

PREŠOV REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov

V Ý R O Č N Á S P R Á V A 2 0 1 8

O B S A H

1. ÚVOD

Všeobecná časť
A/ Nebytové priestory
B/ Bytové priestory
C/ Parkoviská
D/ PP Záborské
E/ Vodárenská veža
F/ Rekreačný areál Delňa

2. EKONOMICKÁ OBLASŤ

- Náklady
- Výnosy
- Pohľadávky
- Záväzky
- Vlastné imanie

3. PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

4. NÁVRH NA VYSPORIADANIE ZISKU

5. ZÁVER

1. ÚVOD

Povinnosť vypracovať Výročnú správu spoločnosti za rok 2018 vyplynula z § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

OBCHODNÝ NÁZOV: PREŠOV REAL, s.r.o.

SÍDLO SPOLOČNOSTI: Slovenská 40, 080 01 Prešov

PRÁVNÁ FORMA SPOLOČNOSTI: spoločnosť s ručením obmedzeným
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove Oddiel Sro,
vložka číslo 2847/P

ORGÁNY SPOLOČNOSTI: a/ valné zhromaždenie

b/ dozorná rada

c/ konateľka

a/ Valné zhromaždenie: Mesto Prešov zastúpené primátorkou mesta
Ing. Andreou Turčanovou

b/ Dozorná rada spoločnosti: Štefan Hermanovský – predseda
PhDr. Martin Lipka PhD – člen
Ing. Rastislav Mochnacký - člen

c/ Konateľka Ing. Marta Dolhá
Varhaňovce 4
082 05 Varhaňovce

Základné imanie spoločnosti: 6 638,783775 €
IČO: 31 722 814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
spoločnosť je mesačným platcom DPH

Predmet činnosti podnikania:

- činnosť realitnej kancelárie
- sprostredkovanie obchodu a služieb
- obchodná činnosť so strojmi, technickým zariadením, stavebninami a stavebným materiálom
- požičiavanie strojov a zariadení
- prenájom bytových a nebytových priestorov (pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné, než základné služby spojené s prenájomom)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
- zabezpečovanie služieb spojených s prevádzkou objektov, zariadení a budov
- správa bytového fondu
- obstarávanie služieb pre údržbu bytového fondu
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch (garáže alebo odstavné plochy slúžia na umiestnenie najmenej 5 vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností)
- letná a zimná údržba ciest
- upratovacie práce
- podnikateľské poradenstvo
- reklamná a propagačná činnosť
- poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne
- distribúcia plynu
- distribúcia elektriny
- prevádzkovanie telovýchovných zariadení
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
- prevádzkovanie kúpalísk
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí

VŠEOBECNÁ ČASŤ

Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 104/96 zo dňa 29.1.1996 bola založená spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. so 100% majetkovou účasťou mesta, zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu v Košiciach dňa 01.03.1996. Spoločnosť bola založená za účelom správy nebytových priestorov. Preto pri jej vzniku jej boli do správy odovzdané aj nebytové priestory po transformovaných mestských organizáciách v roku 1995 a to:

Nebytové priestory po Správe mestských komunikácií Prešov

Nebytové priestory po Technických službách mesta Prešov

Nebytové priestory po Mestskom bytovom podniku

Do správy bolo celkom odovzdaných 404 nebytových priestorov, vrátane Centra sociálnych služieb v lokalite Pod Táborom 33 - Azylový dom, ktorý bol neskôr po vyhorení, z dôvodu zlého technického stavu, asanovaný.

Okrem nebytových priestorov boli spoločnosti delimitované aj záväzky a pohľadávky z predchádzajúcich nájomných vzťahov, uzatvorených s transformovanými mestskými organizáciami.

Počnúc dňom 1.3.1996 do 31.12.2005 spoločnosť fungovala tak, že konala vo vlastnom mene a na vlastný účet, t.j. uhrádzal sa na jeden účet spoločnosti nájom aj energie a spoločnosť tým viedla len jeden účtovný okruh. Počnúc dňom 1.1.2006, t.j. od účinnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.12.2005, časť kompetencií, ktoré do toho času spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o., vykonávala vo vlastnom mene a na vlastný účet, prešli podľa ustanovení tejto zmluvy na účet Mesta Prešov – správa nebytových priestorov, čím spoločnosť bola nútená viesť dva účtovné okruhy - a to účtovníctvo spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. – podvojný účtovníctvo pre podnikateľov a účtovníctvo mesta Prešov – správa nebytových priestorov – podvojný účtovníctvo pre obce.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu“.

V súlade s týmto zákonom Mesto Prešov uzavrelo dňa 1.8.2010 so spoločnosťou Prešov REAL, s.r.o. MANDÁTNU ZMLUVU, ktorej účelom bolo vymedzenie práv a povinností oboch zmluvných strán pri vykonávaní predmetu zmluvy /mandatárom zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov vo vlastníctve mandanta, ako aj uskutočnenie právnych úkonov a inej činnosti uvedených v zmluve/. Podľa tejto mandátnej zmluvy sa postupovalo do 31.12.2015. Počnúc dňom 1.1.2016 spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. postupuje podľa Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015. Zmluva ruší dva účtovné okruhy a spoločnosť vyhotovuje nájomné zmluvy, kde sa popri nájomnom účtujú zároveň dodávky energií a služieb do nebytových priestorov. Menia sa platobné podmienky pre nájomcov, kedy nájomcovia neplatia na dva účty (Mestu a spoločnosti

PREŠOV REAL, s.r.o.), ale v zmysle zmluvy na jeden účet. Zmluvou sa rušia zmluvy, ktoré platili do 31.12.2015.

