

Výročná správa spoločnosti PREŠOV REAL s.r.o. za rok 2021

Obsah

1. ÚVOD

- 1.1 Správa nebytových priestorov
- 1.2 Správa bytov vo vlastníctve Mesta Prešov
- 1.3 Právna oblasť
- 1.4 Priemyselný park Záborské
- 1.5 Vodárenská veža
- 1.6 Rekreačný areál Delňa
- 1.7 Zimný štadión

2. EKONOMICKÁ ČASŤ

- 2.1 Náklady
- 2.2 Výnosy
- 2.3 Pohľadávky
- 2.4 Záväzky
- 2.5 Vlastné imanie

3. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

- 3.1 Vízia a návrhy na zlepšenie fungovania spoločnosti
- 3.2 Riziká v konkurenčnom boji

4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

5. OSTATNÉ INFORMÁCIE

6. ZÁVER

1. ÚVOD

Podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov mala spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. povinnosť vypracovať Výročnú správu za rok 2021

Obchodný názov: PREŠOV REAL, s.r.o.

Sídlo spoločnosti: Slovenská 40, 080 01 Prešov

Právna forma spoločnosti: spoločnosť s ručením obmedzeným

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove Oddiel Sro, vložka číslo 2847/P

Deň zápisu: 01.03.1996

Orgány spoločnosti: 1. Valné zhromaždenie
2. Dozorná rada
3. Konateľ

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Valné zhromaždenie: | Mesto Prešov, zastúpené primátorkou mesta
Ing. Andreou Turčanovou |
| 2. Dozorná rada: | Ing. Juraj Hudáč – predseda
JUDr. Vladimír Feľbaba – člen
Ing. František Ol'ha – člen |
| 3. Konateľ: | Ing. Peter Miklovič |

Výška základného imania: 6 638,783775 eur

IČO: 31 722 814

DIČ: 2020521393

IČ DPH: SK2020521393

Spoločnosť je mesačným platcom DPH

Predmet činnosti podnikania:

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

Vzájomné vzťahy Mesta Prešov a spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.

Mesto Prešov okrem skutočnosti, že je 100 % vlastníkom PREŠOV REAL, s.r.o. je aj jeho najvýznamnejším obchodným partnerom. Obchodné vzťahy medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o. sú upravené formou mandátnej a komisionárskej zmluvy.

1.1 Správa nebytových priestorov

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. zabezpečuje a sprostredkuje prevádzku, údržbu a opravu nebytových priestorov a pozemkov (pod budovami, príslušenstvom, v rámci areálu) vo vlastníctve Mesta Prešov. Súčasťou správy spoločnosti je aj technická infraštruktúra, stavby a pozemky v Priemyselnom parku Záborské. Pod priamu prevádzku patrí športovo-rekreačný areál Delňa, Vodárenská veža a pribudla aj prevádzka Zimného štadióna. Činnosť spoločnosti je vykonávaná na základe Komisionárskej zmluvy zo dňa 30. 12.2015 uzatvorenej medzi Mestom Prešov ako „komitentom“ a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako „komisionárom“.

V roku 2021 na základe Protokolu č. 12 ku Komisionárskej zmluve zo dňa 11.10.2021 sa vyňal majetok zo správy. Jednalo sa o stavbu na Solivarskej 55/A (bývalé kino Prameň), 16 garáží na Šmeralovej ulici 13-23, nebytový priestor na Kúpeľnej ulici 1 a nebytový priestor na Ul. Okružná, pod schodišťom vedúcim na lávku pre peších za budovou Východoslovenskej energetiky a.s..

Súhlas na výpožičku bol vydaný pre neziskovú organizáciu 22 hláv, ktorá mala na obdobie 6 mesiacov bezodplatne prenajať areál Skateparku na Baštovej ulici. V súvislosti s rekonštrukciou nákupného strediska Opál boli do výpožičky prenechané nebytové priestory v tejto lokalite pre firmu, ktorá rekonštrukciu vykonávala.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. uzatvorila 14 nájomných zmlúv, z toho 1 zmluva bola za znížené nájomné v sume 8,30 €/m²/rok a 1 zmluva s 50% zľavou z nájmu ako prechodne obsadený nebytový priestor. Okrem týchto zmlúv boli uzatvorené aj krátkodobé zmluvy na prenájom nebytových priestorov na Vodárenskej veži, v hoteli Senátor a v rekreačnom areáli Delňa. V lete sa konal XIV. ročník šachového turnaja Prešov Open 2021, ktorý sa realizoval v priestoroch hotela Senátor. Rekreačný areál Delňa bol využitý na športové aktivity pre základné a stredné školy, rôzne športové a zábavné podujatia.

Štatistický úrad Slovenskej republiky vykonával v roku 2021 sčítanie obyvateľstva. Z tohto titulu, boli Mestu Prešov prenajaté 3 nebytové priestory v termíne od 26.04.2021 do 11.06.2021 na uliciach Zemplínska 9, Námestie osloboditeľov 15 a Československej armády 29. Zároveň Mesto Prešov uzatvorilo 4 nové zmluvy, z toho 3 na ulici Slovenská 40 a jednu zmluvu pre potreby Mestskej polície na kamerový systém v Cyklistickom areáli Velodróh.

Ďalej bolo ukončených 22 nájomných zmlúv, z toho 1 nájomná zmluva sa týkala gastro sektoru, 6 zmlúv bolo prenajímaných za znížené nájomné, 2 výpožičky a 13 zmlúv, ktoré boli prenajímané za komerčné nájomné.

V dôsledku prijatia rozhodnutia Mesta Prešov, spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. pristúpila k podávaniu žiadostí na MH SR na dotáciu nájomného za obdobie 2. vlny pandémie. Sťažované obdobie, za ktoré sa mohli podávať žiadosti trvalo v období od 01.10.2020 do 30.04.2021. Obmedzenia sa týkali štyroch rôznych fáz, t.j. obmedzenie z dôvodu prerušenia školského vyučovania, povinne zatvorené a obmedzené špecifické prevádzky, zákaz vychádzania 1. lockdown a obdobie 2. lockdownu. Za celé obdobie bolo schválených 210 žiadostí.

