

**Správa majetku mesta, n.o., Partizánske**  
29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske

**VÝROČNÁ SPRÁVA**  
**o činnosti a hospodárení**  
**Správy majetku mesta, n.o., Partizánske,**  
za rok 2025

SPRAVA MAJETKU MESTA, n.o., PARTIZANSKE **SMM**

2026

# OBSAH

	strana
1. Prehľad hlavných ukazovateľov .....	4
Základné informácie o roku 2025 .....	4
Najvýznamnejšie zmeny v roku 2025 .....	4
Zhodnotenie roka 2025 .....	4
2. Slovo riaditeľa .....	5
3. Úvod .....	5
4. Základné údaje.....	6
Orgány SMM, n.o., Partizánske .....	6
5. Charakteristika SMM, n.o., Partizánske .....	6
Hlavná činnosť .....	6
Vedľajšia činnosť .....	6
Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra.....	7
Hlavná činnosť – správa a údržba všetkých bytov.....	8
Správa a údržba mestských nájomných bytov.....	8
Evidencia a pridelovanie nájomných bytov .....	8
Správa bytov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb.....	9
Obnova a financovanie bytových domov .....	10
Údržba bytov .....	10
Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov .....	10
6. Hospodárenie organizácie.....	11
Hlavná činnosť – správa a údržba bytov (HS100, HS300, HS400).....	11
Vedľajšia činnosť – správa nebytových priestorov (HS200).....	11
Celkový výsledok hospodárenia .....	12
Výdavky .....	14
Spotreba materiálu (1.) .....	14
Spotreba energie (2.) .....	14
Opravy a udržiavanie (3.).....	15
Ostatné služby (6.).....	16
Mzdové výdavky (7.).....	17
Zákonné sociálne výdavky (10.).....	18
Iné ostatné výdavky (12.) .....	18
Príjmy .....	18
Príjmy z predaja služieb (15.).....	18
Iné ostatné príjmy (16.) .....	19
Dotácie (18.).....	19
7. Stav a pohyb majetku a záväzkov.....	20
Pohľadávky a ich vymáhanie .....	20
Prehľad prijatých opatrení .....	21
Zhodnotenie vývoja pohľadávok.....	21
Pohľadávky na nebytových priestoroch .....	21
8. Informácie o správe mestských nájomných domov .....	22
Ukončenie nájomných vzťahov .....	22
Preventívne opatrenia.....	22

9. Použitie prostriedkov organizácie .....	23
Dary a príspevky .....	23
Podiel zaplatenej dane.....	23
Náklady na činnosť orgánov organizácie.....	23
Účtovná závierka.....	23
10. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2025 .....	23
11. Plány a priority na rok 2026 .....	23

# 1. Prehľad hlavných ukazovateľov

## Základné informácie o roku 2025

- Počet spravovaných bytov: **2 696**
- Počet mestských nájomných bytov: **348**
- Počet spravovaných bytových domov: **73**
- Počet zamestnancov: **15**
- Hospodársky výsledok: **-1 686 €**

## Najvýznamnejšie zmeny v roku 2025

- zmena modelu financovania organizácie (prechod z dotácie na zmluvný vzťah s mestom)
- uzatvorenie zmlúv o hospodárení s majetkom mesta
- úprava organizačnej štruktúry a zníženie počtu zamestnancov
- úprava rozpočtu počas roka

## Zhodnotenie roka 2025

Rok 2025 bol pre organizáciu prechodným obdobím, v ktorom sa nastavoval nový model fungovania organizácie. Napriek zmenám sa podarilo zabezpečiť všetky základné činnosti správy majetku mesta a stabilizovať hospodárenie organizácie.

Tabuľka č. 1: Porovnanie vybraných ukazovateľov (2024 – 2025)

Ukazovateľ	2025	2024	Zmena
Počet spravovaných bytov	2 696	2 696	bez zmeny
Počet mestských nájomných bytov	348	348	bez zmeny
Počet zamestnancov	15	19	-4
Hospodársky výsledok	-1 686 €	-906 €	-780 € (medziročné zhoršenie)
Výška dotácií mesta	59 362 €	313 700 €	-254 338 €
Model financovania	zmluvný vzťah	dotácia mesta	zásadná zmena

V roku 2025 nedošlo k zmene rozsahu spravovaného bytového fondu, pričom organizácia naďalej zabezpečovala správu v porovnateľnom rozsahu ako v predchádzajúcom roku.

Najvýznamnejšou zmenou bol prechod z financovania formou prevádzkovej dotácie od mesta na systém zmluvného zabezpečenia služieb. V dôsledku tejto zmeny organizácia v roku 2025 nečerpala prevádzkovú dotáciu z rozpočtu mesta.

Mesto však organizácii v priebehu roka poskytlo účelovo viazané dotácie v celkovej výške 59 362 €, a to najmä na krytie nákladov na energie pre športové kluby a na mzdové náklady zamestnancov. Tieto dotácie mali jednorazový a účelovo viazaný charakter a nenahrádzali pôvodný systém pravidelného financovania organizácie.

V nadväznosti na nové podmienky došlo aj k úprave organizačnej štruktúry a k zníženiu počtu zamestnancov. Kým nová organizačná štruktúra počítala so 16 pracovnými miestami, skutočný evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2025 bol 15. K zníženiu došlo aj v dôsledku neobsadenia uvoľneného pracovného miesta po skončení pracovného pomeru jedného zamestnanca v priebehu roka, pričom pracovné činnosti boli prerozdelené medzi ostatných zamestnancov.

Hospodársky výsledok organizácie sa medziročne mierne zhoršil, pričom tento vývoj súvisí najmä s prechodným obdobím nastavovania nového modelu financovania a spresňovania rozsahu poskytovaných služieb v priebehu roka 2025.

Napriek výpadku systémovej prevádzkovej dotácie sa organizácii podarilo zabezpečiť kontinuitu služieb bez obmedzenia ich rozsahu.

## 2. Slovo riaditeľa

Rok 2025 bol pre Správu majetku mesta, n.o., Partizánske obdobím zásadnej zmeny, ktorá preverila schopnosť organizácie prispôbiť sa novým podmienkam a zároveň zachovať kontinuitu poskytovaných služieb.

Zmena spôsobu financovania organizácie si vyžiadala prehodnotenie doterajšieho fungovania a nastavenie nových procesov tak, aby organizácia dokázala plniť svoje úlohy efektívne a v súlade s požiadavkami mesta ako zakladateľa. Tento prechod nebol len administratívnou zmenou, ale znamenal aj zásah do každodenného fungovania organizácie. V priebehu roka bolo preto potrebné prijať viacero rozhodnutí smerujúcich k stabilizácii činnosti organizácie, najmä v oblasti vnútorných procesov, organizácie práce a personálneho zabezpečenia, pri súčasnom zachovaní kvality správy majetku mesta.

Napriek náročnosti tohto obdobia sa podarilo zabezpečiť všetky kľúčové činnosti organizácie bez obmedzenia služieb pre obyvateľov mesta a ostatných užívateľov spravovaného majetku. Tento výsledok je predovšetkým výsledkom práce zamestnancov organizácie, ktorí sa dokázali prispôbiť zmenám a prevziať nové úlohy.

Osobitne si cením prístup zamestnancov, ktorí aj v podmienkach neistoty preukázali profesionalitu, zodpovednosť a ochotu podieľať sa na stabilizácii organizácie.

Do ďalšieho obdobia vstupuje organizácia s cieľom upevniť nastavený systém fungovania, pokračovať v zefektívňovaní činností a zabezpečiť dlhodobo udržateľný model správy majetku mesta.

Rok 2025 ukázal, že organizácia je schopná fungovať aj v zásadne odlišných podmienkach.

## 3. Úvod

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske (ďalej len „SMM, n.o., Partizánske“) je nezisková organizácia založená mestom Partizánske za účelom zabezpečovania správy a údržby mestského bytového fondu, nebytových priestorov a správy bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb.

Organizácia bola zriadená uznesením Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 20/X/2005/B/9-14 v súlade so zákonom č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby (ďalej len „Zákon o neziskových organizáciách“), ako nástupca príspevkovej organizácie Správa majetku mesta Partizánske.

