

M e s t o S e n i c a
Mestský úrad Senica
Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica

Zn. 2015/ 4. MsZ/ bod 6/ Správa o výsledkoch hospodárenia Mestského podniku služieb, spol. s r.o. Senica v roku 2014 a zámery spoločnosti na rok 2015

Materiál na rokovanie

4 . riadne zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Senici

Dňa: 25. júna 2015

Bod programu číslo: 6

Názov materiálu: **Správa o výsledkoch hospodárenia Mestského podniku služieb, spol. s r.o. Senica v roku 2014 a zámery spoločnosti na rok 2015.**

Návrh vypracoval: Ing. Ján Bachura, riaditeľ spoločnosti

Návrh preveril: JUDr. Katarína Vrlová, prednostka

Návrh predkladá: Mgr. Branislav Grimm, primátor mesta

Návrh prerokovala: Mestská rada dňa: 11.06.2015

Prerokovala komisia: - pre podnikateľskú činnosť, správu mestského majetku, obchodu a služieb dňa: 09.06.2015
- finančná dňa: 17.06.2015

Návrh na uznesenie: **Mestské zastupiteľstvo v Senici**

b e r i e n a v e d o m i e

Správu o výsledkoch hospodárenia Mestského služieb, spol. s r.o. Senica v roku 2014 a zámery spoločnosti na rok 2015.

Mestský podnik služieb spol. s r.o. Senica (ďalej len MPS), je obchodná spoločnosť, ktorá bola založená jediným spoločníkom – Mestom Senica, a to Zakladateľskou listinou zn. N 723/92 NZ 708/92, zo dňa 13.10.1992.

Zapísaná v Obchodnom registri firiem je od 12.11.1992 a to v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava (príslušný registračný súd), oddiel Sro, vložka číslo: 143/T.

Jediným spoločníkom od zrodu spoločnosti bolo a v súčasnosti aj je Mesto Senica, ktoré vložilo do jej základného imania vklady v celkovej hodnote 4.460.834,00 eur.

K poslednému zvýšeniu základného imania došlo začiatkom roka 2014, a to uznesením Mestského zastupiteľstva v Senici č.20MsZ/2014/609. Týmto rozhodnutím poslancov zvýšilo o 135.000 eur, a stabilizovalo na už uvedenej sume 4.460.834 eur.

Vyššie deklarované rozhodnutie Valné zhromaždenie MPS akceptovalo, prijaté finančné prostriedky boli cielene smerované na splatenie časti ďalšej kúpnej ceny vybudovanej cestnej komunikácie v PZ Kaplinské pole Senica, k čomu bol konateľ spoločnosti osobne zaviazaný primátorom mesta.

Celá hodnota základného imania je v súčasnosti plne splatená, posledné dve splátky (v sumách 120.000 eur a 135.000 eur) boli zrealizované v januári a októbri 2014, následne potom riadne zaregistrované aj v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava.

V súčasnom období má MPS v Obchodnom registri OS Trnava zapísané:

a/ peňažné vklady v celkovej sume 4.191.963 €

b/ nepeňažný vklad v hodnote 268.871 €, tvorený administratívnou budovou, dvomi garážami a pozemkami v intraviláne Mesta Senica, na Hviezdoslavovej ulici, kde má spoločnosť svoje sídlo.

MPS vykonáva stále svoje hospodárske aktivity v súlade s platným predmetom činnosti, deklarovaným v základných právnych a ekonomických dokumentoch, pričom v priebehu roka 2014 k jeho zmenám nedošlo.

Najvyšším orgánom spoločností je jeho Valné zhromaždenie (ďalej len VZ), ktoré sa v priebehu roka 2014 konalo štyrikrát.

Prvé rokovanie – konané 16. apríla, akceptovalo rozhodnutie mestského zastupiteľstva v Senici o zvýšení hodnoty ZI MPS z februára 2014 a Spoločník MPS na ňom zároveň poveril konateľa spoločnosti spôsobom použitia týchto finančných prostriedkov.

Druhé rokovanie – sa konalo 2. júna, hlavným bodom jeho programu bolo prerokovanie výročnej správy o ekonomických výsledkoch hospodárenia dosiahnutých v r.2013, zaujatie stanoviska ku ročnej účtovnej závierke a schválenie návrhu na zaúčtovanie vykázaného hospodárskeho výsledku.

VZ na tomto rokovaní bola zároveň predložená informácia o priebehu a výsledkoch kontroly, vykonanej v podniku NKÚ SR v priebehu marca a apríla 2014.

Tretie rokovanie VZ sa konalo 01.07.2014, akceptovalo uznesenia mestského zastupiteľstva, týkajúca sa odpredaja administratívneho areálu na Vajanského ulici, s. č.17 vrátane poverenia a súhlasu konateľovi spoločnosti vo veci ďalšieho nakladania s týmto areálom.

Posledné – štvrté zasadnutie VZ v roku 2014 bolo na programe dňa 5.decembra, prerokovalo informáciu o priebežnom vývoji hospodárskeho výsledku spoločnosti a schválilo predkladaný súpis pohľadávok na ich odpísanie z účtovníctva.

Štatutárnym orgánom spoločnosti je konateľ, oprávnený konať v jej mene v rozsahu stanovenom zakladateľskou listinou spoločnosti a legislatívnymi opatreniami platnými v Slovenskej republike.

V súčasnom období je konateľom Ing. Ján Bachura, ktorý zároveň vykonáva aj funkciu riaditeľa podniku.

Členmi Dozornej rady pri Mestskom podniku služieb spol. s r.o. počas roka 2014 boli: Ing. Stanislava Halašová, Mgr. Peter Hutta, p. Ferdinand Beňa, Ing. Emília Wagnerová, p. Jaroslav Kaščák a Mgr. Peter Pastucha.

Na 1. riadnom zasadnutí novozvoleného MZ v Senici, konanom dňa 19.02.2015 boli za nových členov dozornej rady zvolení poslanci – Mgr. Peter Pastucha, Mgr. Filip Lackovič, Ing. Peter Švec, Ing. Stanislava Halašová, Mgr. Vladimír Včelka a Mgr. Jakub Nedoba.

