

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 7

O B S A H

1. ÚVOD

Všeobecná časť

A/ Nebytové priestory

B/ Bytové priestory

C/ Parkoviská

D/ PP Záborské

E/ Vodárenská veža

F/ Rekreačný areál Delňa

2. EKONOMICKÁ OBLASŤ

- Náklady
- Výnosy
- Pohľadávky
- Záväzky
- Vlastné imanie

3. PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

4. NÁVRH NA VYSPORIADANIE ZISKU

5. ZÁVER

1. ÚVOD

Povinnosť vypracovať Výročnú správu spoločnosti za rok 2017 vplynula 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/ Konateľka Ing. Marta Dolhá

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

Predmet činnosti podnikania:

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

VŠEOBECNÁ ČASŤ

Naša spoločnosť v roku 2017 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 222 539,23 m².

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. 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, zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu v Košiciach dňa 01.03.1996. Spoločnosť bola založená za účelom správy nebytových priestorov. Preto pri jej vzniku jej boli do správy odovzdané aj nebytové priestory po transformovaných mestských organizáciách v roku 1995 a to:

Nebytové priestory po Správe mestských komunikácií Prešov
Nebytové priestory po Technických službách mesta Prešov
Nebytové priestory po Mestskom bytovom podniku

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

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

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

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

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

podmienky pre nájomcov, kedy ²nájomcovia 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.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. k 31.12.2017 spravovala celkovo 74 objektov a prísluších pozemkov, všetky pozdĺžne parkovacie miesta na miestnych komunikáciách, parkovacie miesta na vyhradených parkoviskách vo vlastníctve mesta, 220.878,04 m² nebytových priestorov, garáží a prísluších pozemkov. K 31.12.2017 spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. mala uzatvorených cca 374 nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov. Obsaditeľnosť v nebytových priestoroch bola na 85,68 %. Vysoký podiel neprenajatých NP tvoril Cyklistický areál, ktorého prenájatím od 01.01.2017 sa znížil podiel neprenajatých NP zo 14,32 % na 2,33 %.

Obsaditeľnosť nebytových priestorov ovplyvňuje hlavne technický stav nehnuteľností a ich pripravenosť v čase záujmu o prenájom. Nebytové priestory v správe spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. si v súčasnej dobe vyžadujú investície z dôvodu tak fyzického, ako aj morálneho opotrebenia. V priebehu roku 2017 nám boli z dôvodu odpredaja vyňaté zo správy objekty Pavla Horova 20 a Sabinovská 51.

B/ BYTOVÉ PRIESTORY

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

- bytov vo vlastníctve mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy
- pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane 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 1.1.2014 bolo spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. odovzdaných do správy 492 bytov z toho:

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

99 bytov = zmiešané domy /+ 6 buniek/

Spolu 492 bytov

K 31.12. 2017 spravujeme celkom 428 bytov, z toho:

333 bytov = 100% domy

88 bytov = zmiešané domy /+ 7 buniek /

NP = 16 garáží na ul. Šmeralova 1 – 11

V priebehu roku 2017 bolo uzatvorených 110 zmlúv o nájme bytu, ktoré boli uzatvorené na základe uznesení komisie MsZ sociálnej a bytovej. Byty sa priebežne uvoľňujú, a to buď dobrovoľným odovzdaním nájomcu, alebo vypratáním realizovaným cestou súdneho exekútora a následne sa pridelujú a odovzdávajú ďalším nájomcom na základe rozhodnutia Komisie MsZ sociálnej a bytovej.

K 31.12.2017 evidujeme 15 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. Poznávame, 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.

Pokračuje prevádzka mobilnej aplikácie EASYPARKING, kedy spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ukončila zmluvný vzťah so srbskou spoločnosťou INNOVATIVE PARKING SOLUTIONS DOO, kedy prevádzka aplikácie bola z dôvodu malého počtu užívateľov a predraženej ceny stratová. Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. uzatvorila novú zmluvu o vytvorení a prevádzke mobilnej parkovacej aplikácie EASYPARKING so spoločnosťou VADIUM – IT s.r.o. kedy sa podarilo vyrokovať výhodné cenové podmienky. Tieto faktory výrazne vplývali na výsledok používania aplikácie EASY, kedy v porovnaní s rokom 2016 sa vykázaná strata znížila o 55,88 %.