Obsaditeľnosť nebytových priestorov ovplyvňuje hlavne technický stav nehnuteľností a ich pripravenosť v čase záujmu o prenájom. Nebytové priestory v správe spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. si v súčasnej dobe vyžadujú investície z dôvodu tak fyzického, ako aj morálneho opotrebenia, nakoľko v súčasnosti existuje vysoké riziko odchodu nájomcov do konkurenčných spoločností.

V zmysle Dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.02.2014 uzatvorenej v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka Mesto Prešov ako mandant a spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ako mandatár z dôvodu uzatvorenia Komisionárskej zmluvy na zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov, pozemkov pod nebytovými priestormi a príľahlých pozemkov, Priemyselného parku v Záborskom sa dohodli na zabezpečovaní a sprostredkovaní prevádzky, údržby a opráv:

- bytov vo vlastníctve mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy
 - pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane príľahlých pozemkov
- ako aj uskutočnenie právnych úkonov a iných činností uvedených v tejto zmluve.

Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach:

- opravy a investície, v súčinnosti s oprávnenou osobou mandatára na základe výsledkov verejného obstarávania uskutočneného mandantom
- prevádzka, údržba a havarijné stavy
- zmluvná agenda a ekonomická agenda
- preventívna a revízná činnosť
- právna pomoc

A/ NEBYTOVÉ PRIESTORY

Spoločnosť spravuje 80 objektov + príslušné pozemky, športové areály, všetky pozdĺžne parkovacie miesta na miestnych komunikáciách, parkovacie miesta na vyhradených parkoviskách vo vlastníctve mesta + spevnené plochy na Baštovej ulici, prírodné kúpalisko Delňa, PPZ Záborské a byty.

Spravujeme celkom 472 nebytových priestorov, z toho 389 je prenajatých. 70 nebytových priestorov je neobsadených, z toho je 8 vo veľmi zlom technickom stave, teda neužívateľské a 5 nebytových priestorov sa využíva pre potreby mesta napr. uskladnenie materiálu, uskladnenie vecí po exekúciách, atď., 13 nebytových priestorov využíva správca (umiestnenie rozvodní, výmenníkové stanice atď.).

Za znížené nájomné – osobitný zreteľ (1 €, výpožička atď.) je prenajatých 29 nebytových priestorov. Za znížené nájomné pre verejnoprospešné činnosti – 8,30 €/m²/rok je prenajatých 57 nebytových priestorov.

Obsadenosť nebytových priestorov v roku 2018 bola 82,4 %. Vykonávame priamu prevádzku areálu Delňa a Veža. Medzi najvýznamnejšie mestské nebytové priestory, ktoré sú spravované spoločnosťou patria: Hotel Senátor, OC Družba, OC Centráľ, OC Opál, ZS Centrum na Sídlišku III, ZS na sídlisku Šváby, ZS MUČO na ulici Kováčskej, ZS na Reimanovej ul., Tenisové kurty na Nábřežnej ulici, Letné kúpalisko na Sídlišku III, Cyklistický velodróh.

Obsaditeľnosť nebytových priestorov ovplyvňuje hlavne technický stav nehnuteľností a ich pripravenosť v čase záujmu o prenájom. Nebytové priestory v správe spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. si v súčasnej dobe vyžadujú investície z dôvodu tak fyzického, ako aj morálneho opotrebenia, nakoľko v súčasnosti existuje vysoké riziko odchodu nájomcov do konkurenčných spoločností.

B/ BYTOVÉ PRIESTORY

V zmysle Dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.02.2014 uzatvorenej v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka Mesto Prešov ako mandant a spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ako mandatár z dôvodu uzatvorenia Komisionárskej zmluvy na zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov, pozemkov pod nebytovými priestormi a príľahlých pozemkov, Priemyselného parku v Záborskom sa dohodli na zabezpečovaní a sprostredkovaní prevádzky, údržby a opráv:

- bytov vo vlastníctve mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy
 - pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane príľahlých pozemkov
- ako aj uskutočnenie právnych úkonov a iných činností uvedených v tejto zmluve.

Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach:

- opravy a investície, v súčinnosti s oprávnenou osobou mandatára na základe výsledkov verejného obstarávania uskutočneného mandantom
- prevádzka, údržba a havarijné stavy
- zmluvná agenda a ekonomická agenda
- preventívna a revízná činnosť
- právna pomoc

Počnúc dňom 1.1.2014 bolo spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. odovzdaných do správy 492 bytov z toho:

393 bytov = 100% / 257 + 136 prešlo zo správy MBP

99 bytov = zmiešané domy /+ 6 buniek/

Spolu 492 bytov

K 31.12. 2018 spravujeme celkom 494 bytov, z toho:

333 bytov = 100% domy

154 bytov = zmiešané domy + 7 buniek

NP = 16 garáží na ul. Šmeralova 1 – 11

V r. 2018 pribudlo 68 b.j. – A.Prídavka 5,7 a odpredané boli 2 byty

V priebehu roku 2018 bolo uzatvorených 120 zmlúv o nájme bytu .Byty sa priebežne uvoľňujú a následne sa prideľujú a odovzdávajú ďalším nájomcom na základe súhlasu primátorky mesta.

K 31.12.2018 evidujeme 75 voľných bytov. Na ul. Slánskej č. 6 sú 4 byty, ktoré sa z dôvodu rekonštrukcie bytového domu neobsadzovali, 61 bytov na ul. A.Prídavka a 10 bytov je v ostatných lokalitách.

