

**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 6**

# O B S A H

## 1. ÚVOD

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

## 2. EKONOMICKÁ OBLASŤ

- Náklady
- Výnosy
- Pohľadávky
- Závazky
- Vlastné imanie

## 3. PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

## 4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

## 5. ZÁVER

---

# Ú V O D

---

Povinnosť vypracovať výročnú správu spoločnosti za rok 2016 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

**PRÁVNA 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/ konatelia

**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/ Konatelia:** Mgr. Peter Bobko

Vznik funkcie: 14.02.2007

[riaditel@presovreal.sk](mailto:riaditel@presovreal.sk)

Ing. Jaroslav Buzogán

Vznik funkcie: 16.4.2015

[buzogan.jaroslav@presovreal.sk](mailto:buzogan.jaroslav@presovreal.sk)

**Základné imanie spoločnosti:** 6 638,783775 €

**IČO:** 31 722 814

**DIČ:** 2020521393

**IČ DPH:**

SK2020521393

spoločnosť je mesačným platcom DPH

| <b>Účtovná hodnota<br/>majetku<br/>(v EUR netto)</b> | <b>k 1.1.2016</b> | <b>prírastky</b> | <b>úbytky</b>  | <b>k 31.12.2016</b> |
|--|-------------------|------------------|----------------|---------------------|
| Vlastný majetok                                      | 1 322 473         | 406 946          | 123 082        | 1 606 337           |
| Prenajatý majetok                                    |                   |                  |                |                     |
| <b>Spolu</b>   | <b>1 322 473</b>  | <b>406 946</b>   | <b>123 082</b> | <b>1 606 337</b>    |

**Predmet činnosti podnikania:**

---

*Výročná správa spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.  
za rok 2016*

Strana č. 4

- 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

Naša spoločnosť v roku 2016 spravovala 154 objektov + príslušné pozemky, všetky pozdĺžne parkovacie miesta na miestnych komunikáciách, parkovacie miesta na vyhradených parkoviskách vo vlastníctve mesta a byty vo vlastníctve mesta. Mali sme uzatvorených 382 nájomných zmlúv. Celková výmera všetkých nebytových priestorov v správe našej spoločnosti predstavovala 209.134,29 m<sup>2</sup>.

V roku 2016 nám bola do správy zverená komerčná časť mestského informačného centra. Naša spoločnosť zabezpečovala priamu prevádzku v objekte Vodárenská veža, Zimný štadión a rekreačný areál Delňa. Odpredaný bol objekt na ul. Švábska – Espresso Šváby. Prijatím VZN, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov, boli obmedzené kompetencie pri pridelení NP, čo sa bezprostredne odzrkadlilo na poklese tržieb. Proces pridelenia bol zdĺhavý, najmä pri priestoroch s väčšou podlahovou plochou. Obsaditeľnosť nebytových priestorov ovplyvňuje aj technický stav nehnuteľnosti. NP v správe našej spoločnosti si v súčasnej dobe vyžadujú investície z dôvodu fyzického ale aj morálneho opotrebovania.

### A/ NEBYTOVÉ PRIESTORY

Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 104/96 zo dňa 29.1.1996 bola založená spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. so 100% majetkovou účasťou mesta. Právnu subjektivitu získala spoločnosť dňa 1.3.1996 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu v Košiciach. 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.

## **B/ BYTOVÉ PRIESTORY**

V zmysle Dodatku č. 19 k Mandátnej zmluve zo dňa 1.8.2010, ktorý nadobudol účinnosť 1.1.2014, bolo spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. ako mandatárovi zverené zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv bytov a garáží v bytových domoch vo vlastníctve mesta Prešov. Uznesením MsZ v Prešove č. 451/2013 zo dňa 23.9.2013 Mestské zastupiteľstvo v Prešove schválilo ukončenie Zmluvy o výkone správy s obchodnou spoločnosťou M.B.P. Prešov, s.r.o. k 31.12.2013.

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

393 bytov = 10% .... / 257 + 136 prešlo zo správy MBP

99 bytov = zmiešané domy /+ 6 buniek/

---

Spolu 492 bytov

### **K 31.12. 2016 spravujeme celkom 434 bytov, z toho:**

333 bytov = 100% domy

101 bytov = zmiešané domy /+ 7 buniek /

NP = 16 garáží na ul. Šmeralova 1 – 11

V priebehu roku 2016 bolo uzatvorených 169 zmlúv o nájme bytu, ktoré boli uzatvorené na základe uznesení komisie MsZ sociálnej a bytovej.

