

Výročná správa 2025

Matra, n. o.

zabezpečovanie bývania • správa a obnova bytového fondu

www.matramartin.sk



OBSAH

Č.	Názov časti	Strana
1.	Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra	3
2.	Základné údaje o neziskovej organizácii k 31. 12. 2025	4
3.	Správa o činnosti a hospodárení neziskovej organizácie	6
4.	Ostatné informácie	11
5.	Prílohy k výročnej správe za rok 2025	12

1. Príhovor riaditeľa neziskovej organizácie Matra

Vážení občania mesta Martin, vážení klienti,

V priebehu roku 2025 nezisková organizácia Matra, n. o. plnila svoje úlohy v súlade so štatútom neziskovej organizácie, zákonom o neziskových organizáciách a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zároveň dôsledne dodržiavala interné predpisy organizácie.

Mesto Martin dlhodobo čelí nepriaznivému demografickému vývoju. Organizácia Matra, n. o. v roku 2025 pokračovala v aktivitách nadväzujúcich na Program rozvoja bývania mesta Martin na roky 2023 - 2028 s výhľadom do roku 2033, ktorý vytvára rámec pre systematické riešenie otázok bývania v meste Martin.

Jedným z významných krokov bola rekonštrukcia budovy na Ulici A. Pietra 25 v Martine, v rámci ktorej vzniklo 48 bytov určených na sociálne dostupné bývanie. Byty boli postupne odovzdávané do užívania koncom roka 2025 a začiatkom roka 2026. Projekt predstavuje konkrétny príspevok k rozšíreniu dostupného bývania v meste Martin a k napĺňaniu poslania organizácie.

Matra, n. o. sa zároveň naďalej venovala správe bytov a nebytových priestorov pre vlastníkov a spoločenstvá vlastníkov bytov, ako aj správe bytov pre súkromné subjekty. V tejto oblasti sa podarilo rozšíriť portfólio klientov a nadviazať nové spolupráce. Získané prostriedky sú využiteľné na podporu a údržbu sociálne dostupného bývania.

Pod'akovanie

Matra, n. o. vyjadruje úprimné pod'akovanie všetkým nájomcom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ako aj spoločenstvám vlastníkov bytov za dôveru, spoluprácu a korektný prístup počas roka 2025.

Osobitné pod'akovanie patrí vedeniu mesta Martin, poslancom Mestského zastupiteľstva mesta Martin, zamestnancom Mestského úradu v Martine, ako aj príslušníkom štátnej a mestskej polície za ich podporu, súčinnosť a aktívnu spoluprácu pri riešení úloh súvisiacich so zabezpečovaním bývania, správou a údržbou bytového fondu.

Vážime si každú formu spolupráce, ktorá prispieva k zlepšovaniu kvality bývania, bezpečnosti a služieb poskytovaných obyvateľom mesta Martin.

2. Základné údaje o neziskovej organizácii k 31. 12. 2025

Predmet činnosti

Matra, n. o. zabezpečuje nasledovné všeobecne prospešné služby:

- zabezpečovanie bývania, správy a obnovy bytového fondu,
- služby pre sociálne odkázaných ľudí na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti,
- výstavbu nových bytov, nákup nových bytov a predaj bytového fondu,
- ostatné služby súvisiace so správou a údržbou domov, bytov a nebytových priestorov,
- správu a údržbu bytového fondu,
- poradenskú a konzultačnú činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu pre širokú verejnosť.

Vízia, poslanie a služby

Víziou organizácie je zabezpečovať potreby bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva a poskytovať profesionálne správcovstvo bytových a nebytových priestorov.

Poslaním Matra, n. o. je podporovať rozvoj dostupného nájomného bývania v mestách a obciach na Slovensku, zvyšovať informovanosť verejnosti o prínose neziskových organizácií v oblasti bývania a vytvárať predpoklady na zvýšenie dostupnosti bývania pre rôzne príjmové skupiny obyvateľstva.

Organizácia poskytuje najmä tieto služby:

- výstavba bytov a obnova bytového fondu,
- prenajímanie cenovo dostupných nájomných bytov vo vlastníctve mesta Martin a Matra, n. o.,
- správcovská činnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spoločenstvá vlastníkov bytov a domy vo výkone správy,
- technické, ekonomické a poradenské služby.

