

Materiál č. 50/19

Mestská rada: 17. 6. 2019

Mestské zastupiteľstvo: 24. 6. 2019

**Správa spoločnosti SMMP, s. r. o.,
o hospodárení s koncesným majetkom podľa Koncesnej zmluvy
a s majetkom podľa Komisionárskych zmlúv
za rok 2018**

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 22. 5. 2019

1. ÚVOD

Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (ďalej len SMMP) zabezpečovala počas roka 2018 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 koncesného majetku v roku 2018

- Dodatkom č.6 bola zúžená Koncesná zmluva o majetok - Dom č. 1358 výmen. stanica II. Krmana, Výmen. stanica č.6, Výmen. stanica č.12- Nové mesto, Výmen. stanica č.16, Výmen. stanica č.19, Vodovod. kanal. prípojka VS 16, Vodovod. prípojka k VS 16, Dom III.925 Veľkonepalská 73,75,77,79- kde bol čiastočný úbytok položky /odpredaný byt/, Elektr. kábl. prípojka pre bytové domy na ul. Falešníka 12,14 a drobný hmotný majetok ktorý sa nachádzal v Hoteli Magura.
- Dodatkom č.7 bola Koncesná zmluva rozšírená o majetok - technické zhodnotenie Budovy bývalej Slovenskej sporiteľne a zúžená o majetok – predajné stánky a dvojstánky a o motorové vozidlo Seat Inca PD 785CM.
- Dodatkom č.8 bola rozšírená Koncesná zmluva o technické zhodnotenie Budovy bývalej Slovenskej sporiteľne, a zúžená o majetok – Vnútorný dvor pred pavilónmi a o kreslá čalúnené, nachádzajúce sa v Dennom centre Bojnická cesta.
- Dodatkom č.9 bola zúžená Koncesná zmluva o Budovu I.475 na ul. Hviezdoslavovej 3 / bývalý Priemstav/, o Archívne zariadenie UNIRAC, plynové kotly, internet, server a drobný majetok nachádzajúci sa v Meštianskom dome a v sídle SMMP.
- Dodatkom č.10 bola zúžená Koncesná zmluva o majetok - Dom č.1700-I.41- Šumperská 17,19 kde bol čiastočný úbytok /odpredaný byt/, ďalej bola rozšírená o technické zhodnotenie tzv. Zubnej polikliniky I.442 na ul. Hlinku a technické zhodnotenie Zdravotného strediska Kopanice IV. 316, Prievidzi.

2.2. Prehľad koncesného majetku v správe k 31. 12. 2018

	Počiatočný stav k 1. 1. 2018 (EUR)	Pohyb majetku počas r. 2018(EUR)		Zostatok k 31.12.2018 (EUR)
		Nadobudnutie	Vyradenie /úbytok	
Nehmotný majetok				
013 Dlhodobý nehmotný majetok – software	13 347,47			13 347,47
Hmotný majetok				
021 Budovy, haly, stavby	10 148 803,21	194 869,43	645 716,06	9 688 956,58
022 Stroje, prístroje, zariadenie	340 040,16		155 597,13	184 443,03
023 Dopravné prostriedky	201 103,07		13 274,25	187 828,82
028 Drobný dlhodobý hmotný majetok	281 195,63		9 702,92	271 492,71
031 Pozemky	110 641,19		5 391,61	105 249,58
756 Drobný hmotný majetok	58 911,03		2 434,67	56 476,36
032 Umelecké diela	132,78			132,78
Celkom	11 154 174,54	194 869,43	841 116,64	10 507 927,33

3. BYTY V SPRÁVE SMMP

K 31.12. 2018 SMMP spravovala celkom 455 bytov, z toho 282 bytov vo vlastníctve mesta, z ktorých 27 bytov sa nachádza v správe iných správcovsých spoločností, 96 bytov sa nachádza na ul. Gazdovská 9-23, 159 bytov na ul. Ciglianska 6, 6A a 9A, Kútovska 9-13, Vansovej 12 a 173 b.j. na ul. Ciglianska 8, ktoré sú majetkom SMMP.

K 31.12. 2018 bolo počas roka 2018 v zmysle príslušných právnych predpisov o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza a SMMP pridelených, celkom 19, z toho 7 dvojizbových bytov v dome súp. č. I. 2642 na Ciglianskej ceste, 3 byty – dvojizbové v dome súp. č. I. 2668 na Ciglianskej ceste a 6 jednoizbových pavlačových bytov v dome súp. č. I. 2663 na Ciglianskej ceste, 2 jednoizbové byty v dome súp.č. III.1344 a 1 jednoizbový byt v dome súp.č. 0305/ 12, na Vansovej ulici.

Naša spoločnosť do 31.12. 2018 ďalej uzatvorila spolu 53 nájomných zmlúv z dôvodu prepracovania a aktualizovania zmluvných podmienok na strane nájomcov ako i prenajímateľa a 281 dodatkov k nájomným zmlúvám.

K 31.12.2018 bolo pre obyvateľov k dispozícii celkom 85 voľných bytov, z toho 65 dvojizbových, 16 trojizbových a 4 jednoizbové (pavlačové) byty, situovaných na Ciglianskej ceste 6, 6A, 8A – 8D a 9A. Počas roka 2018 sa počet voľných bytov pohyboval v rozmedzí od 65 do 85.

3.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za všetky byty spolu za r. 2018 (EUR)

	Predpis	z toho základné nájomné	služby	Úhrady od nájomníkov
1	2	3	4	5
	(3+4)			
Celkom	686 373,90	460 948,36	225 425,56	669 306,38*

*úhrady predpisov za rok 2018 od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2017.

Pozn.: SMMP z vybraného nájomného zasiela 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 v celkovom ročnom úhrne spolu 107 464,30 EUR.

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

SMMP na úseku vymáhania nedoplatkov za nájom bytov zaslala 738 upomienok a výziev na úhrady nedoplatku v sume 110 002,30 EUR, z toho 516 výziev aj na odovzдание bytu z dôvodu neplnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. SMMP, s.r.o. podala 29 návrhov na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 15.886,43 EUR a 26 žalôb o zaplatenie dlhu vo výške 6.605,66 EUR. K 31.12. 2018 bolo ukončených 33 nájomných vzťahov s odovzdaním bytov, z toho dohodou o ukončení 14 bytov a zo strany SMMP jednostranne ukončených zmluvných vzťahov pre porušenie zmluvných podmienok 19 bytov. K 31.12.2018 evidujeme na úseku vymáhania pohľadávok 270 právoplatných titulov, z toho 244 je v exekučnom konaní. Vplyvom legislatívnych zmien v poslednom období taktiež pribudli osobné bankroty, vplyvom ktorých došlo k nemožnosti pokračovať vo vymáhaní právoplatne priznaných exekučných titulov, v počte 22. Dôsledkom ukončených exekučných konaní došlo k zvýšeniu nákladov SMMP na úhradu trov exekúcií.

4. NEBYTOVÉ PRIESTORY V SPRÁVE SMMP

K 31. 12. 2018 SMMP evidovalo v správe 37 026 m² nebytových priestorov, nachádzajúcich sa spolu v 19-tich objektoch. Do 31.12. 2018 bolo uzatvorených 7 nájomných zmlúv na nebytové priestory, 14 dodatkov k nájomným zmluvám - na nebytové priestory, 11 nájomných zmlúv, predmetom ktorých bol nájom trhových miest a 1 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom pozemkov na tržnici.

