b>Výsledok hospodárenia za účt. obdobie pred zdanením</b>	<b>- 43 257,00</b>

\* údaje z účtovnej závierky SMMP za rok 2020

Vzhľadom na pandémiu COVID-19, ktorá prepukla svojou prvou vlnou v marci 2020, SMMP očakávala nepriaznivý vývoj tržieb a okamžite reagovala na možné hrozby prijatím rôznych stabilizačných a úsporných opatrení. Je potrebné uviesť, že sa nám aj napriek ťažkému roku podarilo spoločnosť viesť ku kladnej bilancii. Opatrenia sa týkali prevažne osobných nákladov, kde sme znížili stav zamestnancov o troch, ktorí odišli do dôchodku, s prerozdelením ich náplne práce medzi ostatných kolegov. Taktiež v roku 2020 nebol udelený ani 13-ty a ani 14-ty plat. Zachovali sme však počas pandémie zamestnancom, vzhľadom na ich pracovné vyťaženie, 100 % pracovný úväzok, teda zamestnanci nemali skrátený týždenný pracovný čas a tým ani výšku platu. Ďalej sa nám podarilo verejným obstarávaním znížiť aj náklady na energie. Niektoré dodávateľské služby sme pozastavili, prípadne úplne zrušili (napr. daňové poradenstvo). Hospodárenie však negatívne ovplyvňujú aj

položky, na ktoré manažment SMMP nemá priamy dosah. Napr. náklady za zastavené staré exekúcie a pod. Skutočný neskreslený obraz hospodárenia manažmentu SMMP uvádzame nižšie.

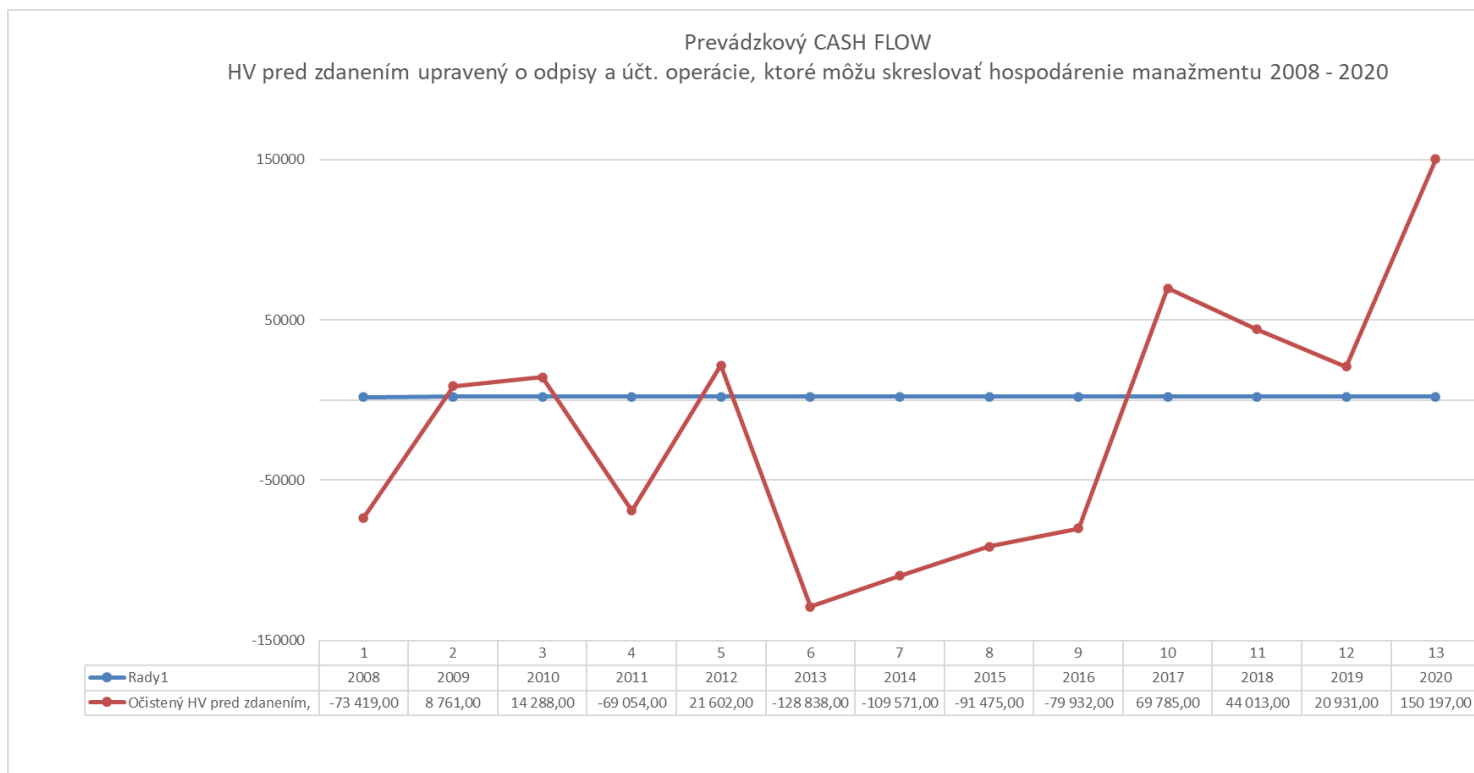
## **8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW**