VZ konané dňa 11.03.2015 výsledok predmetného rozhodnutia akceptovalo, primátor mesta Mgr. Branislav Grimm odvolal doterajších členov dozornej rady a menoval nových. Všetci poslanci členstvo v dozornej rade akceptovali, za jej predsedu bol spomedzi členov zvolený Mgr. Peter Pastucha a za podpredsedu Ing. Stanislava Halašová.

Značný objem hospodárskych aktivít MPS predstavuje zmluvne dlhodobu dohodnutú správu nehnuteľného majetku Mesta Senica.

V čase tvorby tejto výročnej správy (máj 2015) má MPS v nájme s právom ďalšieho prenájmu tretím osobám alebo vo vlastnej správe tento nehnuteľný majetok mesta – nebytové priestory (budovy a stavby), a pozemky:

- reštauračná prevádzka Gastrocentrum v centre mesta (od roku 1996), a súvisiace pozemky v okolí.
Aktuálne platná zmluva o nájme platí od 01.01.2015, doba jej platnosti končí 31.12.2017.
- zostávajúcu časť areálu bývalých kasární na Železničnej ulici, ktorá je ešte vo vlastníctve mesta, (od roku 2004).
Predmetom aktivít na základe tejto zmluvy je prenájom dvoch budov, dvoch prístreškov a minimálnej časti pozemkov, podstatnou aktivitou z nej vyplývajúcou je starostlivosť a prevádzkovanie systému rozvodov pitnej vody, kanalizačného systému a komunikácií v rámci areálu bývalých kasární.
Aktuálne platná zmluva o nájme platí od 01.01.2015, doba jej platnosti končí 31.12.2017.
- administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.528 (od roku 2008).
Aktuálne platná zmluva o nájme platí od 01.05.2013, doba jej platnosti končí 30.04.2019.
- administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.542 a súvisiace pozemky (od roku 2011). Jedná sa tzv. „Halu Kolónia“
Zmluva je platná do 30.06.2026.
- budova múzea Ladislava Novomeského na Sadovej ulici (ďalej len MLN), od roku 2011). Zmluva je uzavretá na dobu určitú, do 07.12.2015.
Budova slúži ako objekt na výkon činností Centra voľného času v Senici.
- komplex bytov – celkom 487 obytných jednotiek, poväčšine v jedenástich obytných domoch – 4 obytné domy na ulici Sv. Cyrila a Metoda, jeden na ulici sv.

Gorazda, po dva na Hurbanovej a Štefánikovej ulici, po jednom v Sotinej a na Kolónii. Niektoré byty sú súčasťou obytných komplexov iných spoločenstiev vlastníkov, mesto je tam v menšine – spravujeme aj tie, v úzkej súčinnosti s majoritnými vlastníkmi.

Okrem týchto bytových jednotiek nám v zmysle tejto zmluvy patrí aj správa súvisiacich nebytových priestorov (napríklad garáži, bývalé kotolne či nocľaháreň).

Snažíme sa, aby naše aktivity v oblasti správy, udržiavania technický spôsobilého stavu a rozvoja týchto nehnuteľností smerovali aj ku permanentnému zvyšovaniu ich hodnoty.

Do opráv existujúcich rozvodov energetických sietí (rozvody vody, elektrickej energie a rozvody vykurovacieho systému budovy) a kanalizácie, drobných stavebných úprav v budove (vrátane použitého materiálu) múzea Ladislava Novomeského (v mestskom parku) sme vložili v priebehu roka 2014 finančné prostriedky v hodnote 3.713,92 € (v r.2013 to bola suma 3.953 €, v r.2012 2.783 €, v r.2011 3.508 €).

V priebehu roka 2014 sme uhradili v spojitosti s prevádzkou tejto budovy sumu 7.157,95 € za spotrebovanú elektrinu, vodu a vykurovanie budovy.

Projekt správy tejto budovy MPS je postavený tak, že MPS zabezpečuje v plnej miere kompletnú prevádzku budovy, a táto je hradená z nájmu, prerokovaného a odsúhlaseného všetkými tromi zaangažovanými stranami – mestom, CVČ a MPS.

V r.2013 sme do opráv a údržby administratívnej budovy so s.č. 528 (Hurbanova ulica, bývalá slobodáreň) vložili financie v celkovej sume 2.185 €

V roku 2014 investícia do tejto budovy predstavovala sumu 7.315,68 €, pričom najväčší objem z tejto sumy – 4.145,08 € (bez DPH) bol smerovaný do opravy havarijného stavu strechy a následne vyvolanej investície do vymaľovania priestorov tretieho nadzemného podlažia budovy (suma 993,03 €).

Bezproblémovú prevádzku budovy sme zabezpečili nákupom elektrickej energie, vody a tepla – v sume 9.311,31 €. Vzhľadom na skutočnosť, že vyťaženosť tejto budovy s ohľadom na technický stav jej tretieho nadzemného podlažia bola pomerne nízka, značná časť z tejto nebola krytá príjmami od podnájomníkov a musela byť vynaložená zo strany MPS.

Z ďalších realizovaných aktivít v roku 2014, opäť vo vlastnej réžii a vlastnom finančnom krytí, sme do majetku Mesta Senica – tentoraz do areálu tzv. Haly Kolónia na Hurbanovej ulici investovali finančné prostriedky v hodnote 7.363,03 €.

Táto suma už bola výrazne nižšia ako v rokoch predchádzajúcich – kedy sme hlavne do zanedbaného a zastaraného systému výroby tepla a jeho rozvodu po budove, v rokoch 2012 a 2013 zainvestovali sumou 26.217 €

Bez spoluúčasti vlastníka, všetky prostriedky sme zabezpečili z našich vlastných aktivít.

Predmetnú budovu výrazne zhodnocujeme aj za spoluúčasti jednotlivých klientov, užívateľov nebytových priestorov, takých ktorí sú ochotní výmenou za kvalitnejšie podmienky investovať do jej úprav svoje vlastné voľné finančné prostriedky – pravda za dlhodobu znížený objem výšky nájmu.

Takto sme zmluvne zrealizovali spoluprácu s partnermi – Zak Services, s.r.o, JASA, spol. s r.o., MGS COLOR GARDEN, spol. s r.o., p. Luciou Kóňovou a vydokladovali vklad finančných prostriedkov v celkovej sume 25.141,08 €

Popritom, objemovo asi najvýznamnejšie investíciu do tejto budovy zabezpečili Technické služby Senica a.s. a to rekonštrukciou tej jej časti, kde sa momentálne nachádza prevádzka čistiarne.