Výročná správa o činnosti a hospodárení SMM, n.o., Partizánske, za rok 2025 je predkladaná v súlade s § 34 ods. 1 Zákona o neziskových organizáciách a poskytuje prehľad o činnosti organizácie, jej hospodárení a správe zvereného majetku mesta v priebehu roka 2025.

Rok 2025 bol z hľadiska činnosti organizácie významným obdobím, v ktorom došlo k zásadnej zmene systému financovania organizácie. Do 31.12.2024 bola činnosť SMM, n.o., Partizánske, financovaná najmä prostredníctvom prevádzkovej dotácie, poskytovanej mestom Partizánske ako zakladateľom organizácie. Od 1.1.2025 bol tento model nahradený systémom poskytovania služieb mestu na základe zmluvných vzťahov, a to najmä Zmluvy č. 730/2024 o hospodárení s majetkom mesta upravujúcej hospodárenie s mestskými nájomnými bytmi a Zmluvy č. 731/2024 o hospodárení s majetkom mesta upravujúcej hospodárenie s mestskými nebytovými priestormi.

Zmena spôsobu financovania činnosti organizácie si vyžiadala aj úpravu organizačnej štruktúry a postupné zníženie počtu zamestnancov. Tieto zmeny boli realizované s cieľom prispôbiť rozsah činností a personálne zabezpečenie organizácie novým ekonomickým podmienkam.

Hospodárenie organizácie v roku 2025 vychádzalo z rozpočtu schváleného Správnou radou SMM, n.o., Partizánske, dňa 31.3.2025. Rozpočet bol zostavovaný v podmienkach výraznej zmeny

spôsobu financovania organizácie a v priebehu roka bol upravovaný v závislosti od postupného spresňovania rozsahu vykonávaných činností.

Výročná správa poskytuje prehľad o činnosti a hospodárení organizácie za rok 2025.

#### 4. Základné údaje

<b>Názov spoločnosti:</b>	Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
<b>Sídlo:</b>	29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
<b>Zapísaná:</b>	v Registri neziskových organizácií, Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS /NO/89-16/2005
<b>Štatutárny orgán:</b>	riaditeľ organizácie
<b>Predmet činnosti:</b>	správa a údržba bytového a nebytového fondu a správa bytových domov
<b>Dátum vzniku:</b>	09.12.2005
<b>Právna forma:</b>	nezisková organizácia
<b>IČO:</b>	37923145
<b>DIČ:</b>	2023092963
<b>IČ DPH:</b>	SK2023092963
<b>Bankové spojenie:</b>	ČSOB, a.s., pobočka Partizánske
<b>Webové sídlo organizácie:</b>	<a href="https://smmpartizanske.sk/">https://smmpartizanske.sk/</a>
<b>E-mail organizácie:</b>	<a href="mailto:sekretariat@smmpartizanske.sk">sekretariat@smmpartizanske.sk</a>

##### **Orgány SMM, n.o., Partizánske**

Orgánmi SMM, n.o., Partizánske boli v roku 2025:

- a) Správna rada – Mgr. V. K., P. K., M. B., Ing. R. M., Mgr. R. V., Ľ. B., J. K., M. M., I. Z.  
Predsedom správnej rady je P. K. Správna rada ako najvyšší orgán organizácie rozhoduje o základných otázkach jej činnosti a hospodárenia.
- b) Riaditeľ – Ing. B. L.
- c) Dozorná rada – D. V., M. T., PhDr. A. B., MBA, LL.M. Predsedom dozornej rady je M. T.

V priebehu roka 2025 nedošlo k zmene obsadenia v týchto orgánoch.

#### 5. Charakteristika SMM, n.o., Partizánske

SMM, n.o., Partizánske, je nezisková organizácia založená mestom Partizánske, ktorej hlavným poslaním je zabezpečovanie správy, údržby a obnovy bytového a nebytového fondu mesta, ako aj správy bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb.

Organizácia vykonáva svoju činnosť v súlade so zákonom č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, pričom jej činnosť je zameraná na poskytovanie služieb vo verejnom záujme.

##### **Hlavná činnosť**

Hlavnou činnosťou organizácie je najmä:

- správa mestských nájomných bytov,
- zabezpečovanie údržby a opráv bytového fondu,
- správa bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb,
- zabezpečovanie služieb súvisiacich s užívaním bytov.

##### **Vedľajšia činnosť**

V rámci vedľajšej činnosti organizácia zabezpečuje najmä:

- správu a prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta,
- uzatváranie nájomných zmlúv a evidenciu nájomcov,
- výber nájomného a úhrad za služby,
- rozúčtovanie nákladov na energie,
- zabezpečovanie údržby a opráv nebytových priestorov.

Organizácia zabezpečuje správu významnej časti bytového a nebytového fondu mesta Partizánske pre mesto ako vlastníka, ako aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zabezpečuje služby pre obyvateľov mesta.

Tabuľka č. 2: Rozsah spravovaného bytového a nebytového fondu organizácie k 31.12.2025

Druh priestoru		Stav k 31.12.					
		2025		2024		2023	
<b>Byty spolu</b>		2 696		2 696		2 714	
<b>Z toho:</b>	<b>Nájomné mestské byty</b>	348		348		367	
	<b>Byty v osobnom vlastníctve / počet bytových domov</b>	2 348	73	2 348	73	2 347	73
<b>Z toho:</b>	<b>Nebytové priestory v osobnom vlastníctve</b>	9		9		9	
<b>Nebytové priestory mesta spolu</b>		161		160		160	

Z uvedených údajov vyplýva, že organizácia zabezpečuje správu rozsiahleho bytového a nebytového fondu, ktorý predstavuje významnú časť majetku mesta. Rozsah spravovaného fondu ostáva dlhodobo stabilný.

#### **Personálne zabezpečenie a organizačná štruktúra**

Organizačná štruktúra Správy majetku mesta, n.o., Partizánske, je prispôbená rozsahu vykonávaných činností v oblasti správy bytového a nebytového fondu mesta a správy bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb.

V priebehu roka 2025 došlo k úprave organizačnej štruktúry organizácie v nadväznosti na zmenu spôsobu financovania a potrebu prispôsobiť činnosť organizácie novým ekonomickým podmienkam. Cieľom týchto opatrení bolo zabezpečiť efektívne fungovanie organizácie pri zachovaní rozsahu poskytovaných služieb.

Pri nastavovaní organizačnej štruktúry na prelome rokov 2024 a 2025 nebolo definitívne rozhodnuté o ďalšom zabezpečovaní správy mestských nebytových priestorov v rámci organizácie. Táto skutočnosť sa premietla aj do plánovania personálnych kapacít a rozpočtu na rok 2025. V priebehu roka však zostala táto činnosť zachovaná, čo si vyžiadalo operatívne prispôsobenie organizácie práce a personálneho zabezpečenia.

Súčasťou týchto opatrení bolo aj zníženie počtu zamestnancov. Počet pracovných miest je stanovený na 16, pričom skutočný evidenčný stav k 31.12.2025 bol 15 zamestnancov. K zníženiu došlo aj v dôsledku neobsadenia uvoľneného pracovného miesta po skončení pracovného pomeru jedného zamestnanca v priebehu roka, pričom jeho pracovné činnosti boli prerozdelené medzi ostatných zamestnancov.

Zníženie počtu zamestnancov sa pozitívne prejavilo v oblasti mzdových nákladov, zároveň však kládlo zvýšené nároky na organizáciu práce a zabezpečenie jednotlivých činností.

Organizácia je z hľadiska vnútorného členenia členená na jednotlivé referáty podľa odborného zamerania činností, najmä:

- referát finančnej administratívy,
- referát údržby,
- referát energetiky,
- referát správy bytov,

- referát správy nebytových priestorov.

Riaditeľ organizácie zodpovedá za celkovú činnosť organizácie a riadi jednotlivé referáty. Nastavená organizačná štruktúra vytvára predpoklady pre stabilné fungovanie organizácie aj v nasledujúcom období.