V roku 2016 bola vyhotovená 1 zmluva o budúcom nájme. Nakoľko tento byt bol uvoľnený po predchádzajúcom nájomcovi a nespôsobilý riadneho užívania, bolo potrebné ho uviesť do užívania schopného stavu, načo boli vynaložené nemalé finančné prostriedky / najmä na dodanie a inštaláciu plynových vykurovacích telies a revíziu ELI a plynu/

Byty sa priebežne uvoľňujú, a to buď dobrovoľným odovzdaním nájomcu, alebo vypratáním realizovaným cestou súdneho exekútora a následne sa prideľujú a odovzdávajú ďalším nájomcom na základe rozhodnutia Komisie MsZ sociálnej a bytovej.

K 31.12.2016 evidujeme 18 voľných bytov. Na ul. Slánskej č. 6 sú 4 byty, ktoré sa z dôvodu plánovaného odpredaja bytového domu neobsadzovali.

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 jedným 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.

V priebehu roka 2016 pribudli tri nové lokality, ako aj nové parkovacie automaty v týchto lokalitách: ulica Čapajevova, ul. Krátka a ul. Dostojevského, čím sa zlepšil komfort parkovania v týchto lokalitách.

Začala sa príprava a zmena existujúcej mobilnej aplikácie SMARTPARKING na novú mobilnú aplikáciu EASYPARKING, ktorá prinesie a už aj prináša ešte väčší komfort pri parkovaní občanom mesta a celého okolia.

Počas celého roka 2016 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.

Stúpajúca tendencia tržieb za výber parkovného za predchádzajúci rok 2016 je odrazom kvalitného prevádzkovania parkovísk, o čom svedčí aj spokojnosť zákazníkov s našimi službami.

Výber parkovného (parkovacie automaty, predaj parkovacích kariet, služby SMS parking, smart parking) za uplynulý rok 2016 predstavuje celkovú sumu 328.249,85 €.

Pri plánovanom rozšírení parkovacích miest, ako napr.: Ul. Hollého, kde sme navrhli osadenie ďalších dvoch automatov a predpokladaný nárast parkovacích miest o cca 100 p.m., bude v budúcnosti ďalším prínosom pre mesto. Momentálne sa počet parkovacích miest v centrálnej zóne a na priľahlých uliciach priblížil k počtu 1100. Podľa našich plánov na rok 2017 by sa mal tento počet zvýšiť. 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.

## **D/ PRIEMYSELNÝ PARK ZÁBORSKÉ**

Na základe Mandátnej zmluvy medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o. zo dňa 30.12.2015 prevzal PREŠOV REAL, s.r.o. správu inžinierskych sietí v PP Záborské a Dodatkom č. 2 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.2.2014 prevzal dňa 14.5.2015 správu PP Záborské PREŠOV REAL, s.r.o. Hlavnou úlohou tejto správy je zabezpečenie plynulého chodu prevádzky PPZ a investoroch, ktorí sú v PPZ etablovaní. Prevádzku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

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

V súčasnosti sú v PPZ voľné a pripravené na predaj 3 voľné pozemky o rozlohe 10 000 m<sup>2</sup>, 6998 m<sup>2</sup> a 40 326 m<sup>2</sup>. O tieto pozemky sa uchádzajú rôzni investori so Slovenska a zahraničia a naša spoločnosť je v štádiu vstupných rokovaní pre prípravu týchto pozemkov na predaj.

Cieľom našej spoločnosti tak v roku 2017 bude dotiahnuť predaj voľných pozemkov do úspešného konca a zabezpečiť obsadenosť PPZ na 100 %. Súčasná obsadenosť Priemyselného parku je 69,3 %. Zároveň v roku 2017 plánuje naša spoločnosť pripraviť koncepciu pre prenájom nebytových priestorov v administratívnej budove PPZ, ktorá je prenajatá na 50 %.

V roku 2015 spoločnosť REAL Prešov s.r.o. získala licenciu na distribúciu elektrickej energie a zemného plynu v PPZ a oficiálne podniká ako Miestna distribučná Sústava (ďalej len MDS). Úlohou tejto formy podnikania je zabezpečiť príjem a zisk na základe vlastníckych vzťahov a prevádzky inžinierskych sietí a nadväzných zariadení. V súčasnosti má MDS podpísané všetky potrebné zmluvy s dodávateľmi a odberateľmi pre riadne zabezpečenie distribúcie. Distribúcia po odrátaní všetkých nákladov na jej prevádzku, nájom, revízií, nákladov na potrebné doplnkové služby a mzdy mala zabezpečiť za rok 2016 čistý zisk stanovený rozhodnutím URSO : 20 150 € bez DPH. Do správy MDS taktiež spadá riadenie procesov a súčinnosti pri napájaní sa na jednotlivé IS a etablovaní sa nových investorov ako aj pri riadení nábehu na výrobu už existujúcich prevádzok. V tejto súvislosti očakávame v roku 2017 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.