Nakoľko však táto rekonštrukcia prebehla mimo zaangažovania MPS, v priamom kontakte vlastníka budovy a prevádzkovateľa čistiarne, nemá MPS informácie o finančnom vklade realizátora do budovy.

Pri výkone správy bytového fondu počas roka 2014 bolo do opráv, údržby a rekonštrukcie vnútorných zariadení obytných domov investovaných 85.755,60 eur, rok predtým 88.913,15 eur.

Odsúhlasovanie použitia týchto finančných prostriedkov je konzultované v úzkej súčinnosti s povereným oddelením mestského úradu, nakoľko sú to financie mimo štandardného rozpočtu (i mesta i MPS), ich tvorba ako aj použitie na účely rekonštrukcie a udržiavania obytných priestorov je špecifická a samostatne účtovne registrovaná.

Z dlhodobého hľadiska je pre našu spoločnosť stratová prevádzka bývalých kasární na Železničnej ulici. Dôvod spočíva v skutočnosti, že objem inkasovaného nájmu od podnájomníkov zďaleka nepokrýva náklady MPS – vyplývajúce predovšetkým zo správy areálových cestných komunikácií, či rozvodov pitnej vody a kanalizácie.

MPS v rámci svojich aktivít ďalej zabezpečuje pre Mesto Senica:

- prevádzku mestského trhoviska na Hviezdoslavovej ulici
- správu a prevádzkovanie splaškovej kanalizácie v časti mesta (Párovce)
- udržiavanie poriadku, čistoty, odstraňovanie drobných závad na zariadeniach detských ihrísk, technický dohľad nad týmito zariadeniami
- udržiavanie, servis a opravy ihrísk s umelým povrchom lokalizovaných vo voľne prístupných lokalitách mesta
- zapožičiavanie niektorých technických zariadení
- výstavbu odstavných plôch – parkovacích miest, vo vybraných lokalitách mesta

Od Mesta Senica má MPS v dlhodobom nájme prenajaté pozemky – na ktorých v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Senici (ďalej len MZ) č. 24/2010/F z 29.06.2010 vybudoval parkovacie miesta, ktoré následne prenajíma občanom mesta, resp. podnikateľským subjektom v meste pôsobiacim. Jedná sa o pozemky na Robotníckej ulici, Štefánikovej ulici, ulici Generála L. Svobodu a na starom sídlisku (Kalinčiaková ulica).

Okrem týchto pozemkov má MPS prenajatých aj ďalších šesť pozemkov, na ktorých na ktorých v súlade s rozhodnutiami vedenia mesta vybudoval v predchádzajúcich rokoch šesť ihrísk – štyri priamo v jeho intraviláne (Kalinčiaková, Robotnícka, V.P.Tótha a Sadová ulica) a dve v prímestských častiach Kunov a Čáčov.

Mestu Senica MPS prenajíma dlhodobo aj časť budovy na Hviezdoslavovej ulici s.č.477, priestory sú využívané ako „materiálno – technická základňa“ aktivačných pracovníkov pod správou mestského úradu.

Okrem prenájmu nehnuteľností, a technologických stavieb prenajíma MPS (opäť mestu) aj hnutel'ný majetok a zariadenia – motorové vozidlá a zariadenia detských ihrísk.

Predmetom aktuálne platných zmluvných vzťahov sú:

- a/ štyri motorové vozidla – tri z nich Renault TRAFIC, Volkswagen CADDY a Volkswagen PASSAT sú prenajímané už niekoľko rokov.
Zmluvy o ich prenájme sú každoročne aktivované, aktuálne končia dňa 31.12.2015.
Štvrté vozidlo Renault – TRAFIC Passenger, bolo zakúpené v roku 2014 a následne je prenajaté pre potreby mestskej polície.
Zmluva o prenájme tohto vozidla končí dňom 10.09.2018.
- b/ zariadenie detských ihrísk (značka HAGS), zakúpené v roku 2008.
Zmluva končí dňom 31.12.2015.
- c/ zariadenie detských ihrísk (značka HAGS), zakúpené v roku 2010.
Zmluva končí dňom 31.07.2015.
Obidva systémy sú rozmiestnené po celom meste, rovnomerne vo všetkých lokalitách.

Okrem vyššie uvádzaných hospodárskych činností – priamo spojených s Mestom Senica, jeho majetkom a ekonomickými záujmami, MPS vlastní a spravuje, alebo má v nájme a ďalej prenajíma

B/ majetok vlastný

- areál administratívnej budovy, garáži a pozemkov v areáli sídla spoločnosti na Hviezdoslavovej ulici s.č.477, ktorá je vo vlastníctve MPS od r.2006
- administratívny komplex budov na Vajanského ulici, s.č.17.
Jedná sa o komplex budov a pozemkov, toho času sídiel Okresného úradu Senica a Úradu práce sociálnych vecí a rodiny Senica.
MPS tento areál spravoval a následne prenajímal štátnym orgánom a inštitúciám od roku 2004, v roku 2014 došlo na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva v Senici, k jeho odkúpeniu našou spoločnosťou. Areál bol ponúknutý štátu – Ministerstvu vnútra SR, za účelom stabilizácie a ďalšieho rozvoja verejnej správy v okrese Senica, pripravovanej a deklarovanej systémom ESO.
- parkoviská vybudované na Robotníckej ulici (43 parkovísk), Štefánikovej (22) a Palárikovej ulici (4), parkoviská na ulici gen. L.Svobodu (27 parkovísk), parkoviská na Robotníckej ulici, vybudované za Mestským kultúrnym strediskom a od roku 2015 (január) aj odstavnú manipulačnú plochu v Čáčove.
- zariadenia – časti infraštruktúry v PZ KP Senica (cesty, chodníky, železničné priecestie a podobne, kanalizačné dažďové siete)
- zariadenia – časti infraštruktúry v meste (športové ihriská, cykloturistický chodník v parku, súčasť kanalizačného systému registrované v majetku MPS – prístup k domovým prípojkám v Kunove a Čáčove, rekonštruovanú časť kanalizácie na Tehelnej ulici, dopravné komunikácie, chodníky a spevnené plochy v Sotinej a na Palárikovej a Kalinčiakovej ulici)

C/ majetok súkromných obchodných spoločností – Seninvest a.s. Senica (od 01.03.2008) a K4x s.r.o. Holíč (zmluvný vzťah trvá od 30.10.2013).
(centrum mesta, areál bývalej starej polikliniky v Senici na Štefánikovej ulici)
Platnosť oboch zmlúv končí dňom 31.12.2015.