Tabuľka č. 3: Vývoj počtu zamestnancov

Ukazovateľ	2025	2024
Počet zamestnancov	15	19

Organizácia je okrem vnútorného členenia na referáty členená aj z účtovného hľadiska na jednotlivé hospodárske strediská (HS), ktoré slúžia na sledovanie nákladov a výnosov podľa druhu vykonávanej činnosti.

Tabuľka č. 4: Členenie organizácie podľa hospodárskych stredísk

Hlavná činnosť SMM, n.o., Partizánske (nájomné byty a správa a údržba všetkých bytov):	Vedľajšia činnosť SMM, n.o., Partizánske:
HS100: Správa a údržba nájomných bytov HS300: Správa údržby HS400: Správa vlastníkov bytov a NP	HS200 (NP): Správa a údržba nebytových priestorov

## Hlavná činnosť – správa a údržba všetkých bytov

### Správa a údržba mestských nájomných bytov

Správa mestských nájomných bytov predstavuje jednu z kľúčových činností Správy majetku mesta, n.o., Partizánske. Organizácia zabezpečuje komplexnú správu bytového fondu vo vlastníctve mesta, vrátane všetkých činností súvisiacich s jeho užívaním, údržbou a obnovou.

V rámci tejto činnosti organizácia najmä:

- zabezpečuje prenájom mestských nájomných bytov,
- uzatvára a eviduje nájomné zmluvy,
- zabezpečuje výber nájomného a úhrad za služby,
- vedie evidenciu platieb nájomníkov,
- vykonáva vymáhanie pohľadávok,
- zabezpečuje údržbu a opravy bytového fondu,
- rieši podnety a požiadavky nájomníkov.

**K 31.12.2025** organizácia spravovala **348 mestských nájomných bytov**, pričom počas roka zabezpečovala všetky činnosti spojené s ich riadnym užívaním a správou.

Súčasťou správy bytového fondu je aj pravidelné sledovanie plnenia povinností nájomníkov, vrátane kontroly dodržiavania podmienok nájomných zmlúv a prijímania opatrení na zníženie vzniku pohľadávok.

Táto činnosť má zásadný význam pre zabezpečenie dostupného bývania pre obyvateľov mesta a pre udržiavanie technického stavu bytového fondu vo vlastníctve mesta.

### Evidencia a pridelovanie nájomných bytov

**K 1.1.2025** evidovala organizácia **131 žiadateľov** o pridelenie bytu. V priebehu roka bolo podaných **65 nových žiadostí**, z ktorých **47 splnilo podmienky** na zaradenie do evidencie.

Zo zoznamu žiadateľov bolo **vyradených 41 žiadostí**, z toho 23 z dôvodu neaktualizovania údajov zo strany žiadateľov. Na základe odporúčaní príslušnej komisie bolo v roku 2025 pridelených 17 mestských nájomných bytov.

K 31.12.2025 evidovala organizácia celkovo **136 žiadateľov** o pridelenie bytu.

Tabuľka č. 5: Vývoj evidencie žiadateľov o nájomné byty (2023 – 2025)

Ukazovateľ	2025	2024	2023
Počet žiadateľov k 1.1. roka	131	135	135
Počet podaných žiadostí	65	60	82
Počet schválených žiadostí	47	41	74
Počet vyradených žiadateľov	41	54	70
Počet žiadateľov k 31.12. roka	136	131	135

Tabuľka č. 6: Vývoj počtu pridelených nájomných bytov (2023 – 2025)

Ukazovateľ	2025	2024	2023
Počet pridelených bytov	17	10	17

Tabuľka č. 7: Vývoj predaja bytov určených na odpredaj (2023 – 2025)

Ukazovateľ	2025	2024	2023
Byty na odpredaj k 1.1.	5	5	5
Odpredané byty	0	0	0
Byty na odpredaj k 31.12.	5	5	5

K 31.12.2025 eviduje organizácia na ulici Nábrežná 208 štyri dlhodobu neobsaditeľné byty z dôvodu ich nevyhovujúceho technického stavu, pričom dopyt po nájomných bytoch dlhodobu prevyšuje ich dostupnosť.

### **Správa bytov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb**

Správa bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb predstavuje významnú časť činnosti Správy majetku mesta, n.o., Partizánske.

Organizácia zabezpečuje výkon správy bytových domov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom poskytuje komplexné služby súvisiace so správou spoločných častí a zariadení domov.

V rámci tejto činnosti organizácia najmä:

- vedie ekonomickú a technickú evidenciu bytových domov,
- zabezpečuje správu fondu prevádzky, údržby a opráv,
- organizuje údržbu, opravy a rekonštrukcie bytových domov,
- zabezpečuje dodávky služieb spojených s užívaním bytov,
- vykonáva rozúčtovanie nákladov na jednotlivé byty,
- zabezpečuje komunikáciu s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.

Organizácia vykonáva správu bytových domov na základe zmlúv o výkone správy uzatvorených s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.

Táto činnosť predstavuje významný podiel na celkovej činnosti organizácie a zároveň prispieva k stabilite jej hospodárenia. Správa bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb predstavuje stabilný zdroj príjmov organizácie a zároveň významne prispieva k jej dlhodobej udržateľnosti.

**K 31.12.2025** organizácia spravovala **73 bytových domov** s celkovým počtom **2 348 bytov**.

### **Obnova a financovanie bytových domov**

V rámci správy bytových domov organizácia zabezpečuje aj financovanie obnovy bytového fondu prostredníctvom úverových zdrojov.

V roku 2025 boli uzatvorené úverové zmluvy pre nasledujúce bytové domy:

Veľká okružná 1025	- suma úveru	50.558 eur
Nádražná 892	- suma úveru	190.000 eur
Makarenkova 646	- suma úveru	56.900 eur
Gen.Svobodu 978	- suma úveru	79.370 eur
Malá okružná 967	- suma úveru	150.000 eur
Malá okružná 962	- suma úveru	171.000 eur
Malé Kršteňany 169	- suma úveru	60.000 eur

Celkový objem nových úverov predstavoval 757 828 €.

Okrem uvedených úverov boli schválené ďalšie 3 úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania, pričom k 31.12.2025 ešte neboli splnené všetky podmienky na ich čerpanie.

K 31.12.2025 eviduje SMM, n.o., Partizánske, ako správca celkovo 77 úverových zmlúv na obnovu a rekonštrukciu bytových domov pre 59 bytových domov. Tieto úvery boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov s komerčnými bankami, Štátnym fondom rozvoja bývania a stavebnými sporiteľňami.

Uvedené úvery predstavujú významný nástroj financovania obnovy bytového fondu v správe organizácie.

### **Údržba bytov**

Organizácia zabezpečuje údržbu prostredníctvom vlastných zamestnancov, ako aj dodávateľským spôsobom.

Vlastnými kapacitami zabezpečuje najmä drobné opravy a údržbové práce, vrátane stavebných, elektroinštalačných, vodoinštalačných a ďalších odborných činností.

Práce väčšieho rozsahu alebo špecializované činnosti sú zabezpečované dodávateľsky, najmä v oblasti rekonštrukcií, opráv technických zariadení budov a revízií.

### **Vedľajšia činnosť – správa a údržba nebytových priestorov**

Správa nebytových priestorov vo vlastníctve mesta predstavuje významnú časť činnosti Správy majetku mesta, n.o., Partizánske.

**K 31.12.2025** organizácia zabezpečovala správu **33 nebytových objektov**, pričom evidovala celkovo **132 uzatvorených nájomných zmlúv** z celkového počtu **161 nebytových priestorov**.

Hlavnou činnosťou v tejto oblasti je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta a zabezpečovanie podmienok pre podnikateľské subjekty a poskytovanie služieb obyvateľom mesta.

V rámci tejto činnosti organizácia zabezpečuje najmä uzatváranie nájomných zmlúv, výber a evidenciu nájomného, vyúčtovanie nákladov na energie a komunikáciu s nájomníkmi.

Súčasťou správy nebytových priestorov je aj zabezpečovanie údržby a opráv, ktoré organizácia realizuje vlastnými kapacitami, ako aj dodávateľským spôsobom pri prácach väčšieho rozsahu.

