

Mestský podnik služieb spol. s r.o.

Registrácia: Obchodný register OS Trnava, odd.: Sro, vložka č.143/T

IČO: 31 424 287, DIČ: 2020376303, IČ DPH: SK2020376303

Hviezdoslavova 477, 90501 Senica, tel.: 0346513031

e-mail: mpssenica@centrum.sk, mpssenica@mpssenica.sk, <http://mpssenica.sk>

Určené:

členom Mestskej rady Mestskom úrade Senica

Štefánikova 1408/56
905 01 Senica

S p r á v a **o výsledkoch hospodárenia** **Mestského podniku služieb spol. s r.o. Senica v roku 2018** **a zámery spoločnosti na rok 2019**

Predkladá: Ing. Ján Bachura
riaditeľ

Návrh na uznesenie:

Mestská rada pri Mestskom úrade Senica,
po prerokovaní materiálu

„Správa o výsledku hospodárenia MPS,
spol. s r.o. Senica v roku 2018 a zámery
spoločnosti na rok 2019 “ (ďalej len správa)

1/ berie predloženú správu na vedomie

2/ schvaľuje predloženú správu

3/ iný text

Vypracoval: Ing. Ján Bachura

V Senici, dňa 29.05.2019

Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica (ďalej len MPS), je obchodná spoločnosť založená spoločníkom – Mestom Senica, formou Zakladateľskej listiny zo dňa 13.10.1992 (pod značkou: N 723/92 NZ 708/92).

V registri firiem Slovenskej republiky je registrovaná od 12.11.1992 – Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 143/T.

Od zrodu spoločnosti je jediným spoločníkom Mesto Senica, ktoré priebežne vložilo do jej základného imania vklady v celkovej hodnote 4.460.834,00 eur. Táto hodnota počas roka 2018, ani v doterajšom priebehu roka 2019 nedoznala zmeny.

MPS vykonáva svoje hospodárske aktivity v súlade s predmetom činnosti, deklarovaným v jej základných právnych a ekonomických dokumentoch.

Najvyšším orgánom spoločností je Valné zhromaždenie (ďalej len VZ), ktoré sa v priebehu roka 2018 konalo jedenkrát, 15. mája (za účasti členov dozornej rady) a ako hlavné body prerokovalo a schválilo výročnú správu a ročnú uzávierku spoločnosti za rok 2017, návrh vedenia spoločnosti na rozdelenie hospodárskeho výsledku a správu o činnosti dozornej rady za rok 2017.

Štatutárnym orgánom spoločnosti je konateľ, osoba oprávnená konať v jej mene v rozsahu stanovenom zakladateľskou listinou spoločnosti a v súlade s legislatívnymi opatreniami aktuálne platnými v Slovenskej republike.

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

Kontrolným orgánom je dozorná rada, deklarovaná v zakladateľskej listine spoločnosti od roku 2005. Je šesťčlenná, zložená z poslancov Mestského zastupiteľstva v Senici a menovaná valným zhromaždením na základe uznesenia o ich zvolení mestským zastupiteľstvom.

V priebehu roka 2018 sa dozorná rada menila, jej pôvodnými členmi boli Mgr. Peter Pastucha – predseda, a členovia Mgr. Filip Lackovič, Ing. Peter Švec, Ing. Stanislava Halašová (podpredseda), Mgr. Vladimír Včelka a Mgr. Jakub Nedoba.

V jeseni roka 2018 sa členstva v nej vzdal Mgr. Jakub Nedoba.

Do DR bola následne zvolená Ing. Alena Kovačičová, ktorú primátor mesta dňom 15.10.2018 menoval za člena dozornej rady.

K podstatnejšej zmene v obsadení dozornej rady došlo v prvom štvrtroku 2019, po zmene poslaneckého zboru Mestského zastupiteľstva v Senici, na základe výsledkov komunálnych volieb z jesene 2018.

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka obchodnej spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica zo dňa 23.02.2019 boli z pozícií členov dozornej rady odvolaní Mgr. Peter Pastucha, Mgr. Filip Lackovič, Ing. Peter Švec, Ing. Stanislava Halašová, Mgr. Vladimír Včelka a Ing. Alena Kovačičová.

