



Slovenská 40, 080 01 Prešov
Tel.: 051/773 20 84, fax: 051/772 52 64
e-mail: sekretariat@presovreal.sk
www.presovreal.sk

OR vedený na OS v Prešove, oddiel: Sro, vložka č. 2847/P

Výročná správa spoločnosti PREŠOV REAL s.r.o. za rok 2019

Obsah

1. ÚVOD

- 1.1 Správa nebytových priestorov
- 1.2 Správa bytov vo vlastníctve Mesta Prešov
- 1.3 Správa verejných platených parkovísk
- 1.4 Priemyselný park Záborské
- 1.5 Vodárenská veža
- 1.6 Rekreačný areál Delňa

2. EKONOMICKÁ ČASŤ

- 2.1 Náklady
- 2.2 Výnosy
- 2.3 Pohľadávky
- 2.4 Závazky
- 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 2019

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
Štefan Hermanovský – výkon funkcie skončil 30.06.2019
PhDr. Mikuláš Komanický – výkon funkcie skončil 01.07.2019

3. Konatelia: Ing. Marta Dolhá
Varhaňovce 4
082 05 Varhaňovce
Výkon funkcie od 17.12.2018 – 30.06.2019

Ing. Peter Miklovič
Galaktická 28
040 12 Košice
Vznik funkcie: 01. 07. 2019

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 in 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 Mesto 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. spravuje a udržiava nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve mesta Prešov, mestské byty, mestské parkoviská priamo v centre mesta ako aj na jeho okrajoch, priemyselný park Záborské, mestské informačné centrum a garáže na ulici Šmeralova a Budovateľská. Súčasťou správy a údržby spoločnosti sú aj športové objekty a areály, napr. tenisové kurty na Nábrežnej ulici a na ulici Československej armády, Cyklistický areál Velodróom na ulici Športovej alebo mestský Zimný štadión, kde prebieha rozsiahla rekonštrukcia, pričom štadión by mal byť daný do prevádzky koncom augusta 2020. Letné kúpalisko na Sídliisko III je v dlhodobom prenájme. Pod priamu prevádzku spoločnosti však patrí rekreačný areál Delňa a Vodárenská Veža na Metodovej ulici. Spoločnosť spravuje celkom 5 zdravotných stredísk – na ulici Kováčskej (MUČO), Reimanovej, Prostějovskej, Švábskej a na Námestí Osloboditeľov a niekoľko obchodných centier.

Do správy spoločnosti spadá 80 objektov spolu s príslušnými pozemkami. Celkový počet nebytových priestorov je 487. K 31.12.2019 mala spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. platných 399 zmlúv na prenájom nebytových priestorov. V roku 2019 bolo 88 priestorov neobsadených, z toho je 12 skladov na ulici Kráľovnej pokoja a 4 podkrovné nebytové priestory. Vo veľmi zlom technickom stave je 5 nebytových priestorov a podzemné sklady na ulici Kráľovnej pokoja. Problémom je aj zatekanie do prevádzok v predstaničnom priestore na Košickej ulici, kde v roku 2019 začala skúšobná prevádzka po rozsiahlej rekonštrukcii. Uzatvorilo sa 38 zmlúv na dlhodobý prenájom a 18 dodatkov. V uvedenom roku bolo 7 výpožičiek, teda prenájmov na základe súhlasu primátorky mesta po dobu maximálne 6 mesiacov. Za znížené nájomné ako prípad osobitného zreteľa je prenajatých 18 nebytových priestorov a pozemkov, 44 nebytových priestorov je prenajatých za znížené nájomné v sume 8,30 €/m²/rok.

Mesto Prešov malo prenajatých 13 nebytových priestorov, ktoré využíva pre potreby jednotlivých odborov – školstvo, služby pre občanov, mestský majetok. V roku 2019 boli 2 zmluvy na kamerový systém pre potreby polície. Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. využíva 13 nebytových priestorov za účelom kancelárskych priestorov, umiestnenia rozvodní, výmenníkových staníc atď..

Spoločnosť uzatvárala aj krátkodobé zmluvy na prenájom. Hotel Senátor spadá pod správu spoločnosti. Priestory hotela boli prenajaté na krátkodobé účely ako uskladnenie panelov v rámci Festivalu architektúry, ako zázemie pre „Prešovský mikulášsky beh 2019“, pre organizovanie medzinárodného šachového turnaja v Prešove a podujatia Rally Prešov, ale aj pre iné kultúrne a športové podujatia.