Hospodárenie v tejto oblasti bolo v roku 2025 ovplyvnené prechodom na nový model financovania organizácie, pričom výsledkom vedľajšej činnosti bola strata. Tento vývoj súvisí najmä s postupným nastavovaním rozsahu poskytovaných služieb a ekonomických podmienok v priebehu roka.

Hospodárenie v oblasti správy nebytových priestorov bolo v roku 2025 ovplyvnené aj zmenou predpokladov pri tvorbe rozpočtu organizácie. Pôvodne sa uvažovalo s ukončením správy nebytových priestorov zo strany organizácie v priebehu roka 2025, čo sa premietlo aj do nastavenia rozpočtu len na časť roka.

V priebehu roka však došlo k prehodnoteniu tohto zámeru zo strany mesta a správa nebytových priestorov zostala naďalej zabezpečovaná organizáciou. Táto skutočnosť ovplyvnila hospodárenie organizácie v dôsledku rozdielu medzi nákladmi a ich finančným krytím.

Napriek uvedeným skutočnostiam sa podarilo zabezpečiť výkon správy nebytových priestorov v plnom rozsahu a minimalizovať negatívny dopad na hospodársky výsledok organizácie.

Organizácia zároveň prijala opatrenia smerujúce k efektívnemu využívaniu personálnych a finančných zdrojov.

## 6. Hospodárenie organizácie

Rozpočet Správy majetku mesta, n.o., Partizánske, na rok 2025 bol zostavený s cieľom dosiahnuť vyrovnané hospodárenie organizácie ako celku. Pri jeho tvorbe sa vychádzalo z predpokladaného rozsahu činností v oblasti správy bytového a nebytového fondu.

### Hlavná činnosť – správa a údržba bytov (HS100, HS300, HS400)

Na rok 2025 boli **schválené výdavky** na správu a údržbu bytov vo výške **475 242 €**, pričom skutočné čerpanie dosiahlo **501 731 €** (105,57 %).

**Plánované príjmy** vo výške **514 283 €** boli naplnené na 104,01 %, čo predstavuje skutočný príjem **534 922 €**.

**Hospodársky výsledok hlavnej činnosti** za rok 2025 predstavuje **zisk vo výške 33 191 €**.

Tabuľka č. 8: Prehľad hospodárenia – hlavná činnosť (2023 – 2025)

Hospodárenie na správe a údržbe všetkých bytov (HS100 + HS300 + HS400) – hlavná činnosť				
		2025	2024	2023
výdavky	plán	475 242 €	526 191 €	487 836 €
	skutočnosť	501 726 €	545 053 €	493 187 €
	% plnenia	105,57	103,58	101,10
príjmy	plán	514 283 €	518 855 €	487 836 €
	skutočnosť	534 922 €	547 891 €	492 430 €
	% plnenia	104,01	105,60	100,94
<b>Hospodársky výsledok</b>		<b>33 196 €</b>	<b>2 837 €</b>	<b>-757 €</b>

### Vedľajšia činnosť – správa nebytových priestorov (HS200)

Hospodárenie v oblasti správy nebytových priestorov bolo v roku 2025 ovplyvnené najmä tým, že pri zostavovaní rozpočtu sa predpokladalo zabezpečovanie tejto činnosti len počas prvého polroka. V priebehu roka však zostala táto agenda v plnom rozsahu zachovaná.

Táto skutočnosť viedla k rozdielu medzi plánovanými a skutočnými nákladmi, najmä v oblasti personálneho zabezpečenia. V druhom polroku boli tieto náklady čiastočne kompenzované **účelovou dotáciou mesta** vo výške **18 000 €**.

Na výsledok hospodárenia mali zároveň vplyv aj špecifiká systému nákupu a refakturácie energií, najmä tepla.

Na rok 2025 boli **schválené výdavky** vo výške **281 134 €**, pričom skutočné čerpanie predstavovalo **274 798 € (97,75 %)**.

**Plánované príjmy** vo výške **242 093 €** boli naplnené na 98,47 %, čo predstavuje skutočný príjem **238 384 €**.

**Hospodársky výsledok vedľajšej činnosti** za rok 2025 predstavuje **stratu vo výške –36 414 €**.

Tabuľka č. 9: Prehľad hospodárenia – vedľajšia činnosť (2023 – 2025)

<b>Hospodárenie na správe a údržbe nebytových priestorov (HS200) - vedľajšia činnosť</b>				
		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>výdavky</b>	<b>plán</b>	281 134	371 009	663 785
	<b>skutočnosť</b>	273 306	338 062	648 686
	<b>% plnenia</b>	97,75	91,12	97,73
<b>príjmy</b>	<b>plán</b>	242 093	383 167	663 785
	<b>skutočnosť</b>	238 424	334 318	650 665
	<b>% plnenia</b>	98,47	87,25	98,02
<b>Hospodársky výsledok</b>		<b>-34 882</b>	<b>-3 744</b>	<b>1 979</b>

Organizácia bude v nasledujúcom období analyzovať ekonomickú efektívnosť správy nebytových priestorov a v spolupráci so zakladateľom navrhovať opatrenia smerujúce k zabezpečeniu jej dlhodobej udržateľnosti.

#### **Celkový výsledok hospodárenia**

Celkový hospodársky výsledok organizácie za rok 2025 predstavuje stratu vo výške – **1 685,72 €**.

Napriek prechodnému obdobiu sa podarilo udržať hospodárenie organizácie na takmer vyrovnanej úrovni. Prehľad plnenia rozpočtu podľa jednotlivých ukazovateľov uvádza nasledujúca tabuľka.

P. č.	Ukazovateľ	Rozpočet na rok 2024	Schválený rozpočet na r. 2025	Upravený rozpočet na r. 2025	Skutočnosť za rok 2025	% plnenia
	1	2	3	4	5	6
1.	Spotreba materiálu	46 100 €	42 300 €	56 125 €	56 577 €	100,81
2.	Spotreba energie	168 411 €	24 000 €	199 000 €	213 444 €	107,26
3.	Opravy a udržiavanie	116 900 €	0 €	42 000 €	40 097 €	95,47
4.	Cestovné	350 €	300 €	680 €	681 €	100,15
5.	Výdavky na reprezentáciu	200 €	200 €	60 €	52 €	86,67
6.	Ostatné služby	75 500 €	27 742 €	57 054 €	66 058 €	115,78
7.	Mzdové výdavky	325 057 €	265 123 €	262 700 €	254 798 €	96,99
8.	Zákonné sociálne poistenie	114 420 €	95 976 €	93 700 €	91 586 €	97,74
9.	Ostatné sociálne poistenie	3 750 €	2 100 €	2 970 €	3 173 €	106,84
10.	Zákonné sociálne výdavky	21 231 €	17 731 €	16 060 €	26 059 €	162,26
11.	Ostatné dane a poplatky	2 220 €	1 513 €	5 970 €	4 943 €	82,80
12.	Iné ostatné výdavky	21 061 €	3 538 €	20 057 €	17 563 €	87,57
13.	Vnútroorganizačné prevody	2 000 €	0 €	0 €	0 €	-
<b>VÝDAVKY CELKOM</b>		<b>897 200 €</b>	<b>480 523 €</b>	<b>756 376 €</b>	<b>775 031 €</b>	<b>102,47</b>
14.	Príjmy z predaja služieb	335 582 €	402 200 €	462 548 €	473 359 €	102,34
15.	Iné ostatné príjmy	245 918 €	0 €	233 146 €	238 934 €	102,48
16.	Vnútroorganizačné prevody	2 000 €	0 €	0 €	0 €	-
17.	Dotácie	313 700 €	43 342 €	60 682 €	61 052 €	100,61
<b>PRÍJMY CELKOM</b>		<b>897 200 €</b>	<b>445 542 €</b>	<b>756 376 €</b>	<b>773 345 €</b>	<b>102,24</b>
<b>VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA</b>		<b>0 €</b>	<b>-34 981 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1 686 €</b>	<b>-</b>

Z uvedených údajov vyplýva, že odchýlky od plánovaných hodnôt súvisia najmä s úpravami rozpočtu v priebehu roka a so spresňovaním rozsahu činností organizácie.