Počas celého roka 2017 sa vykonávali podrobné merania v teréne, na existujúcich parkovacích miestach v určených lokalitách v centre mesta, ale aj na sídliskách k pripravovaným projektovým dokumentáciami 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, napriek celkovému ročnému poklesu je odrazom kvalitného prevádzkovania parkovísk, o čom svedčí aj spokojnosť zákazníkov s našimi službami. Podľa percentuálnych hodnôt, ktoré spracovávame na pravidelnej báze sa rešpektovanosť parkovania pohybuje v priemere rozsahu 85% – 90 % v závislosti k danej zóne a lokalite. Firma PREŠOV REAL, s.r.o. chce ďalej prispievať k zlepšeniu a k skvalitneniu služieb týkajúcich sa parkovania v centrálnej zóne ako aj mimo nej.

V zmysle platnej Komisionárskej zmluvy spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ku dňu 31.12.2017 odviedla mestu odvod z tržieb vo výške 485.693,60 €.

Hospodárenie za roky 2016 – 2017:

	2016	2017	%
automaty	222709,07	235964,73	5,95
SMS parking	43555,41	41130,26	- 5,57
easy parking	- 6734,12	-2972,64	55,86
park.miesta	6321,93	7361,82	16,45
park.karty	19440,82	18409,40	- 5,31
mzdy	66778,23	72988,51	9,30
správna réžia	31787,40	34608,00	8,87
ostatné	5661,97	13190,47	132,97
investície		7500,00	
výsledok	181065,51	171606,59	-5,22

D/ PRIEMYSELNÝ PARK ZÁBORSKÉ

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

V súčasnosti je v PPZ úspešne etablovaných 5 investorov, ktorých obsadenosť parku tvorí 69% a v plnej prevádzke ponúkne vyše 1000 pracovných miest. Zároveň sú na meste Prešov podané žiadosti 4 nových investorov (niektorí sú už v štádiu schvaľovacích procesov na rôznych úrovniach), ktorí po úspešnom etablovaní naplnia kapacitu parku určenú pre investorov na 94 %. Do konca roka 2018 očakávame naplnenosť PPZ na 100 %, pri zamestnanosti cca 1200 pracovných miest.

Prevádzku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

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

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

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

Po naplnení parku práca správy PPZ nekončí, pretože je potrebné neustále zabezpečovať plynulú a bezpečnú prevádzku PPZ , servisné služby , starostlivosť o vymedzené technické zariadenia a dodávku energií. Ďalším krokom potom bude PPZ zveľadiť a znížiť jeho náklady na prevádzku na minimum tak, aby sa pre etablovaných investorov vytvorili zdravé podmienky pre ich rast a rozvoj.

Ďalšie prínosy :

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

Celková rozloha parku:	246 376 m²
Plocha určená pre investorov :	186 286 m ²
Obsadenosť v m2:	128 962 m ²
Obsadenosť v %:	69,00%
Podané žiadosti v m2 :	44 616 m ²
Obsadenosť po schválení žiadostí v %:	94,00%

Etablovaní investori		
Investori	m²	Očakávané prac miesta
HTT	50000	550
Draka	60000	350
AHP	4691	25
Leyard	14271	200
SPOLU m2	128962	SPOLU
SPOLU %	69,00%	1125

ETABLOVANÉ SPOLOČNOSTI V PRIEMYSELNOM PARKU

AHP s.r.o.

Oblasť podnikania / činnosti / výroby: sieťotlač, výroba štítkov a priemyselnej potlače

Honeywell Turbo s. r. o.

Oblasť podnikania / činnosti / výroby: automotive – výroba turbodúchadiel

Draka Comteq Slovakia s. r. o.

Oblasť podnikania / činnosti / výroby: výroba telekomunikačných a optických káblov

LEYARD EUROPE

Oblasť podnikania / činnosti / výroby: výroba elektroniky – veľkoformátových obrazoviek

ETABLOVANÉ SPOLOČNOSTI V PRIEMYSELNOM PARKU - na pozemkoch p.Remetu

CI Regio

Oblasť podnikania / činnosti / výroby: výroba oceľových konštrukcií pre stavebný priemysel