4.1. Prehľad predpisu nájomného a služieb za nebytové priestory za r. 2018 (EUR)

Predpis celkom	z toho základné nájomné	služby	Úhrady
1	2	3	4
(2+3)			
270 569,62	149 802,70	120 766,92	283 990,06*

*úhrady od nájomníkov sú po započítaní preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania za energie za rok 2017.

4.2. Vymáhanie pohľadávok za nájom nebytových priestorov

Na úseku vymáhania nedoplatkov za nebytové priestory za rok 2018 bolo zaslaných 16 upomienok v hodnote 3.823,74 EUR. V rámci vymáhania neboli podané žiadne návrhy na vydanie platobných rozkazov, boli podané 2 návrhy na vykonanie exekúcie na peňažné plnenie v hodnote 217,84 EUR s príslušenstvom.

K 31.12.2018 evidujeme na úseku vymáhania pohľadávok 18 právoplatných súdnych titulov, z toho 2 povinní uhrádzajú svoj dlh, 12 je v exekučnom konaní a 4 exekučné konania boli zastavené z dôvodu vyhlásenia konkurzu.

Pri nebytových priestoroch bolo ukončených 12 nájomných vzťahov s nájomcami dohodou. Z toho sa jedná o 9-tich nájomcov, ktorí mali prevádzky v Meštianskom dome a nájomný vzťah bol ukončený z dôvodu rekonštrukcie Meštianskeho domu, 1x na A. Hlinku, 1x - Starý podchod a 1x ukončenie zmluvy na trhové miesto.

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. 2018 boli podľa zák. č. 182/1993 Z. z. uzatvorené 3 zmluvy o prevode vlastníctva bytov.

5.2. Vymáhanie pohľadávok – odpredaj bytov a NBP

Do 31. 12. 2018 bolo v rámci vymáhania nedoplatkov evidovaných 19 exekučných konaní vo výške spolu 12 590,12 EUR + príslušenstvo z dôvodu nesplácania kúpnych cien za odpredané byty. Taktiež bol v roku 2018 spracovaný zoznam 190 tiarch z kúpnych zmlúv, ktoré z dôvodu splnenia záväzkov povinných zanikli, ktorý bol doručený spolu so žiadosťou o výmaz tiarch z LV na kataster nehnuteľností.

5.3. Odpredaj nebytových priestorov

Do 31.12.2018 nebola SMMP vypracovaná žiadna zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru. Kúpne zmluvy na nebytové priestory realizuje mesto Prievidza.

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

Prehľad o finančných prostriedkoch vedených na účte odpredaja bytov a NP v EUR:

Počiatočný stav účtu k 1.1.2018	1 622,17
Prijaté platby na účet OB:	
Prijaté úhrady odpredaja bytov a NP	14 266,44
Prijaté bankové úroky	0,00
Prijaté platby/prevod medzi účtami/	86,76
Príjmy spolu	14 353,20
Odvod fin. prostriedkov z účtu OB:	
Úhrada do Fondu rozvoja bývania	6 271,38
Odvod mylných platieb, prevod do FO	0,00
Bank. poplatky	147,26
Zrážková daň v banke	0,00
Výdaje spolu	6 418,64
Konečný zostatok k 31. 12. 2018	9 556,73

6. TRANSFERY

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

Nevyučtovaný rozdiel transferov (nedoplatok) z roku 2017 bol prevedený do vyúčtovania za rok 2018. V roku 2018 bol z rozpočtu mesta poskytnutý transfer vo výške 12.000,00 EUR. Tento bol zúčtovaný 18.1.2019 podľa nižšie uvedených údajov.

Denné centrá (tzv. Kluby dôchodcov)				
	DC Bojnická 21 (233)	DC Vansovej 16 (237)	Náklady celkom kluby dôchodcov	Vyúčtovanie transferov
Druh nákladu	Suma nákladov	Suma nákladov		
Spotrebný materiál	318,43	383,98	702,41	
Voda, dažďová voda	83,33	358,33	441,66	
Elektrická energia	2 000,00	416,67	2 416,67	
Plyn	0,00	1 916,67	1 916,67	
Telefónne poplatky	163,90	176,03	339,93	
Ostatné služby	53,80	77,05	130,85	
Opravy a údržba	2 200,00	1 951,40	4 151,40	
Celkom bez DPH	4 819,46	5 280,13	10 099,59	
Celkom s DPH	5 783,35	6 336,16	12 119,51	
Schválený transfer na rok 2018				11 000,00
Poskytnutý transfer za 2018				11 000,00
Nedoplatok z transferu k 31.12.2017				-2 427,08
Náklady s DPH				12 119,51
Nedoplatok z transferu k 31.12.2018				-3 546,59

Nočľaháreň Košovská cesta 15 (232)		
Druh nákladu	Suma nákladov	Vyúčtovanie transferov
Opravy a údržba	65,00	
Ostatné služby	39,57	
Celkom	104,57	
Celkom s DPH	125,48	
Schválený transfer na rok 2018		1 000,00
Poskytnutý transfer za rok 2018		1 000,00
Preplatok z transferu k 31.12.2017		662,13
Náklady s DPH		125,48
Preplatok z transferu k 31.12.2018		1 536,65

Rekapitulácia		
Poskytnutý transfer spolu		12 000,00
Náklady spolu		12 244,99
Rozdiel z roku 2017		-1 764,95
Rozdiel - nedoplatok za rok 2018		-2 009,94

Nedoplatok za rok 2018 bude vysporiadaný v transfere na rok 2019.

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

V roku 2018 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, v celkovej výške 310.000,00 EUR.

6.3. Prehľad o úvere za rok 2018 (EUR)

SMMP, s. r. o., Prehľad splátok istiny, úrokov a poplatkov k úveru za r. 2018 (€)

Obdobie	Splátka istiny	Úroky	Poplatky	Príjmy na splácanie úveru	Zostatok úveru	Stav kapitálových prostriedkov
K 1.1.2018					2 295 000,00	4 659,36
10/1				25 000,00	pôžička z SMMP	
20/1	24 300,00					
25/1			6,00			
31/1		1 476,62	2,95			
9/2				25 000,00	pôžička z SMMP	
20/2	24 300,00					
23/2			6,00			
28/2		1 320,52	3,13			
2/3				245 000,00	Zvýšenie ZI	
8/3				- 50 000,00	vrátenie SMMP	
20/3	24 300,00					
26/3			6,00			
29/3			3,63			
3/4		1 445,23				
20/4	24 300,00					
26/4			6,00			
30/4		1 383,75	2,95			
21/5	24 300,00					
28/5			6,00			
31/5		1 413,85	2,95			
20/6	24 300,00					
26/6			6,00			
29/6			2,95			
2/7		1 353,37				
9/7				65 000,00	Zvýšenie ZI	
20/7	24 300,00					
26/7			6,00			
31/7		1 382,46	3,13			
20/8	24 300,00					
27/8			6,00			
31/8		1 366,76	2,95			
20/9	24 300,00					
26/9			6,00			
28/9			2,95			
1/10		1 307,81				
22/10	24 300,00					
26/10			6,00			
31/10		1 335,38	2,95			
20/11	24 300,00					

26/11			6,00			
30/11		1 277,44	2,95			
20/12	24 300,00					
27/12			6,00			
31/12		1 303,98	2,95			
K 31.12.2018						
Celkom r. 2018	291 600,00	16 367,17	108,44	310 000,00	2 003 400,00	6 583,75

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 líní, ..., ako aj plánované činnosti, hlavne odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, výmeny meračov energií 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 ani potrebnú odbornú spôsobilosť, ako servis a opravy výtahov, 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 vodárenské, elektrikárske, stolárske, zámočnícke, maliarske, murárske a obkladačské práce, jednoduché stavebné práce a iné.