V roku 2021 sa realizovali aj viaceré naplánované technické opravy nebytových priestorov. V marci 2021 sa začala rekonštrukcia „OBNOVA nákupného centra OPÁL“ (strecha, okná, fasáda) realizovaná Mestom Prešov. Výmena popraskanej a šmykľavej dlažby na balkóne z južnej strany sa vykonala v obchodnom centre Družba. Rekonštrukciou prešli aj všetky sociálne zariadenia na Jarkovej ulici a v zdravotnom stredisku Mukačevská 18 na II. nadzemnom poschodí. Na Čapajevovej ulici sa vymenili vstupné dvere a opravou prešlo aj vstupné schodisko.

Rok 2021 sa niesol v duchu pretrvávajúcej celosvetovej pandémie, čo sa odrazilo aj v záujme o prenájom nebytových priestorov na dlhodobý prenájom. Hlavným kritériom záujemcov o prenájom je cena prenájmu, nízke náklady na energie, lokalita a možnosť parkovania automobilu. Rok sa ukončil 3. vlnou pandémie, ktorej dôsledky sa prejavujú v nasledujúcom období.

1.2 Správa bytov vo vlastníctve Mesta Prešov

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 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 01.01.2014 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 31.12.2021 spravujeme celkom 487 bytov, z toho

333 bytov = 100 %

154 bytov = zmiešané domy

NP = 16 garaží na ul. Šmeralova 1 -11

1 Byt sa odpredal do osobného vlastníctva vo 2/2021, na Kúpeľnej ulici č. 7.

V roku 2021 bolo uzatvorených 364 zmlúv o nájme bytu. Byty sa priebežne uvoľňujú a následne sa prideľujú podľa Všeobecného záväzného nariadenie Mesta Prešov č. 11/2019 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Prešov a odovzdávajú ďalším nájomcom na základe súhlasu primátorky mesta. V priebehu roka 2021 boli obnovené aj dlhodobo neplatné nájomné zmluvy, ktoré ostávali bez povšimnutia prenajímateľa a nájomcovia užívali nájomné byty neoprávnene aj po skončení dojednanej doby nájmu. Pri nájomcoch, ktorí si neplnia zmluvné povinnosti, ako aj pri neoprávnenom užívaní bytových priestorov je nevyhnutné pristupovať k ich vyprataniu na základe Výzvy na vypratanie a odovzdanie bytu, ktorá je posledným pokusom pred podaním žaloby alebo podaním trestného oznámenia.

K 31.12.2021 evidujeme 13 voľných bytov v rôznych lokalitách.

Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Doba nájmu nájomného bytu sa stanovuje na dobu určitú, maximálne na 1 rok, pričom opakované uzatvorenie nájomného vzťahu s nájomcom je možné za predpokladu, že nájomca nemá dlh na nájomnom, ani na službách spojených s užívaním nájomného bytu alebo má uzatvorenú dohodu o uznaní a splácaní dlhu a záväzky z tejto dohody aj plní.

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. V správe máme aj byty v dezolátnom stave, na ktoré je potrebné zo strany prenajímateľa vyčleniť finančné prostriedky na generálnu opravu bytov. Ide o byty na adrese Tomašikova, Šafariková, Padlých hrdinov. Taktiež bol uzavretý bytový dom na adrese MDŽ 2 z dôvodu zlého technického stavu ku dňu 31.12.2021, kde je nutné urýchliť proces investície, aby sa mohli zrekonštruované byty čo najskôr prenajímať. Všetci nájomníci boli z bytov vystáňovaní a bolo im ponúknuté náhradné bývanie.

Vzhľadom na to, že k niektorým bytom nemáme dlhodobý prístup, resp. informácie o stave bytu z dôvodu, že nájomcovia nespolupracujú, nie sú dosiahnuteľní, resp. neuviedli telefonické, ani emailové kontakty, navrhovali sme vykonávať kontroly bytov pravidelne v intervale 4-krát za rok, keďže kontrola má byť pozitívna pre obe strany. Previerky obývanosti sa vykonávali raz mesačne v súčinnosti s Odborom služieb pre občanov podľa lokality ako aj na základe sťažností nájomcov, na základe neplatných nájomných zmlúv a porušovania domového poriadku. Následne sme podnikli kroky na vystáňovanie neoprávnených užívateľov bytov.

Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach: prevádzka, údržba, havarijné stavy, ktoré sa realizujú v jednotlivých bytových jednotkách priebežne podľa potreby. V roku 2021 napriek obmedzeniam z dôvodu pandemickej situácie súvisiacej so šírením ochorenia COVID-19 sa realizovali jednotlivé práce podľa plánu a potrieb.

S cieľom vyriešenia dlhodobého problému s kanalizáciou a havarijného stavu, ktorý nastal na prečerpávacej stanici v lokalite K Starej tehelni sa spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. opakovane zúčastnila niekoľkých pracovných stretnutí so zástupcami MsÚ Prešov. Na základe

pracovných stretnutí a intenzívnej komunikácie spoločnosti Prešov Real s.r.o. a MsÚ Prešov s Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. sa na základe zhodnotenia možností a odporúčaní VVS a.s. zhodli na realizácii kompletnej obnovy prečerpávacej stanice s novou a modernou technológiou čerpania odpadových vôd, ktorá by vyriešila tento dlhodobý problém v danej lokalite.

Vzhľadom na aktuálny havarijný stav, kde z dôvodu nefunkčnej prečerpávacej stanice dochádzalo k vytápaniu bytov splaškami sa obnova po dohode s MsÚ Prešov rozdelila na dve etapy. V prvej etape spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. vykonala na základe verejného obstarávania a úspešným uchádzačom firmou LK Pumpservice s.r.o. opravu prečerpávacej stanice. Do pôvodnej šachty prečerpávacej stanice dočasne nainštalovala novú technológiu odpadových vôd - Inteligentné čerpadlo typu Flygt Concertor, čím sa odstránil havarijný stav a obnovilo odčerpávanie odpadových vôd. V decembri MsÚ podpísal s úspešným uchádzačom vo verejnom obstarávaní zmluvu o dielo na zhotovenie stavby: Stará Tehelňa – technológia odpadových vôd. Realizácia je naplánovaná na jar roku 2022, kde v tzv. druhej etape dôjde k vybudovaniu kompletne novej šachty s osadením nových inteligentných čerpadiel s funkciou samočistenia a so špeciálnym algoritmom čerpania splaškov pre čerpacie stanice odpadových vôd, montáž nových potrubí, osadenie koša na zachytávanie hrubých nečistôt so spúšťacím žeriavom, kompletná obnova elektroinštalácie s rozvádzačom so zabudovaným GSM modulom, kde v prípade poruchy prečerpávacej stanice okamžite odošle informáciu osobe o poruche na zariadení. Tým sa kompletne dokončí obnova prečerpávacej stanice.