Záujem o prenájom nebytových priestorov zväčša závisí od technického stavu nehnuteľnosti, polohy a ceny nájmu za m²/rok. V roku 2019 bola realizovaná rozsiahla kompletná oprava vodovodného potrubia na Košickej ulici 18, a taktiež bola zateplená budova obchodného centra Družba na Námestí Kráľovnej pokoja, ktorú realizovalo mesto Prešov. V súčasnej dobe je však stále potrebné investovať do technického zhodnotenia existujúcich voľných nebytových priestorov, aby oslovili nových potenciálnych nájomcov, a spoločnosť tak mohla konkurovať na trhu voči súkromným realitným kanceláriám.

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 príslušných 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 príslušných 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

K 31.12.2019 spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. spravuje celkom 488 bytov, z toho:
333 bytov = 100 %

155 bytov = zmiešané domy

NP = 16 garáží na ul. Šmeralova 1 -11

V roku 2019 bolo uzatvorených 283 zmlúv o nájme bytu. Byty sa priebežne uvoľňujú a následne sa pridelujú podľa Všeobecného záväzného nariadenia mesta Prešov č. 11/2019 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prešov a odovzdávajú ďalším nájomcov na základe súhlasu primátorky mesta. K 31.12.2019 evidujeme 10 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.

V oblasti 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 vlastníak povinné tieto opravy realizovať a odstraňovať havarijné stavy na vlastné náklady.

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. 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.

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 sa dohodli na zabezpečovaní a sprostredkovaní prevádzky, údržby a opráv bytov vo vlastníctve mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy. Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach: prevádzka, údržba, havarijné stavy, ktoré sa realizujú v jednotlivých bytových jednotkách priebežne podľa potreby.

V roku 2019 boli ukončené stavebné práce na stavbe: „Prešov – Nižná Šebastová, Bytový dom na ulici Slánska č. 6 – obnova objektu“ a 2.12.2019 bol uvedený bytový dom odovzdaný vlastníkom – Mesto Prešov Hlavná 73, 080 01 Prešov preberajúcej organizácií PREŠOV REAL s.r.o. Slovenská 40, 080 01 Prešov za účelom prevádzky a údržby.

Na pokyn mandanta v súvislosti s vyhlásenou mimoriadnou situáciou na území mesta Prešov zo dňa 6.12.2019, z dôvodu výbuchu obytného domu na Mukačevskej ulici č. 7 v Prešove boli osobám, ktorí v čase výbuchu bytového domu boli bezprostredné zasiahnutí touto udalosťou, pridelené byty na uliciach : Prostějovská č. 12 - 1 izb., Vihorlatská č.7 – 2 izb., Slánska č. 6 - 4x 2 izb., Antona Prídavku č. 5 – 1 izb. a Antona Prídavku č. 7 – 2 izbový byt.

1.3 Správa verejných platených parkovísk

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.

Počas uplynulého obdobia rokov sa spoločnosť vykonávala 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, boli 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. Prechod správy parkovania priamo do kompetencie mesta Prešov bol naplánovaný na 1.1.2020 a neskôr posunutý termín k 1.1.2021.

Podľa percentuálnych hodnôt, ktoré sú spracovávané na pravidelnej báze sa rešpektovanosť parkovania pohybuje v priemere okolo 85% v závislosti k danej zóne a lokalite. Veľkým prínosom je spolupráca a súčinnosť s Mestskou políciou mesta Prešov.

Spoločnosť plánuje v roku 2020 aj rozšírenie parkovacích miest, ako napr: ul. Hollého, kde osadením dvoch parkovacích automatov predpokladá nárast o 100 parkovacích miest. V roku 2019 spoločnosť spravovala 35 parkovacích automatov.

Hospodárenie za roky 2018 – 2019

	2018	2019
Parkovacie automaty	240 082,30	240 477,99
SMS parking /A SMS,Mobile Tech/	40 862,72	57 249,70
Easy parking	1 590,69	6 101,00
Parkovacie miesta	2 227,62	11 533,27
Parkovacie karty	23 259,40	23 126,74
<i>Spolu tržby</i>	308 022,73	338 488,70
Mzdy	80 859,52	81 594,29
Správna réžia	34 800,00	34 800,00
Ostatné	34 074,28	66 315,50
<i>Spolu náklady</i>	149 733,80	182 709,79
VÝSLEDOK	158 288,93	155 778,91
Predpis odvodu pre mesto	164 646,47	310 886,41

1.4 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 investorov, ktorí sú v PPZ etablovaní.