Rozpočet SMM, n.o., Partizánske na rok 2025 bol v priebehu roka upravený jednou zmenou, ktorá reflektovala vývoj činnosti organizácie a spresnenie jej ekonomických podmienok.

Rozpočet bol pôvodne zostavený ako provizórny, keďže v čase jeho prípravy nebol jednoznačne známy rozsah činností organizácie, najmä v oblasti správy nebytových priestorov a zároveň došlo k zmene spôsobu financovania organizácie.

Najvýznamnejšie úpravy rozpočtu sa týkali najmä:

- **spotreby energií v nebytových priestoroch**, ktoré neboli v pôvodnom rozpočte zahrnuté a boli následne doplnené spolu s ich refakturáciou nájomníkom,

- **nákladov na opravy (účet 511)**, kde došlo k úprave spôsobu vykazovania nákladov z dôvodu potreby ich prehľadného sledovania podľa jednotlivých stredísk,
- **poistenia majetku**, ktoré je v plnej výške refakturované mestu a nemá vplyv na výsledok hospodárenia,
- **účelovej dotácie na energie športových klubov**, ktorá má charakter priebežnej položky bez vplyvu na hospodársky výsledok.

Tieto úpravy rozpočtu mali prevažne technický charakter a vo väčšine prípadov nemali vplyv na výsledok hospodárenia organizácie.

V priebehu roka boli zároveň realizované aj menšie presuny medzi jednotlivými položkami rozpočtu v závislosti od skutočného plnenia.

V nasledujúcich tabuľkách je zhrnutý stav hospodárenia v podrobnejšom členení, podľa stredísk a podľa jednotlivých položiek rozpočtu:

### Výdavky

Prehľad výdavkov organizácie podľa jednotlivých položiek a stredísk za roky 2023 až 2025 uvádzajú nasledujúce tabuľky.

#### Spotreba materiálu (1.)

Vývoj nákladov na spotrebu materiálu súvisí najmä s rozsahom vykonávaných údržbových prác a prevádzkových potrieb organizácie v jednotlivých rokoch.

Tabuľka č. 11: Prehľad nákladov na spotrebu materiálu (2023 – 2025)

Ukazovateľ		2025	2024	2023
<b>VÝDAVKY – 1. Spotreba materiálu spolu:</b>		<b>56 577 €</b>	<b>46 586 €</b>	<b>37 906 €</b>
z toho:	1.01 Spotreba materiálu na údržbu	50 542 €	35 779 €	25 477 €
	1.02 Spotreba drobného DHM	1 723 €	4 253 €	5 362 €
	1.03 Pohonné hmoty	1 660 €	2 173 €	2 565 €
	1.04 Odborná literatúra	150 €	246 €	158 €
	1.05 Kancelárske potreby, tonery, papier	2 079 €	3 427 €	3 484 €
	1.06 Čistiace prostriedky	174 €	511 €	485 €
	1.07 Ostatné nešpecifikované výdavky	250 €	196 €	375 €

#### Spotreba energie (2.)

Náklady na energie v roku 2025 zahŕňajú najmä dodávky tepla, vody a elektrickej energie do objektov mestských nebytových priestorov, ktorých hospodárom je SMM, n.o., Partizánske. V tabuľkách sú členené podľa druhov energií a podľa druhu vykonávanej činnosti.

V pôvodnom rozpočte na rok 2025 sa po zmene financovania neuvažovalo s dopadom nákupu a predaja energií pre nebytové priestory, ale len s priamou spotrebou v sídle organizácie. Aj preto bolo potrebné túto časť rozpočtu v priebehu roka upraviť.

Energie dodávané do nebytových priestorov sú refakturované nájomníkom, avšak tento režim má dopad aj na hospodárenie organizácie. Po vyúčtovaní skutočných spotrieb dochádza k vystavovaniu dobropisov za preplatky, čo znižuje výnosy organizácie. Tento stav vzniká dlhodobo najmä z dôvodu potreby nastaviť zálohové platby s dostatočnou rezervou voči dodávateľom energií.

Medziročné kolísanie nákladov na energie je zároveň ovplyvnené aj vývojom cien energií na trhu.

Tabuľka č. 12: Rozdelenie nákladov podľa druhov energií

Ukazovateľ		2025	2024	2023
VÝDAVKY – 2. Spotreba energie spolu:		213 444 €	179 482 €	423 629 €
z toho:	2.01 Spotreba tepla (UK, TUV)	114 327 €	61 460 €	232 424 €
	2.02 Zemný plyn	37 331 €	42 157 €	46 110 €
	2.03 Vodné a stočné	17 369 €	19 871 €	22 244 €
	2.04 Elektrická energia	44 418 €	55 994 €	122 851 €

Tabuľka č. 13: Rozdelenie nákladov podľa druhu činností

Ukazovateľ	2025	2024	2023
VÝDAVKY – 2. Spotreba energie spolu:	213 444 €	179 482 €	423 629 €
2.A Spotreba energie (HS100, 300 a 400)	14 956 €	14 009 €	27 499 €
2.B Spotreba energie (HS200)	198 488 €	165 473 €	396 130 €

### Opravy a udržiavanie (3.)

Náklady na opravy a údržbu bytového a nebytového fondu sú zabezpečované kombináciou vlastných kapacít organizácie a dodávateľským spôsobom.

Celkové výdavky na opravy a údržbu v roku 2025 dosiahli nižšiu úroveň oproti plánovaným hodnotám, najmä v oblasti vlastnej údržby.

V rámci vlastnej údržby došlo k prekročeniu plánovaných nákladov pri správe bytov, čo súvisí s nepredvídateľným rozsahom opráv v priebehu roka. Naopak, pri nebytových priestoroch boli náklady nižšie ako plánované.

Pokles nákladov na vlastnú údržbu bol ovplyvnený aj znížením počtu zamestnancov údržby zo 5 na 4 pracovníkov.

Dodávateľská údržba bola realizovaná v súlade s plánom a potrebami organizácie, pričom zahŕňala najmä práce väčšieho rozsahu a obnovu bytových domov. V prípade bytových domov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb boli tieto práce financované aj prostredníctvom úverových zdrojov.

Prehľad významnejších položiek dodávateľskej údržby uvádzajú nasledujúce tabuľky.

Tabuľka č. 14: Rozdelenie nákladov podľa typu údržby

Ukazovateľ		2025	2024	2023	
VÝDAVKY – 3. Opravy a udržiavanie spolu:		40 097 €	108 112 €	133 178 €	
z toho:	3.01 Vlastná údržba spolu:	23 004 €	88 711 €	99 240 €	
	z toho:	3.01a HS100, 300 a 400	18 822 €	48 184 €	44 591 €
		3.01b HS200	4 182 €	40 527 €	54 649 €
	3.02 Dodávateľská údržba spolu:	17 093 €	19 401 €	33 938 €	

z toho:	3.02a HS100, 300 a 400	14 314 €	10 265 €	20 108 €
	3.02b HS200	2 779 €	9 136 €	13 830 €

Tabuľka č. 15: Nájomné bytové domy – významné položky údržby

Adresa objektu	Suma	Poznámka
Pod Šípkom 2385	1 168,50 €	Výmena výmenníka tepla kotolne
Februárová 945	2 536,81 €	Opravy stien, maľovanie, stierky
<b>Spolu:</b>	<b>3 705,31 €</b>	

Tabuľka č. 16: Vlastnícke bytové domy – významné položky údržby

Adresa domu	Suma	Poznámka
Nádražná 892	235 425,00 €	Obnova BD – výmena výťahov
Malé Kršteňany 169	75 610,00 €	Obnova BD – rekonštrukcia strechy a rozv.
Gen. Svobodu 978	88 199,00 €	Obnova BD – výmena rozvodov
<b>Spolu:</b>	<b>399 234,00 €</b>	

Rozsah opráv a údržby je každoročne ovplyvnený technickým stavom objektov a aktuálnymi požiadavkami vlastníkov a nájomníkov.

#### Ostatné služby (6.)

Náklady na ostatné služby dosiahli v roku 2025 výšku **77 317 €**, čo predstavuje mierne prekročenie plánovanej hodnoty.