Čo sa týka vykonávania opráv a odstraňovania havárií na bytovom fonde / v bytových domoch so 100 % vlastníctvom mesta, ako aj jednotlivých bytov v domoch so zmiešaným vlastníctvom/ je mesto ako vlastník povinné tieto opravy realizovať a odstraňovať havarijné stavy na vlastné náklady.

Tak pri nájomcoch, ktorí si neplnia zmluvné povinnosti, ako aj pri neoprávnenom užívaní bytových priestorov je nevyhnutné pristupovať k ich vyprataniu cestou súdneho exekútora. Poznamenávame, že vypratania bytov sú jednou z podstatných činností, ktoré preukázateľne vedú k zabezpečeniu ďalšieho nenavyšovania pohľadávok na nájomnom, ale zároveň pôsobia aj ako veľmi účinný a preventívny prostriedok vplývajúci na ostatných neplatiacich nájomcov a najmä nájomcov, ktorí užívajú mestské nájomné byty bez právneho titulu. Všetky tieto kroky a postupy mesta smerujú k tomu, že Mesto Prešov, zastúpené správcom PREŠOV REAL, s.r.o. má ako vlastník týchto bytov nielen povinnosť zo zákona predchádzať vzniku škôd na svojom majetku, má aj záujem dať byty do stavu spôsobilého na riadne užívanie a v konečnom dôsledku budú tieto investície mesta predstavovať zníženie nákladov spojených s údržbou a prevádzkou mestských bytov a je aj predpoklad, že investície budú mať svoju návratnosť vo forme uhradeného nájomného po obsadení bytov.

C/ PARKOVISKÁ

S účinnosťou od 1.4.2015 boli na základe Komisionárskej zmluvy na prevádzku platených verejných parkovísk a pouličného parkovania v meste Prešov spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. odovzdané verejné parkoviská. Predmetom tejto Zmluvy je správa a prevádzka platených verejných parkovísk a pouličného parkovania v meste Prešov, t.j. parkovacích miest vymedzených VZN o dočasnom parkovaní v zmysle ustanovenia § 3d ods. 5 písm. d/ v spojitosti s ustanovením § 6a cestného zákona Prevádzkovateľom ako Komisionárom vo vlastnom mene a na účet Mesta Prešov ako Komitenta. Grafická špecifikácia parkovacích miest s vymedzením Zón plateného parkovania je súčasťou Prevádzkového poriadku.

Oproti roku 2016, kedy pribudli tri nové lokality ako aj nové parkovacie miesta a parkovacie automaty v lokalite na Ul. Čapajevová, Ul. Krátka, Ul. Dostojevského sa zlepšil komfort parkovania aj v iných lokalitách. Vybudovali sme nové parkovacie miesta pre spoločnosti TAXI, ktoré bezpochyby slúžia k dennému dopravnému komfortu občanov.

Začala sa príprava a zmena existujúcej mobilnej aplikácie SMARTPARKING na novú mobilnú aplikáciu a to novinku EASYPARKING, ktorá priniesla ešte väčší komfort pri parkovaní našim klientom, občanom mesta Prešov ale nie len im. Na zlepšení služieb v parkovaní sa vo veľkej miere podieľa aj fakt, že po dlhoročnom presadzovaní sa nám podarilo zrekonštruovať kanceláriu prvého kontaktu. Aj preto sme o čosi bližšie k našim klientom v poskytovaní kvalitnejších služieb.

Počas uplynulého obdobia rokov sa vykonávali podrobné merania v teréne, na existujúcich parkovacích miestach v určených lokalitách v centre mesta, ale aj na sídliskách k pripravovaným projektovým dokumentáciám. Na základe požiadaviek mesta, sme predložili podrobne spracované projektové dokumentácie, ktoré boli nosným bodom pre pripravované rozšírenie parkovacích zón v širšom centre mesta, ako aj na sídliská mesta Prešov. Investície do novovytvorených parkovacích plôch či už v centrálnej zóne alebo na spomínaných sídliskách budú mať z ekonomického hľadiska prínos pre mesto a taktiež sa upraví regulácia parkovania. Stúpajúca tendencia tržieb za výber parkovného za uplynulé obdobie je odrazom kvalitného prevádzkovania parkovísk, o čom svedčí aj spokojnosť zákazníkov s našimi službami. Podľa percentuálnych hodnôt, ktoré spracovávame na pravidelnej báze sa rešpektovanosť parkovania pohybuje v priemere okolo 80-85% v závislosti k danej zóne a lokalite.

Veľkým prínosom je aj spolupráca a súčinnosť s Mestskou políciou mesta Prešov a aj vďaka nej sa drží rešpektovanosť platenia parkovného v lepších číslach. Evidujeme veľké množstvo užívateľov parkovacích kariet, ktorý sú s našimi službami spokojní.

Plánovanie a rozšírenie parkovacích miest, ako napr: ul. Hollého, kde sme navrhli osadenie ďalších dvoch parkovacích automatov a predpokladaný nárast parkovacích miest o cca 100, bude v budúcnosti ďalším prínosom pre mesto, keďže z celkového počtu parkovacích miest oproti minulému obdobiu došlo k zníženiu z dôvodu výstavby obchodného centra (Jarková ulica, alebo vytvorenie trasy pre cyklistov Masarykova ul.)

V súčasnosti spravujeme 35 parkovacích automatov. Tieto automaty majú služobne 11 rokov, ale aj napriek svojmu elektronicky pokročilému veku držíme ich životnosť v najlepšej možnej kondícii, keďže každý jeden automat je zárobkovo činný.