Hospodárenie za roky 2016 a 2017

NÁKLADY	2016	2017	%
Materiál	1424,89	1192,58	- 16,30
energie	116738,67	121592,14	3,99
opravy	7024,42	2303,29	- 304,97
služby	79671,49	77098,83	- 3,34
pripoj.poplatky	130629,46	70338,94	-185,71
distribúcia	329376,55	433694,51	24,05
mzdy	24881,80	23236,90	-7,07
dane	1811,71	4015,49	126,19
ostatné	15249,78	6742,02	
SPOLU	706808,77	740214,70	4,73
VÝNOSY			
servisné služby	225939,56	112242,34	- 49,67
nájomné	104,38	417,52	300,00
distribúcia	440059,69	590348,16	34,15
predaj plynu,ELE	13285,29	20816,80	53,01
predaj vody	65559,79	90584,80	38,17
ostatné	6894,73	503,83	-92,69
SPOLU	752607,76	814913,45	8,39
Výsledok	45798,99	74698,75	20,14

E/ VODÁRENSKÁ VEŽA, Metodova č. 9

Do správy ju spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. dostala na základe Komisionárskej zmluvy platnej od 01.01.2016. Z dôvodu nezájmu o prenájom časť priestorov Vodárenskej veže v roku 2016 prevádzkoval PREŠOV REAL, s.r.o.

V r. 2017 sa spoločnosti podarilo začať poskytovať služby spojené s pohrebnými hostinami, ktoré mali výrazný vplyv na zvýšení tržieb. Prevádzka Vodárenskej Veže naďalej vykazuje stratovú záležitosť.

Hospodárenie za roky 2016 a 2017

NÁKLADY	2016	2017	%
materiál	5809,03	4266,11	- 26,56
jedlo	3564,63	8853,40	140,26
energie	3768,29	1286,46	-165,86
predaný tovar	8894,80	9509,87	6,47
opravy	1550,11	1419,58	- 8,42
služby	1843,75	1066,51	- 42,16
mzdy	22063,98	23681,11	6,83
ostatné	1001,00		
SPOLU	48495,59	50083,03	3,27
VÝNOSY			
tržby za tovar	26063,58	36494,60	40,02
ostatné	6,31		
SPOLU	26069,89	36494,60	39,99
Výsledok	- 22425,70	- 13588,43	39,41

F/ REKREAČNÝ AREÁL DELŇA

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

Hospodárenie za roky 2016 a 2017

NÁKLADY	2016	2017	%
materiál	2436,27	26220,24	976,25
opravy	27046,60	13042,04	-51,78
služby	8996,67	39417,12	338,13
mzdy	6566,14	8587,70	23,54
dane	100,00	127,09	21,32
ostatné	1155,80	238,09	-79,40
SPOLU	46301,48	87632,28	47,17
VÝNOSY			
tržby	32179,97	33308,13	3,39
ostatné	2073,97	-	-
transfer od mesta		33345,14	-
SPOLU	34253,94	66653,27	48,61
Výsledok	-12047,54	- 20979,01	-42,57

2. EKONOMICKÁ OBLASŤ

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

V ekonomickej oblasti celkové výnosy v r. 2017 vzrástli oproti roku 2016 o cca 12,19 %, celkové náklady bez dane z príjmov vzrástli oproti roku 2016 o cca 13,90 %. Výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje zisk vo výške 111 718,94 EUR, kým v roku 2016 výsledok hospodárenia pred zdanením predstavoval zisk vo výške 98 562,84 tis .EUR.

Náklady

Celkové náklady na hospodársku činnosť v roku 2017 predstavovali nárast oproti roku 2016 o cca 12,20 %. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru narástli oproti roku 2016 o cca 548 %. V položke nárastu predaja tovaru sa prejavilo účtovanie nákupu energií pre Priemyselný park Záborské nie ako záloha, ale ako priamy náklad spojený s nákupom médií.

Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok predstavovala pokles oproti roku 2016 o cca 10,90 %. Služby poklesli oproti roku 2016 o cca 2,26 %. Osobné náklady poklesli o cca 1,69 %, z toho mzdové náklady o cca 0,87 %. Položky daní a poplatkov poklesli oproti roku 2016 o cca 49,17 %.

K nákladom vynaložených na obstaranie predaného tovaru pribudol okrem zvýšenia nákladov na Vežu z dôvodu podávania jedál pri pohrebných hostinách a okrem nákladov Mestského informačného centra z titulu komisionárskeho predaja tiež predaj studenej vody v IPZ, ktorý výrazným spôsobom navýšil túto položku. Navýšenie tejto položky predstavovalo cca 450 %

Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok zaznamenala pokles o cca 10,90 % z dôvodu nižšieho nákupov náhradných dielov na parkovacie automaty, ich opravy a dopravné značenie.