Z dôvodu zamedzenia skladovania komunálneho odpadu a zamedzenia prístupu cudzích osôb bola zrealizovaná obnova zabezpečenia vstupu do pivničných priestorov osadením nových oceľových mreží vo vchodoch bytového domu Stará tehelňa 5-12. Pred osadením oceľových mreží bolo z pivničných priestorov vyvezených 12 ton komunálneho odpadu, ktorý tam nazhromaždili neprispôsobiví nájomcovia.

Koncom roka bola zaslaná výzva nájomcom v lokalite na ulici K Starej tehelni na okamžité odstránenie všetkých mreží, zátarás, dverí, prístreškov a iných predmetov a prekážok zo spoločných priestorov bytového domu na zabezpečenie únikových ciest, protipožiarnej bezpečnosti, prístupu zdravotnému personálu rýchlej pomoci a okamžitému prístupu k hlavným uzáverom plynu.

Z dôvodu vytvárania rôznych čiernych odberov boli tiež vyzvaní na okamžité odstránenie prepojovacích elektrických káblov a samostatných vodičov prevesených samostatne z bytu do iného bytu vzduchom, upevnené o kovové konštrukcie zábradlia pavlačí, kde v prípade porušenia izolácie môže dôjsť vodivosťou kovových konštrukcií k úrazu elektrickým prúdom.

Na základe zlého technického stavu bytového domu MDŽ 2 a nevyčlenení potrebných finančných prostriedkov na jeho obnovu bolo nájomcom toho bytového domu ponúknuté náhradné bývanie, kde po presťahovaní všetkých nájomcov došlo k uzatvoreniu bytového domu. Ako správca momentálne spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. nedisponuje žiadnymi informáciami, aký ďalší zámer je plánovaný s týmto bytovým domom zo strany vlastníka, ktorým je Mesto Prešov.

1.3 Právna oblasť

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. má zriadené právne oddelenie za účelom riešenia právnych otázok súvisiacou s náplňou všetkých predmetov činnosti spoločnosti z dôvodu rozsiahlosti a všestrannosti činností spoločnosti.

Rok 2021 bol rokom globálnej pandémie, ktorý zasiahol do viacerých právnych oblastí nevynímajúc segment obchodného práva, ktorý negatívne ovplyvňoval zmluvné vzťahy. V súvislosti s globálnou pandemiou najvýraznejším spôsobom bola ovplyvnená práve povinnosť dlžníka splniť záväzok vyplývajúci z konkrétneho zmluvného vzťahu veriteľovi včas.

Uznesením číslo 171 dňa 9. 6. 2020, ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z. z., bola zavedená pomoc pre nájomcov nebytových priestorov, ktorí v závislosti od postupne meniacich sa opatrení Vlády Slovenskej republiky museli mať pre globálnu pandémiu spôsobením ochorením COVID-19 zatvorené alebo významne obmedzenú prevádzku alebo činnosť. PREŠOV REAL, s.r.o. na túto pomoc okamžite reagoval prijatím rozhodnutia v súčinnosti s vlastníkom nebytových priestorov Mestom Prešov a ako prenajímateľ nebytových priestorov poskytol zľavu z nájomného vo výške 50 % pre účely uplatnenia si dotácie na nájomné vo výške, a to v druhej a tretej vlne.

Pri pohľadávkach za prenájom nebytových priestorov došlo k 31.12.2021 k ich poklesu, a to aj napriek globálnej pandémie.

Spoločnosť reagovala v prípadoch zhoršujúcej sa platobnej schopnosti u nájomníkov monitoringom, formou zasielania výziev na zaplatenie a v obmedzenej miere aj prostredníctvom osobných kontaktov.

V rámci manažmentu vymáhania týchto pohľadávok v roku 2021 podala spoločnosť za úsek nebytov 11 žalôb o vydanie platobného rozkazu, 10 návrhov na exekúciu, 14 dohôd o uznaní a splácaní dlhu.

POHĽADÁVKY:

Pohľadávky (súčet) k 31.12.2021

<i>Obchodné pohľadávky</i>	647 299,10 €
<i>Pohľadávky za prenájom bytov</i>	488 766,15 €
<i>Pohľadávky prevzaté od M.B.P. s.r.o. a Spravbytkomfort a.s.) vymáhané v exekučnom konaní</i>	495 118,41 €

Pohľadávky prevzaté od	75 674,16 €
M.B.P. s.r.o.	
a Spravbytkomfort a.s.) bez	
NZ a kariet	

Kľúčový objem pohľadávok spoločnosť vykazuje voči nájomníkom v mestských bytoch – pohľadávky za prenájom bytov. Druhou najvýznamnejšou položkou sú prevzaté pohľadávky od M.B.P. s.r.o. a Spravbytkomfort a.s. Nedoplatky nájomníkov mestských bytov k 31.12.2021 poklesli o 2 940,58 €.

Vedenie spisovej agendy sa sprehľadnilo, rozšírilo a spresnilo. V rámci manažmentu vymáhania pohľadávok prebiehalo s dlžníkmi niekoľko osobných stretnutí v súčinnosti s Odborom služieb pre občanov Mesta Prešov a Komunitnými pracovníkmi zamestnanými mestom Prešov.

1.4 Priemyselný park Záborské

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. na základe Mandátnej zmluvy úspešne už od roku 2015 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 investorov, ktorí sú v PPZ etablovaní.

V roku 2021 sa spoločnosti PREŠOV REAL s.r.o. podarilo úspešne naplniť PPZ na 100 %, etablovaním finálneho počtu 9 investorov. V plnej prevádzke tak PPZ ponúkne okolo 1507 pracovných miest.

Prevádzku priemyselného parku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

- správa inžinierskych sietí,
- servisné služby PPZ,
- prenájom nebytových priestorov v PPZ.

Úlohou spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. 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.

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. aj naďalej v roku 2021 skvalitňovala služby v oblasti prevádzkovania miestnej distribučnej sústavy vďaka modernizácii odpočtov jednotlivých médií formou diaľkových odpočtov elektrickej energie. Vďaka integrovanému systému permanentne dochádza k znižovaniu nákladov na prevádzku, ale hlavne k zjednodušovaniu jednotlivých procesov a eliminácii tvorby chýb pri odpočtoch a následnej fakturácii. Sledovanie aktuálnych spotrieb na centrálnom serveri je tak dostupné pre všetkých odberateľoch v PPZ.