Počas celého roka 2018 sa vykonávali podrobné merania v teréne, na existujúcich parkovacích miestach v určených lokalitách v centre mesta, ale aj na sídliskách k pripravovaným projektovým dokumentáciám vychádzajúc pritom z novej koncepcie parkovania. Na základe požiadaviek mesta sme predložili podrobne spracované projektové dokumentácie, ktoré sú nosným bodom pre pripravované rozšírenie parkovacích zón aj na sídliskách mesta Prešov. Investície do novovytvorených parkovacích plôch, či už v centrálnej zóne, alebo na spomínaných sídliskách budú mať z ekonomického hľadiska prínos pre mesto a taktiež sa upraví regulácia parkovania.

Nadálej pokračuje prevádzka mobilnej aplikácie EASYPARKING vďaka uzatvoreniu cenovo výhodnejšej zmluvy o vytvorení a prevádzke mobilnej parkovacej aplikácie EASYPARKING v porovnaní s rokom 2016-2017 so spoločnosťou VÁDIUM – IT s.r.o. Tieto faktory výrazne vplývali na výsledok používania aplikácie EASY, kedy v porovnaní s rokom 2017 sa v tejto oblasti vykazuje pravidelný zisk.

Stúpajúca tendencia tržieb za výber parkovného za predchádzajúci rok 2018 je odrazom kvalitného prevádzkovania parkovísk, o čom svedčí aj spokojnosť zákazníkov s našimi službami. Podľa percentuálnych hodnôt, ktoré spracovávame na pravidelnej báze sa rešpektovanosť parkovania pohybuje v priemere rozsahu 85% – 90 % v závislosti k danej zóne a lokalite. Firma PREŠOV REAL, s.r.o. chce ďalej prispievať k zlepšeniu a k skvalitneniu služieb týkajúcich sa parkovania v centrálnej zóne ako aj mimo nej.

V zmysle platnej Komisionárskej zmluvy spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. od začiatku prevádzkovania ku dňu 31.12.2018 odviedla mestu odvod z tržieb vo výške 549 524,64 €, pričom podiel spoločnosti na výsledkoch je 10 %.

Hospodárenie za roky 2017 – 2018:

	2017	2018	%
automaty	235453,19	240082,30	
SMS parking	42124,82	40862,72	
easy parking	-2559,15	1590,69	
park.miesta	9461,82	2227,62	
park.karty	21984,61	23259,40	
spolu tržby	306465,29	308022,73	0,51
mzdy	71644,52	80859,52	
správna réžia	34608,00	34800,00	
ostatné	16494,38	9428,20	
investície	7500,00	0,00	
spolu náklady	130246,90	125087,72	-3,96
výsledok (bez investícií)	176218,39	182935,01	3,81

D/ PRIEMYSELNÝ PARK ZÁBORSKÉ

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. na základe mandátnej zmluvy spravuje v rámci pridelených nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Prešov aj Priemyselný park Záborské (Ďalej len PPZ) vrátane inžinierskych sietí. Hlavnou úlohou tejto správy je zabezpečenie plynulého chodu prevádzky PPZ a investoroch, ktorí sú v PPZ etablovaní.

V súčasnosti je v PPZ úspešne etablovaných 7 investorov, ktorých obsadenosť parku tvorí 82% a v plnej prevádzke ponúkne vyše 1250 pracovných miest. Zároveň je na meste Prešov v štádiu schvaľovania žiadosť nového investora a na posledný voľný pozemok sa vzťahuje predkupné právo už etablovaného investora. Po úspešnom etablovaní žiadateľa a využití predkupného práva sa tak kapacita parku určená pre investoroch naplní na 93 %. pri zamestnanosti cca 1350 pracovných miest.

Prevádzku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

- správa inžinierskych sietí
- servisné služby PPZ
- prenájom nebytových priestorov v PPZ a zabezpečenie predaja voľných pozemkov

Správa inžinierskych sietí

V roku 2015 spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o., získala licenciu na distribúciu elektrickej energie a zemného plynu v PPZ a oficiálne podniká ako Miestna distribučná Sústava (ďalej len MDS). Do správy MDS taktiež spadá riadenie procesov a súčinnosti pri napájaní sa na jednotlivé IS novými investorovi ako aj pri riadení nábehu na výrobu už existujúcich prevádzok. Dôležitou udalosťou v tejto súvislosti bolo dobudovanie nového napojenia spínacej stanice v PPZ na rozvody VSD v ESII Šváby samostatným káblom, čo bude mať za následok posilnenie rezervovanej kapacity v PPZ, ktorá je nevyhnutná pre uspokojenie požiadaviek odberateľov elektrickej energie napojených na MDS.