Následne boli do pozície nových členov Dozornej rady pri Mestskom podniku služieb spol. s r.o. Senica menovaní: Mgr. Peter Pastucha, Mgr. Filip Lackovič, Ing. Ľubica Vyteliová, Mgr. Filip Planka, Mgr. Vladimír Včelka a p. Ľubomír Miča.

Dňom vzniku ich funkcie je 23.02.2019.

Vyššie uvedené skutočnosti boli následne riadne zaregistrované v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava.

Základom hospodárskych aktivít MPS je správa a starostlivosť o zverený majetok, udržiavanie a zvyšovanie úrovne jeho hodnoty, prenájom vlastných aj zverených nebytových a bytových priestorov v meste Senica.

Značný objem z nich pre MPS predstavuje zmluvne dohodnutý prenájom či správa nehnuteľného majetku Mesta Senica.

V čase tvorby tejto výročnej správy (máj 2019) má MPS v nájme s právom ďalšieho prenájmu tretím osobám alebo vo vlastnej správe tento nehnuteľný majetok mesta – nebytové priestory (budovy a stavby), pozemky a bytové priestory:

- **administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.542** a súvisiace pozemky (od roku 2011). Jedná sa o v Senici známu tzv. „Halu Kolónia“ (ďalej len Hala Kolónia).
Zmluva je platná do 30.06.2026.
- **administratívny komplex na Vajanského ulici**, súbor stavieb a pozemkov, areál v ktorom sídlia a svoje aktivity vykonávajú dva kľúčové orgány štátnej správy pre Senicu – Okresný úrad a Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny.
Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, do 31.12.2021.
- **budova múzea Ladislava Novomeského na Sadovej ulici** (ďalej len MLN), od roku 2011). Momentálne platný zmluvný vzťah končí dňom 07.12.2020.
Budova do roku 2018 slúžila ako objekt na výkon činností Centra voľného času v Senici, na rok 2019 CVČ zmluvu nepredĺžilo.
MPS túto skutočnosť akceptoval, v súčasnosti spolu s vedením MÚ v Senici hľadáme spôsob a možnosti jej ďalšieho stabilného využitia.
- **časť areálu bývalých kasární na Železničnej ulici**, ktorá je ešte vo vlastníctve mesta, pričom MPS tento areál spravuje už od roku 2004.
Podstatnou aktivitou z tejto zmluvy vyplývajúcou je starostlivosť a prevádzkovanie systému primárnych rozvodov pitnej vody, kanalizácie a dopravných komunikácií v rámci areálu.
Menej významnou súčasťou zmluvy je oprávnenie na ďalší prenájom dvoch budov, v jednej sídli nezisková organizácia prevádzkujúca útulok psov, druhá je toho času voľná, neprenajatá.
Aktuálne platná zmluva o nájme je uzatvorená na dobu neurčitú, čo z pozície MPS nehodnotíme ako pozitívnu skutočnosť.
- **komplex bytov** – celkom 553 obytných a neobytných jednotiek (z toho 549 bytov) – 4 obytné domy (ďalej len OD) na ulici Sv. Cyrila a Metoda, jeden na ulici Sv. Gorazda, po dva na Hurbanovej a Štefánikovej ulici, po jednom na Sotinskej ulici a na Kolónii. Ďalšie byty – je ich spolu 22, sú súčasťou obytných komplexov iných spoločností vlastníkov, kde je mesto v menšine – spravujeme aj tie, v úzkej súčinnosti s majoritnými vlastníkmi. Najviac takýchto bytov (12) je v OD na ulici Gen. L. Svobodu, vo dvoch OD sú po 3 byty a v štyroch po jednom.
Okrem bytových jednotiek nám v zmysle mandátnej zmluvy patrí aj správa súvisiacich nebytových priestorov (garáže, bývalé kotolne či nocľaháreň), celkovo to v roku 2018 boli 4 objekty.

MPS vyvíja maximálnu snahu, aby jeho aktivity v oblasti správy, udržiavania technicky spôsobilého stavu a rozvoja spravovaných nehnuteľností vo vlastníctve mesta smerovali vždy ku permanentnému zvyšovaniu ich hodnoty.