V roku 2021 naďalej Mesto Prešov za účasti správcu PPZ pripravuje podklady a materiál pre spoločnosť VVS a.s., ktorého zámerom bude prevzatie spoločnosti VVS a.s. do správy rozvody pitnej vody a splaškovej kanalizácie, na ktorú sa postupne v rámci voľných kapacít napájajú odberatelia mimo areálu PPZ. Tento krok je nevyhnutný pre zabezpečenie kvalitnej dodávky pitnej vody pre areál PPZ a zároveň sa aj tak zabezpečí záložný zdroj pitnej vody v prípade odstávok a porúch na súčasnej linke. Úspešné ukončenie rokovaní a následné prevzatie predmetných IS do správy očakáva správca v druhej polovici roku 2022.

Priemyselný park Záborské vďaka 100% nej obsadenosti v roku 2021 sa v súčasnosti radí medzi najúspešnejšie a najobsadenejšie parky na Slovensku s účasťou samosprávy. Okrem toho, že sa jeho účel a využitie naplnili, je aj ukážkou a inšpiráciou pre ďalšie parky a projekty, ktoré v jeho okolí vznikajú a má tak nemalý vplyv na rozvoj priemyselnej zóny v danej oblasti. Tieto skutočnosti znamenajú, že okrem zvýšenia počtu pracovných miest v Meste Prešov sa zvyšuje aj jeho bonita a v nemalej miere to tak prispieva k ekonomickému rastu regiónu. A po dlhých a náročných chvíľach, ovplyvnených globálnou ekonomickou krízou a pandemickými opatreniami tak možno povedať, že sa jedná o jeden z najúspešnejších projektov Mesta Prešov a článkov spoločnosti PREŠOV REAL s.r.o..

Hospodárenie za roky 2020 – 2021

		2020	
Servisné služby IPZ	50 125,58	Materiál	1 190,20
Nájomné	7 442,72	Energie – ELE/plyn	11 539,60
Distribúcia ELEKTRINA	996 334,95	Opravy	21 304,55
Distribúcia PLYN	29 790,26	Služby	843 101,83
Služby IPZ	0,00	Mzdy	23 555,83
Ostatné výnosy	2 149,68	Pokuty, penále	2 318,80
		Odpisy DHM	1 640,07
		Spotrebné dane	5 844,62
Výnosy r. 2020	1 085 843,19	Náklady r. 2020	910 495,50
VÝSLEDOK	175 347,69		

2021

Servisné služby IPZ	52 165,37	Materiál	461,25
Nájomné	4 888,69	Energie – ELE/plyn	3 412,16
Distribúcia ELEKTRINA	1 035 848,72	Opravy	8 509,67
Distribúcia PLYN	29 278,51	Služby	863 667,15
Služby IPZ	0,00	Mzdy	32 078,17
Ostatné výnosy	2 443,34	Pokuty, penále	1 300,00
		Ostatné náklady na HČ	36,07
		Odpisy DHM	1 640,07

		Spotrebné dane	3 343,40
Výnosy r. 2021	1 124 624,63	Náklady r. 2021	914 447,94

VÝSLEDOK **210 176,69**

1.5 Vodárenská veža

Komisionárskou zmluvou zo dňa 30.12.2015 bola Vodárenská veža daná do správy spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.. Vodárenská veža je unikátnou technickou pamiatkou. Prešla rekonštrukciou a ponúka návštevníkom výhľady na metropolu Šariša a okolie. Každoročne láka nielen domácich Prešovčanov, ale aj turistov z okolia. Je prístupná pre verejnosť nielen na vyhliadku ulíc a budov Prešova, ale aj efektívnejšie využívanie priestorov na smútočné posedenie, keďže je v blízkosti mestského cintorína, ale aj na oslavy. Aj fungovanie Vodárenskej veže v r. 2021 bolo ovplyvnené pandemiou – zatvorenie prevádzky, obmedzenia v prevádzke a následný pokles tržieb. Nemalú časť príjmov však zohráva suma za prenájom časti budovy. Od roku 2019 spoločnosť O2 platí nájom za osadenie O2 vysielача na základe Nájomnej zmluvy a v roku 2020 bola podpísaná Nájomná zmluva so spoločnosťou SWAN Mobile, a.s., ktorá taktiež platí nájom za užívanie časti budovy a pozemku na zabezpečovanie sietí a poskytovanie elektronických komunikačných služieb.

Hospodárenie za roky 2020 – 2021

	2020	2021
Tržby za tovar	19 507,47	11 526,65
Tržby za služby	4 658,73	7 279,32
Zaokrúhľovacie rozdiely	0,00	0,06
Spolu tržby	24 166,20	18 806,03
Materiál	752,29	544,23
Energie	7 627,53	7 859,33
Predaný tovar	8 054,42	4 560,23
Opravy	1 911,00	1 750,29
Služby	2 527,54	3 587,64
Mzdy	25 999,69	26 300,49
Ostatné	57,84	28,73
Manká a škody	1 001,56	56,00
Odpisy DHM	1 480,72	1 480,72
Bankové poplatky /terminál/	103,87	40,00
Spolu náklady	49 516,46	46 207,66
VÝSLEDOK	-25 350,26	-27 401,63

1.6 Rekreačný areál Delňa

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. spravuje rekreačný areál na základe Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015. Cieľom je prevádzkovanie rekreačno-športového strediska určeného pre verejnosť a jednotlivé skupiny a poskytnutie občanom možnosti voľnočasových aktivít a oddychu v príjemnom prostredí, uprostred ktorého sa nachádza vodná plocha, ktorá je v letných mesiacoch určená na kúpanie. Aj napriek tomu, že tento areál je veľmi známy a obľúbený, tak je potrebné ho naďalej zveľaďovať a postupne skvalitňovať služby tak, aby jeho využitie bolo v čo najväčšom rozsahu a aby zaujal čo najširšiu cieľovú skupinu, ktorá by tvorila jadro jeho návštevnosti. Dôležitou súčasťou areálu je taktiež zabezpečovanie bezpečnosti jeho prevádzky ako aj organizácia rôznych podujatí, ktoré majú za úlohu prilákať čo najviac návštevníkov a využiť tak efektívne kapacity na maximum. Všetky aktivity správcu spojené s prevádzkou areálu sú financované z príjmov za vstupné, nájmov za prenájom priestorov a nájmov pozemku na prevádzkovanie reštauračných služieb. No aj napriek tomu na neustále financovanie investícií sú potrebné zdroje z poskytnutých finančných transferov zo strany Mesta Prešov, ktoré majú vplyv na samotné hospodárenie.