D/ majetok obchodnej spoločnosti – Stoma Senica a.s., reštauračná a pohostinská prevádzka Malina na Štefánikovej ulici.
Budova reštaurácie Malina je dlhodobo prenajatá SOŠ Senica (do 30.06.2024). Pod-

nájomca – SOŠ Senica, počas svojej doby užívania investoval (so súhlasom MPS ako správcu a Stomy Senica a.s. ako vlastníka) do rozvoja budovy 35.000 eur.

Základná oblasť hospodárskych aktivít spoločnosti v roku 2014 oproti skutočnosti z rokov predchádzajúcich zmeny nedoznala – prioritne sa koncentruje do prenájmu nehnuteľností (nebytových priestorov v prvom rade, menej pozemkov) a obstarávania služieb s týmto prenájomom spojených, prenájmu motorových vozidiel, zariadení detských ihrísk, predaja plynu vo fľašiach, správy trhoviska na Hviezdoslavovej ulici a správy systému dažďovej kanalizácie v PZ Kaplinské pole. Od 1. januára 2013 MPS spravuje prevažnú časť bytového fondu Mesta Senica.

Pri hodnotení hospodárskeho roka 2014 najväčší vplyv na vývoj súvahových ukazovateľov, teda – na vývoj majetku MPS mali dominantný vplyv tieto skutočnosti:

- 1/ odkúpenie administratívneho areálu na Vajanského ulici v Senici.
Tým výrazne vzrástol objem majetku spoločnosti, a to ako v oblasti pozemkov tak aj budov a stavieb.
- 2/ podobný vplyv (pravda, vo výrazne menšom rozsahu) malo zakúpenie motorového vozidla, ktoré si následne prenajalo mesto pre potreby mestskej polície. Jeho obstaranie zvýšilo hodnotu objemu samostatne hnutel'nych vecí v účtovníctve.
- 3/ splatením zvýšenej hodnoty základného imania z predchádzajúcich období, a zároveň aj toho z roka 2014, registrujeme skutočnosť, že z titulu evidencie vkladov spoločníka má MPS ku koncu účtovného obdobia 2014 všetky náležitosti vysporiadané.
- 4/ spoločnosť vykazuje k ultimu roka pohľadávky z obchodného styku v celkovej výške 183.041 €, čo predstavuje istý nárast oproti skutočnosti pred rokov minulých.
Táto skutočnosť však nie je zásadná, vyplynula z niektorých aktivít realizovaných a zúčtovaných k času ku koncu kalendárneho roka.
V závere roka 2014 došlo ku prehodnoteniu reálneho stavu vymožiteľnosti u pohľadávok z minulých rokov, starších ako 365 dní a ich následnému odpísaniu časti z nich z účtovného stavu.
- 5/ oblasť celkových záväzkov – z toho krátkodobých a z obchodného styku, ich pomer je oproti skutočnosti pred roka výrazne pozmenený.
Tento skutkový stav spôsobila jedna operácia – už spomínaná kúpna zmluva za odkúpenie areálu na Vajanského ulici.
Situácia ohľadom ostatných zmluvných záväzkov je stabilizovaná, z pohľadu MPS nie znepokojuje, skôr naopak oproti skutočnosti pred roka výrazne poklesli objemy krátkodobých záväzkov, ale aj záväzkov dlhodobých a povinností vyplývajúcich zo vzťahov s finančnými ústavmi.

Ako veľmi pozitívnu skutočnosť z pohľadu MPS hodnotíme fakt, že ku 30.04.2015 má spoločnosť splnené všetky vyfaktúrované alebo inak deklarované

Súvahová položka	Stav ku 01.01.2014	Stav ku 31.12.2014
------------------	-----------------------	-----------------------

záväzky voči štátu, daňovým úradom, sociálnej, či zdravotným poisťovniam, bankám, leasingovým spoločnostiam alebo dodávateľom energetických médií do jednotlivých administratívnych celkov.

Porovnanie vývoja vybraných majetkových ukazovateľov hospodárenia, tak ako sa vyvíjali v priebehu roka 2014 a ako sa prejavili v účtovnom výkaze – súvahe, podrobnejšie približuje tabuľka na nasledujúcej strane.

Majetok spolu – brutto	5 489 710	6 709 426
– korekcia	783 972	906 497
– netto	4 705 738	5 802 929
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	120 000	0
Dlhodobý hmotný majetok – brutto	5 320 562	6 498 787
– korekcia	772 900	903 572
– netto	4 547 662	5 595 215
Pozemky – brutto, netto	112 107	141 222
Stavby – brutto	4 908 032	6 040 717
– korekcia	499 432	612 344
– netto	4 408 600	5 428 373
Samostatne hnutelné veci – brutto	291 534	307 959
– korekcia	273 468	291 228
– netto	18 066	16 731
Obstarávaný dlhodobý HM – brutto	8 889	8 889
– netto	8 889	8 889
Pohľadávky z obchodného styku	125 879	183 041
Vlastné imanie	4 051 114	4 330 113
Základné imanie	4 205 834	4 460 834
Kapitálové fondy	1 998	1 998
Fondy zo zisku (= rezervný fond)	1 106	4 322
Výsledok hospodárenia ku 31.12.	+ 61 154	+ 23 999
Záväzky spolu	600 534	1 415 843
v tom – rezervy	7 814	7 814
– dlhodobé záväzky	290 774	70 130
– krátkodobé záväzky	190 771	1 246 104
Záväzky z obchodného styku	166 495	58 351
Bankové úvery spolu	111 175	91 366
v tom – bankové úvery dlhodobé	1 946	
– bežné bankové úvery	109 229	91 366

Prehľad

najvýznamnejších položiek súvahy v stave ku 01.01.2014 a 31.12.2014

Celkový hospodársky výsledok, vstupujúci do daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby, bol vykázaný ako zisk v celkovej výške 26.879,02 €

V porovnaní s rokmi bezprostredne predchádzajúcimi je trend vývoja rovnaký – MPS dosiahol účtovný zisk, podobne ako aj v rokoch 2013 a 2012.