V roku 2019 bolo v PPZ úspešne etablovaných 7 investorov, ktorých obsadenosť parku tvorí 83,5 % a v plnej prevádzke ponúkne vyše 1320 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 1450 pracovných miest.

Prevádzku priemyselného parku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

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

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.

V roku 2019 stúpilo Mesto Prešov za účasti správcu PPZ do jednania so spoločnosťou VVS a.s.. Predmetom jednania bola možnosť spoločnosti VVS a.s. prevziať do správy rozvody pitnej vody a splaškovej kanalizácie, na ktorú sa postupne v rámci voľných kapacít napájajú odberatelia mimo areálu PPZ. V prípade úspešného prevzatia prevádzky týchto inžinierskych sietí spoločnosťou VVS a.s. by bola zabezpečená nielen kvalita dodávky pitnej vody pre areál PPZ, ale zároveň by spoločnosť súčasný zdroj pitnej vody „zokruhovala“ a zabezpečila by tak pre areál PPZ záložný zdroj pitnej vody v prípade odstávok a porúch na súčasnej linke.

- V rámci modernizácie parku a na základe faktu, že areál PPZ sa blíži k plnej obsadenosti, spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. začala koncom roku 2019 pracovať na koncepcii informovanosti návštevníkov PPZ o lokalizácii etablovaných investorov. Výsledkom by mala byť kompletná štruktúra parku zobrazená na smerových tabulách a baneroch, ktoré by návštevníkov a klientov PPZ nasmerovali priamo k cieľu.

- Zároveň spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. v roku 2019 navrhla koncepciu modernizácie odpočtov jednotlivých médií s cieľom na rok 2020 zabezpečiť diaľkové odpočty elektrickej energie. Aplikácia centrálného systému by tak digitalizovala všetky odpočty, ktoré by sa uchovávali na centrálnom úložisku a tá pomocou vhodného softwaru by jednotlivé dáta spracovala a emitovala ich do potrebných inštitúcií v požadovanom čase a tvare a zároveň by takýto systém vytváral podklady k fakturácii pre prevádzkovanie distribúcie. Pri úspešnom zavedení takéhoto systému dôjde k zníženiu nákladov na prevádzku, ale hlavne sa jednotlivý proces zjednoduší a eliminujú sa potenciálne riziká tvorby chýb. Novinku určite ocenia aj samotní odberatelia médií, keďže sa budú môcť pripojiť na server a použiť akékoľvek potrebné dáta o svojom odbere v reálnom čase.

Hospodárenie za roky 2018 – 2019

2018

Servisné služby	35 128,94	Materiál	1 963,53
Nájomné	3 255,40	Energie	90 057,26
Distribúcia	857 269,66	Opravy	951,72
Predaj plynu, ELE	117 707,70	Služby	100 993,60
Predaj vody	76 109,01	Distribúcia	694 425,26
Ostatné	3 472,36	Odmena pre Mesto	34 657,28
		Mzdy	23 913,80
		Dane	1 920,97
Výnosy r. 2018	1 092 943,07	Náklady r. 2018	948 883,42

VÝSLEDOK

144 059,65

2019

Servisné služby IPZ	54 281,85	Materiál	63,69
Nájomné	7 390,73	Energie – ELE/plyn	5 462,06
Distribúcia ELEKTRINA	990 987,91	Opravy	40 035,15
Distribúcia PLYN	27 455,95	Služby	863 805,56
Služby IPZ	15 999,-	Mzdy	24 910,51
Ostatné výnosy	935,06	Pokuty, penále	14,56
Výnosy r. 2019	1 097 040,50	Náklady r. 2019	934 291,53

VÝSLEDOK

162 748,97

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. Je prístupná pre verejnosť a v roku 2019 sa začali ešte efektívnejšie využívať priestory na smútočné posedenie, keďže je v blízkosti mestského cintorína. Bol tam osadený O2 vysielateľ, za ktorý nám spoločnosť O2 platí nájom na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 20.08.2019. V roku 2019 došlo aj k personálnym zmenám na Veži na poste čašník a prevádzkar. Priestory Vodárenskej Veže slúžili krátkodobo ako zariadenie dočasnej expozície umeleckých diel, či pre oslavné alebo smútočné posedenia. Vodárenská Veža každoročne láka nielen domácich Prešovčanov, ale aj turistov z okolia.