Pre celoročnú prevádzku prírodného kúpaliska Delňa je potrebné pravidelné a súvislé vykonávanie týchto základných a nevyhnutných činností:

- Po ukončení zimných mesiacov oživenie nepoužívaných sietí v areáli a ich následné spustenie do prevádzky: napustenie vodovodného systému v celom areáli. Kontrola stavu jednotlivých sietí a následné zabezpečenie potrebných revízií v zmysle vyhlášok;
- Vypustenie nádrží Rusalka a hlavnej nádrže a ich dôkladné vyčistenie od nánosov a nečistôt, dezinfekcia. Vizuálna kontrola stavu nádrží a ich príprava na ďalšiu sezónu;
- Úprava terénu a nerovnosti v celom areáli, zveľaďovanie okolia, odstraňovanie prebytočných drevín a náletových burín, úprava spevnených plôch, chodníkov a kontrola osvetlenia;
- Pravidelná údržba zelene a stromov, oprava poškodených častí areálu (lavičky, detský mobiliár...), úprava ihrísk a budov patriacich do správy areálu;
- Súčinnosť v zmysle zmluvy s Dobrým Festivalom a ich požiadaviek vyplývajúcich z tejto zmluvy;
- Príprava na splnenia všetkých nevyhnutných podmienok v rámci hygieny a napustenie vody pred zahájením sezóny;
- Zabezpečenie služieb a prevádzok v oblasti gastronómie a rýchleho občerstvenia formou obchodnej verejnej súťaže, jej vyhodnotenia a následného zabezpečenia zmluvných vzťahov s prevádzkovateľmi;
- Zabezpečenie vodnej nádrže tak, aby bola vhodná na kúpanie /bez závadnej kvality/ a následné zabezpečenie povolenia nevyhnutného pre spustenie vodnej nádrže a areálu do prevádzky v zmysle podmienok a hodnôt (RÚVZ) a schválenia prevádzkového poriadku;
- Zabezpečenie pravidelného monitorovania kvality vody akreditovaným laboratóriom a prijatí opatrení v prípade prekročenia limit a prípustných hodnôt kvality vody;
- V zmysle prevádzkového poriadku pravidelné zabezpečenie vodnej záchranej služby;

- Nábor sezónnych pracovníkov na zabezpečenie čistoty celého areálu Delňa počas jeho prevádzky a zabezpečenie výberu vstupného;
- Príprava všetkých podmienok pre úspešné spustenie areálu do prevádzky pre verejnosť a sprístupnenie rekreačného areálu Delňa pre návštevníkov;

Rekreačný areál Delňa bol využitý na športové aktivity pre základné a stredné školy a projekt Detskej atletiky. V júli bola celodenná akcia Zábavno-náučné podujatie s názvom Prvá pomoc rozprávku. V septembri bola akcia „Hero Race 2021“ zameraná na prekážkový beh pre deti, dospelých, profesionálnych a amatérskych športovcov. V rámci podujatia Hero Race boli aj sprievodné akcie pre rodiny s deťmi. Počas letných mesiacov sa konali v areáli voľnočasové a vzdelávacie aktivity pre deti spojené s pohybovou a edukačnou činnosťou.

Výrazným faktorom, ktorý ovplyvnil prevádzku Areálu Delňa bola v roku 2021 pandemická situácia, ktorá sa podpísala na negatívnych hospodárskych výsledkoch. Vzhľadom na uvedenú situáciu a následných súvisiacich opatrení bolo v obmedzenom režime možné v roku 2021 zabezpečiť prenajatie areálu na rôzne vyššie spomínané akcie. Pandemické opatrenia zasiahli aj zimné obdobie, kedy nebolo možné pripraviť podmienky pre plánované bežkovanie a korčuľovanie. Táto nepriaznivá situácia zapríčinila, že aj na základe zmluvy s Mestom Prešov príjmy z prevádzkovania neboli dostačujúce na pokrytie základných výdavkov pre plynulý a bezpečný chod areálu. Z týchto dôvodov taktiež neboli možné žiadne ďalšie investície do zlepšovania kvality a vybavenia areálu. Riešením pre túto nepriaznivú situáciu by bolo navýšenie transferu od vlastníka - Mesta Prešov, ktoré by vykrylo dosiahnuté straty a zároveň, aby tak následne najväčšie benefity z tohto areálu preberal návštevník, teda náš potenciálny zákazník.

Do ďalšieho obdobia je v prípade priaznivých sezón plánované investovanie do modernizácie, nového mobiliáru iných prvkov areálu, za účelom spríjemnenia a zveľadenia prostredia pre návštevníkov, ako aj zlepšenia služieb, aby tento areál obstál v konkurenčnom boji so súkromnou sférou a naďalej slúžil občanom (a nielen im) Mesta Prešov.

Hospodárenie za roky 2020– 2021

	2020	2021
Tržby	28 525,63	21 530,06
Ostatné	4 547,73	3 293,27
Transfer od Mesta	60 000,00	30 000,00
Tržby spolu	93 073,36	54 823,33
 Materiál	 20 914,15	 4 835,02
Energie	4 178,20	6 896,78
Opravy	42 256,49	32 244,93
Služby	20 696,11	8 273,19
Mzdy	8 731,02	9 703,42

Dane	66,80	50,00
Ostatné	923,75	671,01
Odpisy	1 880,75	782,17
Náklady spolu	99 647,27	63 456,52
VÝSLEDOK	-6 573,91	- 8 633,19

1.7 Zimný štadión

Nadobudnutím účinnosti Mandátnej zmluvy zo dňa 14.2.2014 medzi vlastníkom mestom Prešov (ďalej len „vlastník“) a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. (ďalej len „správca“), vlastník odovzdal do správy správcovi objekt Zimného štadióna, Pod Kalváriou 50 v Prešove. S účinnosťou odo dňa 1.1.2016 sa správa Zimného štadióna riadila ustanoveniami Komisionárskej zmluvy podpísanej dňa 31.12.2015. Na základe Komisionárskej zmluvy uzatvorenej medzi vlastníkom a správcom, správca v období od 1.12.2015 do 30.4.2016 vykonával prevádzkovanie Zimného štadióna.