Hospodárske výsledky firmy často skresľujú jednorazové náklady a výnosy, ktoré buď nesúvisia s jej bežnou prevádzkovou činnosťou, alebo majú charakter jednorazovej položky, ktorá sa ako z minulosti, tak v budúcnosti skoro nezopakuje.

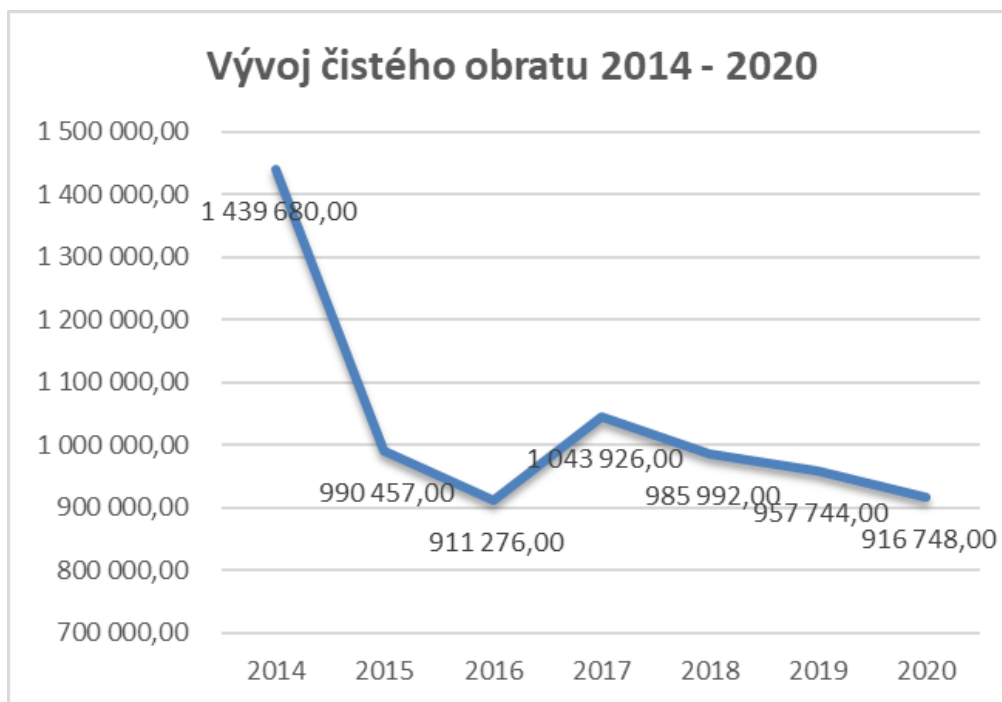
Ak chce firma sledovať svoje skutočné a nie len účtovné hospodárenie, mala by ho o tieto vplyvy očistiť. Ziska tak „normalizovaný Prevádzkový CASH FLOW“ t. j. neskreslený ukazovateľ, ktorý zohľadňuje dlhodobú schopnosť firmy hospodáriť.

Ukazovateľ prevádzkového CASH FLOW premieňa zisk spoločnosti úpravou o položky nepeňažnej povahy a o mimoriadne položky, na zisk z prevádzkovej činnosti firmy. Výstupom je tak zisk, ktorý firma dosahuje predajom tovaru, výrobkov a služieb, nie inými mimoriadnymi činnosťami. Tento ukazovateľ je dôležitý pre posúdenie efektívnosti prevádzkovej činnosti firmy. Je to najdôležitejší ukazovateľ pre hodnotenie absolútnej rentability firmy z pravidelnej činnosti. Prevádzkové CASH FLOW je vždy dobré zmerať k dosiahnutému výsledku hospodárenia a to najlepšie v trende niekoľkých období.