V rámci prevádzky a údržby sa okrem iného vykonávala oprava, údržba a uvedenie bytov do užívania schopného stavu po bývalých nájomníkoch, s ktorými bol ukončený nájom.

Z väčších rekonštrukcií, opráv a údržby na spravovanom majetku môžeme spomenúť napr.

1. Budova A. Hlinku 11 – v danom roku bola zrekonštruovaná fasáda objektu, bola ošetrená a zrekonštruovaná strešná krytina, opravené a zrekonštruované oplatenie areálu, odvodnenie dažďového zvodu z dvornej časti pomocou odvodňovacích žľabov do odvodňovacej šachty, parkové úpravy (odstránenie prekážajúcich stromov a výsadba nových).
2. Bytový dom na ul. T. Vansovej 12 – výmena starých drevených okien a dverí v spoločných priestoroch za nové plastové.
3. Bytový dom na ul. Kútovská 9, 11 a 13 - výmena starých drevených okien v bytoch za nové plastové, v najviac poškodených bytoch z dôvodu nedodržania správnych technologických postupov pri výstavbe realizátorom (opadávajúce omietky, obklady) boli zrekonštruované soc. zariadenia a obytné priestory vybraných najviac poškodených bytových jednotiek, v počte 5.
4. Denné centrum na ul. T. Vansovej 16 – bola zrekonštruovaná a natretá strešná krytina vrátane odkvapových žľabov a zvodov, vyspravená a obnovená fasáda, upravené drôtené pletivo za nepriehľadné.
5. Denné centrum na ul. Bojnická cesta 21 – oprava oplatenia a vstupnej brány a sadové úpravy.
6. Objekt sídla SMMP, na ul. T. Vansovej 24 – zrekonštruovaná a vymaľovaná fasáda hlavného objektu, výmena okien a dverí na budove dielni, výmena oplechovania garáží.
7. Objekt na ul. Gorkého 1 – zrekonštruované vstupné schody, vstupný prístrešok, vyspravená a vymaľovaná fasáda (spodná aleja so stĺporadím), vymenené všetky okná a dvere na prenajatých priestoroch za plastové vrátane parapetných dosiek a oplechovania.
8. Bytový dom Ciglianska cesta č. 6 a 9A – čiastočne vymenené svietidlá za LED so snímačom a bežná pravidelná neustála údržba poškodených zariadení.
9. Priemyselný park Západ I. – terénne úpravy pozemkov, rekonštrukcia a výmena nefunkčných požiarnych hydrantov a pravidelné kosenie, čistenie plôch a ostatná pravidelná údržba zariadení a cestných komunikácií, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, požiarného vodovodu, splaškovej a dažďovej kanalizácie.
10. Objekt na ul. Košovská 15, 17 – vysprávky a maľby spoločných priestorov a vytypovaných obytných priestorov.
11. Objekt tzv. Starý podchod na ul. Mišíka – kompletná oprava strešného plášťa, výmena bitúmenovej krytiny (strana od Námestia slobody)

Celkovo sa na spravovanom majetku v roku 2018 vykonali práce a dodávky v rámci opráv a údržby v hodnote: **321 774,10 €.**

z toho:

- vlastnými kapacitami sa vykonali práce na spravovanom majetku v hodnote /D/: **81 410,00 €**
- práce a dodávky zabezpečené dodávateľskou činnosťou /A, B, C/: **240 364,10 €**

z toho:

- /A/ náklady na dodávateľské opravy budov a nákup materiálu **177 927,48 €**
- /B/ náklady na služby nemateriálnej povahy **52 051,93 €**
- /C/ náklady na opravu a údržbu strojov a zariadení **10 384,69 €**

Práce /E/, ktoré boli financované v roku 2018 z Fondu rozvoja bývania mesta Prievidza predstavujú celkový objem: **64 359,06 €**

Práce /F/, ktoré boli vykonané na objektoch mesta, a ktoré by mali byť dofinancované z rozpočtu mesta v roku 2019 predstavujú celkový objem: **73 401,73 €**

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

A/ OPRAVY OBJEKTOV / + použ. materiál /

Opravy elektroinštalácie	4 427,06 €
Drobný, materiál, radiátory, dvojplatne, digestory a pod.	
Maľovanie, murárske práce	34 493,10 €
Výmeny a opravy PVC	3 714,61 €
Zámočnícke	1 052,89 €
Stolárske, sklenárske	2 416,75 €
Opravy rozvodov vody a kúrenia	4 870,71 €
Stavebné práce / výmena plast. okien/	119 293,27 €
Ostatné, nákup pomocného materiálu	7 659,09 €
/parkovné, materiál a náradie dielne, pitný režim, benzín do kosačky koberec, ochr. a prac. pomôcky, obuv, odev, prac. zariadenie dielňa...../	

SPOLU /A/: **177 927,48 €**

B/ OSTATNÉ PRÁCE NEMATERIÁLNEJ POVAHY

Čistenie objektov, bytov, odvoz odpadu

Výrub a výsadba stromov	1 194,59 €
Vodojem	280,00 €
Kosenie /Hlinku, Chalúpku, Priemyselný park/	12 725,38 €
Prenájom toal. kabínky / tržnica námestie	660,24 €
Nákup čistiacich prostriedkov	778,39 €

	15 638,60 €

Dezinsekcia ,dezinfekcia

/monitorovanie hmyzu, dezinfekcia Ciglianska 9A,Ciglianska 6,6A, 8A,B,C,D Gazdovská, 9-23	3 470,94 €
---	-------------------

Deratizácia

/Plošná deratizácia v zmysle VZN Jarná	854,00 €
Jesenná	480,00 €

1 334,00 €

Odborné prehliadky a ostatné služby

údržba ciest a terénne úpravy	9 720,55 €
čistenie komunikácií	1 141,25 €
Revízie elektro byty, objekty,	154,00 €
Prehliadky, kontroly kotlov, plyn. zariadení	1 374,33 €
Vypracovanie projektov, znaleckých, posudkov	2 867,00 €
Služby v oblasti PO a BOZP	15 778,63 €
Prečistenie kanalizácií	64,13 €
Čistenie komínov	243,50 €
Kontrola požiarnej nádrže	265,00 €
	<hr/>
	31 608,39 €

SPOLU /B/:**52 051,93 €****C/ OPRAVY STROJOV, PRÍSTROJOV A ZARIADENÍ**

výtťahy Kútovska	1 100,12 €
vodomery	558,47 €
montáž pomerových rozdeľovačov nákladov UK	2 648,00 €
údržba vozidiel	6 078,10 €
	<hr/>