V období od 08.07.2016 do 01.10.2018 prevádzkovala Zimný štadión na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 201600486 uzatvorenej medzi vlastníkom a spoločnosťou KC INVESTMENT, s.r.o.. Spoločnosť KC INVESTMENT, s.r.o.. V tomto období začalo mestom Prešov postupnú rekonštrukciu Zimného štadióna, kde nosnou časťou bola oprava strechy s plochou 4300 m², ktorá sa vyznačuje veľmi komplikovanou konštrukciou. Súčasťou rekonštrukcie boli aj vynovené vstupné priestory štadióna, nové podlahy a oceľové konštrukcie pre nové vstupy do hľadiska, vzduchotechnika vo vestibule, osvetlenie, sociálne zariadenia a hľadiska, ktoré disponuje od 9/2021 novými sedadlami. Touto rekonštrukciou strechy a hľadiska sa zvýšila kapacita hľadiska na 3 492 divákov. Následne došlo k prerušeniu nájmu na základe Dohody o prerušení doby zo dňa 01.10.2018 do 28.10.2020. Od 29.10.2020 bol nájomný vzťah obnovený Dohodou o obnovení nájmu zo dňa 23.11.2020. K ukončeniu nájomného vzťahu došlo dňa 30.06.2021 a po spoločnosti KC INVESTMENT, s.r.o. sa stal opäť prevádzkovateľom správca od konca júla 2021.

Od 01.07.2021 do 30.06.2022 na základe Zmluvy o zabezpečení prevádzky Zimného štadióna prevádzkuje Zimný štadión firma PREŠOV REAL, s.r.o.. Po prevzatí Zimného štadiónu do správy, začala firma PREŠOV REAL, s.r.o. rekonštrukciu interiéru, ktorá zahŕňala tiež opravy omietok, stien, podláh a stropu v priestoroch kuchynky, opravu omietok a maľovaním chodby pred šatňami, oprava vstupného traktu – vymenená pôvodná podlaha, opravené omietky a stien a vymaľovanie, opravený strop v celej vstupnej chodbe služobného vchodu.

Ďalšie stavebné práce boli vykonávané počas príprav na Extraligovú sezónu ako napríklad miestnosť zapisovateľov – výmena okien, oprava omietky, doplnený nábytok; kompletná oprava šatní domáceho mužstva – výmena podláh, celková oprava stien, omietok, maľovanie, výmena pôvodných okien, namontovanie vzduchotechniky. Šatňa bola vybavená a zariadená novými „boxami“ pre hráčov, nainštalované zariadenia pre sušenie výstroje, korčúľ a rukavíc; oprava priestorov pre trénerov – výmena podláh, oprava stien a stropov, doplnené nové nábytky; zrenovované boli priestory pre maséra a ošetrovňa.

Všetky tieto stavebné práce a vybavenie miestností boli hradené z transferov z Mesta Prešov a tiež z faktúr vystavených za užívanie ľadu športových klubov.

Na Zimnom štadióne pôsobí od 02.8.2021 šesť športových klubov, z toho 5 mládežníckych a extraliga mužov: Hokejový klub HC 21 Prešov, Hokejový klub: Prešov Penguins n.o., Ženský hokejový klub: ŽHK 2000 Šarišanka Prešov, Krasokorčuliarsky klub: KRASO Prešov, Rýchlokorčuliarsky klub: ŠKM Akademik Prešov, Rýchlokorčuliarsky klub: PRK Prešov. HC 21 Prešov a Prešov Penguins majú na Zimnom štadióne zriadené sídlo a pre klub ŽHK Šarišanka Prešov bol Zimný štadión „domovským štadiónom“. Vo všetkých spomenutých športových kluboch sa od prvých kontaktov s ľadom venujú deťom, mládeži až po kategórie dorastencov a juniorov. Všetky kluby využívajú na svoj tréningový proces a zápasy mládežníckych kategórií hokeja, extraligy žien a mužov a súťaži krasokorčuliarov rýchlokorčuliarov plochu od 6:00 hod až do neskorých večerných hodín, a to 7 dní v týždni.

Kapacita ľadovej plochy pre verejné korčuľovanie je 350 osôb, avšak to vie Zimný štadión ponúknuť len sporadicky kvôli veľkej vyťaženosti ľadu športovými klubmi.

V novembri 2021 sa uskutočnil na Zimnom štadióne koncert GODZONE TOUR, na ktorom vystúpili gospelové skupiny.

Z rozpočtu Mesta Prešov boli poskytnuté firme PREŠOV REAL, s. r. o. 3 transfery: Transfer vo výške 170 000 €, ktorý bol použitý na úhradu miezd a odvodov zamestnancov, na úhradu nákladov elektrickej energie, plynu, vodného a stočného a na úhradu ostatných bežných výdavkov (predovšetkým, no nielen, prenájom rolby, bežné údržby a opravy, režijné náklady strojovne, čistiace a hygienické potreby, komunálny odpad a ďalších súvisiacich zariadení nevyhnutných k prevádzkovaní). Transfer vo výške 70 000 € za účelom opravy a údržby Zimného štadióna s cieľom zabezpečenia podmienok nevyhnutných pre realizáciu projektu Extraligy SR. Transfer vo výške 115 000 € za účelom opravy a údržby Zimného štadióna podľa prílohy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o poskytnutí transferu.

Hospodárenie za rok	2021
Tržby z klubov	115 816,64 (okrem HC)
Ostatné	36 911,77
<u>Transfer od Mesta</u>	<u>355 000,00</u>
Tržby spolu	507 728,41
Materiál	43 232,41
Energie	65 481,11
Opravy	120 566,22
Služby	45 090,20
Mzdy	106 223,79

Ostatné	687,88
Odpisy	0,00
Náklady spolu	381 281,61

VÝSLEDOK **126 446,80**

2. EKONOMICKÁ ČASŤ

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. Znamená to, že účtovná závierka je prezentovaná ako jeden celok, ktorý zahŕňa výkazy súvaha a výkaz ziskov a strát neoddelene.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. požiadala Finančnú správu o odklad podania daňového priznania dane z príjmov právnických osôb za rok 2021 k 30.06.2021. Predĺžený termín spoločnosť dodržala a DPPO za rok 2021 podala a daň zaplatila dňa 29.06.2022.