Hospodárenie za roky 2018 – 2019

	2018	2019
Tržby za tovar	52 496,19	43 662,09
Tržby za služby	0,00	22 600,00
Poistné udalosti	0,00	473,28
<i>Spolu tržby</i>	52 496,19	66 735,37
Materiál	3 220,80	3 288,60
Energie	7 223,02	7 443,06
Predaný tovar	14 713,28	12 815,04
Opravy	9 547,61	22 380,36
Služby	2 113,05	653,86
Mzdy	26 001,14	33 463,58
Ostatné	0,00	17,81
<i>Spolu náklady</i>	62 818,90	80 062,31
VÝSLEDOK	-10 322,71	-13 326,94

1.6 Rekreačný areál Delňa

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. spravuje rekreačný areál na základe Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015. Výsledky hospodárenia boli ovplyvnené poskytnutím finančných transferov zo strany mesta.

Harmonogram postupu sprevádzkovania prírodného kúpaliska Delňa:

1. Odzimovanie sietí v areály a ich následné spustenie do prevádzky – napustenie vodovodného systému v celom areály.
2. Vypustenie nádrží Rusalka a hlavnej nádrže a ich dôkladné vyčistenie od nánosov a nečistôt, dezinfekcia.
3. Úprava terénu a nerovnosti v celom areály.
4. Pravidelná údržba zelene a stromov ako aj oprava poškodených lavičiek a detského mobiliáru (úprava ihrísk).
5. Súčinnosť v zmysle zmluvy s Dobrým Festivalom a ich požiadaviek vyplývajúcich z tejto zmluvy.
6. Príprava na hygienizáciu a napustenie vody pred zahájením sezóny.
7. Zabezpečenie služieb v oblasti gastro a rýchleho občerstvenia formou verejnej obchodnej súťaže.
8. Povolenia nevyhnutné pre spustenie prevádzky areálu (RÚVZ) a schválenia prevádzkového poriadku.
9. Zabezpečenie pravidelného monitorovania kvality vody akreditovaným laboratóriom.

10. V zmysle prevádzkového poriadku zabezpečenie vodnej záchranej služby.

11. Nábor sezónnych pracovníkov na zabezpečenie čistoty celého areálu Delňa a zabezpečenia výberu vstupného.

12. Otvorenie a sprístupnenie rekreačného areálu Delňa pre návštevníkov.

Areál prírodného kúpaliska Delňa bol využitý základnými a strednými školami, ktoré tam organizovali branné cvičenia pre žiakov. V júni bola už tradičná akcia „Dobry festival“, ktorá prilákala množstvo návštevníkov. V nájme bol aj pozemok, ktorý slúžil na prevádzkovanie reštauračných služieb a bufetu, či realizáciu športových projektov pre deti a mládež. Na zimnú sezónu spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. pripravila podmienky na korčuľovanie a bežkovanie pre verejnosť. Tieto aktivity sa nepodarilo spustiť vzhľadom na nepriaznivé počasie, t.j. vysoké denné teploty a nedostatok snehu.

Do ďalšieho roku pripravila spoločnosť plán investície do nového mobiliáru a na ďalšie roky investície do nehnuteľností s cieľom zlepšenia a rozšírenia služieb pre návštevníkov. Taktiež spoločnosť pripravuje plán na automatizáciu a reguláciu prítoku vody na zlepšenie kvality vody. Čistota vody a celého areálu je prioritou pre rok 2020 s cieľom zvýšiť atraktivitu a finančný prínos pre spoločnosť.