Do správy PPZ spadá aj zabezpečovanie servisných služieb na ostatných zariadeniach, pozemkoch a komunikáciách, ktorých prevádzka je nevyhnutná pre chod PPZ. Spoločnosť REAL Prešov s.r.o. má podpísané Zmluvy o výkone servisných služieb zo všetkými investormi etablovanými v PPZ. Na základe týchto zmlúv mala naša spoločnosť v roku 2016 príjem 44 866,70 € bez DPH. Tieto príjmy boli využité na prevádzku PPZ, revízie, verejné osvetlenie, čistenie kanalizácií, čistenie ORL, kosenie spoločných plôch, zimnú a letnú údržbu vnútro areálovej komunikácie.

## **E/ ZIMNÝ ŠTADIÓN**

Na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 14.2.2014 nám bol do správy odovzdaný aj Zimný štadión, Pod Kamennou baňou v Prešove, ktorého prevádzku sme do 30.4.2016 zabezpečovali na základe Komisionárskej zmluvy medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o.. V súčasnosti na základe zmluvy s Mestom prevádzkuje Zimný štadión spoločnosť KC INVESTMENT, s.r.o.

## **F/ VODÁRENSKÁ VEŽA, Metodova č. 9**

Do správy ju spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. dostala na základe Dodatku č. 21 k Mandátnej zmluve zo dňa 1.8.2010. Z dôvodu nezájmu o prenájom časť priestorov

Vodárenskej veže v roku 2016 prevádzkoval PREŠOV REAL, s.r.o.

## **G/ REKREAČNÝ AREÁL DELŇA**

Na základe Mandátnej zmluvy v roku 2014 nám bolo 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.

### **Zrušenie mestského okruhu**

K zrušeniu tzv. mestského okruhu došlo na základe Komisionárskej zmluvy, uzatvorenej medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o. dňa 31.12.2015, s účinnosťou od 1.1.2016.

Plynulý chod spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. bol zabezpečený 31 pracovníkmi, ktorí svoje činnosti vykonávajú na základe pracovných náplní a pokynov konateľov v súlade s organizačnou štruktúrou .

**Poznamenávame, že dňa 1.3.2016 spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. oslávila 20. výročie od jej založenia.**

## *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. 2016 vzrástli oproti roku 2015 o cca 97 %, náklady bez dane z príjmov vzrástli oproti roku 2015 o cca 97 %. Hospodársky výsledok pred zdanením narástol v absolútnej hodnote o 41.629 € t.j. nárast o 95,08 %.

Všeobecne je možné konštatovať, že veľké odchýlky položiek medzi porovnávanými rokmi 2015 a 2016 nastali z dôvodu zrušenia tzv. druhého mestského účtovného okruhu a začiatok účtovania len v jednej spoločnosti, kedy k predtým bežným nákladovým a výnosovým položkám pribudlo vo výnosovej oblasti účtovanie nájomného a v nákladovej oblasti účtovanie o opravách, udržiavaní a haváriách, ktoré v pomere k celkovým nákladom v roku 2016 predstavujú cca 11 %.

## Náklady

Celkové náklady na hospodársku činnosť v roku 2016 predstavovali nárast oproti roku 2015 o cca 97 %. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru narástli oproti roku 2015 o cca 538 %. Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok predstavovala nárast oproti roku 2015 o cca 822 %. Služby narástli oproti roku 2015 o cca 179 %. Osobné náklady vzrástli o cca 27 %, z toho mzdové náklady o cca 33 %. Položky daní a poplatkov vzrástli oproti roku 2015 o cca 79 %.

Navýšenie nákladov vynaložených na obstaranie predaného tovaru predstavuje zvýšenie nákladov na Vežu z dôvodu podávania jedál pri karoch a náklady Mestského informačného centra z titulu komisionárskeho predaja. Podiel týchto nákladov predstavuje v pomere k celkovým nákladom vynaloženým na obstaranie predaného tovaru cca 58 %.

Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok zaznamenala navýšenie z dôvodu nákupov náhradných dielov na parkovacie automaty, ich opravy a dopravné značenie a náklady na spotrebovanú energiu na Zimný štadión a IPZ.

V oblasti predaného tovaru a spotreby materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok predstavoval nárast nákupov predovšetkým náhradných dielov a opravy parkovacích automatov, doplnenie výpočtovej techniky a spotreby energií nakupovaných na IPZ.

V oblasti služieb došlo k navýšeniu oproti predchádzajúcemu roku predovšetkým v dôsledku účtovania opráv a havárií v účtovníctve v zmysle novej Komisionárskej zmluvy a ďalšieho prevádzkovania verejných parkovísk, predaja a distribúcie elektriny a plynu v Priemyselnom parku Záborské, prevádzkou Vodárenskej veže, prevádzkou Zimného štadióna a taktiež prevádzkovaním rekreačného zariadenia Delňa.

Navýšenie položky osobných nákladov predstavoval nárast miezd a z nich vyplývajúcich odvodov a ostatných sociálnych nákladov predovšetkým v dôsledku navýšenia počtu zamestnancov a taktiež pracovníkov na dohody o vykonaní prác podľa schválenej organizačnej štruktúry, kedy zo stavu 23 zamestnancov z roku 2014 sa navýšil stav

zamestnancov na 31 v roku 2016. Navýšenie vzniklo v dôsledku potreby zamestnancov na parkoviská (4 zamestnanci), Zimný štadión (8 zamestnanci - dohody), Vodárenská veža (2 zamestnanci – dohody), Priemyselný park (1 zamestnanec) a doplnenie pracovníkov správy (koordinátor a menežér rozvoja a energetiky).

Nárast v oblasti daní a poplatkov je spôsobený nárastom predovšetkým súdnych a exekučných poplatkov, nakoľko spoločnosť začala účtovať o predpise a výbere nájomného (v porovnaní s rokom 2015 tieto poplatky vzrástli o cca 212 %) a taktiež pribudla položka daní z elektriny a plynu.

Ďalšími položkami ostatných nákladov na hospodársku činnosť boli položky rozdielov z vyúčtovania za rok 2015, ktoré vznikli z prevýšenia nakúpených energií a služieb nad ich spotrebou pri vyúčtovaní. Podľa odporúčania audítorskej spoločnosti, ktorá vykonávala v našej spoločnosti audit účtovnej závierky, spoločnosť pristúpila k použitiu nerozdeleného zisku minulých rokov z dôvodu eliminácie týchto rozdielov.

Nárast finančných nákladov, ktoré predstavujú bankové poplatky, bol zapríčinený vkladmi mincí vybratých z parkovacích automatov do banky, kedy banky účtujú značné poplatky za tieto úkony. Naviac spoločnosť oproti roku 2015 o parkovných poplatkoch účtovala celý rok.

Vzhľadom na zvyšujúci sa počet prenájmu NP za symbolické nájomné (plocha NP prenajatá tretiemu sektoru predstavuje cca 35 % z celkovej plochy NP v správe spoločnosti), spoločnosť zvažuje zmenu komis. zmluvy. V súčasnosti rozdiel medzi komerčným nájomom a zníženým nájomom schváleným mestom predstavuje cca 990 tis EUR ročne.

## Výnosy

Celkové výnosy v porovnaní s rokom 2015 vzrástli o cca 97 %. Tržby z predaja tovaru vrástli o cca 17 %, tržby z predaja služieb vzrástli o cca 128 %. Položka ostatných výnosov zaznamenala pokles o cca 3 %.

Položka tržby z predaja tovaru predstavuje:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| • odber elektrickej energie IPZ   | 13.510,85 |
| • odpredaj voda IPZ               | 65.559,79 |
| • odpredaj tovaru Vodárenská veža | 26.064,19 |

Položka tržby z predaja služieb predstavuje:

|  |            |
|--|------------|
| • tržby z nájomného                            | 983.357,93 |
| • celkové tržby z parkovného                   | 331.530,00 |
| • distribúcia elektrickej energie a plynu IPZ  | 440.872,84 |
| • servisné služby IPZ                          | 45.335,80  |
| • pripojovacie poplatky IPZ                    | 180.681,06 |
| • tržby Zimný štadión (bez transféru od Mesta) | 50.930,46  |
| • tržby Delňa                                  | 29.318,03  |
| • tržby za spracovanie vyúčtovania             | 7.403,18   |
| • ostatné služby                               | 7.717,34   |

Položka Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti predstavuje položky, ktoré nenapĺňajú znaky tovaru resp. služieb. Sú to predovšetkým rozdielové položky vyúčtovania za rok 2015, vymožené pohľadávky v exekúciách, právoplatné súdne rozhodnutia, plnenie poisťných

udalostí, transféry od Mesta, prebytkový stav ročného koeficientu DPH a uzávierkové operácie.