V oblasti služieb došlo k poklesu všetkých ukazovateľov o cca 2,26 % 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 a taktiež prevádzkovaním rekreačného zariadenia Delňa.

Pokles položky osobných nákladov o cca 1,69 % predstavoval pokles miezd a z nich vyplývajúcich odvodov a ostatných sociálnych nákladov predovšetkým v dôsledku navýšenia počtu dlhodobých zamestnancov a taktiež pracovníkov na dohody o vykonaní prác podľa schválenej organizačnej štruktúry. Ku dňu účtovnej závierky počet stálych zamestnancov bol 39.

Pokles v oblasti daní a poplatkov o cca 97 % je spôsobený poklesom predovšetkým súdnych a exekučných poplatkov.

Ďalšími položkami ostatných nákladov na hospodársku činnosť boli položky rozdielov z vyúčtovania nájmu, energií a služieb za rok 2016, 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.

Značne narástla položka ostatných nákladov na hospodársku činnosť, ktorá zaznamenala nárast oproti roku 2016 o cca 190,30 %. Dôvodom takéhoto nárastu bolo zaúčtovanie minimálnej sumy odvodu vo výške 280.000,- EUR. ktorú požaduje mesto za výkony v zmysle platnej Komisionárskej zmluvy.

Nárast finančných nákladov, ktoré predstavujú bankové poplatky (nárast o 9,56 %) bol zapríčinený vkladmi mincí vybratých z parkovacích automatov do banky, kedy banky účtujú značné poplatky za tieto úkony .

Výnosy

Celkové výnosy v porovnaní s rokom 2016 vzrástli o cca 12,19 %. Tržby z predaja tovaru vzrástli o cca 19,97 %, tržby z predaja služieb vzrástli o cca 2,21 %. Položka ostatných výnosov zaznamenala nárast o cca 141 % z dôvodu zaúčtovania odmeny podľa Komisionárskej zmluvy.

Z predaja tovaru sa na celkových tržbách z predaja podieľajú:

• odber plynu	13.344,47 €	7,99 %
• odber elektriny	9.737,91 €	5,83 %
• odber vody	90.584,80 €	54,23 %
• tovar Veža	36.494,60 €	21,85 %
• tovar MIC	16.389,48 €	9,81 %

Najväčšími položkami predaja služieb sú:

(% podiel na sume tržieb za služby)

• nájomné	45,35
• distribúcia IPZ	26,47
• tržby parkovacích automatov	10,95
• správa bytov	5,02
• služby IPZ	4,34
• parking SMS	2,52
• predaj park.miest	1,09

Položka Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti predstavuje položky, ktoré nenapĺňajú znaky tovaru resp. služieb. Sú to predovšetkým rozdielové položky vyúčtovania za rok 2016, vymožené pohľadávky v exekúciách, právoplatné súdne rozhodnutia, plnenie poisťných udalostí, transfery od Mesta, prebytkový stav ročného koeficientu DPH a uzávierkové operácie. Najvýznamnejšou položkou je odplata v zmysle Komisionárskej zmluvy, ktorá predstavuje cca 75 % celkových ostatných výnosov.

Nosnou oblasťou výnosov sa stali výnosy z nájomného, ktoré predstavujú 35,49 % 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. Naďalej pevnou súčasťou výnosov sú príjmy z parkovného a tržby IPZ z distribúcie elektriny a plynu.

Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

	2016	2017	%
➤ pohľadávky z obchodného styku	636320,91	1224294,98	nárast o 92,40
➤ opravné položky	-115813,30	- 184250,03	nárast o 59,09
➤ daňové pohľadávky	93865,62	23437,24	pokles o 300,50
➤ iné pohľadávky	722804,72	604787,83	pokles o 19,51

Z hľadiska tried splatnosti pohľadávok z obchodného styku:

	2016	2017	%
✓ po splatnosti od 91 do 180 dní			
✓ po splatnosti 181 do 360 dní			
✓ po splatnosti 361 do 720 dní		418956,59	
✓ po splatnosti od 721 do 1080 dní	335142,84	105969,80	-68,38
✓ po splatnosti nad 1080 dní	192146,89	144245,56	-24,93

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

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

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

✓ preddavky na daň z príjmov právnických osôb	18.489,20
✓ DPH	4.858,94
✓ ostatné dane	89,10

Spoločnosť uplatňovala oslobodenie od DPH na výstupe pri nájme a z tohto dôvodu bola povinná na vstupoch DPH uplatňovať koeficient DPH, ktorý v r .2017 predstavoval hodnotu 70 %.