SPOLU /C/:**10 384,69 €****D/ OPRAVY A UDRŽIAVACE PRÁCE****Práce vykonané vlastnými zamestnancami na spravovanom majetku.**

a) stolárske práce	7 025,00 €
b) elektrikárske práce	14 615,00 €
c) zámočnicke práce	9 575,00 €
d) vodárensko-kúrenárske práce	8 555,00 €
e) murárske, natieračské práce	25 430,00 €
f) ostatné práce	15 825,00 €
g) PVC	280,00 €
h) UK	105,00 €
	<hr/>

SPOLU /D/:**81 410,00 €****E/ OPRAVY A UDRŽIAVACE PRÁCE Z FRB****Práce a dodávky financované z Fondu rozvoja bývania mesta Prievidza z rozpočtu na rok 2018**

Bytový dom – Ciglianska 6, 6A	6 278,99 €
Bytový dom – Ciglianska 9A	2 909,93 €
Bytový dom – Kútovska 9, 11, 13	55 170,14 €

SPOLU /E/**64 359,06 €****F/ OPRAVY A UDRŽIAVACE PRÁCE z rozpočtu mesta na rok 2019****Práce a dodávky, ktoré boli vykonané v roku 2018, a ktoré by mali byť dofinancované z rozpočtu mesta na rok 2019**

Denné centrum Vansovej	12 185,06 €
Oprava objektu A. Hlinku	18 716,67 €
Oprava objektu Gorkého	42 500,00 €

SPOLU /F/**73 401,73 €**

Okrem vyššie spomínaných prác, na zabezpečovaní opráv a údržby koncesovaného a komisionárskeho majetku v správe SMMP, sa nám podarilo úspešne pokračovať v zabezpečovaní a realizácii zákazkovej stavebnej výroby a v roku 2018 naša spoločnosť uskutočnila dodávky stavebných diel pre mesto Prievidza, MŠ a ostatné mestské organizácie, v celkovom objeme viac ako **55.000,00 EUR bez DPH**.

8. EKONOMIKA SPOLOČNOSTI

8.1. Náklady, výnosy, hospodársky výsledok za rok 2018 v porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami*

Č. riadku	Text	2015	2016	2017	2018
02	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 175 945,00	4 227 713,00	1 263 019,00	1 089 135,00
10	Náklady na hospodársku činnosť	1 290 784,00	4 254 346,00	1 095 896,00	1 225 343,00
12	z toho: spotreba materiálu a energií	319 484,00	302 084,00	294 662,00	254 178,00
14	Služby	182 972,00	222 118,00	324 034,00	320 872,00
15	Osobné náklady	466 690,00	378 508,00	419 346,00	440 823,00
20	Dane a poplatky	5 340,00	2 652,00	6 498,00	4 652,00
21	Odpisy	121 608,00	98 765,00	145 452,00	149 950,00
24	Zostatková cena predaného majetku	149 186,00	3 197 784,00	42 000,00	-
25	Opravné položky k pohľadávkam	4 231,00	30 892,00	- 154 916,00	-
26	Ostatné náklady na hosp. činnosť	41 273,00	21 543,00	18 820,00	54 868,00
27	Výsledok hospodárenia z hosp. činn.	- 114 839,00	- 26 633,00	167 123,00	- 136 208,00
29	Výnosy z finančnej činnosti	17,00	4,00	13 622,00	12 516,00
45	Náklady na finančnú činnosť	91 715,00	103 213,00	19 996,00	17 710,00
55	Výsledok hospodárenia z fin. činn.	- 91 698,00	- 103 209,00	- 6 374,00	- 5 194,00
56	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 206 537,00	- 129 842,00	160 749,00	- 141 402,00

* údaje z účtovných závierok SMMP za roky 2015 – 2018

8.2. Prepočítané ukazovatele hospodárenia spoločnosti podľa prevádzkového CASH FLOW

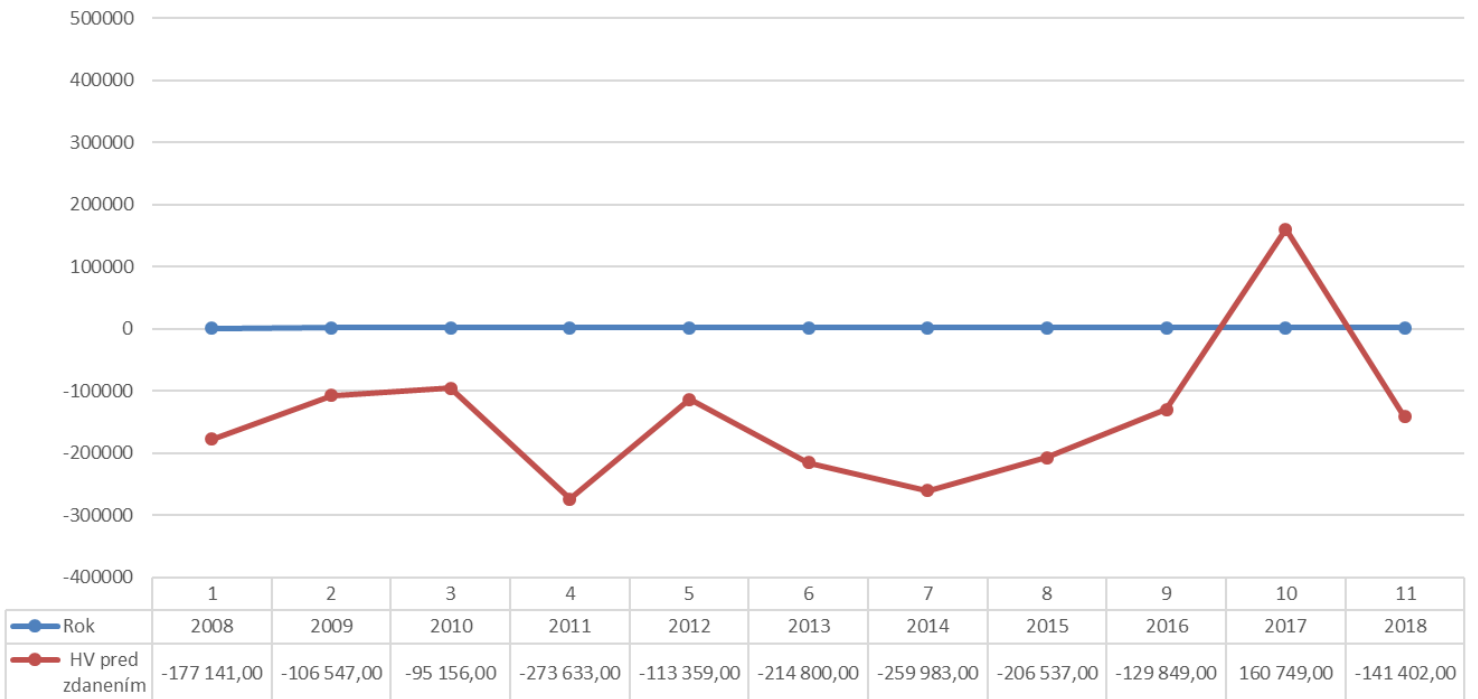
Hospodárske výsledky firmy často skresľujú jednorazové náklady a výnosy, ktoré buď nesúvisia s jej bežnou prevádzkovou činnosťou, alebo majú charakter jednorazovej položky, ktorá sa ako z minulosti, tak v budúcnosti skoro nezopakuje.