Hospodárenie za roky 2018 – 2019

	2018	2019
Tržby	15 263,99	6 013,66
Ostatné	0,00	1 710,48
Transfer od Mesta	78 707,80	60 000,00
<i>Tržby spolu</i>	93 971,79	67 724,14
Materiál	13 725,03	1 219,31
Energie	4 746,42	405,58
Opravy	5 963,22	52 029,02
Služby	26 007,01	12 747,77
Mzdy	10 735,33	6 883,06
Dane	0,00	100,00
Ostatné	5 095,81	1 736,98
<i>Náklady spolu</i>	66 272,82	75 121,72
VÝSLEDOK	27 698,97	-7 397,58

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 2019 k 30.06.2020. Následne vyhlásením núdzového stavu v SR v súvislosti s COVID-19 bol odklad na podanie DP predĺžený do 31.10.2020, čo spoločnosť využila aj z dôvodu rozsiahlych opráv účtovníctva za rok 2019. Predĺžený termín spoločnosť dodržala a DPPO za rok 2019 podala a daň zaplatila dňa 30.10.2020. V roku 2019 došlo v spoločnosti aj k personálnym zmenám nielen na poste konateľa, ale aj na jednotlivých úsekoch spoločnosti.

2.1 Náklady

Hospodárenie za roky 2018 – 2019

	2018	2019
Materiál, energie	210 069,93	128 216,98
Predaný tovar	32 926,23	42 831,29
Ostatné služby	1 523 041,36	2 515 017,31
Mzdy	724 380,83	758 384,85
Dane a poplatky	27 777,68	9 637,25
Ostatné náklady na hosp. čin.	427 638,32	96 273,45
Tvorba a zúčtovanie OP	31 181,34	311 143,58
Odpisy DHM	4 170,84	6 208,00
Úroky	338,76	224,85
Ostatné fin. náklady	6 265,82	6 691,90
Manká a škody	1 822,92	0,00
Daň z príjmov PO	16 628,14	63 047,28
Náklady spolu	3 006 242,17	3 937 676,74

Celkové náklady spoločnosti za zvýšili o 30,98 %. Najväčší podiel na zvýšení boli ostatné služby, ktoré sa zvýšili o 65,13 %. Mzdové náklady sa zvýšili o 4,69 % z dôvodu, ako sme už spomínali, personálnych zmien spoločnosti, vyplateného odstupného a valorizácie plátov. Z dôvodu riešenia vzniknutej situácie v spoločnosti, resp. nekonania v minulých rokoch sa zvýšili náklady na odpis pohľadávok a tvorbu opravných položiek. Celkový pohľad na hospodárenie spoločnosti a na základe všetkých vykonaných opráv a zmien v účtovníctve sa odzrkadľuje aj na výške splatnej dane z príjmov PO za rok 2019.

Vzhľadom k rozsiahlej rekonštrukcii saldokonta a k zmenám v účtovnom rozvrhu spoločnosti za rok 2019 nie je možné robiť reálne porovnanie nákladov na jednotlivých položkách tak, ako to bolo za minulé obdobia. Ako podklad pre porovnanie nákladových položiek slúži hlavná kniha – predvaha, ktorá tvorí súčasť Výročnej správy.

2.2 Výnosy

Hospodárenie za roky 2018 – 2019

	2018	2019
Tržby z predaja služieb	2 307 941,71	3 514 465,70
Tržby za tovar	281 400,11	77 407,80
Aktivácia vnútroorg. služieb	0,00	39 094,60
Výnosy z hosp. činnosti	473 260,18	246 129,67
Výnosy z fin. činnosti	0,00	506,45
Výnosy spolu	3 062 602,00	3 877 604,22

Celkové výnosy spoločnosti v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa zvýšili o 26,61%.

Rovnako ako sme uvideli pri nákladoch, aj pri výnosoch vzhľadom k rozsiahlej rekonštrukcii saldokonta a k zmenám v účtovnom rozvrhu spoločnosti za rok 2019 nie je možné robiť reálne porovnanie výnosov na jednotlivých položkách tak, ako to bolo za minulé obdobia. (Pozn. Napríklad účet 604 pri výnosoch IPZ roku 2018 sa zmenil v roku 2019 na účet 602). Ako podklad pre porovnanie výnosových položiek slúži hlavná kniha – predvaha, ktorá tvorí súčasť Výročnej správy.

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 2019 v sume 949 904,49 eur /51819N/, čo predstavuje cca 24,50 % z celkových výnosov spoločnosti. Ďalšou položkou výnosov za rok 2019 je odplata v zmysle komisionárskej zmluvy, ktorá je vo výške 404 652,49 eur /602201/ a oprávnené náklady vo výške 354 166,66 eur /602202/.