Na základe jednotlivých bodov a pokynov mandanta vykonáva všetky kroky a procesy s ustanovením MZ. Jedná sa prevažne o tieto činnosti :

- pravidelné mítingy so zástupcami investorov za účelom zabezpečenia plynulého chodu prevádzky PPZ a identifikácie možných rizík
- zabezpečovanie chodu distribúcie elektrickej energie a plynu
- zabezpečovanie odpočtov a evidencie jednotlivých médií na strane odberateľov
- zabezpečovanie zmluvných vzťahov a komunikácie s OKTE
- zabezpečovanie zmluvných vzťahov a komunikácie s URSO
- zabezpečovanie zmluvných vzťahov a komunikácie so SEPSA
- zabezpečovanie zmluvných vzťahov a komunikácie s colným úradom
- elektronické zasielanie meraných hodnôt a maxím pre OKTE
- elektronické zasielanie daňových priznaní za predaj elektrickej energie a zemného plynu
- komunikácia a jednanie s dodávateľmi médií
- vypracovanie podkladov k fakturácii
- plánovanie odborných prehliadok a revízií vyhradených technologických zariadení
- zabezpečenie odborných prehliadok a revízií vyhradených technologických zariadení

Dôležité linky :

Prevádzkový poriadok pre distribúciu elektriny :

[http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/CA9E0EAC3E49C155C1257F06002A52DF/\\$FILE/0029_2](http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/CA9E0EAC3E49C155C1257F06002A52DF/$FILE/0029_2)

Cenové rozhodnutie pre distribúciu elektriny :

[http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/16F0026B2DF63B13C1258217004FE119/\\$FILE/0230_2](http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/16F0026B2DF63B13C1258217004FE119/$FILE/0230_2)

Prevádzkový poriadok pre distribúciu plynu :

[http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/33DC57B494FA7380C1257EFB0048CED1/\\$FILE/0006_2](http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/33DC57B494FA7380C1257EFB0048CED1/$FILE/0006_2)

Cenové rozhodnutie pre distribúciu plynu :

[http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/00F26B8F923BEDE0C12580960031C05B/\\$FILE/0088_2](http://www.urso.gov.sk:8088/CISRES/Agenda.nsf/0/00F26B8F923BEDE0C12580960031C05B/$FILE/0088_2)

Servisné služby PPZ

Úlohou našej spoločnosti v PPZ je aj zabezpečovanie servisných služieb na ostatných zariadeniach, pozemkoch a komunikáciách, ktorých prevádzka je nevyhnutná pre chod PPZ. Jedná sa hlavne o služby ako sú revízie, zabezpečenie a prevádzka verejného osvetlenia, čistenie kanalizácií, čistenie ORL, kosenie spoločných plôch, zimnú a letnú údržbu vnútro areálovej komunikácie a iné služby zabezpečujúce starostlivosť a zveľadenie zvereného majetku.

Ostatné prínosy PPZ

- zvyšovanie bonity mesta na úrovni ekonomickej a sociálnej
- vytváranie zázemia pre vznik nových odvetví v oblasti priemyslu
- motivácia pre študentov uplatniť sa po ukončení štúdia
- vznik nových vedľajších pracovných miest
- vzorový model pre súkromný sektor v oblasti podnikania v obdobnej činnosti – zriaďovanie priemyselných zón

Servisné služby PPZ

Úlohou našej spoločnosti v PPZ je aj zabezpečovanie servisných služieb na ostatných zariadeniach, pozemkoch a komunikáciách, ktorých prevádzka je nevyhnutná pre chod PPZ. Jedná sa hlavne o služby ako sú revízie, zabezpečenie a prevádzka verejného osvetlenia, čistenie kanalizácií, čistenie ORL, kosenie spoločných plôch, zimnú a letnú údržbu vnútro areálovej komunikácie a iné služby zabezpečujúce starostlivosť a zveľadenie zvereného majetku

Ostatné prínosy PPZ

- zvyšovanie bonity mesta na úrovni ekonomickej a sociálnej
- vytváranie zázemia pre vznik nových odvetví v oblasti priemyslu
- motivácia pre študentov uplatniť sa po ukončení štúdia
- vznik nových vedľajších pracovných miest
- vzorový model pre súkromný sektor v oblasti podnikania v obdobnej činnosti – zriaďovanie priemyselných zón

Hospodárenie za roky 2017 a 2018

NÁKLADY	2017	2018	%
Materiál	1192,58	1963,53	
energie	121592,14	90057,26	
opravy	2303,29	951,72	
služby	120276,90	100993,60	
distribúcia	433694,51	694425,26	
odmena pre mesto	27160,87	34657,28	
 mzdy	 23236,90	 23913,80	
dane	4015,49	1920,97	
ostatné	6742,02		
SPOLU	740214,70	948883,42	28,19
 VÝNOSY			
servisné služby	41903,40	35128,94	
nájomné	417,52	3255,40	
distribúcia	590348,16	857269,66	
predaj plynu,ELE	20816,80	117707,70	
predaj vody	90584,80	76109,01	
ostatné	70338,94	3472,36	
SPOLU	814913,45	1092943,07	34,12
 Výsledok	 74698,75	 144059,65	 92,85

VODÁRENSKÁ VEŽA, Metodova č. 9

Do správy ju spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. dostala na základe Komisionárskej zmluvy platnej od 01.01.2016. Z dôvodu nezáujmu o prenájom časť priestorov Vodárenskej veže aj v roku 2018 prevádzkoval PREŠOV REAL, s.r.o.

V r. 2017 sa spoločnosti podarilo začať poskytovať služby spojené s pohrebnými hostinami, ktoré mali výrazný vplyv na zvýšení tržieb. V porovnaní rokov 2017 a 2018 náklady na prevádzku v roku 2018 vzrástli o 25,43 % vplyvom nárastu energií, havarijných opráv a servisných služieb, a tržby vzrástli o 43,85 % hlavne z dôvodu poskytovania karov. Celková strata v porovnaní s rokom 2017 klesla o 31,64 %. Prevádzka Vodárenskej Veže napriek medziročnému vzrastu naďalej vykazuje stratovú záležitosť.