Vývoj je teda jednoznačne pozitívny, tretí rok po sebe sa nám podarilo dosiahnuť dlhodobu požadovaný cieľ – zisk z ekonomickej činnosti.

Tento výsledok sme dosiahli pri celkovom súčte prevádzkových, finančných a mimoriadnych výnosov v sume 833.108 €

V predchádzajúcich rokoch boli ich hodnoty nasledovné:

- **v roku 2013 – 870.435 €**
- **v roku 2012 – 765.153 €**
- **v roku 2011 – 766.541 €**

Celkový objem prevádzkových, finančných a mimoriadnych nákladov predstavuje za rok 2014 sumu 806.229 € (bez zaplatenej daňovej licencie).

V predchádzajúcich rokoch boli tieto hodnoty nasledovné:

- **v roku 2013 – 809.281 €**
- **v roku 2012 – 762.039 €**
- **v roku 2011 – 770.977 €**

Deklarované hospodárske výsledky boli dosiahnuté aj za určitého poklesu objemu celkových výnosov, no podarilo sa nám stabilizovať objem celkových nákladov, vynakladaných na ich zabezpečenie.

Na celkový hospodársky výsledok spoločnosti MPS mali v roku 2014 zásadný dopad (pozitívny či negatívny) nasledovné skutočnosti:

- **stabilizácia tržieb zo správy bytového fondu Mesta Senica a výnosov zo služieb poskytovaných tomuto hospodárskemu stredisku, z prevádzky dažďovej kanalizácie v PZ Kaplinské pole**
- **pokles tržieb z prenájmu hnutel'ného majetku mestu**
- **veľmi nízky výpadok tržieb z prenájmu štandardných nebytových priestorov (v porovnaní s rokmi 2013 a 2012)**
- **výrazne znížený objem nákladov vkladných do nákupu energetických médií**
- **racionalizačné opatrenia v spotrebe elektrickej energie**
- **nárast osobných nákladov**
- **nárast objemu nákladov do oblasti udržiavania, opráv, údržby a prevádzky spravovaných budov a zariadení**
- **opätovný pokles celkového objemu nákladových úrokov**
- **stabilizácia celkového objemu odpisov hmotného investičného majetku**

Komentár k vybraným nákladovým ukazovateľom hospodárenia

Pri podrobnejšej analýze nákladových ukazovateľov hospodárenia v roku 2014, v porovnaní s rokom 2013, sa najvýraznejšie prejavujú nasledovné skutočnosti:

- nárast spotreby materiálových komponentov hospodárenia
- výrazný pokles objemu energetických vstupov do výrobných procesov – asi najdominantnejší faktor
- nárast objemu prijatých služieb, súvisiaci predovšetkým s vyšším objemom realizovaných opráv
- rast objemu osobných nákladov, spôsobený prijatím nových zamestnancov na stredisku správy bytového fondu
- pokles objemu nákladového nájomného
- pokles objemu platených úrokov

1/ spotreba použitého materiálu – medziročne výrazne stúpla (o 39,5 %).

Toto zvýšenie spôsobil takmer 1,5 násobný nárast objemu materiálu nakupovaného a následne použitého pri opravách a údržbe majetku, no predovšetkým jednorázová investícia do nákupu reklamných predmetov.

2/ spotreba energií (pitná a úžitková voda, elektrická energia, zemný plyn a teplo na kúrenie

Vývoj nákladov v tejto oblasti hospodárenia mal extrémne pozitívny dopad na ich celkový objem, zaznamenal pokles o takmer 18 %.

Veľmi výrazne – okrem spotreby pitnej vody, ktorej výška je už niekoľko rokov celkom slušne stabilizovaná, sa táto skutočnosť prejavila pri zemnom plyne a elektrine. Mierna zima sa prejavila výrazným poklesom nákupu zemného plynu na vykurovanie nebytových priestorov (pokles oproti roku 2013 o 16.833 €, čiže o 27,6 %) za súčasného poklesu spotreby drevených peliet na kúrenie o ďalších 2.475 €, čiže 22,9 %. Pokles spotreby elektrickej energie (o 17,7 % v porovnaní so spotrebou spreď roka) pri stabilizovanom počte odberných miest je opäť výsledkom pozitívnych technologických zásahov zo strany MPS, ale aj pokračujúceho trendu poklesu jednotkových cien u tejto energetickej komodity.

3/ aj v roku 2014 – druhý rok po sebe, evidujeme rast objemu tržieb z predaja plynu vo fľašiach, čo sa prejavilo aj v objeme nákladov vynaložených na jeho nákup. No marža z predaja však opäť mierne klesla, z 15% na necelých 12%.

4/ náklady na opravy a údržbu spravovaných budov, stavieb a technologických zariadení pred rokom výrazne klesli (takmer o tretinu v porovnaní s rokom 2012), ale v roku 2014 opäť vzrástli – a to o takmer 56 %.

Nie je to zlá skutočnosť – budovy a stavby alebo technologické celky, ktoré MPS užíva a spravuje nie sú poväčšine vôbec nové, skôr naopak. Vyžadujú si stále investíciu prostriedkov, tak aby slúžili svojmu účelu.

V roku 2014 sa nám to podarilo – investovali sme viacej ako v roku 2013 o 11.606 €

ale aj viacej ako v roku 2012 (o 3.229 €).

5/ oblasť platieb daní (daň z nehnuteľností, z motorových vozidiel, zo závislej činnosti, daň z nehnuteľností) a miestnych poplatkov :

– vývoj v tejto oblasti bol v podstate očakávaný, kopíroval zmeny v legislatívnej politike či už na úrovni Mesta Senica, alebo centrálne v štáte.

V priebehu roka 2014 MPS odviedol do štátneho rozpočtu SR:

a/ 69.617,27 € na odvodoch dane z pridanej hodnoty.

V roku 2013 to bolo 45.554 € v r.2012 44.558 € a v r.2011: 48.509 €

b/ 12.790,73 € na dani zo závislej činnosti .