2.1 Náklady

Hospodárenie za roky 2020 – 2021

	2020	2021
Materiálové náklady a služby	2 623 607,85	2 543 715,11
Predaný tovar	17 027,39	20 567,61
Mzdy	655 904,34	707 393,42
Dane a poplatky	8 481,37	5 451,28
Ostatné náklady na hosp. čin.	56 971,59	43 228,61
Odpis pohľadávky	0,00	54 755,66
Bezodplatné postúpenie pohľ.	0,00	62 300,00
ZC predaného DHM	0,00	19 682,86
Tvorba a zúčtovanie OP	77 656,11	- 54 421,68
Odpisy DHM	10 434,52	7 641,21
Úroky	96,83	8,01
Ostatné fin. náklady	6 235,07	3 306,21
Manká a škody	0,00	1 365,08
Náklady spolu	3 456 415,07	3 414 993,38

Celkové náklady spoločnosti za znížili o 1,20 %. Najväčší podiel na znížení tvorili opravné položky, ktoré sa znížili o 170,08 %. Daň z príjmov PO za rok 2021 bola vo výške 41 147,86 €, čo znamená nárast o 29,74 %.

2.2 Výnosy

Hospodárenie za roky 2020 – 2021

	2020	2021
Tržby z predaja služieb	3 376 756,63	3 132 758,84
Tržby za tovar	29 956,35	29 849,08
Aktivácia vnútrorg. služieb	45 408,58	59 870,38
Výnosy z hosp. činnosti	100 505,50	294 774,74
Výnosy z fin. činnosti	0,00	0,00
Tržby z predaja DHM	500,00	19 682,86
Výnosy spolu	3 553 127,06	3 536 935,90

Celkové výnosy spoločnosti v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa znížili o 0,46 %. Zníženie vzniklo aj v dôsledku situácie spojennej s pandémiou koronavírusu, zavretím prevádzok a vydaným pokynom komitenta (Mesta Prešov) č. M/2021/8047 č.z. 8047/2021 zo dňa 10.02.2021 o poskytnutí zľavy z nájomného vo výške 50 % pre účely uplatnenia dotácie na nájomnom. MH SR po schválení a vydaní rozhodnutia poslalo 50 % nájomného na účet spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. a spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. dobropisovala ďalších 50 % výšky nájomného, čím prišla o časť príjmov. 210 nájomcov takto požiadalo o dotáciu na nájomné za obdobie sťaženého užívania počas 2. etapy spustenia výzvy na poskytnutie dotácií zo strany MH SR. Na účet PREŠOV REAL, s.r.o. bolo pripísaných celkom 78 996,59 eur z MH SR a v rovnakej sume boli zo strany spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. vystavené dobropisy nájomcom, čím spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. prišla o časť príjmu vo výške 38 % - odplata podľa KZ, čo činí sumu 30 018,70 € a vlastník, Mesto Prešov, o sumu vo výške 48 977,89 €.

V zmysle platnej *Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015 /nebyty/* medzi Mestom Prešov 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. Na základe uvedeného, významnou položkou je vybraté nájomné na základe nájomných zmlúv v roku 2021 v sume 893 604,38 eur /51821N/, čo predstavuje cca 25,26 % z celkových výnosov spoločnosti. Ďalšou položkou výnosov za rok 2021 je odplata v zmysle komisionárskej zmluvy, ktorá je vo výške 404 361,40 eur /602201/ a oprávnené náklady vo výške 354 166,67 eur /602202/.

V súvislosti s uvedenou komisionárskou zmluvou a článkom III., v ktorých je uvedený postup odplaty a oprávnených nákladov, sa začali prvýkrát v roku 2019 vystavovať faktúry na Mesto Prešov, a rovnako sa postupovalo aj v roku 2020 a 2021.

Dohodou medzi Mestom Prešov a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. o ukončení Komisionárskej zmluvy na prevádzku platených verejných parkovísk a pouličného parkovania v Meste Prešov sa ku dňu 31.12.2020 ukončilo prevádzkovanie parkovania spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. a od 01.01.2021 prešlo prevádzkovaním pod Mesto Prešov.

V zmysle Dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.02.2014 uzatvorenej v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka 30.12.2015 – úplné znenie, uzatvorená medzi ÚJ a Mestom Prešov týkajúca sa zabezpečenia a sprostredkovania prevádzky, údržby a opráv bytov vo vlastníctve mandanta a pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane

príľahých pozemkov je ďalšou položkou výnosov za rok 2021 suma vo výške 157 770,76 eur /602101/.

Negatívny dopad na výšku príjmov má aj postup mestského zastupiteľstva, ktoré má v kompetencii schvaľovať zvýhodnené dlhodobé nájom nebytových priestorov. Vlastník tým každoročne prichádza o príjem, ktorý by v prípade komerčného nájmu vedel použiť na zveľadenie priestorov. Za rok 2021, pri dostupných informáciách o výške komerčného nájmu za m², táto čiastka predstavuje sumu vo výške 858 053,68 €. Táto suma ešte nezahrňa komerčné nájom za prenajaté pozemky, u ktorých bol schválený zvýhodnený nájom.

2.3 Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

	2020	2021
* pohľadávky z obchodného styku	1 813 580,83	287 917,90
* opravné položky	448 519,25	349 597,57
* daňové pohľadávky/dotácie	249,00	155,16
* iné pohľadávky	4 814,57	9 783,63

Z hľadiska tried splatnosti pohľadávok z obchodného styku:

	2020	2021
* po splatnosti 361 do 720 dní	1 152 664,24	64 152,11
* po splatnosti od 721 do 1080 dní	119 978,28	45 435,2
* po splatnosti nad 1080 dní	335 138,02	309 971,41

Pohľadávky po splatnosti tvoria sumu pohľadávok z nájomných zmlúv, keď nájomca je v omeškaní platby za nájom alebo služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Zníženie týchto pohľadávok bolo spôsobené vystavovaním faktúr v zmysle Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015 od roku 2019 a následnými zápočtami s komitentom – mestom Prešov. Vymáhanie pohľadávok po lehote splatnosti je predmetom vzájomnej spolupráce a riešenia ekonomického a právneho oddelenia.

2.4 Záväzky

Celkové záväzky v roku 2021 poklesli oproti roku 2020 o 79,05 % .