Hospodárenie za roky 2017 a 2018

NÁKLADY	2017	2018	%
materiál	4266,11	3220,80	
energie	1286,46	7223,02	
predaný tovar	18363,27	14713,28	
opravy	1419,58	9547,61	
služby	1066,51	2113,05	
mzdy	23681,11	26001,14	
ostatné			
SPOLU	50083,03	62818,90	25,43
VÝNOSY			
tržby za tovar	36494,60	52496,19	
SPOLU	36494,60	52496,19	43,85
Výsledok	- 13588,43	-10322,71	24,03

F/ REKREAČNÝ AREÁL DELŇA

Na základe Mandátnej zmluvy v roku 2014 nám bol do správy odovzdaný aj rekreačný areál Delňa. Dodatkom č. 21 k Mandátnej zmluve nám bol areál zo správy vyňatý a daný do užívania na základe Zmluvy o výpožičke v termíne do 31.12.2015. V súčasnosti ho spravujeme na základe Komisionárskej zmluvy účinnej od 1.1.2016.

Hospodárenie za roky 2017 a 2018

NÁKLADY	2017	2018	%
materiál	23569,05	13725,03	
energie	2651,19	4746,42	
opravy	13042,04	5963,22	
služby	39417,12	26007,01	
mzdy	8587,70	10735,33	
dane	127,09		
ostatné	238,09	5095,81	
SPOLU	87632,28	66272,82	-24,37
VÝNOSY			
tržby	33308,13	15263,99	
ostatné			
transfer od mesta	33345,14	78707,80	
SPOLU	66653,27	93971,79	40,99
Výsledok vrátane transferov	- 20979,01	27698,97	232,03
Výsledok bez transferov	-54324,10	-51008,83	6,10

Výsledky hospodárenia v rokoch sú ovplyvnené poskytnutím finančných transferov zo strany mesta. Pri porovnaní výsledkov je možné konštatovať, že pokiaľ je snahou poskytovať v areáli kvalitné služby, tak je potrebné prehodnotiť pravidelnosť a výšku invencie od mesta.

2. EKONOMICKÁ OBLASŤ

Účtovná závierka spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. bola zostavená ako účtovná závierka malej účtovnej jednotky podľa § 2 ods.7 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o účtovníctve). V praxi to znamená, že účtovná závierka je prezentovaná ako jeden celok, ktorý zahŕňa výkazy súvaha a výkaz ziskov a strát neoddelene.

V ekonomickej oblasti celkové výnosy v r. 2018 vzrástli oproti roku 2017 o cca 5,51 %, celkové náklady bez dane z príjmov vzrástli oproti roku 2017 o cca 6,29 %. Výsledok hospodárenia pred zdanením v porovnaní s rokom 2017 poklesol o cca 53,07 %, výsledok po zdanení poklesol o cca 28,61 %.

Náklady

Celkové náklady na hospodársku činnosť v roku 2018 predstavovali nárast oproti roku 2017 o cca 7,49 %. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru poklesli oproti roku 2017 o cca 246,07 %. V položke poklesu týchto nákladov sa prejavilo účtovanie nákupu energií pre Priemyselný park Záborské oproti roku 2017 nie ako priamy náklad účtovaný súvzťažne s fakturáciou odberateľom do výnosov, ale ako zálohová platba v jednom prípade, ktorá ovplyvnila tento ukazovateľ o cca 23 tis. EUR.

Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok predstavovala pokles oproti roku 2017 o cca 22,88 %. V roku 2017 bol nakúpený materiál na úpravu vody v športovorekreačnom areáli Delňa v cene cca 25 tis EUR. Pokles nastal aj v položke spotreby energií o cca 38,83 %, nakoľko v roku 2017 bola vytvorená rezerva.

Služby narástli oproti roku 2017 o cca 27,60 %. Nárast zaznamenali hlavne položky distribúcie elektrickej energie a plynu a služieb pridružených.

Osobné náklady narástli o cca 3,10 %, z toho mzdové náklady o cca 0,72 %. Položky daní a poplatkov narástli oproti roku 2017 o cca 305,01 %. V tejto položke došlo k nárastu súdnych a exekučných poplatkov platených súdu za začatie konania o 24327,99 brutto.

K nákladom vynaložených na obstaranie predaného tovaru pribudol okrem zvýšenia nákladov na Vežu z dôvodu podávania jedál pri pohrebných hostinách a okrem nákladov Mestského informačného centra z titulu komisionárskeho predaja tiež predaj studenej vody v IPZ. Ďalšími položkami ostatných nákladov na hospodársku činnosť boli položky rozdielov z vyúčtovania nájmu, energií a služieb za rok 2018, ktoré vznikli z prevýšenia nakúpených energií a služieb nad ich spotrebou pri vyúčtovaní.

Položka ostatných nákladov na hospodársku činnosť poklesla oproti minulému obdobiu o cca 9,52 %.

Výnosy

Celkové výnosy v porovnaní s rokom 2017 vzrástli o cca 5,51 %. Tržby z predaja tovaru vzrástli o cca 66,98 %, tržby z predaja služieb vzrástli o cca 3,61 %. Položka ostatných výnosov zaznamenala nárast o cca 4,65 % z dôvodu zaúčtovania odmeny podľa Komisionárskej zmluvy.