Vzhľadom na skutočnosť, že takéto účtovné operácie v predchádzajúcich obdobiach nastali, spoločnosť SMMP spracovala výsledky hospodárenia manažmentu práve podľa tohto ukazovateľa. Takto prepočítané ukazovatele účtovného hospodárskeho výsledku firmy pravdivejšie odrážajú prijaté opatrenia a úsilie manažmentu o zlepšenie hospodárskej situácie spoločnosti SMMP.



*Graf vyjadruje prácu manažmentu v jednotlivých obdobiach na zabezpečenie riadneho hospodárenia firmy. Údaje z účtovných závierok sú upravené o účtovné operácie, ktoré skresľujú skutočné hospodárenie firmy v zmysle výpočtu Prevádzkového CASH FLOW.*



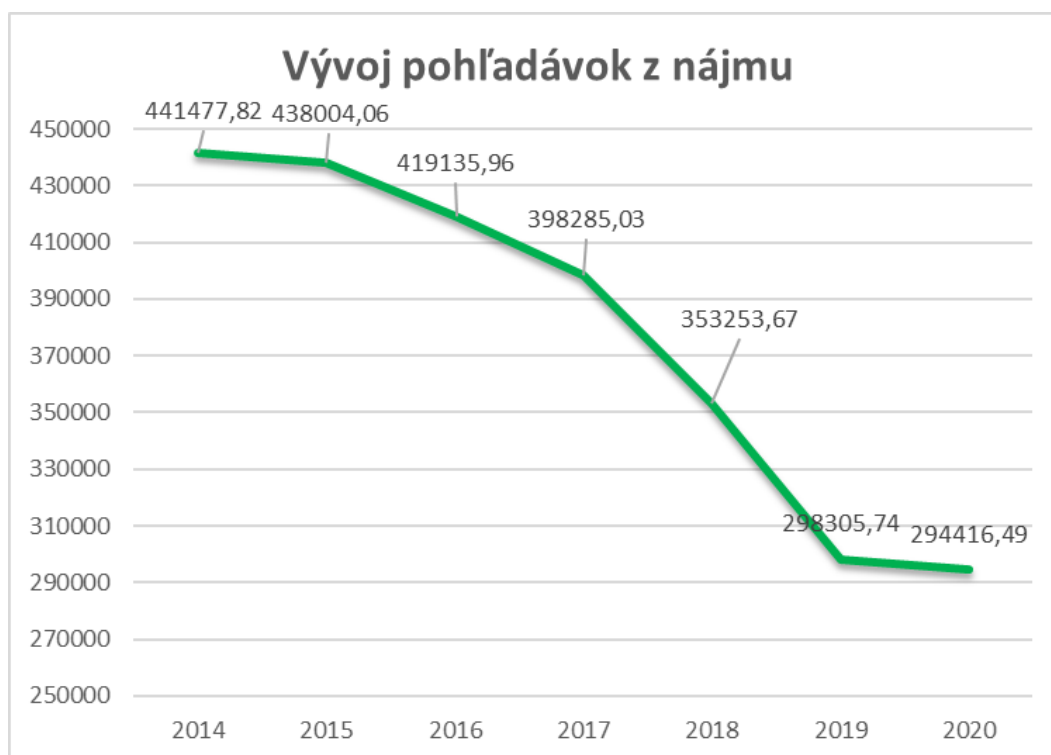
*Graf ukazuje vývoj čistého obratu od roku 2014 podľa Prevádzkových CASH FLOW - teda upravený o skresľujúce účtovné operácie. Z neho je teda zrejmé, že **pri enormnom poklese príjmov dokázal manažment SMMP prijatými opatreniami dosiahnuť aktívnu bilanciu hospodárenia i v roku 2020.***

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 ovplyvňujú aj legislatívne normy, ktoré vyvolávajú dodatočné náklady a teda majú taktiež negatívny dopad na výsledky spoločnosti (napr. štátom regulované nájomné, osobné bankroty, zastavenia starých exekúcií a pod. ).