Položka Výnosové úroky predstavuje kreditné úroky prijaté od banky 14,07

Nárast výnosov je priamo spojený s nárastom nákladov. Nosnou oblasťou výnosov sa stali výnosy z nájomného, ktoré predstavujú 42,88 % 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. Správny výpočet dlžnej čiastky pre Mesto podľa uvedenej zmluvy sa zmluvným stranám v roku nepodarilo určiť ani po viacerých rokovaníach. Preto komisionár pri vypracovaní účtovnej závierky abstrahoval od účtovania minimálnej pevne stanovenej sumy odvodu (280.000 EUR ročne).

Nadálej pevnou súčasťou výnosov sú príjmy z parkovného (cca 13 % z celkových výnosov) a tržby IPZ z distribúcie elektriny a plynu (cca 18 % z celkových výnosov). Prípojovacie poplatky predstavujú jednorázové tržby (cca 7 % z celkových výnosov).

## Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| ➤ pohľadávky z obchodného styku | 462.079,35 €   |
| ➤ opravné položky               | - 104.639,39 € |
| ➤ daňové pohľadávky             | 134.743,23 €   |
| ➤ iné pohľadávky                | 737.075,85 €   |

Vývoj pohľadávok z obchodného styku (bez vplyvu opravných položiek) zaznamenal nárast oproti roku 2015 o 39,81 %. Z hľadiska tried splatnosti najväčší podiel predstavuje splatnosť pohľadávok po splatnosti od 181 do 360 dní. Z hľadiska percentuálneho vyjadrenia pohľadávok po lehote splatnosti je stav nasledovný:

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| ✓ po splatnosti od 61 do 90 dní    | 8,7 %   |
| ✓ po splatnosti od 91 do 180 dní   | 21,74 % |
| ✓ po splatnosti 181 do 360 dní     | 33,77 % |
| ✓ po splatnosti 361 do 720 dní     | 18,45 % |
| ✓ po splatnosti od 721 do 1080 dní | 5,93 %  |
| ✓ po splatnosti nad 1080 dní       | 11,40 % |

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 vymoženie týchto pohľadávok.

Vývoj opravnej položky zaznamenal stúpajúci trend, predovšetkým z dôvodu presunu starých pohľadávok do vyšších tried výpočtu percenta výšky opravnej položky. Nárast oproti roku 2015 predstavuje cca 11 %.

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 | 18.156,11 |
| ✓ kreditné úroky                              | 2,83      |
| ✓ DPH   | 70.814,44 |

V porovnaní s rokom 2015 daňové pohľadávky zaznamenali presun zo záväzkovej oblasti do oblasti pohľadávok voči štátu, hlavne z dôvodu vysporadúvania DPH.

Hodnota iných pohľadávok predstavuje zostatok aktívnych účtov pohľadávok. Stav k 31.12.2016:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| ✓ pohľadávky voči zamestnancom  | 3.950,10  |
| ✓ právoplatné súdne rozhodnutia | 5.695,31  |
| ✓ povolenia na exekúciu         | 132,00    |
| ✓ ostatné                       | 13.383,41 |

Stav iných pohľadávok v položke „ostatné“ zaznamenal nárast oproti roku 2015 hlavne z dôvodu prechodu účtovania nájomného na spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. Táto položka bude mať stúpajúcu tendenciu, nakoľko má úzky vzťah s nedoplatkami voči nájomcom zo starého vzťahu s mestom. Podľa nášho názoru toto si malo vysporiadať Mesto ako pôvodný veriteľ.

## Záväzky

V oblasti záväzkov celkové záväzky vzrástli oproti roku 2015 o cca 33 %. Tento nárast súvisí s nárastom stavu krátkodobých záväzkov. V tejto oblasti záväzky z obchodného styku zaznamenali nárast o cca 200 %, záväzky voči zamestnancom poklesli o cca 7 % a s tým súvisiace záväzky zo sociálneho poistenia o cca 21 %, nárast daňových záväzkov a dotácií súvisí s nárastom daňových pohľadávok, stav iných záväzkov poklesol o cca 5 %. Nárast zákonných rezerv bol vyvolaný zaúčtovaním rezervy na dodávku plynu pre IPZ od spoločnosti SLOVAKIA ENERGY, s.r.o.