Z predaja tovaru sa na celkových tržbách z predaja podieľajú:

• odber plynu	113.194,27 €	40,58 %
• odber elektriny	4,513,43 €	1,62 %
• odber vody	79.109,01 €	28,36 %
• tovar Veža	52.496,19 €	18,82 %
• tovar MIC	23.997,29 €	8,60 %

Najväčšími položkami predaja služieb sú:

(% podiel na sume tržieb za služby)

• nájomné	942 879,98	40,81 %
• distribúcia IPZ	857 269,66	37,10 %
• tržby parkovacích automatov	244 483,00	10,58 %
• správa bytov	112 751,93	4,88 %
• služby IPZ	35 128,94	1,52 %
• parking SMS	56 084,23	2,43 %
• predaj park.miest	34 271,09	1,48 %

Položka Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti predstavuje položky, ktoré nenapĺňajú znaky tovaru resp. služieb. Sú to predovšetkým rozdielové položky vyúčtovania za rok 2018, vymožené pohľadávky v exekúciách, právoplatné súdne rozhodnutia, plnenie poisťných udalostí, transfery od Mesta, prebytkový stav ročného koeficientu DPH a uzávierkové operácie. Najvýznamnejšou položkou je odplata v zmysle Komisionárskej zmluvy, ktorá predstavuje cca 74,47 % celkových ostatných výnosov.

Nosnou oblasťou výnosov sa stali výnosy z nájomného, ktoré predstavujú 30,79 % celkových výnosov. V zmysle platnej Komisionárskej zmluvy medzi mestom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. tržby z nájomného predstavujú tržby získané z činností súvisiacich s realizovaním predmetu zmluvy a sú príjmom vlastníka ako komitenta v tomto vzťahu po zohľadnení oprávnených nákladov a odplaty komisionára. Nadalej pevnou súčasťou výnosov sú príjmy z parkovného a tržby IPZ z distribúcie elektriny a plynu.

Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

	2017	2018	%
➤ pohľadávky z obchodného styku	1257885,45	1670532,26	32,80
➤ opravné položky	- 184250,03	-215431,37	16,92
➤ daňové pohľadávky	23437,24	27373,92	16,80
➤ iné pohľadávky	604799,83	652007,82	7,81

Z hľadiska tried splatnosti pohľadávok z obchodného styku:

	2017	2018	%
✓ po splatnosti od 91 do 180 dní		32979,01	
✓ po splatnosti 181 do 360 dní		148001,09	
✓ po splatnosti 361 do 720 dní	226449,35	316325,04	39,69
✓ po splatnosti od 721 do 1080 dní	257507,56	172394,17	-33,05
✓ po splatnosti nad 1080 dní	183393,00	173667,25	-5,30

Prevažnú väčšinu tvoria pohľadávky z nájomných zmlúv, kedy nájomcovia neuhradili tak nájom, ako aj dodané energie za užívanie nebytových priestorov. Pohľadávky po lehote splatnosti sú predmetom každomesačnej analýzy a ekonomické oddelenie oznamuje aktuálny stav a vývoj pohľadávok po lehote splatnosti právnomu oddeleniu. Právne oddelenie vykonáva kroky na vymożenie týchto pohľadávok.

Vývoj opravnej položky zaznamenal stúpajúci trend, predovšetkým z dôvodu presunu starých pohľadávok do vyšších tried výpočtu percenta výšky opravnej položky a taktiež prísnejšiemu výberu a prehodnoteniu stavu a možnostiam reálnych príjmov.

Daňové pohľadávky predstavujú stav aktívnych zostatkov na účtoch daní (účty 341 – 347 rámcovej účtovnej osnovy). Stav k dátumu účtovnej závierky:

✓ preddavky na daň z príjmov právnických osôb	9 368,57
✓ DPH	82 497,52
✓ ostatné dane	385,49

Spoločnosť uplatňovala oslobodenie od DPH na výstupe pri nájme a z tohto dôvodu bola povinná na vstupoch DPH uplatňovať koeficient DPH, ktorý v r .2018 predstavoval hodnotu 70 %.

Hodnota iných pohľadávok predstavuje zostatok aktívnych účtov pohľadávok. Stav k 31.12.2018:

✓ pohľadávky voči zamestnancom	6376,60
✓ právoplatné súdne rozhodnutia	16987,33
✓ povolenia na exekúciu	132,00
✓ ostatné	622135,29

Závazky

V oblasti záväzkov celkové záväzky narástli oproti roku 2017 o cca 19,08 %. Tento nárast súvisí predovšetkým z dôvodu účtovania záväzku voči mestu Prešov z titulu plnenia odmeny mestu podľa komisionárskej zmluvy.

Stav záväzkov k 31.12.2018:

	2017	2018	%
a) záväzky zo sociálneho fondu	2908,90	824,54	-71,65
b) záväzky z obchodného styku	1070264,01	1345060,33	25,68
c) záväzky voči zamestnancom	33022,25	42654,74	29,17
d) záväzky zo sociálneho poistenia	22.392,67	24533,33	9,56
e) daňové záväzky a dotácie	58.854,17	178335,39	203,01
f) Iné záväzky	643.055,35	589760,25	-8,29

Záväzky zo sociálneho fondu predstavujú zostatok tvorby z hrubých miezd zamestnancov vo výške 0,6 %. Fond sa používa predovšetkým na dotovanie ceny stravných lístkov pre zamestnancov a na iné sociálne účely. Zaraduje sa do stavu dlhodobých záväzkov. Položka iných záväzkov predstavuje protihodnotu účtu pohľadávok za energie a služby. Vykazuje stav prijatých záloh od nájomcov, ktoré sa vyzberali v priebehu roka a budú predmetom vyúčtovania. Tieto prijaté platby budú do termínu 31.05.2019 zúčtované s vyčíslenými nákladmi za energie a služby v roku 2018. Spoločnosť vedie podrobnú analytickú evidenciu prijatých platieb a uskutočňuje kroky na ich prípadné vymáhanie.