### 8.3. Vývoj pohľadávok z nájmu bytov a nebytových priestorov

Počas rokov 2006 až 2014 sa pohľadávky SMMP voči nájomcom naakumulovali v hodnote spolu 441 477,82 EUR. Vedenie SMMP prijalo od roku 2015 viacero opatrení, vďaka ktorým sa podarilo nielen zastaviť rast pohľadávok, ale aj každoročne tieto pohľadávky znižovať. V danom trende SMMP dlhodobo pokračuje i naďalej. Pohľadávky z nájmu bytových a nebytových priestorov, ktoré evidujeme na Správe majetku mesta Prievidza k 31.12.2020 predstavujú sumu 294.416,49 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 odzrkadlí na odpise pohľadávok v roku 2021, ktorý bolo schválený v MsZ dňa 25.1.2021 v celkovej výške 219.889,01 EUR zo zastavených exekúcií počas roka 2020.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Byty</b>	387 990,94	372 217,41	354 342,56	339 955,31	310 560,67	276 263,15	267 979,09
<b>Nebyty</b>	53 486,88	65 786,65	64 793,40	58 329,72	42 693,00	22 042,59	26 437,40
<b>SPOLU</b>	<b>441 477,82</b>	<b>438 004,06</b>	<b>419 135,96</b>	<b>398 285,03</b>	<b>353 253,67</b>	<b>298 305,74</b>	<b>294 416,49</b>
Medziročne	x	3 473,76	18 868,10	20 850,93	45 031,36	54 947,93	3 889,25