V roku 2013 to bola suma 12.391 € v r.2012: 9.151 € a v r.2011: 6.887 €

c/ 72.040,20 € ako odvody do sociálnej a zdravotných poisťovní, pričom:

za rok 2013 to bola suma 65.569 € v roku 2012 41.295 € a v roku 2011 32.112 €

Na poplatkoch Mestu Senica (za vývoz a likvidáciu TKO, znečisťovanie ovzdušia malými zdrojmi znečistenia, daň za psa) sme zaplatili 6.005 € (v roku 2013 to bolo 6.357 €, v r. 2012 – 6.048 €, v r.2011 – 5.342 € a za rok 2010 suma 4.903 €), na dani z nehnuteľností ďalších 1.611 €.

Spoločnosť má splnené – a priebežne aj počas roka 2015 si plní všetky z vyššie uvedených titulov vznikajúce záväzky (objemovo aj termínovo)

6/ v oblasti osobných nákladov registrujeme v roku 2014 opätovný nárast, dôvodom je prijatie ďalších nových osôb do pracovného pomeru – tentoraz do pozície recepčného – informátora v obytnom dome na Hurbanovej 1378, teda opäť pracovné posty na stredisku správy bytového fondu.

V súčasnosti tak spoločnosť zabezpečuje svoje podnikateľské aktivity so sedemnástimi stálymi zamestnancami v riadnom pracovnom pomere, z ktorých pätnásť majú plný úväzok a dvaja skrátенý.

Nárazové, nepravidelné, resp. krátkodobé a špecifické úlohy zabezpečujeme pomocou troch osôb zamestnaných na dohodu o vykonaní práce a s ôsmimi osobami na dohodu o výkone pracovnej činnosti

7/ nákladové úroky zaznamenali aj počas roka 2014 – podobne ako dva roky predtým výrazný pokles, čím podstatne ovplyvnili hospodársky výsledok spoločnosti.

Najväčší podiel na poklese objemu zaplatených úrokov malo opäť splácanie istiny za rekonštrukciu kanalizačnej sústavy na Tehelnej ulici v Senici z roku 2010.

8/ v hospodárskej bilancii roka 2014 nám pribudla jedna nová položka – platba daňovej licencie.

Odpočítaním daňovej straty z minulých zdaňovacích období sme sa dostali do stavu, že nám aj napriek zisku z realizovanej hospodárskej činnosti nevznikla priama daňová povinnosť.

Preto spoločnosť zaregistrovala a dňa 31.3.2015 aj riadne uhradila výdavok – platbu daňovej licencie v sume 2.880 eur.

Podrobnejší prehľad vývoja najvýznamnejších nákladových oblastí hospodárenia našej spoločnosti, aj s porovnaním na dva predchádzajúce roky udáva tabuľka na nasledujúcej strane.

Nákladová položka	2014 (v €)	2013 (v €)	2012 (v €)	Index medziročné ho vývoja 2014/2013
Spotreba materiálu	49.461	35.445	32.568	1,395
v tom: pohonné hmoty, ND na auta, oleje, mazadlá	1.999	2.040	2.142	0,980
materiál na údržbu zariadení, stavebný materiál	7.459	4.960	5.186	1,504
reklamné predmety	19.632			
čistiace, hygienické, dezinfekčných prostriedky	1.154	1.737	1.070	0,664
drobný hmotný majetok, osobné ochranné PP	2.807	4.552	7.475	0,617
kancelárske potreby, odborná literatúra a tlač	4.583	4.702	3.456	0,975
drevené pelety na kúrenie	8.341	10.816	10.448	0,771
materiál použitý na stredisku správy bytov	3.424	4.475	0	0,765
Spotreba energií	168.964	205.352	200.934	0,823
v tom: elektrická energia	49.961	55.723	57.357	0,897
plyn	44.094	60.927	57.425	0,724
voda	26.289	26.335	25.905	0,998
teplo	48.620	62.367	60.247	0,779
Náklady na nákup tovaru (plyn v PB fľašiach)	4.513	3.309	2.895	1,364
Opravy budov, stavieb, ostatných zariadení	32.314	20.708	29.085	1,560
Reprezentačné	1.379	1.138	1.078	1,212
Ostatné služby	156.213	173.462	183.863	0,900
v tom: BOZP, PO, programové vybavenie	5.225	5.610	2.413	0,931
stavebné úpravy, montážne práce	3.059	985	9.356	3,105
upratovanie nebytových priestorov	7.762	7.825	8.345	0,992
ostatné služby priamo spojené s prevádzkou areálov	14.522	16.876	17.543	0,860
odborné prehliadky, revízie, znalecké posudky	2.457	166	493	14,801
nájomné	116.121	131.558	137.756	0,883
reklama, propagácia, inzercia, provízie	296	1.045	196	0,283
telekomunikačné a poštovné služby	4.059	4.054	3.918	1,001
ekonomické, účtovné, právne služby, školenia	1.535	3.260	2.540	0,471
Osobné náklady	209.199	194.584	126.998	1,075
v tom: mzdy	149.513	140.097	93.861	1,067
sociálne poistenie + ostatné sociálne náklady	59.685	54.487	33.137	1,095

Dane a poplatky	8.984	9.225	8.909	0,974
v tom: daň z motor. vozidiel, daň z nehnuteľností, pes	2.780	2.721	2.617	1,022
poplatky v prospech MÚ Senica (TKO, ovzdušie)	6.000	6.352	6.043	0,944
Predaný materiál	1.027			
Dary	793	692	666	1,146
Zmluvné pokuty, úroky, ostatné pokuty a penále	110	643	408	0,171
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	31.247	17.267	11.108	1,810
v tom: poistné, kompletne	6.468	6.845	6.857	0,945
ročné zúčtovanie DPH (DPH z prepočtu)	4.013	4.105	4.196	0,977
škoda na finančnom majetku	0	6.093	0	–
odpis nedobytných pohľadávok	17.314			
tvorba opravných položiek k pohľadávkam	2.925			
Odpisy hmotného investičného majetku	130.673	131.064	142.967	0,997
Finančné náklady – úroky nákladové	9.677	14.689	19.098	0,659
Finančné náklady – poplatky	1.674	1.705	1.460	0,982
Finančné náklady – daňová licencia	2.880			
N á k l a d y spolu	809.109	809.281	762.039	1,000

Komentár k vybraným výnosovým ukazovateľom hospodárenia:

Pri podrobnej analýze výnosových ukazovateľov hospodárenia v roku 2014, v porovnaní s rokmi 2013 alebo aj 2012, sa najvýraznejšie prejavujú nasledovné skutočnosti:

- v podstate stabilizovaný objem základného nájomného – teda príjmov z prenájmu štandardných nebytových priestorov a parkovacích miest v meste
- stabilizovaný objem tržieb zo zmluvného vzťahu s Mestom Senica v prípade prenájmu investičných celkov a zariadení z minulých rokov.
Tieto svojím objemom zabezpečovali pre MPS aj v r.2014 prostriedky na splácanie záväzkov voči firme UNISTAV spol. s r.o. za rekonštrukciu časti kanalizácie z r.2010 na Tehelnej ulici a kompenzáciu objemu nákladových odpisov.
V roku 2015 táto skutočnosť doznáva radikálnej zmeny – v apríli boli záväzky so spoločnosťou UNISTAV vysporiadané, zmluvný objem týchto tržieb je pre rok 2015 výrazne znížený
- pokles objemu tržieb z prenájmu motorových vozidiel a zariadení detských ihrísk opäť vo vzťahu s mestom
- stabilizácia (v porovnaní s rokom 2013) v oblasti príjmov zo správy bytového fondu Mesta Senica a prevádzky kanalizačnej sústavy v PZ Kaplinské Pole. V PZ máme v súčasnosti zazmluvnených štyroch partnerov.
- nízky objem tržieb z prenájmu zariadení v areáli bývalých kasární, ale aj z AK na Hurbanovej ulici s.č.528 (v porovnaní s predchádzajúcim obdobím), u areálu na Železničnej ulici je to trend posledných viacerých rokov, na Hurbanovej 528 však skutočnosť posledných dvoch rokov a korešponduje s problematickým stavom posledného nadzemného poschodia budovy – vyžaduje si opravu fasády budovy a balkónov. MPS v roku 2014 na vlastné náklady opravil strechu budovy, v tomto roku chceme teda rovnako pristúpiť aj ku jej fasáde a spomínaným balkónom.

Prenájom – získavanie nových klientov je však veľmi náročné aj kôli inej skutočnosti – a tou je zlá situácia v oblasti parkovania motorových vozidiel.

- pokles refakturácie služieb (za elektrickú energiu, teplo či vodu, teda energetické média) – to má však priamy súvis s výraznými úsporami v nákladovej oblasti

Poznámka:

Na hospodársky výsledok našej spoločnosti nemá priamy vplyv objem nájomného za prenájom majetku Seninvest a.s. a K4x s.r.o., ako aj nákladov s ich prevádzkou vznikajúcich.

Zmluvné vzťahy sú koncipované tak, že celkový objem vybraného nájomného sa odvádza vlastníkovi (je tak bez priameho dopadu na HV spoločnosti), ten – opäť na základe zmluvných ustanovení prepláca MPS (ako správcovi majetku) všetky náklady spojené s opravami, údržbou a ostatnou prevádzkou areálu, a prevádzkovateľovi nebytových priestorov vypláca zmluvne dohodnutú províziu za výkon správy.

Tento princíp plne platil aj v priebehu roka 2014, a u oboch zmlúv

Podrobnejší prehľad jednotlivých výnosových oblastí hospodárenia, aj s porovnaním výsledkov z dvoch predchádzajúcich rokov udáva nasledujúca tabuľka.

Výnosová položka	2014 (v €)	2013 (v €)	2012 (v €)	Index medziročné ho vývoja (2014/2013)
Tržby za nájom a prenájom nebytových priestorov a s tým súvisiace služby, parkoviská	814.165	855.722	750.371	0,951
v tom:				
nájomné zmluvné (nebytové priestory, parkoviská)	276.618	282.297	284.458	0,980
nájomné nezmluvné – jednorázové prenájmy	164	169	1.012	0,970
príjmy z prenájmu trhovísk	2.926	2.547	3.033	1,149
príjmy z prenájmu hnutelných vecí – auta	5.810	16.518	16.518	0,352
príjmy z prenáj. hnutelných vecí – zariadenia ihrísk	25.200	39.933	39.933	0,631
príjmy z prenájmu investícií Mestu Senica	165.840	165.840	165.840	1,000
služby – refakturácia dodávok energií, kúrenia	72.332	79.056	80.131	0,915
Tržby z predaja služieb – zasadačka na Vajanského	2.445	443	1.019	3,519
Tržby za služby informátora, spojovateľa hovorov	9.175	9.352	8.941	0,981
Tržby z predaja služieb – AK Hviezdoslavova 477	3.132	2.341	4.138	1,328
Tržby z predaja služieb – AK Seninvest a.s.	90.876	94.749	96.488	0,959
Tržby z predaja služieb – správa areálu	4.436	4.200	6.000	1,056

Seninvest as				
Tržby z predaja služieb – AB Hurbanova 528	6.755	6.706	6.214	1,007
Tržby z predaja služieb – budova haly „ Kolónia“	15.406	18.774	20.879	0,821
Tržby z prevádzky kanalizačnej sústavy v PZ KP	36.776	35.745	15.642	1,029
Tržby z predaja služieb správe bytového fondu (716)	86.552	79.899	0	1,083
Tržby z predaja služieb správe bytového fondu (900)	9.723	10.355	0	0,939
Tržby z predaja tovaru (plyn v PB fľašiach)	5.046	3.806	3.452	1,326
Tržby z predaja materiálu (drevené pelety)	1.027			
Ostatné prevádzkové výnosy	12.869	10.908	11.328	1,180
v tom: služby spojené s prenájmom v AK Vajanského 17				
* upratovanie nebytových priestorov	6.843	7.500	7.500	0,912
* škoda na budove pri požiari – refundácia	1.347			
služby spojené s prenájmom v AB Hviezdosl. 477				
* refakturácia telefónnej linky	566	560	459	1,011
* refundácia od poisťovne UNIQUE		381	321	
služby spojené s nájmom RZ Malina a Gastro				
* refakturácia poisťného	1.120	820	820	1,366
služby spojené s nájmom v areáli býval. kasárni				
* refakturácia poisťného	1.311	1.105	1.105	1,186
* refundácia od poisťovne UNIQUE		0	366	
* refundácia nákladov za výmenu vodomero	1.138			
výnosy z režijných zúčtovaní MPS ako celku:				
* výnos zo zúčtovania DPH		540	0	
* prijaté náhrady škôd na vozidlách		0	756	
* refakturácia nákladových odpisov	230			
Finančné výnosy (úroky z finančných účtov)	0	0	1	
V ý n o s y celkom	833.108	870.435	765.153	0,957