Záväzky z obchodného styku podľa splatnosti:

	2017	2018	%
❖ po splatnosti od 91 do 180 dní		47832,89	
❖ po splatnosti od 361 do 720 dní	175681,49	1691,50	-99,04
❖ po splatnosti od 721 do 1080 dní	32767,32	13429,18	-59,02
❖ po splatnosti nad 1080 dní	3955,84	-23019,19	-681,90

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky účtov daní:

• daň z príjmov PO	58709,89
• preddavky na daň z príjmov zo závislej činnosti	9368,57
• DPH	82497,52
• daň z motorových vozidiel	385,49

Vlastné imanie

text	2017	2018
Základné imanie	6 638,78	6638,78
Ostatné kapitálové fondy	51 313,21	51 313,21
Zákonný rezervný fond	20 464,86	28 977,73
Nerozdelený zisk minulých rokov	237 608,57	247 057,23
Výsledok hospodárenia	72 482,13	56 359,56

3. PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

Komisionárskou zmluvou č.201501095 zo dňa 30.12.2015 s účinnosťou od 01.01.2016 uzatvorenou medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom došlo k zásadnej zmene spôsobu hospodárenia, o ktorú sa spoločnosť snažila dlhodobejšie. Zrušil sa tzv. mestský okruh účtovníctva, v ktorom sa účtovalo od roku 2006, kedy nájomné bolo výnosmi mesta a následne bežné a havarijné opravy boli realizované z rozpočtu mesta. Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. bude naďalej zabezpečovať a sprostredkovať prevádzku, údržbu a opravy nebytových priestorov a samostatne stojacich stavieb, pozemkov pod nebytovými priestormi, pozemkov vrámci areálov, kde sa nachádzajú nebytové priestory a stavby, technickej infraštruktúry, stavieb a pozemkov v Priemyselnom parku Záborské vo vlastníctve Mesta Prešov. Spoločnosť v zmysle zmluvy bude naďalej priamo prevádzkovať športovo-rekreačný areál Delňa a Vodárenskú vežu vo vlastníctve Mesta Prešov za podmienky zachovania ich pôvodného účelu. Taktiež bude zabezpečovať prevádzku Mestského informačného centra .

Naďalej hlavným cieľom spoločnosti je služba pri nákupe energií a služieb potrebných pre prenajaté nebytové a bytové priestory pri zachovaní maximálnej efektívnosti a hospodárnosti a zlepšovanie podmienok tak pre podnikateľské subjekty, ako aj ostatné neziskové organizácie .Snahou spoločnosti v budúcnosti je aj naďalej udržanie súčasného stavu počtu nájomcov a efektívne obsadzovanie voľných nebytových priestorov, znižovanie stavu pohľadávok a záväzkov, spolupráca s vlastníkom pri realizácii prípadných investícií a efektívne a hospodárne vynakladanie prostriedkov na nevyhnutné opravy a údržbu zverených priestorov. Pre zlepšenie podmienok a atraktívnosti nebytových priestorov v správe spoločnosti spoločnosť plánuje podstatné zníženie nákladov nájomcov kumuláciou väčšiny odberných miest elektrickej energie na jedného dodávateľa vysúťaženého verejným obstarávaním.

V oblasti parkovania spoločnosť plánuje okrem rozšírenia zón dočasného parkovania v centre mesta a širšom centre mesta v spolupráci s mestom technicky pripraviť, prevziať do správy a prevádzkovať v súlade s koncepciou statickej dopravy cca 16 tis. parkovacích miest.

4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Spoločnosť vykázala za účtovné obdobie 2018 výsledok hospodárenia po zdanení zisk vo výške

56 359,56 EUR,

ktorý navrhujeme rozdeliť:

- | | |
|--|---------------|
| • prídel do rezervného fondu vo výške 10 % | 5.635,96 EUR |
| • prídel do sociálneho fondu | 15.000,00 EUR |
| • nerozdelený zisk minulých rokov | 35.723,60 EUR |

5. ZÁVER

Základným cieľom spoločnosti je naďalej zvyšovať kvalitu poskytovaných služieb nájomcom bytových a nebytových priestorov, dbať na účelné využitie dodávanej energie, tepla, vody a iných médií nájomcom a realizovať opravy a údržbu spravovaných priestorov, aby sa zvyšovala ich trhovú hodnotu pre vlastníka. Z dôvodu zachovania možnosti ďalšieho využitia a prenájmu priestorov je nutné do týchto investovať finančné prostriedky na ich udržanie v užívaní schopnom stave. Spoločnosť je pripravená realizovať okrem v súčasnosti dodávaných služieb aj investičné akcie v spolupráci a podľa rozhodnutia vlastníka, k čomu každoročne predkladá plán opráv a investícií vlastníkovi na schválenie. Do budúceho obdobia si spoločnosť vytýčila ako hlavný cieľ udržať úroveň a výšku obsadenosti priestorov a skvalitňovanie úrovne poskytovaných služieb. V súlade s vyššie uvedenou komisionárskou zmluvou cieľom spoločnosti je splnenie všetkých nastavených parametrov a naplnenie očakávaného efektu z tejto formy podnikania. Nevyhnutným predpokladom k tomu bude prehodnotenie súčasne platnej Komisionárskej zmluvy.

V Prešove 22.07.2019

Vypracoval: Ing. Lipka Marek
Mgr. Nadzonová Marta
Andrusová Slávka
Ing. Tkáč Daniel
Gumanová Eva
Pelech Slavomír

Ing. Miklovič Peter
konateľ