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

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

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

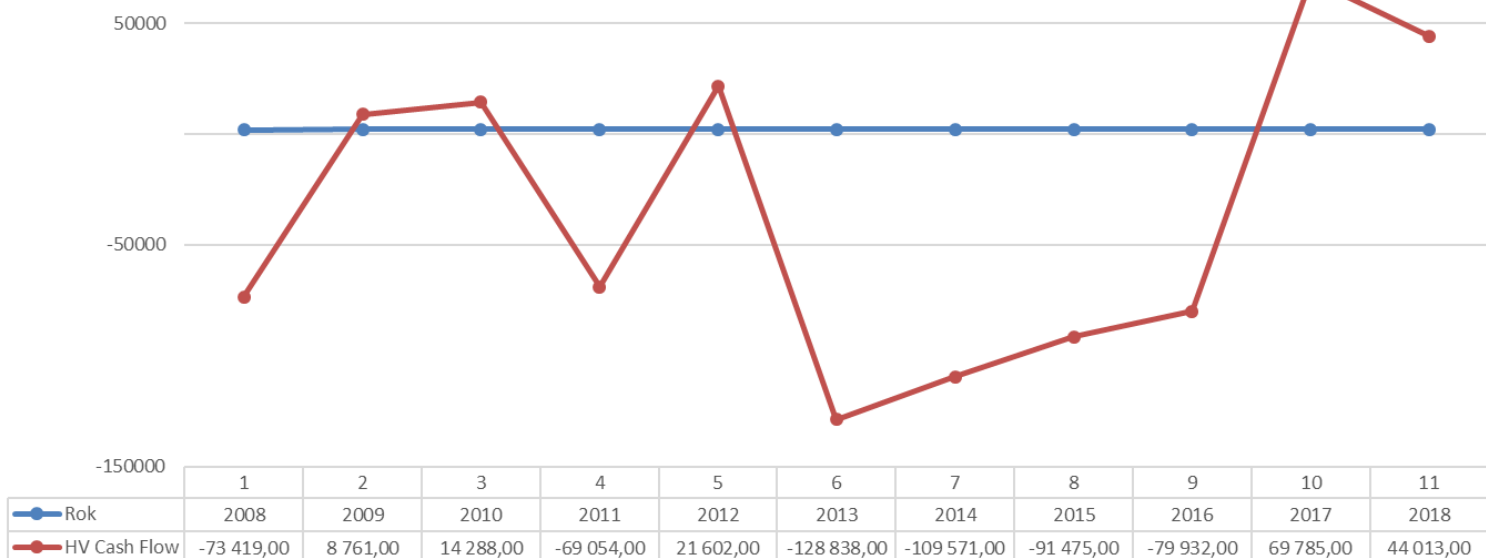
Vývoj HV pred zdanením 2008 - 2018



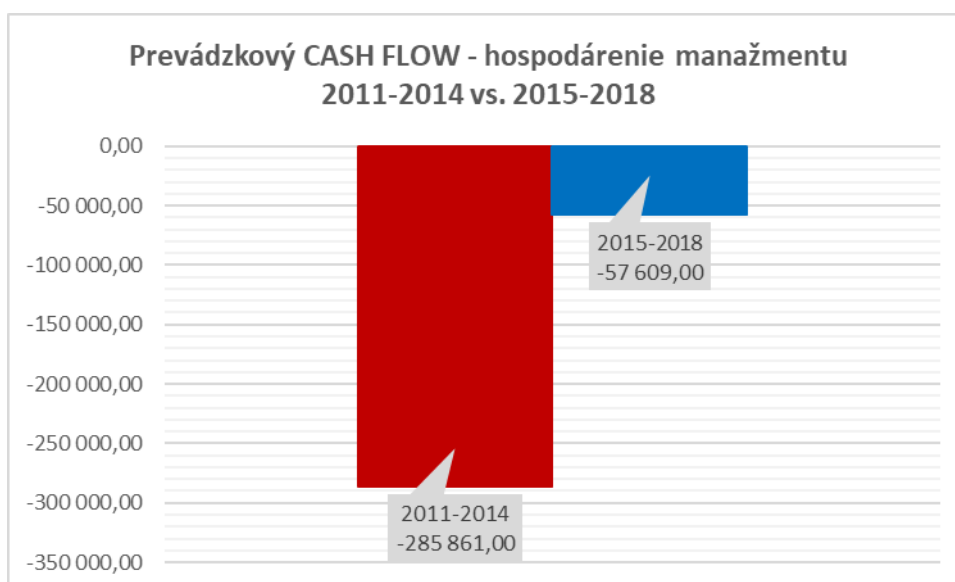
Graf predstavuje vývoj účtovného hospodárskeho výsledku spoločnosti v zmysle účtovných závierok za roky 2008 – 2018.

Prevádzkový CASH FLOW

HV pred zdanením upravený o odpisy a účtovné operácie, ktoré môžu skresľovať hospodárenie manažmentu 2008 - 2018



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 porovnáva dve posledné 4-ročné obdobia výsledkov manažmentu v riadení firmy. Hodnoty predstavujú súčty hospodárskych výsledkov podľa Prevádzkových CASH FLOW – teda uíavených o skresľujúce účtovné operácie.



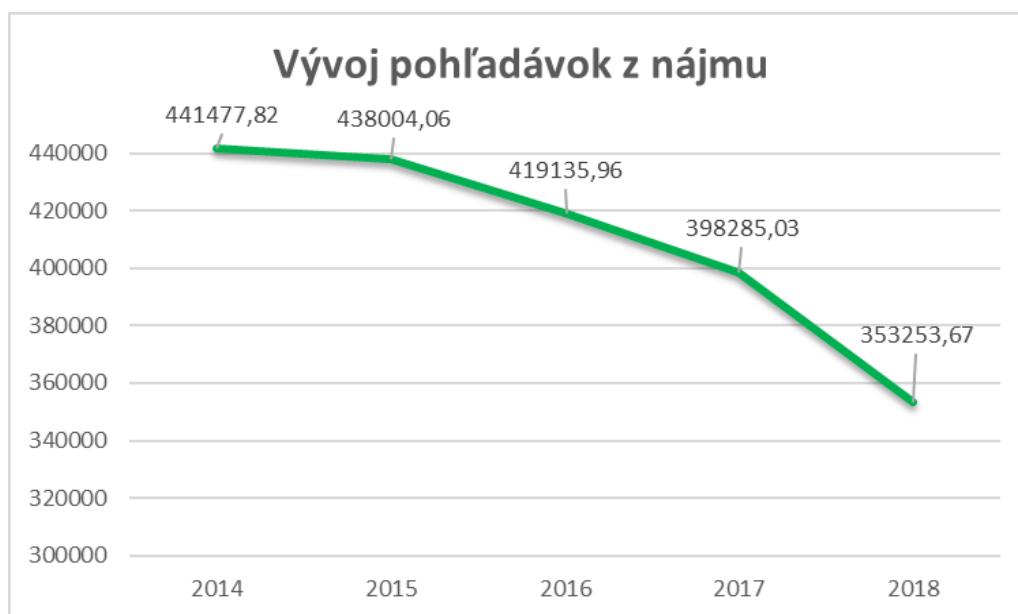
Posledný graf ukazuje vývoj čistého obratu od roku 2014 podľa Prevádzkových CASH FLOW - teda upravený o skresľujúce účtovné operácie. Z neho je teda zrejmé, že pri enormnom poklese príjmov dokázal manažment SMMP prijatými opatreniami dosiahnuť stúpajúci trend výsledkov hospodárenia.