V zmysle **Komisionárskej zmluvy na prevádzku platených verejných parkovísk a pouličného parkovania v meste Prešov zo dňa 27.03.2015** ďalšiu položku výnosov za rok 2019 predstavuje odplata, ktorá je vo výške 15 512,04 eur /602203/ a oprávnené náklady vo výške 184 651,64 eur /602204/.

V súvislosti s uvedenými komisionárskymi zmluvami a článkom III. v uvedených zmluvách, v ktorých je uvedený postup odplaty a oprávnených nákladov, sa začali prvýkrát v roku 2019 vystavovať faktúry na 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 prísluších pozemkov je ďalšou položkou výnosov za rok 2019 suma vo výške 138 355,18 eur /602101/.

2.3 Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

	2018	2019
* pohľadávky z obchodného styku	1 670 533	1 686 428
* opravné položky	215 431	370 863
* daňové pohľadávky/dotácie	27 374	675
* iné pohľadávky	652 008	6 882

Z hľadiska tried splatnosti pohľadávok z obchodného styku:

	2019
* po splatnosti 361 do 720 dní	138 214,74
* po splatnosti od 721 do 1080 dní	122 487,23
* po splatnosti nad 1080 dní	227 107,49

Pohľadávky po splatnosti tvoria prevažnú väčšinu sumy pohľadávok z nájomných zmlúv, keď nájomca je v omeškaní platby za nájom alebo služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Pohľadávky po lehote splatnosti sú predmetom vzájomnej spolupráce a riešenia ekonomického a právneho oddelenia.

Aj v tomto prípade došlo pri rozsiahlej rekonštrukcii saldokonta a pri opravách v účtovníctve k zmene účtovania z účtu 378 /energie – elektrina, voda, plyn, TaTÚV/ na účet 31519S /energie – elektrina, voda, plyn, TaTÚV/.

2.4 Záväzky

Celkové záväzky v roku 2019 poklesli oproti roku 2018 o 16,58 % z dôvodu opravy účtovania na účtoch 379.

Stav záväzkov k 31.12.2019 oproti roku 2018:

	2018	2019
* záväzky zo sociálneho fondu	825	778
* iné dlhodobé záväzky	0	981
* záväzky z obchodného styku	1 345 060	1 492 028
* záväzky voči zamestnancom	42 655	32 454
* záväzky voči spoločníkom	351	350
* záväzky zo sociálneho poistenia	24 533	22 189
* daňové záväzky a dotácie	178 335	265 671
* iné záväzky	589 760	5 298
Spolu	2 181 519	1 819 749

Závazky zo sociálneho fondu predstavujú zostatok tvorby z hrubých miezd zamestnancov vo výške 0,6 %. Prostriedky zo sociálneho fondu sa používali ako príspevok zamestnávateľa na stravné lístky zamestnancom a tiež ako zamestnanecké benefity.

Spoločnosť uplatňovala oslobodenie od DPH na výstupe pri nájme nebytových priestorov a z toho dôvodu bola povinná na vstupoch DPH uplatňovať koeficient DPH, ktorý v roku 2019 predstavoval hodnotu 72 %. Spoločnosť nemala nárok na odpočet DPH v roku 2019 z faktúr, ktoré sa týkali všetkých nákladových položiek súvisiacich s nájmom, havarijné a bežné opravy, správu bytov, servis výťahov, rovnako aj pri nákladoch spojených s cykloareálom VELODROM.

Závazky z obchodného styku podľa splatnosti: 2019

* po splatnosti od 361 do 720 dní	71 065,22
* po splatnosti od 721 do 1080 dní	17 203,75
* po splatnosti nad 1080 dní	113 658,83

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky na účtoch daní:

* daň z príjmov PO	63 047,28
* zaplatené preddavky na daň z príjmov PO	16 628,04
* dodatočný dorub dane z príjmov PO za r. 2017	82 439,82
* daň zo závislej činnosti	5 179,61
* daň z MV	380,56

V roku 2020 boli spracované dodatočné daňové priznania k dani z pridanej hodnoty za rok 2019, na základe ktorých vznikol spoločnosti záväzok voči Daňovému úradu vo výške 180 172,23 €.