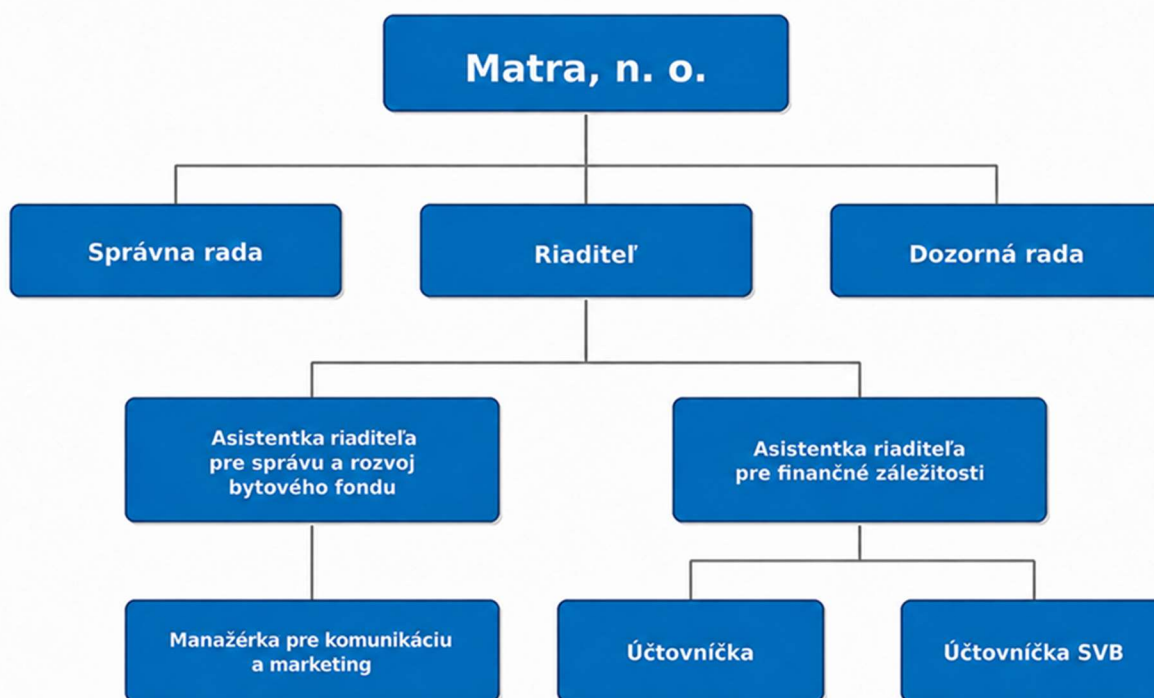
Klienti a zákazníci Matra, n. o.

Medzi klientov a zákazníkov patria obyvatelia mestských nájomných bytov, spoločenstvá vlastníkov bytov, domy vo výkone správy, verejná správa, firmy, médiá, študenti, dobrovoľníci a široká verejnosť.

Programy a koncepcie

Téma bývania v meste Martin je súčasťou Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Martin. Na tento rámec nadväzuje Program rozvoja bývania mesta Martin na roky 2023 - 2028 s výhľadom do roku 2033, ktorý určuje strategické smerovanie v oblasti dostupného bývania.

Organizačná štruktúra Matra, n. o. k 31. 12. 2025



3. Správa o činnosti a hospodárení neziskovej organizácie

Hospodársky výsledok za rok 2025 a zhodnotenie základných údajov z ročnej účtovnej závierky

Matra, n. o. zostavila k 31. 12. 2025 riadnu účtovnú závierku podľa § 17 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025. Účtovná závierka obsahuje súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky k účtovnej závierke, v ktorých sú uvedené významné skutočnosti týkajúce sa účtovného obdobia 2025.

Ukazovateľ	Hodnota
Výsledok hospodárenia pred zdanením	161 299 EUR
Daň z príjmov zo zdaňovanej činnosti	34 104 EUR
Výsledok hospodárenia po zdanení	127 195 EUR
Z toho výsledok z hlavnej nezdaňovanej činnosti	11 210 EUR
Z toho výsledok zo zdaňovanej činnosti	115 985 EUR

Celkové náklady organizácie za rok 2025 predstavovali 700 187 EUR a celkové výnosy dosiahli 861 486 EUR.