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. rekonštrukcia Meštianskeho domu, odpredaj býv. budovy Priemstav, odsúhlasovanie prenájmov za symbolické nájomné, prípadne bezplatné užívanie niektorých nami spravovaných nebytových priestorov). Tieto opatrenia, prijaté MsZ majú teda negatívny dopad na výsledky hospodárenia, SMMP však musí tieto opatrenia akceptovať a v zmysle prijatých uznesení MsZ konať. Okrem týchto opatrení, naše hospodárenie negatívne ovplyvňujú aj legislatívne normy, ktoré majú taktiež dopad na výsledky spoločnosti (napr. štátom regulované nájomné, osobné bankroty 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 chce SMMP pokračovať i naďalej. Pohľadávky z nájmu bytových a nebytových priestorov, ktoré evidujeme na Správe majetku mesta Prievidza k 31.12.2018 predstavujú sumu 353 253,67 EUR.

	2014	2015	2016	2017	2018	vývoj za 4r
Byty	387 990,94	372 217,41	354 342,56	339 955,31	310 560,67	- 77 430,27
Nebyty	53 486,88	65 786,65	64 793,40	58 329,72	42 693,00	- 10 793,88
SPOLU	441 477,82	438 004,06	419 135,96	398 285,03	353 253,67	- 88 224,15
Medziročný pokles	x	3 473,76	18 868,10	20 850,93	45 031,36	x



8.4 Prepočet vybraných finančných ukazovateľov spoločnosti SMMP, s. r. o.

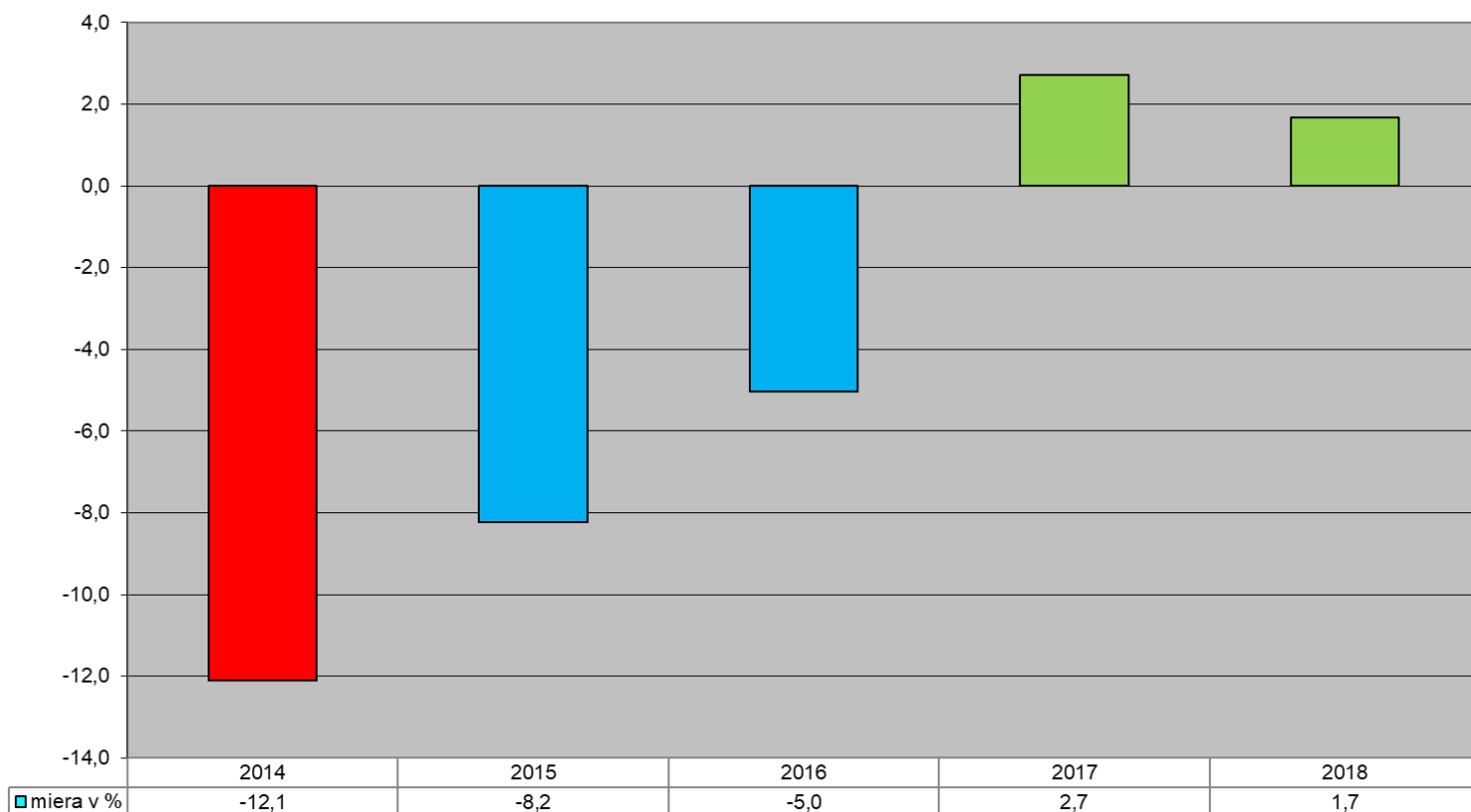
	Rentabilita vlastného kapitálu (Z/VK)	Rentabilita tržieb (Z/T)	Návratnosť aktív (Z/A)	Celková zadlženosť (CZ/A)
2014	-12,1	-7,6	-2,6	78,0
2015	-8,2	-9,2	-2,3	71,6
2016	-5,0	-8,8	-4,4	11,6
2017	2,7	6,7	0,9	64,4
2018	1,7	4,5	0,6	62,0

✓ *rentabilita vlastných zdrojov*

Jej hodnota by mala byť vyššia ako bežná úroková miera. Prezrádza nám mieru efektívnosti, s akou sa využíva vlastný kapitál. Rentabilitu vlastného kapitálu nám určujú hlavne tržby, aktíva a vlastné imanie.