Stav záväzkov k 31.12.2021 oproti roku 2020:

	2020	2021
* záväzky zo sociálneho fondu	236,74	6 925,77
* iné dlhodobé záväzky	0,00	0,00

* záväzky z obchodného styku	1 728 899,48	304 796,39
* záväzky voči zamestnancom	36 006,04	40 064,19
* záväzky voči spoločníkom	0,00	0,00
* záväzky zo sociálneho poistenia	24 491,76	24 748,26
* daňové záväzky a dotácie	129 949,72	25 696,97
* iné záväzky	1 058,47	56,28
Spolu	1 920 642,21	402 287,86

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. do roku 2020 (vrátane) fakturovala nájom nebytových priestorov u všetkých nájomcov bez DPH. Z dôvodu, že výnosy z hlavnej činnosti boli oslobodené od DPH, spoločnosť si nemohla uplatňovať odpočet DPH na vstupe. Od 01.01.2021 zmenila spôsob fakturovania nájmu nebytových priestorov. Oslobodený nájom od DPH ostal iba pri neplatcov DPH a fyzických osobách. Platcom DPH sa fakturuje nájom nebytových priestorov s DPH a na základe tejto skutočnosti si spoločnosť môže čiastočne uplatniť DPH na vstupe z nákladových faktúr s uplatnením koeficientu DPH pri spoločných priestoroch.

Záväzky z obchodného styku podľa splatnosti:

	2020	2021
* po splatnosti od 361 do 720 dní	708,67	0,00
* po splatnosti od 721 do 1080 dní	1 617,28	0,00
* po splatnosti nad 1080 dní	123 119,15	105 848,17

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky na účtoch daní v sume:

	2020	2021
* daňové záväzky a dotácie	129 949,72	25 696,97

2.5 Vlastné imanie

	2020	2021
Základné imanie	6 638,78	6 638,78
Ostatné kapitálové fondy	51 313,21	51 313,21
Zákonný rezervný fond	34 613,69	34 613,69
Nerozdelený zisk minulých rokov	-136 215,41	-84 159,41
Výsledok hospodárenia po zdanení	+ 64 996,38	+ 80 794,66

3. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

3.1 Vízie a návrhy na zlepšenie fungovania

Spoločnosť vykonávala všetky činnosti v zmysle prijatých opatrení predchádzajúcich období pre vývoj maximálneho úsilia na zabezpečenie a sprostredkovávanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov a samostatne stojacich stavieb, pozemkov pod nebytovými priestormi, pozemkov v rámci 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. Na základe vzájomných stretnutí so zástupcami Mesta Prešov postupne dochádza k prehodnoteniu zaradenia prevádzok pod správu v rámci mestských firiem podľa účelu a nastavenia pravidiel pre efektívnu správu zvereného majetku.

Hlavným cieľom spoločnosti v nasledujúcom rokoch bude:

- * úprava nebytových priestorov, technické zhodnotenie majetku mesta so súhlasom jediného spoločníka - Mesta Prešov;
- * udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny nájomcov;
- * podávanie výziev dlhodobo neplatiacim nájomcom s ohľadom na vývoj pandemickej situácie;
- * zefektívnenie interných procesov a postupov zavádzaním moderných prvkov pri údržbe bytových aj nebytových priestorov;
- * zlepšovanie servisu a komfortu pre nájomcov;
- * propagácia spoločnosti a inzercia voľných nebytových priestorov s využitím sociálnych sietí.

Ďalším 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 do budúcnosti je aj naďalej udržanie existujúceho portfólia 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 a navrhovať postupy a spôsoby získavania záujemcov o prenájom ďalších dlhodobejšie neobsadených priestorov.

3.2 Riziká v konkurenčnom boji

Riziká ohrozujúce naplnenie hlavných cieľov majú charakter a formu porovnateľnú s predchádzajúcimi obdobiami. Spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, predovšetkým v oblasti poskytovania prenájomu nebytových priestorov, preto je nutné vyvinúť

maximálne úsilie elimináciu týchto rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia aj v ťažkých časoch pandémie.

4. NÁVRH NA ROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávkach, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovným obdobím je kalendárny rok. Účtovná závierka pozostáva zo Súvahy, Výkazu ziskov a strát a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy Daňového priznania dane z príjmu právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2021 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. vytvorila **účtovný zisk** pred zdanením vo výške **121 942,52 €**.

Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej dane predstavuje hodnotu: **zisk** vo výške **80 794,66 €**, a to vplyvom:

* zisku z hospodárskej činnosti vo výške	125 256,74 €,
* straty z finančnej činnosti vo výške	- 3 314,22 €,
* zúčtovania splatnej dane vo výške	- 41 147,86 €.

Spoločnosť vykázala za účtovné obdobie roku 2021 výsledok hospodárenia po zdanení **zisk** vo výške **80 794,66 €**:

ktorý navrhujeme rozdeliť:

* prídelenie do sociálneho fondu	12 000,00 €
* nerozdelený zisk minulých rokov	43 794,66 €
* odmena konateľovi	25 000,00 €

5. OSTATNÉ INFORMÁCIE

a) Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia: Po skončení účtovného obdobia nastali významné udalosti v spoločnosti v súvislosti s vyhlásením núdzového stavu na Slovensku, ktorý je spojený s COVID-19. Vedenie spoločnosti si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie spojenej s COVID-19 na spoločnosť, aj keď podľa predbežných výsledkov roku 2022 nepredpokladá výraznejšie negatívne vplyvy spojené s COVID-19 na spoločnosť. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. straty zahrnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2022.

b) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – **bez náplne**.

c) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – **bez náplne**.

d) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – **bez náplne.**

e) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí: **spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.**

f) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – preto **nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o metódach riadenia rizík.**

g) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu (napr. Burza cenných papierov Bratislava). Preto **spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve**, napríklad – vyhlásenie o správe a riadení.

6. ZÁVER

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. bude 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 užívaniaschopnom 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 vlastníčkovi 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.

V Prešove dňa 29.07.2022

Vypracovali: Ing. Mária Zakuťanská

Monika Hrabčáková

Ing. Zuzana Uhrinová

Mgr. Andrea Šarišská

Mgr. Martin Kic

JUDr. Miriama Porubská

Igor Kivader

Mgr. Jana Majcherová

Alexander Nazarej

Ing. Peter Miklovič

konateľ

Prílohy:

1. Účtovná závierka pre podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2021, Poznámky
 2. Hlavná kniha
 3. Správa audítora
-