Hodnota iných pohľadávok predstavuje zostatok aktívnych účtov pohľadávok. Stav k 31.12.2017:

✓ pohľadávky voči zamestnancom	3.350,00
✓ právoplatné súdne rozhodnutia	16.945,82
✓ povolenia na exekúciu	132,00
✓ ostatné	584.360,01

V položkách ostatných pohľadávok účtovala spoločnosť aj nevysporiadané záväzky nájomného voči nájomcom, kedy z rozhodnutia Mesta ako pôvodného dlžníka tieto neboli vysporiadané a vrátené priamo jednotlivým nájomcom, ale boli poukávané na účet spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o. za účelom vysporiadania týchto nedoplatkov. Toto rozhodnutie spôsobilo našej spoločnosti značné účtovné problémy, a hlavne nespokojnosť nájomcov z titulu zadržania preplatkov. Zo sumy cca 275.000 €, ktoré mesto poukázalo na účet spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o, ostali ku dňu zostavenia účtovnej závierky nevysporiadané preplatky vo výške 26.489,22 €.

Záväzky

V oblasti záväzkov celkové záväzky narástli oproti roku 2016 o cca 21,42 %. Tento nárast súvisí predovšetkým z dôvodu účtovania záväzku voči mestu Prešov z titulu plnenia odmeny mestu podľa komisionárskej zmluvy.

Stav záväzkov k 31.12.:

	2016	2017	%
a) záväzky zo sociálneho fondu	- 257,28	2908,90	
b) záväzky z obchodného styku	758.791,26	1.036.661,54	26,80
c) záväzky voči zamestnancom	32.071,37	33.022,25	2,96
d) záväzky zo sociálneho poistenia	20.306,05	22.392,67	10,28
e) daňové záväzky a dotácie	39.398,88	58.854,17	49,38
f) Iné záväzky	568.762,26	643.055,35	13,06

Záväzky zo sociálneho fondu predstavujú zostatok tvorby z hrubých miezd zamestnancov vo výške 0,6 %. Fond sa používa predovšetkým na dotovanie ceny stravných lístkov pre zamestnancov a na iné sociálne účely. Zaráďuje 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 31.05.2018 zúčtované s vyčíslenými nákladmi za energie a služby v roku 2017. Spoločnosť vedie podrobnú analytickú evidenciu prijatých platieb a uskutočňuje kroky na ich prípadné vymáhanie.

Záväzky z obchodného styku podľa splatnosti:

	2016	2017	%
❖ po splatnosti od 361 do 720 dní		190.093,88	
❖ po splatnosti od 721 do 1080 dní	332.187,66	42.204,73	-787,09
❖ po splatnosti nad 1080 dní	-31.968,34	-21.789,65	-31,84

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky účtov daní:

• daň z príjmov PO	39.233,98
• preddavky na daň z príjmov zo závislej činnosti	5.888,24
• DPH	13.368,03
• daň z motorových vozidiel	345,34
• koncesionárske poplatky	18,58

Vlastné imanie

Zaučtované pohyby v roku 2017:

• prídely do rezervného fondu	2.874,32
• prevody nerozdeleného zisku minulých rokov	181.108,57

text	2016	2017
Základné imanie	6 638,78	6638,78
Ostatné kapitálové fondy	51 313,21	51 313,21
Zákonný rezervný fond	17 590,54	20 464,86
Nerozdelený zisk minulých rokov	55 094,85	181 108,57
Výsledok hospodárenia	70 638,88	72 482,13

3. PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

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

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

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

4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Spoločnosť vykázala za účtovné obdobie 2017 výsledok hospodárenia zisk vo výške **72 482,13 EUR**, ktorý navrhujeme rozdeliť:

- | | |
|---|---------------|
| • prídela do rezervného fondu vo výške 10 % | 7.248,21 EUR |
| • nerozdelený zisk minulých rokov | 65.233,92 EUR |

5. ZÁVER

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

V Prešove 31.12.2018

Vypracoval: Ing. Lipka Marek

Ing. Dolhá Marta
konateľka