$$RVK = \frac{\text{zisk}}{\text{vlastný kapitál}} \times 100$$

Rentabilita vlastného kapitálu

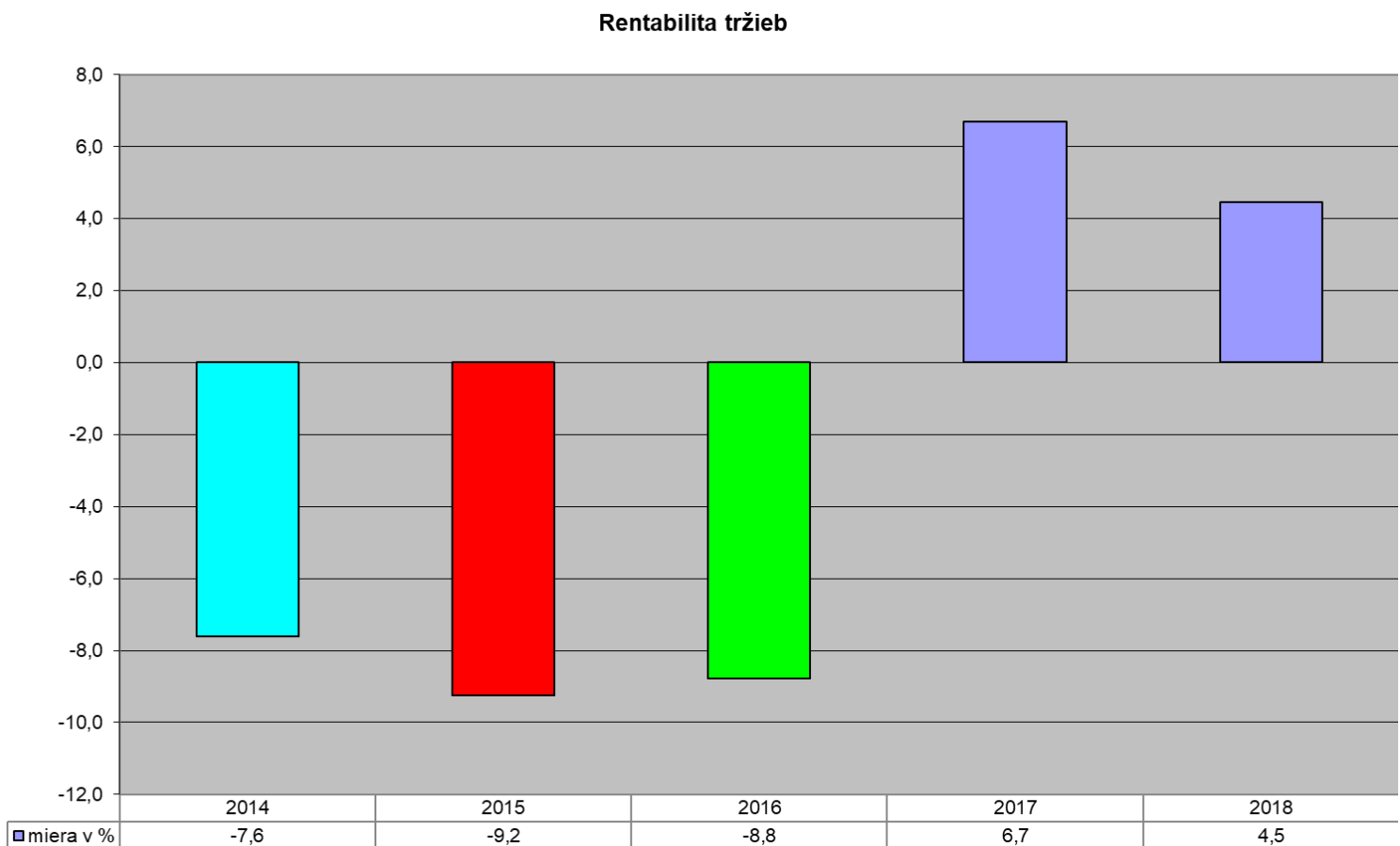


Vlastný kapitál využívala spoločnosť efektívne. Jeho rentabilita dosahuje vyššie percentuálne vyjadrenie ako je cena peňazí, za ktoré si dokáže na finančnom trhu požičať cudzí kapitál.

✓ *rentabilita tržieb*

Odráža cenovú politiku podniku a jeho schopnosť kontrolovať režijné náklady. Ukazovateľ predstavuje koľko % zisku zahŕňajú tržby.

$$RT = \frac{\text{zisk}}{\text{tržby}} \times 100$$

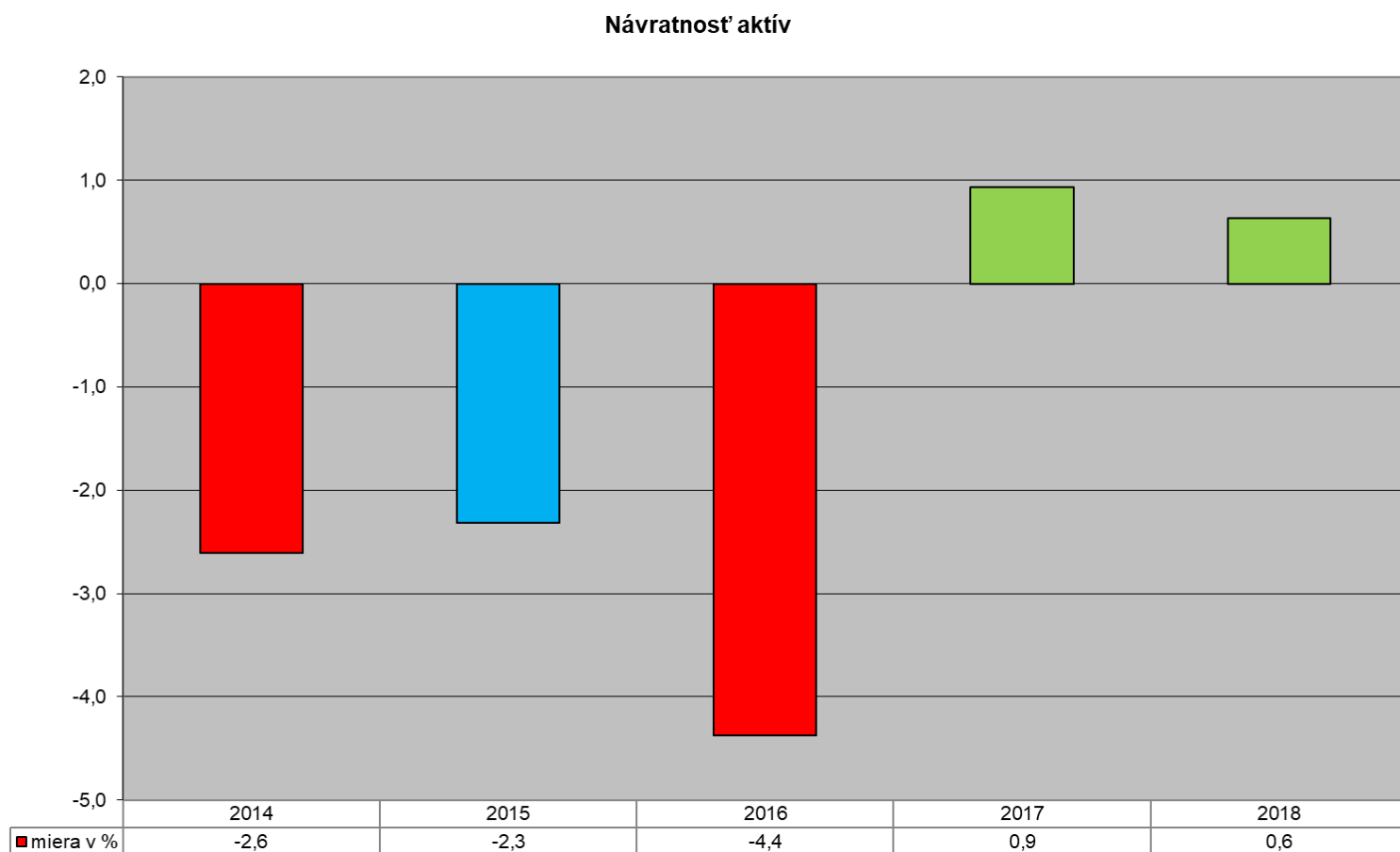


Stúpajúca rentabilita tržieb odráža snahu vedenia spoločnosti o racionalizáciu nákladovosti jednotlivých procesov vo firme, čo sa prejavuje na hospodárskom výsledku. Ďalším dôvodom pozitívneho trendu je diverzifikácia prevádzkovej činnosti, nakoľko čistá orientácia na prenájom neprinášala žiadané výsledky. SMMP sa začala preto orientovať aj na zákazkovú výrobu, ktorú postupne zvyšuje. V roku 2018 je vidieť pokles ziskovosti, spôsobený práve menšou mierou zákazkovej výroby, resp. zákazkovej výroby, na ktorej mala SMMP ziskovú maržu, nakoľko v roku 2018 realizovala SMMP veľké množstvo zákaziek, ktoré boli financované z Fondu rozvoja bývania mesta a z vlastných prostriedkov SMMP a na tieto zákazky si neúčtovala žiaden zisk.