Zámery spoločnosti na rok 2015

Vzhľadom na obdobie predloženia tejto správy sú naše zámery už značne skorigované oproti tým pôvodným zo záveru roka 2014 i začiatku 2015, čo súviselo

častočne aj dobou, kedy bol prijatý rozpočet Mesta Senica, nielen jediného spoločníka, ale jednoznačne aj najvýznamnejšieho partnera našej spoločnosti

Pôvodne plánované investičné aktivity sme vo vedení spoločnosti prehodnotili, úzko komunikujeme so zástupcami mestského úradu a do realizácie určite pôjdeme len u tých kde aj bude reálna šanca ich finančného vykrytia.

I. Aktivity, pripravované a realizované v priamej súčinnosti s Mestom Senica

Plán investičných akcií pre rok 2015 – realizovaných v priamej súčinnosti s Mestom Senica, zameraných na skvalitňovanie života obyvateľov mesta a vytváranie optimálnych podmienok pre podnikateľské subjekty na jeho území, zahŕňa v súčasnosti

1/ výstavbu parkovísk na ulici Janka Kráľa.

Podľa projektu stavba by mala obsahovať vybudovanie 14 parkovacích miest, cca 70 metrov dopravnej komunikácie, jednostranný chodník pre chodcov a prekládku existujúcich telekomunikačných sietí.

Po rokovaníach s vedením mesta čakáme na predloženie návrhu zmluvných vzťahov – zmluvy o prenájme pozemkov a zmluvy o postúpení práv stavebníka.

Ihneď po ich podpise a nadobudnutí účinnosti pristúpime ku realizácii verejného obstarávania na realizátora stavby.

2/ rekonštrukciu primárnych vodovodných sietí v areáli bývalých kasární na Železničnej ulici, sietí vo vlastníctve mesta a správe MPS

3/ akcie realizované na obytných domoch vo vlastníctve mesta a v správe MPS.

Po rokovaníach so zodpovednými zástupcami mesta v tejto oblasti máme pripravený projekt ich realizácie.

Predstavuje súbor 15-tich akcií, rozdelených na deväť obytných domov zameraných napríklad na výstavbu vonkajších kanalizačných šacht pri obytných domoch v Sotínej, výmenu rín, vodomerov a montáž meračov tepla na Kolónii (OD so s.č.556), dokončenie výmeny okien v OD na Hurbanovej s.č. 1379 a objemovo finančne najnáročnejšou bude výmena stávajúcich okien za plastové v OD n a Hurbanovej ulici s.č. 1378.

Táto akcia je už v procese realizácia, prebehlo verejné obstarávanie na realizátora prác, je podpísaný zmluvný kontrakt na toto dielo.

Celkový objem finančných prostriedkov, ktorý je v pláne preinvestovať v súbore obytných domov vo vlastníctve mesta a správe MPS má pre rok 2015 hodnotu 69.750 eur.

II. Aktivity samostatné, v rámci MPS:

Ďalšie plánované aktivity, nasmerujeme do:

- drobných stavebných úprav v spravovaných budovách a stavbách, zvyšovania kultúrnej úrovne ponúkaných priestorov (vybavenie kobercami či inými podlahovinami, maľovanie, nástreky radiátorov a podobne) u všetkých prenajímateľných stavieb a budov. Obmedzený limit finančných prostriedkov v minulom roku bránil realizácii týchto opatrení v pôvodne plánovanom rozsahu
- Administratívny komplex na Hurbanovej 542 (Hala Kolónia)

V tejto budove (po dohodách s novými užívateľmi priestorov, resp. záujemcami o ich užívanie) pokračujeme v systéme rekonštrukcií jej niektorých častí, tak aby vyhovovali požiadavkám a zámerom nových užívateľov. Po schválení investičného projektu, môžu pristúpiť k jeho praktickej realizácii, pričom na obdobie piatich rokov sa im cena podnájmu zníži o výšku takto vložených finančných prostriedkov do celkového zhodnotenia budovy.

MPS vo vlastnej réžii predpokladá v priebehu roka vykonať opravu strechy (v hodnote cca 15.000 €) a výmenu okien v čelnej časti budovy (cca 10.500 €)

- rekonštrukciu fasády budovy na Hviezdoslavovej ulici č.477 (len v prípade vykrytia finančnými prostriedkami, havarijný stav zatiaľ nehrozí), s výmenou časti okien a oprava vnútro areálových komunikácií. Predpokladaný rozsah tých práce je na úrovni 15.300 eur
- do budovy múzea Ladislava Novomeského – jedného z centier činnosti CVČ Senica plánujeme investovať cca 6.500 eur, z toho cca 4.500 € do kompletnej opravy strechy a 2.000 eur do rekonštrukcie rozvodov kúrenia
- významnou investíciou (svojím dosahom) by sa v roku 2014 mala stať rekonštrukcia budovy – administratívneho komplexu na Hurbanovej ulici (s.č.528) – sídlo napríklad redakcie týždenníka *Záhorák*, budova v centre mesta v susedstve senickej pobočky VÚB banky.
Budova (máme ju zmluvne prenajatú od mája 2013) neodkladne potrebuje rekonštrukciu fasády a opravu balkónov na svojom prvom aj druhom nadzemnom poschodí. Od roku 2013 sme neprenajímali priestory na najvyššom poschodí, technicky to nebolo nemožné.
MPS v prvej polovici roka 2014 vykonal rekonštrukciu strechy tejto budovy, a to v sume 4.145,08 €(bez DPH). Rekonštrukcia bola nutná, riešila havarijný stav.
Po tejto oprave a následnom vymaľovaní priestorov celého najvyššieho poschodia je už možné ponúknuť záujemcom tieto priestory ku prenájmu. Ďalšiu etapu – rekonštrukciu balkónov (2.NP a 3.NP) v rozsahu cca 4 tis. eur, plánujeme preto v spoločnej réžii s mestom, v tomto roku.