Ich výška je ovplyvnená najmä rozsahom operatívnych zásahov a služieb, ktoré nie je možné vopred presne plánovať. Ide najmä o činnosti ako čistenie kanalizácie, deratizácia, odvoz odpadu, servis technických zariadení a ďalšie prevádzkové služby.

V porovnaní s rokom 2024 boli tieto náklady na nižšej úrovni.

Tabuľka č. 17: Prehľad výdavkov na ostatné služby (2023 – 2025)

Ukazovateľ		2025	2024	2023
VÝDAVKY – 6. Ostatné služby spolu:		66 134 €	77 317 €	68 019 €
z toho:	6.01 Aktualizácia softvéru	12 805 €	12 119 €	8 679 €
	6.02 Školenia	1 182 €	1 597 €	1 150 €
	6.03 Služby BOZP a PO	2 036 €	1 947 €	1 918 €
	6.04 Poštovné	976 €	1 488 €	2 503 €
	6.05 Telefónne služby	3 260 €	3 686 €	3 474 €
	6.06 Stráženie objektov	91 €	355 €	355 €
	6.07 Služby právno-poradenské, znalecké	250 €	6 050 €	3 261 €
	6.08 Spracovanie vyúčtovania v NP	1 438 €	1 097 €	1 988 €
	6.09 Audítorské služby	2 500 €	1 500 €	1 500 €
	6.10 Pretláčanie kanalizácie	7 991 €	12 090 €	10 134 €
	6.11 Revízie	6 949 €	5 489 €	5 906 €
	6.12 Deratizácia, dezinfekcia	1 120 €	2 178 €	2 562 €
	6.13 Upratovanie spoločných priestorov	21 307 €	21 907 €	21 219 €
	6.14 Ostatné nešpecifikované služby	4 230 €	5 815 €	3 371 €

### Mzdové výdavky (7.)

V priebehu roka 2025 došlo k zníženiu počtu zamestnancov organizácie zo 19 na 15, čo súviselo so zmenou organizačnej štruktúry a prispôbením činnosti novým podmienkam financovania.

Mzdové náklady za rok 2025 neprekročili plánovanú výšku a boli čerpané na úrovni približne 97 % rozpočtu.

V rámci jednotlivých činností došlo k rozdielnemu vývoju. V oblasti správy bytov boli mzdové náklady mierne vyššie v dôsledku rozsahu zabezpečovaných činností, zatiaľ čo v oblasti správy nebytových priestorov boli výrazne nižšie, čo súvisí s vývojom tejto činnosti v priebehu roka.

Vývoj mzdových nákladov sa primerane premietol aj do nákladov na zákonné sociálne poistenie.

Tabuľka č. 18: Prehľad mzdových výdavkov (2023 – 2025)

Ukazovateľ		2025	2024	2023
VÝDAVKY – 7. Mzdové výdavky spolu:		254 798 €	315 365 €	319 000 €
z toho:	7.01 Mzdy pre zamestnancov	254 798 €	312 834 €	318 468 €
	7.02 Dohody o vykonaní práce	0 €	2 532 €	532 €

### Zákonné sociálne výdavky (10.)

Náklady na zákonné sociálne výdavky boli v roku 2025 vyššie oproti plánovanej hodnote, čo súvisí najmä so zaúčtovaním **odstupného a odchodného** (vrátane odvodov) **vedúceho údržby** v celkovej výške **10 020,15 €**.

Táto položka bola v pôvodnom rozpočte plánovaná v rámci mzdových nákladov. Po jej zohľadnení by čerpanie zákonných sociálnych výdavkov zodpovedalo plánovanej úrovni a bolo by porovnateľné s predchádzajúcimi obdobiami.

### Iné ostatné výdavky (12.)

Náklady v tejto položke zahŕňajú najmä výdavky na poistenie majetku organizácie, poistenie vozidiel a zákonnú zodpovednosť.

Vývoj týchto nákladov je stabilný a nevykazuje výrazné odchýlky od plánovaných hodnôt.

Tabuľka č. 19: Prehľad iných ostatných výdavkov (2023 – 2025)

Ukazovateľ		2025	2024	2023
VÝDAVKY – 12. Iné ostatné výdavky spolu:		17 563 €	19 111 €	20 787 €
z toho:	12.01 Výdavky tepelnej energie za voľné byty	0 €	1 348 €	1 558 €
	12.02 Zákonná tvorba fondu opráv	0 €	4 028 €	4 167 €
	12.03 Poistenie budov proti živel. udalostiam	10 483 €	8 093 €	7 647 €
	12.04 Poplatok za operácie bankám	2 392 €	2 404 €	2 375 €
	12.05 Poistenie zo zákon. zodpovednosti	221 €	199 €	199 €
	12.06 Zákonné, havarijné a úrazové poistenie	1 008 €	963 €	953 €
	12.07 Odpisy DHM	2 840 €	2 840 €	2 840 €
	12.08 Ostatné nešpecifikované výdavky	618 €	-764 €	1 048 €

### Príjmy

Prehľad príjmov organizácie podľa jednotlivých položiek a stredísk za roky 2023 až 2025 uvádzajú nasledujúce tabuľky.

#### Príjmy z predaja služieb (15.)

Príjmy z predaja služieb predstavujú významnú časť príjmov organizácie a zahŕňajú najmä príjmy zo správy bytov a nebytových priestorov.

V oblasti správy bytov ide predovšetkým o tržby za vlastné výkony údržby, poplatky za výkon správy hradené vlastníkami bytov a príspevky za správu mestských nájomných bytov zo strany mesta. Súčasťou týchto príjmov sú aj úhrady za služby poskytované vlastníkom a nájomníkom.

V oblasti nebytových priestorov ide najmä o príjmy z výkonu správy a príležitostné príjmy z krátkodobého prenájmu priestorov, najmä kultúrnych domov a spoločenských objektov.

Celkové príjmy z predaja služieb dosiahli v roku 2025 výšku **473 319 €**, čo predstavuje mierne prekročenie plánovanej hodnoty (102,33 %).

Tabuľka č. 20: Prehľad príjmov z predaja služieb (2023 – 2025)

Ukazovateľ		2025	2024	2023
PRÍJMY – 15. Príjmy z predaja služieb spolu:		473 319 €	363 965 €	329 656 €
z toho:	15.01 Poplatok za výkon správy	286 476 €	215 978 €	202 752 €
	15.02 Príjmy z prenájmu NP	15 766 €	18 969 €	9 775 €
	15.03 Vlastná údržba (výkony byty + NP)	160 126 €	120 956 €	113 888 €
	15.04 Nešpecifikované príjmy	10 951 €	8 062 €	3 241 €

### Iné ostatné príjmy (16.)

Iné ostatné príjmy zahŕňajú najmä príjmy súvisiace so správou nebytových priestorov a bytov.

V oblasti nebytových priestorov ide predovšetkým o úhrady nájomcov za dodávky energií (teplo, voda, elektrická energia). V oblasti správy bytov tieto príjmy tvoria najmä zmluvné pokuty, penále, súdne poplatky a splátky starších pohľadávok.

**Úhrady starších pohľadávok** evidovaných na podsúvahových účtoch, realizované **z prostriedkov osobitného príjemcu** (napr. z dávok v hmotnej núdzi poukazovaných na úhradu dlhov), dosiahli v roku 2025 výšku **5 400,94 €**.

V medziročnom porovnaní došlo k nárastu týchto príjmov, čo súvisí najmä so zmenou spôsobu financovania organizácie od 1.1.2025, keď sa do tejto položky premietajú aj refakturácie služieb mestu, ktoré boli v minulosti hradené z dotácie.

Tabuľka č. 21: Prehľad iných ostatných príjmov (2023 – 2025)

Ukazovateľ		2025	2024	2023
PRÍJMY – 16. Iné ostatné príjmy spolu:		238 934 €	204 388 €	453 925 €
z toho:	16.01 Príjmy z fondu opráv na nájomné byty	38 790 €	74 383 €	77 068 €
	16.02 Príjmy za energie v NP	158 499 €	115 326 €	348 481 €
	16.03 Ostatné nešpecifikované príjmy	41 645 €	14 679 €	28 375 €

### Dotácie (18.)

#### Dotácie a vzťah k rozpočtu mesta

SMM, n.o., Partizánske, ako hospodár mestských nájomných bytov a nebytových priestorov, odvádzalo v roku 2025 mestu nájomné za ich prenájom v súlade so zmluvami o hospodárení s majetkom mesta.