Stav a pohyb majetku

Stav a pohyb dlhodobého majetku v obstarávacích cenách je uvedený v EUR.

Druh majetku	Riadok	K 1. 1. 2025	Prírastky	Úbytky	K 31. 12. 2025
Majetok spolu		6 601 389	3 161	0	6 604 549
Dlhodobý nehmotný majetok súčet	002	25 315			25 315
Softvér (013)	004	6 815			6 815
Ocenené práva (014)	005	18 500			18 500
Dlhodobý hmotný majetok súčet	009	6 576 074	3 161	0	6 579 234
Pozemky (031)	010	368 385			368 385
Umelecké diela	011	269			269
Stavby (021)	012	6 120 057			6 120 057
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022)	013	19 739	3 161		22 900
Dopravné prostriedky	014	14 223			14 223
Obstaranie dlhodobého hmotného majetku (042)	019	53 400			53 400

Štruktúra záväzkov

Položka	Hodnota / komentár
Krátkodobé záväzky	572 348 EUR
Dlhodobé záväzky	1 206 486 EUR
Bankové úvery	1 194 804 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	Organizácia neuvádza žiadne záväzky po lehote splatnosti.

Dlhodobé záväzky zahŕňajú najmä pôžičku od Mesta Martin na výstavbu bytového domu na ul. Kijevskej vo výške 82 240 EUR, záväzky zo sociálneho fondu vo výške 194 EUR, pôžičky zo ŠFRB na výstavbu bytových domov na ul. Kijevskej a ul. Kernovej vo výške 1 087 338 EUR a pôžičku zo ŠFRB domu vo výkone správy vo výške 36 714 EUR. Bankové úvery vo výške 1 194 804 EUR tvoria úver UniCredit Bank, a.s. na financovanie nadstavby na ul. E. B. Lukáča 10 a rekonštrukcie Šoltésovej 13 v sume 789 000 EUR a úvery domov vo výkone správy v sume 405 804 EUR. Úver a pôžička domov vo výkone správy nie sú záväzkom Matra, n. o., ale záväzkom vlastníkov bytových domov.

Štruktúra pohľadávok

Položka	Hodnota / komentár
Krátkodobé pohľadávky brutto	766 046 EUR
Opravná položka	32 010 EUR
Krátkodobé pohľadávky netto	734 036 EUR

Prehľad výnosov a ich členenie podľa zdrojov

Zdroj výnosov	Hodnota	Poznámka
Výnosy z nezdaňovanej činnosti	40 444 EUR	tržby z výkonu správy
Výnosy zo zdaňovanej činnosti spolu	821 042 EUR	t.j. súhrn nižšie uvedených položiek
Nájom a správa bytov pre SVB	762 643 EUR	nájomné byty, nebyty a správa pre SVB
Dotácie	50 783 EUR	rozpustenie dotácií poskytnutých v predchádzajúcich rokoch
Ostatné výnosy	7 616 EUR	ostatné výnosy účtované v roku 2025
Výnosy spolu	861 486 EUR	súčet nezdaňovanej a zdaňovanej činnosti

Prehľad činností vykonávaných v kalendárnom roku

a) Zabezpečovanie novej výstavby a rekonštrukcia bytového fondu

V roku 2025 bola zrealizovaná rekonštrukcia budovy na Ulici A. Pietra 25 v Martine, v rámci ktorej vzniklo 48 nových bytových jednotiek určených na sociálne dostupné bývanie. Tento projekt predstavuje významný krok pri naplňaní cieľov Programu rozvoja bývania a zároveň konkrétny príspevok k zlepšeniu dostupnosti bývania v meste Martin.