Stav záväzkov k 31.12.2016:

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| a) záväzky zo sociálneho fondu     | - 257,28 €   |
| b) záväzky z obchodného styku      | 345.459,37 € |
| c) záväzky voči zamestnancom       | 32.071,37 €  |
| d) záväzky zo sociálneho poistenia | 20,306,05 €  |
| e) daňové záväzky a dotácie        | 16.030,51 €  |
| f) Iné záväzky                     | 569.055,63 € |

Záväzky zo sociálneho fondu predstavujú zostatok tvorby z hrubých miezd zamestnancov vo výške 1 %. Fond sa používa predovšetkým na dotovanie ceny stravných lístkov pre zamestnancov a na iné sociálne účely. Zaraďuje 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 31.05.2017 zúčtované s vyčíslenými nákladmi za energie a služby v roku 2016. Spoločnosť vedie podrobnú analytickú evidenciu prijatých platieb a uskutočňuje kroky na ich prípadné vymáhanie.

Závazky z obchodného styku podľa splatnosti:

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| ◆ do lehoty splatnosti             | 0 €           |
| ◆ po splatnosti od 31 do 60 dní    | 485,75 €      |
| ◆ po splatnosti od 61 do 90 dní    | 133.862,83 €  |
| ◆ po splatnosti od 91 do 180 dní   | 179.269,61 €  |
| ◆ po splatnosti od 181 do 360 dní  | 27.976,03 €   |
| ◆ po splatnosti od 361 do 720 dní  | - 42.639,85 € |
| ◆ po splatnosti od 721 do 1080 dní | 22.930,21 €   |
| ◆ po splatnosti nad 1080 dní       | 23.574,79 €   |

Najväčší tuzemskí veritelia spoločnosti:

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. Spravbytkomfort, a.s.        | 126.905,75 €                   |
| 2. DDD Expres – Jaroslav Madzik | 14.395,70 €                    |
| 3. KC INVESTMENT s.r.o.         | 33.963,81 €                    |
| 4. MP KANAL service s.r.o.      | 12.837,03 €                    |
| 5. Mesto Prešov                 | 16.969,17 € (okrem parkovného) |
| 6. DLC s.r.o.                   | 10.800,00 €                    |

Zahraniční veritelia:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 1. Carl Schunemann Verlag GmbH       | 22,80 €    |
| 2. Innovative Parking Solutions doo. | 1.300,00 € |

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky účtov daní:

|  |             |
|--|-------------|
| • daň z príjmov právnických osôb za rok 2016 | 10.643,23 € |
| • preddavky na daň zo závislej činnosti      | 5.387,28 €  |
| • daň z motorových vozidiel                  | 329,71 €    |
| • koncesionárske poplatky                    | 18,58 €     |

## Vlastné imanie

Zaúčtované pohyby v roku 2016:

|   |           |
|---|-----------|
| ● prevod nerozdeleného zisku minulých rokov (zisk z r.2015) | 25.293,30 |
|---|-----------|

- použitie nerozdeleného zisku minulých rokov

135.423,76

| text                            | 2015       | 2016      |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Základné imanie                 | 6 638,78   | 6638,78   |
| Ostatné kapitálové fondy        | 51 313,21  | 51 313,21 |
| Zákonný rezervný fond           | 17 590,54  | 17 590,54 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 165 371,17 | 55 240,71 |
| Výsledok hospodárenia           | 25 293,30  | 57 486,32 |

## 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.

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.

## Návrh na rozdelenie zisku

Spoločnosť podľa rozhodnutia konateľov spoločnosti a na základe odporúčania dozornej rady spoločnosti navrhuje rozdelenie vykázaného disponibilného zisku za rok 2016 vo výške **57.486,32 EUR** nasledovne:

|  |             |
|--|-------------|
| 1. prídel do rezervného fondu vo výške 5 % | 2.874,32 €  |
| 2. odmeny konateľom                        | 4 000,00 €  |
| 3. prídel do sociálneho fondu              | 5.000,00 €  |
| 4. nerozdelený zisk minulých rokov         | 45.612,00 € |

## 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 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.

V Prešove 18.04.2017

Vypracoval:  
JUDr. Kohútová  
Ing. Tkáč  
Ing. Lipka

Mgr. Bobko Peter - konateľ

Ing. Buzogán Jaroslav - konateľ