✓ návratnosť aktív

Udáva základnú mieru efektívnosti alokácie zdrojov. Ich návratnosť by mala byť vyššia ako úroková miera pri dlhodobých úveroch.

$$NA = \frac{\text{zisk}}{\text{aktíva}} \times 100$$

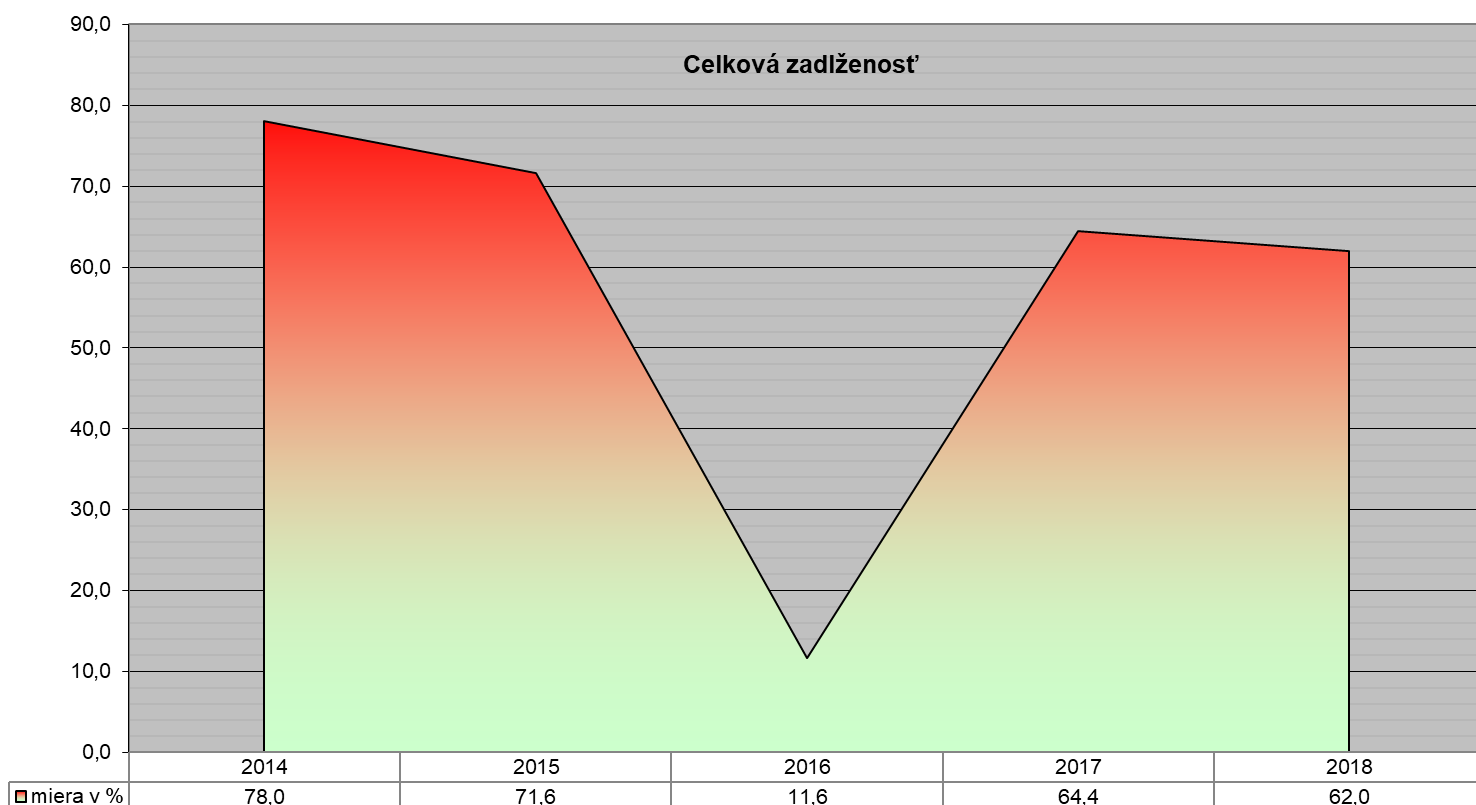


Návratnosť aktív má v dlhodobom horizonte rastúci trend. Rok 2016 je ovplyvnený odpredajom bytového domu na Ciglianskej ceste 8, ktorý však následne v roku 2017 opäť vstúpil do aktív firmy po zlúčení sa s kupujúcim, teda s PD Invest. Môžeme konštatovať, že v roku 2017 a 2018 sa po prvý krát používali aktíva spoločnosti efektívne, nakoľko dokázali generovať vyšší zisk, ako predstavovala priemerná úroková miera pri dlhodobých úveroch cca 0,45 %.

✓ celková zadlženosť

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

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



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. I napriek týmto skutočnostiam vidieť pokles v medziobdobí 16 %, čo taktiež znamená posun k lepšej situácii zadlženosti firmy. 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.

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 platné zmluvy PD Investu a pokračuje v činnosti ohľadom správy Priemyselného parku Západ I. v zmysle pôvodnej Komisionárskej zmluvy PD Investu s mestom Prievidza. Počas roka 2018 vykonala SMMP v PP1 terénne úpravy v celkovej sume 8.303,00 EUR bez DPH, financované z rozpočtu mesta.

9.2. Návrtná finančná výpomoc od Ministerstva hospodárstva SR

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

Návratná finančná výpomoc 2 302 758,66

MH SR do 31.7.2027

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
spolu uhradené	230 275,86	
zostatok	2 072 482,80	

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 31.12.2018		
Druh majetku	výmera v m2	Obstarávacia cena (EUR)
Nehnutel'ny majetok		
Pozemky	73 868	393 848,02

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

V roku 2018 bol v tejto lokalite vybudovaný spoločnosťou MH Invest protipovodňový val, ktorý by mal chrániť investorov v PP1 proti možnému vzniku škôd v prípade povodní. Tento je toho času stále vo vlastníctve MH Invest.

SMMP, s. r. o., teda aj v roku 2018 intenzívne pokračovala v nastavenom trende z rokov 2015 až 2017, vedúceho k čo najlepšiemu hospodáreniu s disponibilnými zdrojmi.

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 2018.

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 2018.

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 2018.