Celková výška odvedeného nájomného predstavovala **643 010,69 €**, z toho:

- nájomné byty: **420 825,54 €**
- nebytové priestory: **222 185,15 €**

Od 1.1.2025 došlo k zmene spôsobu financovania organizácie, pričom mesto ako zriaďovateľ neposkytovalo prevádzkovú dotáciu na činnosť organizácie.

#### Poskytnuté účelové dotácie v roku 2025

V roku 2025 poskytlo mesto organizácii účelové dotácie na krytie vybraných nákladov:

- **dotácia na energie športových klubov** vo výške 10 000 €, z ktorej bolo použitých 9 556,93 € a nevyčerpaná časť 443,07 € bola vrátená mestu,

- **dotácia na mzdové náklady súvisiace so zmenami v organizácii**, najmä na krytie nákladov spojených s ukončením pracovného pomeru zamestnancov (mzdy počas výpovednej lehoty, odstupné a odchodné),
- **dotácia na zabezpečenie správy nebytových priestorov** vo výške 18 000 €, ktorá bola poskytnutá z dôvodu zachovania tejto činnosti v organizácii a krytia zvýšených personálnych nákladov oproti pôvodnému rozpočtu.

Prehľad prijatých dotácií uvádza nasledujúca tabuľka.

Tabuľka č. 22: Prehľad poskytnutých dotácií v roku 2025

účel	suma dotácie	použitá časť	nepoužitá časť
<b>Účelové dotácie:</b>			
Na energie pre športové kluby	10 000,00 €	9 556,93 €	443,07 €
Na mzdy, odstupné a odchodné odchádzajúcich zamestnancov.	31 362,00 €	31 362,00 €	0,00 €
Na dofinancovanie mzdových nákladov vyššieho počtu zamestnancov SMM n.o., Partizánske, na úseku správy nebytových priestorov za rok 2025.	18 000,00 €	18 000,00 €	0,00 €
<b>Účelové dotácie spolu:</b>	<b>59 362,00 €</b>	<b>58 918,93 €</b>	<b>443,07 €</b>

Poskytnuté dotácie mali významný vplyv na stabilizáciu hospodárenia organizácie v roku 2025.

## 7. Stav a pohyb majetku a záväzkov

Tabuľka č. 23: Prehľad dlhodobého hmotného a nehmotného majetku k 31.12.2025

	Stav majetku k 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Stav majetku k 31.12.2025 v obst. cenách	Oprávky k 31.12.2025	Zostatková hodnota k 31.12.2025	Odpisy za rok 2025
Softvér	5 310 €			5 310 €	5 310 €	0 €	0 €
<b>Nehmotný majetok</b>	<b>5 310 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>5 310 €</b>	<b>5 310 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Stavby							
Samostatné hnutelné veci	44 957 €			44 957 €	38 659 €	6 298 €	706 €
Dopravné prostriedky	58 535 €			58 535 €	57 468 €	1 067 €	2 134 €
<b>Hmotný majetok</b>	<b>103 492 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>103 492 €</b>	<b>96 127 €</b>	<b>7 365 €</b>	<b>2 840 €</b>
<b>CELKOVÁ SUMA</b>	<b>108 802 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>108 802 €</b>	<b>101 437 €</b>	<b>7 365 €</b>	<b>2 840 €</b>

### Pohľadávky a ich vymáhanie

Prehľad neuhradených pohľadávok evidovaných k 31.12.2025 a vymáhaných súdnou alebo exekučnou cestou je uvedený v tabuľke č. 13. Podrobný vývoj pohľadávok podľa jednotlivých kategórií obsahuje tabuľka č. 12.

V priebehu roka 2025 organizácia realizovala viaceré opatrenia na zníženie pohľadávok, najmä zasielanie upomienok, výziev na zaplatenie, uzatváranie dohôd o uznaní dlhu a uplatňovanie právnych krokov voči dlžníkom.

## Prehľad prijatých opatrení

- zaslaných 523 upomienok v celkovej sume **148 734,19 €**,
- uzatvorené 4 dohody o uznaní dlhu v sume **10 843,42 €**,
- uhradených 238 pohľadávok v sume **36 368,71 €**,
- vymožených 6 pohľadávok exekučne v sume **1 458,41 €**,
- na základe dohôd uhradené pohľadávky v sume **8 650,72 €**.

## Zhodnotenie vývoja pohľadávok

Celkový stav pohľadávok zahŕňa aj pohľadávky voči odstávaným nájomníkom a pohľadávky vymáhané exekučne, pri ktorých je možnosť ovplyvnenia ich vymoženia obmedzená.

**Nedoplatky aktuálne bývajúcich nájomníkov** (bez odstávaných), očistené od starších dlhov evidovaných na podsúvahových účtoch, dosiahli k **31.12.2025** výšku **24 632 €**.

V medziročnom porovnaní došlo k ich zvýšeniu o **7 148 €**, čo poukazuje na potrebu pokračovať v dôslednom uplatňovaní opatrení na zlepšenie platobnej disciplíny nájomníkov.

Nedoplatky nájomníkov na ulici Nábřežná dosiahli **5 735,06 €**, pričom aj v tomto prípade došlo k medziročnému zníženiu.

## Pohľadávky na nebytových priestoroch

V oblasti nebytových priestorov evidovala organizácia k **31.12.2025 nedoplatky u 7 nájomníkov** v celkovej výške **2 145 €**.

Rozhodujúcu časť tvoril dlh jedného nájomcu, s ktorým bol z dôvodu opakovaného porušovania platobnej disciplíny ukončený nájomný vzťah. Väčšina ostatných pohľadávok bola uhradená začiatkom roka 2026.

Tabuľka č. 24: Vývoj pohľadávok SMM, n.o., Partizánske, po lehote splatnosti k 31.12.2025

Počet nájomcov a vlastníkov k 31.12. roka		Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Počet dlžníkov	Stav pohľadávok	Pohľadávky súčasných dlžníkov (1)		
		2025	2024	K 31.12.2023		K 31.12.2024		K 31.12.2025		+ zvýšenie/- zníženie		
Nebytové priestory		129	132	33	46 843,66 €	26	33 025,42 €	23	29 890,30 €	-3	-3 135,12 €	2 145,26 €
Vlastníci		2 348	2 348	227	52 261,02 €	515	73 633,51 €	319	78 801,24 €	-196	5 167,73 €	71 780,77 €
Nájomné byty		348	348	217	171 938,13 €	230	169 206,61 €	251	176 240,15 €	21	7 033,54 €	24 632,19 €
z toho:	Nájomné byty v predaných domoch	5	5	13	12 470,00 €	11	11 804,34 €	13	12 586,35 €	2	782,01 €	2 519,59 €
	Nájomné byty	302	303	131	103 797,83 €	141	100 498,41 €	157	106 810,37 €	16	6 311,96 €	15 477,76 €
	Nábřežná	41	40	73	55 670,30 €	78	56 903,86 €	81	56 843,43 €	3	-60,43 €	6 634,84 €
<b>CELKOM:</b>				<b>477</b>	<b>271 042,81 €</b>	<b>771</b>	<b>275 865,54 €</b>	<b>593</b>	<b>284 931,69 €</b>	<b>-178</b>	<b>-9 066,15 €</b>	<b>103 015,27 €</b>

(1) Súčasní dlžníci – bývajúcí nájomcovia a vlastníci v bytoch a nájomcovia v nebytových priestoroch, s ktorými mala SMM, n.o., Partizánske uzatvorené zmluvy ku dňu 31.12.2025 (t. j. dlžníci v bytoch bez odstávaných a nájomcovia v NP bez pohľadávok na súde a u exekútorov).