Nezisková organizácia Matra, n. o. sa na projekte aktívne podieľala po odbornej aj organizačnej stránke. Jej úlohou bolo zabezpečiť, aby realizácia prebiehala v súlade so stanovenými cieľmi a aby nové bytové jednotky slúžili predovšetkým obyvateľom, ktorí potrebujú dostupné a stabilné bývanie. Pridelovanie bytov zabezpečovala Matra, n. o. transparentným spôsobom, v súlade so stanovenými pravidlami a príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. Dokončením rekonštrukcie a následným odovzdaním bytov do užívania sa vytvorili nové možnosti bývania pre cieľové skupiny obyvateľov mesta.

b) Vykonávanie pravidelnej údržby a opráv v spravovaných nájomných domoch

Na túto činnosť bolo v rozpočte organizácie Matra, n. o. na rok 2025 plánovaných 90 000 EUR. Celkovo bolo na opravy a udržiavanie v roku 2025 vynaložených 142 630 EUR

Vzhľadom na súčasný technický stav budovy na ul. Lokalita Na Kameni 1 naša organizácia navrhuje zvážiť asanáciu tejto lokality a zároveň poskytnutie náhradného bývania nájomcom, ktorí si riadne plnia svoje povinnosti vyplývajúce z nájomných zmlúv. Podobná situácia je aj v lokalite Bambusky, kde stav budov taktiež vyžaduje dôkladné zhodnotenie a uvažovanie o možných riešeniach vrátane asanácie a zabezpečenia náhradného bývania pre oprávnených nájomcov.

U ostatných nájomných domov bola vykonávaná bežná údržba. Do jednotlivých položiek sú zarátané aj pravidelné odborné prehliadky, revízne správy a ciachovanie vodomerov.

c) Evidencia žiadostí a sťahovanie nájomníkov

Do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, po dôkladnom preverení a splnení podmienok, bolo v roku 2025 zaevidovaných 181 nových žiadostí. Žiadateľom, ktorí nespĺňajú podmienky /11/, boli zaslané listy. Bytová komisia pridělila v priebehu roka 57 bytov.

d) Vykonávanie individuálneho prístupu ku klientom na základe práv a povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, spolupráca s ORPZ Martin a oddelením sociálnej a krízovej intervencie MÚ

V roku 2025 Matra, n. o. naďalej spolupracovala s Policajným zborom Slovenskej republiky a jeho príslušnými zložkami, najmä pri výkone kontrol v nájomných bytoch a pri doručovaní písomností nájomcom, vrátane výziev, upozornení a upomienok.

V prípadoch, keď sa ani po opakovaných osobných rokovaníach a ústnych dohodách nepodarilo dosiahnuť nápravu alebo dlhodobé udržateľné riešenie, organizácia pristupovala k ďalším zákonným postupom. Pri neoprávnenom užívaní bytu alebo inom zásahu do práv k nehnuteľnosti podávala Matra, n. o. trestné oznámenia pre podozrenie zo spáchania prečinu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 218 Trestného zákona.

V prípadoch, keď bola s dlžníkmi dosiahnutá dohoda, organizácia uprednostňovala mimosúdne riešenie formou uzatvorenia splátkového kalendára spolu s uznaním dlhu. Ak však dohodnuté splátky neboli riadne a včas uhrádzané, Matra, n. o. pristúpila k ďalším krokom smerujúcim k vyprataniu nehnuteľnosti.

V spolupráci s Mestským úradom Martin, oddelením sociálnej a krízovej intervencie, bolo v roku 2025 zriadených 12 osobitných príjemcov. Tento nástroj umožňuje účelnejšie a kontrolovanejšie využívanie finančných príspevkov poskytovaných Ústredím práce, sociálnych vecí a rodiny na úhradu nákladov spojených s bývaním.

Zavedenie osobitných príjemcov prispelo k znižovaniu zadlženosti nájomníkov Matra, n. o. a zároveň podporilo ich zodpovednejší prístup k hospodáreniu s finančnými prostriedkami. Ide o dôležité preventívne opatrenie, ktoré napomáha udržaniu stability bývania najmä u sociálne zraniteľných skupín obyvateľstva.

e) Vykonávanie činností spojených so správou spoločenstiev vlastníkov bytov a vlastníckych bytov a nebytov vo výkone správy

Matra, n. o. spravuje spoločenstvá vlastníkov bytov (SVB) a vlastnícke byty vo výkone správy. K 31. 12. 2025 organizácia spravovala 42 spoločenstiev vlastníkov bytov a 27 domov vo výkone správy. Pre každé SVB a dom vo výkone správy bola zostavená riadna účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov každoročne v máji predkladáme ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru za predchádzajúci kalendárny rok.