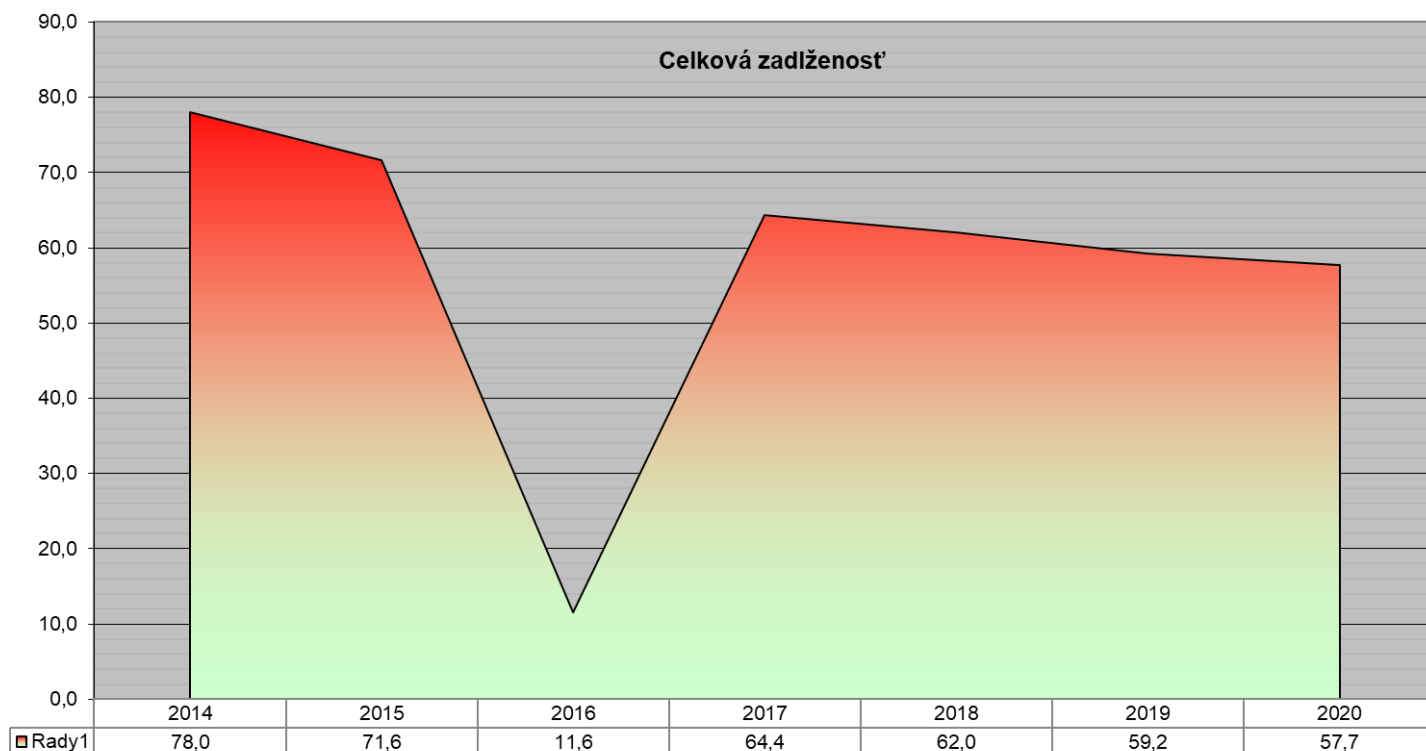


#### 8.4. Vývoj celkovej zadlženosti spoločnosti

##### ✓ celková zadlženosť

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

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



**Cudzí kapitál nesmie presiahnuť 50 až 75% celkového kapitálu.** Spoločnosť však na zabezpečenie aktív (bytový dom Ciglianska 8 – 173 b. j. čerpala dlhodobý bankový úver, ktorý jej spôsobil zadlženosť nad hranicou 70%. V roku 2016 došlo k úplnému splateniu úveru v dôsledku predaja tejto bytovky spoločnosti PD Invest, kvôli refinancovaniu úveru a lepších podmienok s tým spojených. V roku 2017 sa zlúčením opäť dostal úveru do pasív SMMP a okrem tohto úveru pribudla v pasívach spoločnosti aj Návrtná 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 dokonca jej zadlženosť na výbornú hranicu okolo 10%, čo predstavujú už iba bežné krátkodobé záväzky. V roku 2020 vidieť opäť pokles zadlženosti firmy, spôsobený pravidelným splácaním úverov, avšak z dôvodu pandémie COVID-19 boli splátky úveru odložené o 9 mesiacov, počnúc mesiacom 05/2021 a taktiež bol s MH SR dohodnutý odklad dvoch splátok k 31.7.2020 a 31.1.2021.

## 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 2020 vykonávala SMMP v PP1 správu parku so zabezpečením všetkých zazmluvnených služieb spoločnostiam, ktoré sa v parku nachádzajú. Taktiež sa v priebehu roka 2020 podarilo odpredať časť komunikácie kruhového objazdu spoločnosti Brose.

V závere roka 2019 bola, zo strany niektorých podnikateľských subjektov v PP1, vznesená požiadavka na možnú zmenu koncepcie poskytovaných služieb SMMP. Rokovania boli zahájené, boli realizované osobné stretnutia so všetkými zúčastnenými, bola predložená nová koncepcia činnosti a poskytovania služieb. Počas celého roka sa uskutočnili rôzne iniciatívy SMMP smerujúce k zmene spôsobu poskytovania služieb a spôsobu určovania platieb za poskytované služby, avšak . napriek osobným rokovaniam, písomným výzvam ale aj obchodnej verejnej súťaži na predloženie návrhov na zmenu poskytovania služieb a ich spolplatnenia, nebol predložený ani jediný relevantný návrh, podnet ani ponuka zo strany vlastníkov nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli Priemyselného parku. Vzhľadom k tomu, že žiaden zo subjektov neprejavil záujem meniť jestvujúce zmluvné vzťahy, pre SMMP je nevyhnutné pokračovať ďalej v plnení záväzkov podľa doteraz uzatvorených zmlúv.

### 9.2. Návravná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR

Spoločnosti PD Invest, s. r. o., bola v roku 2015 poskytnutá od Ministerstva hospodárstva SR návratná bezúročná finančná výpomoc v celkovej výške 2 302 758,66 EUR so splatnosťou 10 rokov v polročných intervaloch splácania a zahájením splácania k 31.1.2018.

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

splatné ku dňu	výška splátky	uhradené dňa
31.1.2018	115 137,93	17.1.2018
31.7.2018	115 137,93	11.6.2018
31.1.2019	115 137,93	29.1.2019
31.7.2019	115 137,93	02.7.2019
31.1.2020	115 137,93	15.1.2020
<b>spolu uhradené</b>	<b>575 689,65</b>	
<b>zostatok</b>	<b>1 727 069,01</b>	

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

Spoločnosť má v zmysle Komisionárskej zmluvy zo dňa 22. 5. 2006 v znení jej dodatkov v správe nehnuteľný majetok mesta Prievidza.

Stav k 31.12.2020		
Druh majetku	výmera v m2	Obstarávací cena (EUR)
<b>Nehnutel'ný majetok</b>		
Pozemky	66 512	336 478,07

Nadalej spravujeme a udržiavame Priemyselny park Západ I. na Ulici Max Brose, kde sa nachádza niekoľko spoločností. V danom areáli okrem kosenia pozemkov PP1 vykonávame aj letnú a zimnú údržbu cestných komunikácií, zabezpečujeme ďalšie služby, ako napr. prevádzkovanie dažďovej kanalizácie, údržbu a funkčnosť požiarneho vodovodu, verejné osvetlenie ciest a chodníkov v priemyselnom parku a ďalších činností súvisiacich s prevádzkou .

**SMMP, s. r. o., teda aj v roku 2020 intenzívne pokračovala v nastavenom trende z rokov 2015 až 2019, vedúceho k čo najlepšiemu hospodáreniu s disponibilnými zdrojmi, pri súčasnom plnení všetkých potrieb a požiadaviek mesta Prievidza, ako jej zakladateľa.**

## **10. NÁVRH NA UZNESENIE**

### **Mestská rada**

#### **I. berie na vedomie**

Správu spoločnosti SMMP, spol. s r. o., o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv za rok 2020.

#### **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 2020.

### **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 2020.