2.5 Vlastné imanie

	2018	2019
Základné imanie	6 638,78	6 638,78
Ostatné kapitálové fondy	51 313,21	51 313,21
Zákonný rezervný fond	28 977,73	34 613,69
Nerozdelený zisk minulých rokov	247 057,23	75 662,56
Výsledok hospodárenia	56 359,56	- 60 072,52

3. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

3.1 Vízie a návrhy na zlepšenie fungovania

Spoločnosť prešla v roku 2019 viacerými zmenami - personálnymi, účtovnými, technickými, čo bude brané za základ pre vývoj maximálneho úsilia zabezpečovať a sprostredkovať prevádzku, údržbu a opravy 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.

Hlavným cieľom spoločnosti v nasledujúcich rokoch bude:

- * udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny nájomcov
- * podávanie výziev dlhodobo neplatiacim nájomcom
- * zlepšenie platobnej disciplíny vo vzťahu k dodávateľom médií
- * úprava nebytových priestorov, technické zhodnotenie majetku mesta so súhlasom primátorky Mesta Prešov
- * zefektívnenie interných procesov a postupov zavádzaním moderných prvkov pri údržbe bytových aj nebytových priestorov
- * zlepšovanie servisu a komfortu pre nájomcov

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. V oblasti parkovania spoločnosť plánuje rozšírenie zón dočasného parkovania v centre mesta a širšom centre mesta.

Na opravy, údržbu a servis nebytových priestorov v r. 2019 spoločnosť vynaložila 295 668,78 € bez DPH. Najrozsiahlejšie realizované opravy sa týkali nasledovných nebytových priestorov:

- Košická 18 - havarijná oprava vodovodu a vodovodná prípojka: 44 837,22 € bez DPH,
- Cyklistický areál - opravy interiéru, závodnej dráhy a časti prestrešenia: 47 436,84 € bez DPH,
- Vodárenská veža - opravy interiéru a servis: 22 380,36 € bez DPH.

Prakticky u väčšiny spravovaných budov pretrváva zlý stav inžinierskych sietí najvypuklejšie je to v NC Družba, kde je potrebné na základe výsledkov monitoringu rekonštruovať nefunkčnú časť splaškovej kanalizácie v západnej časti NC a rekonštruovať časť elektroinštalácie (napojenie predajne mäsa).

Obdobne bude potrebné v 2. etape rekonštrukcie Zimného štadióna sa zaoberať aj opravou poškodenej časti kanalizácie.

Plánované investície mesta do zateplenia NC Opál a NC Centráľ zvýšia lukratívnosť NP spravovaných našou spoločnosťou.

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 prenájmu nebytových priestorov, preto je nutné vyvinúť maximálne úsilie elimináciu týchto rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia.

4. NÁVRH NA ROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávok, 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 2019 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. vytvorila účtovný zisk pred zdanením vo výške **2 974,76 €**.

Celkový hospodársky výsledok po zohľadnení daňových povinností z titulu splatnej dane predstavuje hodnotu: stratu vo výške **-60 072,52 €**, a to vplyvom:

- * zisku z hospodárskej činnosti vo výške +9 385,06 €,
- * straty z finančnej činnosti vo výške -6 410,30 €,
- * zúčtovania splatnej dane vo výške -63 047,28 €.

Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za účtovné obdobie (2019) po zdanení vo výške – **60 072,52 €**: pri vykázaní strate valné zhromaždenie rozhoduje o spôsobe úhrady straty spoločnosti, a to z nerozdelených ziskov minulých rokov v plnej výške.

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 2020 nepredpokladá výraznejšie negatívne vplyvy spojené s COVID-19 na spoločnosť. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. straty zahnie účtovná jednotka do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2020.

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 tržobná hodnota pre vlastníka. Z dôvodu zachovania možnosti ďalšieho využitia a prenájmu priestorov je nutné do týchto investovať finančné prostriedky na ich udržanie v užívateľskom 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. Nevyhnutným predpokladom k tomu bude prehodnotenie súčasne platnej Komisionárskej zmluvy.

V Prešove dňa 30.10.2020

Vypracovali: Ing. Mária Zakutánská
Monika Hrabčáková
Ing. Zuzana Uhrinová
Mgr. Andrea Šarišská
Ing. Jaroslav Buzogán
Ing. Daniel Tkáč
Igor Kivader
JUDr. Míriama Porubská
Slavomír Pelech

Ing. Peter Miklovič
konateľ

Prílohy:

1. Účtovná závierka pre podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2019, Poznámky
2. Hlavná kniha
3. Správa audítora