Zabezpečovali sme pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov administratívne činnosti napr. evidenciu platieb, zmeny spojené s vlastníctvom jednotlivých bytov a nebytových priestorov.

Podľa harmonogramu sme zabezpečovali odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. /elektrika, bleskozvod, plyn, výťah, požiarňa ochrana, vodomery SV a TUV, merače tepla/. Na požiadanie sme zabezpečovali cenové ponuky pre jednotlivé práce schválené na zhromaždeniach vlastníkov bytov. Zabezpečovali sme kontakt klientov s bankami pri vybavovaní požiadaviek vlastníkov bytov /zmeny podpisových vzorov, podpísanie úverových zmlúv/. Zúčastňovali sme sa na zhromaždeniach vlastníkov bytov, kde sme ich informovali o hospodárení domu, pomáhali vlastníkom riešiť rôzne požiadavky a problémy.

f) služby pre sociálne odkázaných ľudí na podporu regionálneho rozvoja zamestnanosti

Matra, n. o. aj naďalej úzko spolupracuje s Komunitným centrom v lokalite Bambusky, s príslušnými orgánmi v oblasti práce, sociálnych vecí a rodiny, ako aj s miestnou občianskou poriadkovou službou v Martine. V spolupráci so štátnymi a mestskými policajnými zložkami sa organizácia zameriava na prevenciu protispoločenského konania, ochranu životného prostredia a udržiavanie verejného poriadku v danej lokalite.

V súčinnosti s terénnymi sociálnymi pracovníkmi sa Matra, n. o. aktívne podieľa na riešení problémov v komunite, podpore občianskeho spolunažívania a ochrane mládeže pred negatívnymi vplyvmi. Súčasťou tejto činnosti je aj priebežné monitorovanie dodržiavania pravidiel, usmerňovanie obyvateľov pri správnom nakladaní s odpadom a vedenie nájomníkov k zodpovednému správaniu vo vzťahu k spoločným priestorom aj k samotným bytovým jednotkám.

Organizácia sa zároveň snaží pracovať s nájomníkmi tak, aby sa podľa svojich možností aktívne zapájali do odstraňovania poškodení a drobných opráv vo svojich nájomných bytoch. Matra, n. o. pritom zabezpečuje finančné krytie potrebných opráv. Cieľom tohto prístupu je podporiť u nájomníkov zodpovednejší vzťah k bývaniu, posilniť ich záujem o riadne užívanie bytov a prispieť k dlhodobějšímu udržiavaniu bytového fondu v lepšom stave.

g) poradenská a konzultačná činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu pre širokú verejnosť

Uvedená činnosť spočívala predovšetkým v objasňovaní práv a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako napr.:

- poskytovanie informácií k vyhláške 503/2022 týkajúcej rozúčtovaniu tepla a TUV
- vymáhanie dlhov SVB, VS
- konzultácie v prípade medziľudských vzťahov,
- v oblasti odpredaja bytov, výmazu záložného práva, vecného bremena atď.
- poskytovanie výkresovej dokumentácie pre SVB k vlastníctvu bytov, alebo vlastníctvu pivnice popr. spoločných priestorov.

4. Ostatné informácie

Názov a sídlo	Matra, n. o., Šoltésovej 105/23, 036 01 Martin, Slovenská republika
IČO	37 977 733
Registrácia	Obvodný úrad v Žiline, odbor všeobecnej a vnútornej správy a živnostenského podnikania, č. NO-13/04
Zakladateľ	Mesto Martin, IČO 00 316 792, Nám. S. H. Vajanského 1, Martin
Základné imanie	1.036.029 EURO
Telefón	043/4444333
Web	www.matramartin.sk

V Martine, dňa 1. 6. 2026



Mgr. Ján Gallo - riaditeľ Matra, n. o.

5. Prílohy k výročnej správe za rok 2025

Č.	Príloha
1.	Účtovná závierka za rok 2025 - súvaha k 31. 12. 2025 - výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2025 - Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025
2.	Správa audítora k ročnej účtovnej závierke