Tabuľka č. 25: Prehľad vývoja vymáhania dlhov (2023 – 2025)

Spôsob vymáhania	Typ priestorov	Počet dlžníkov k 31.12. roka			Dlžná suma k 31.12. roka		
		2025	2024	2023	2025	2024	2023
Súd	Nebytové priestory	1	0	0	1 323,93 €	0,00 €	0,00 €
	Nájomné byty	3	3	2	2 533,44 €	2 533,44 €	1 015,38 €
	Vlastnícke byty	0	0	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Súd spolu:</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3 857,37 €</b>	<b>2 533,44 €</b>	<b>1 015,38 €</b>
Súdny exekútor	Nebytové priestory	1	1	0	1 216,41 €	1 216,41 €	0,00 €
	Nájomné byty	251	251	251	146 357,78 €	147 754,99 €	148 667,71 €
	Vlastnícke byty	4	4	4	4 315,24 €	4 376,44 €	4 376,44 €
<b>Súdny exekútor spolu:</b>		<b>256</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>151 889,43 €</b>	<b>153 347,84 €</b>	<b>153 044,15 €</b>

Tabuľka č. 26: Medziročný nárast/pokles nedoplatkov k 31.12.2025

Zmena stavu nedoplatkov v období január – december 2025	Výška nedoplatku			Počet neplatičov		
	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty	Spolu	Vlastnícke byty	Nájomné byty
<b>Celková výška nedoplatkov</b>	18 448,92 €	10 902,20 €	7 546,72 €	20	10	10
Nedoplatky od 0 do 20 eur	85,99 €	-15,52 €	101,51 €	-6	-14	8
Nedoplatky od 21 do 100 eur	-236,02 €	64,93 €	-300,95 €	-2	1	-3
Nedoplatky od 101 do 300 eur	2 288,11 €	3 153,19 €	-865,08 €	10	16	-6
Nedoplatky od 301 do 600 eur	920,47 €	-439,04 €	1 359,51 €	3	-1	4
Nedoplatky od 601 do 1 000 eur	676,25 €	-2 897,16 €	3 573,41 €	1	-3	4
Nedoplatky od 1 001 do 1 999 eur	20 192,97 €	16 514,65 €	3 678,32 €	16	13	3
Nedoplatky 2 000 eur a viac	-5 478,85 €	-5 478,85 €	0,00 €	-2	-2	0

Organizácia bude aj naďalej venovať zvýšenú pozornosť vymáhaniu pohľadávok s cieľom minimalizovať ich ďalší nárast. Vývoj pohľadávok potvrdzuje účinnosť prijatých opatrení.

## 8. Informácie o správe mestských nájomných domov

V priebehu roka 2025 boli pravidelne, spravidla raz za štvrtrok, vykonávané kontroly v mestských nájomných domoch, najmä na ulici Nábřežná 204 a 208.

Kontroly boli zamerané najmä na preverovanie počtu užívateľov bytov, dodržiavanie podmienok nájomných zmlúv a udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch aj v jednotlivých bytoch.

### Ukončenie nájomných vzťahov

V priebehu roka 2025 bolo ukončených 9 nájomných vzťahov pri nájomných zmluvách na dobu určitú, najmä z dôvodu neplatenia nájomného, porušovania nájomných podmienok alebo opakovaného porušovania domového poriadku.

Z dôvodu nevhodného správania nájomníkov boli zaslané upozornenia na porušenie povinností, pričom v roku 2025 nedošlo k realizácii vystaňovania.

### Preventívne opatrenia

Organizácia naďalej uplatňuje systém uzatvárania nájomných zmlúv na dobu určitú, ktorého cieľom je predchádzať vzniku nedoplatkov a zlepšiť platobnú disciplínu nájomníkov.

Zároveň boli realizované opatrenia na zintenzívnenie vymáhania pohľadávok, najmä formou upomienok a výziev na zaplatenie, čo sa pozitívne prejavilo na vývoji pohľadávok.

Uvedené opatrenia prispievajú k stabilizácii nájomných vzťahov a zlepšeniu platobnej disciplíny nájomníkov.

## 9. Použitie prostriedkov organizácie

Organizácia v roku 2025 hospodárila s finančnými prostriedkami získanými najmä z výkonu správy bytového a nebytového fondu, z poskytovania služieb vlastníkom bytov a nebytových priestorov a z účelovo viazaných dotácií poskytnutých mestom Partizánske.

Finančné prostriedky boli použité predovšetkým na zabezpečenie hlavnej činnosti organizácie, najmä na údržbu a opravy spravovaného majetku, úhradu energií, zabezpečenie služieb súvisiacich so správou majetku, ako aj na krytie mzdových a prevádzkových nákladov organizácie.

Použitie finančných prostriedkov bolo v súlade s účelom činnosti organizácie a zmluvnými vzťahmi s mestom Partizánske.

### Dary a príspevky

V roku 2025 neboli organizácii poskytnuté žiadne dary ani príspevky od fyzických alebo právnických osôb.

### Podiel zaplatenej dane

Organizácia v roku 2025 nebola prijímateľom podielu zaplatenej dane z príjmov fyzických a právnických osôb.

### Náklady na činnosť orgánov organizácie

Členom orgánov SMM, n.o., Partizánske, neboli v roku 2025 poskytované žiadne odmeny ani iné plnenia súvisiace s výkonom ich funkcie. Činnosť orgánov organizácie bola vykonávaná bezodplatne.

### Účtovná závierka

Súčasťou prílohy výročnej správy je účtovná závierka organizácie za rok 2025. Účtovná závierka SMM, n.o., Partizánske, za rok 2025 bola zostavená v súlade s platnými právnymi predpismi a poskytuje verný a pravdivý obraz o hospodárení organizácie. Údaje uvedené v tejto výročnej správe vychádzajú z účtovnej závierky.

## 10. Vysporiadanie výsledku hospodárenia SMM, n.o., Partizánske, za rok 2025

Hospodársky výsledok za rok 2025, ktorým je **strata vo výške –1 685,72 €**, navrhujeme preúčtovať na účet 428 11 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

## 11. Plány a priority na rok 2026

Rok 2026 bude zameraný najmä na stabilizáciu činnosti organizácie po prechodnom období zmeny systému financovania a na postupné zefektívňovanie procesov správy majetku mesta.

Medzi hlavné priority organizácie patria:

- **Stabilizácia ekonomického modelu organizácie** – organizácia bude v spolupráci so zakladateľom pokračovať v nastavovaní a spresňovaní rozsahu poskytovaných služieb a finančných vzťahov tak, aby bol zabezpečený dlhodobý udržateľný model financovania.
- **Zefektívnenie správy nebytových priestorov** – v nadväznosti na vývoj v roku 2025 bude organizácia analyzovať ekonomickú efektívnosť správy nebytových priestorov a navrhovať opatrenia smerujúce k optimalizácii nákladov a výnosov tejto činnosti.
- **Zavedenie metodických pravidiel v oblasti správy nebytových priestorov** – v súlade s odporúčaniami kontrolných orgánov bude vypracovaný interný metodický dokument upravujúci pravidlá financovania, účtovania a rozúčtovania nákladov v mestských nebytových priestoroch, s cieľom zvýšiť transparentnosť a jednoznačnosť postupov.

- **Zefektívnenie vnútorných procesov organizácie** – organizácia bude pokračovať v optimalizácii pracovných procesov a organizácie práce s cieľom zabezpečiť efektívne fungovanie pri zachovaní rozsahu poskytovaných služieb.
- **Zabezpečenie údržby a technického stavu majetku** – prioritou zostáva zabezpečenie riadnej údržby a opráv bytového a nebytového fondu mesta, vrátane riešenia havarijných stavov a postupného zlepšovania technického stavu spravovaného majetku.
- **Stabilizácia personálneho zabezpečenia** – organizácia bude klásť dôraz na stabilizáciu personálneho obsadenia a efektívne využívanie pracovných kapacít v nadväznosti na rozsah vykonávaných činností.

Cieľom organizácie v roku 2026 je upevniť nastavený systém fungovania, zabezpečiť stabilitu hospodárenia a vytvoriť predpoklady pre dlhodobu udržateľnú správu majetku mesta.

## **PRÍLOHA:**

1. Účtovná závierka za rok 2025