Z uvedeného titulu je značná časť prijatých finančných prostriedkov plynúcich z ďalšieho podnájmu tretím osobám spätne vkladaná do udržiavania ich technického stavu (opravy a údržba), drobných technologických úprav – hlavne vnútornej organizácie budov a rozvodov energetických médií (vrátane kanalizačných rozvodov) a hlavne v posledných rokoch do zvyšovania „komfortu“ a kvalitatívnej úrovne vnútorného vybavenia spravovaných a následne ďalej prenajímaných budov (hlavne) a areálov.

Konkrétne výsledky tejto snahy za hodnotený rok (aj s porovnaním na vývoj v období pred ním) sú u jednotlivých objektov nasledovné:

[Administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.542 \(tzv. Hala Kolónia\)](#)

Hospodárske výsledky u tohto areálu (budova a súvisiaci dvor) hodnotíme aj v roku 2018 pozitívne, objem tržieb z prenájmu nebytových priestorov opätovne medziročne stúpol – finančne o 4.230 €, percentuálne o 7,80 bodu.

Jednoznačne kladne sa na tomto fakte prejavila investícia do budovy z roku 2017, kedy sme pristúpili k výmene starých, pôvodných okien a vstupných dverí za nové, moderné. Budova tak získala iný vzhľad, ale aj inú energetickú kvalitu a zaujímavosť pre klientov.

MPS má túto budovu zverenú do svojej starostlivosti od augusta 2011. Odvtedy, do decembra 2017 sme vo vlastnej réžii a vo vlastnom finančnom krytí do jej udržiavania a rozvoja investovali finančné prostriedky v objeme takmer 100 tisíc eur – presne 98.933 eur.

Kým v prvopočiatoch (roky 2011, 2012 a 2013) to bolo hlavne do zanedbaného a zastaraného systému výroby tepla a jeho rozvodu po budove, neskôr pribudli opravy a náklady do už existujúcich rozvodov pitnej vody, kanalizácie a elektriny, následne významne narastali položky vkladané do zvyšovania úrovne kvality vnútorného vybavenia budovy – rekonštrukcie sociálnych zariadení, výmeny interiérových dverí, výmeny dlážok, svietidiel, maľovania. Všetky finančné prostriedky sme zabezpečili z našich vlastných aktivít, bez finančnej spoluúčasti vlastníka.

Najväčšia zmena nastala v roku 2017 – za nové sa vymenili všetky pôvodné okná a dvere. Budova tak získala inú atraktivitu pre klientov. Dôkazom je skutočnosť, že aktuálne máme zazmluvnených viacej ako 90% výmery prenajímateľných priestorov.

Výmena existujúcich okien a dverí Hale Kolónia bola z pozície našej firmy v roku 2017 najvýznamnejšia investičná operácia – celkovým objemom, ktorý dosiahol sumu 34.209 eur aj požiadavkou na organizačné zabezpečenie celej akcie.

V roku 2018 sme podobnú „veľkoplošnú“ investíciu nerealizovali, koncentrovali sme svoju pozornosť do zmeny úrovne vnútorného vybavenia budovy inštaláciou nových, moderných svietidiel, obnovou maľoviek stien, opravami či výmenou dverí, opravami a výmenami okenných žalúzií, výmenou existujúcich podláh a ďalšími drobnými úpravami. Tieto boli realizované v celkovej sume 8.418,25 € (v roku 2017 bolo za takým istým účelom preinvestovaných 6.263 eur).

V priebehu minulého roka sme inovovali centrálny systém vykurovania, jeho rozšírením do zadnej časti budovy s napojením na vlastnú plynovú kotolňu. Predtým si v nej podnájomca kúril samostatne. Tento technologický zásah, vrátane zakúpenia nového obehového čerpadla stal 3.076 eur.

Do ďalších opráv, udržiavania rozvodov inžinierskych sietí (v budove aj mimo nej) a do ostatných služieb spojených s udržiavaním areálu (napr. deratizácia, udržiavanie a čistenie dvora a priestorov pred budovou, revízií a kontroly vyhradených technických zariadení) bolo vložených ďalších 15.678,68 € (v roku 2017 suma 5.251 eur). Tento významný nárast ovplyvnila okrem iného havária vonkajšieho kanalizačného systému v januári 2018, oprava havarijného stavu strechy a predovšetkým úpravy rozvodov vody a elektriny vo vnútri budovy.

V priebehu roka 2018 sme uhradili v spojitosti s prevádzkou tejto budovy sumu 15.505,47 € (v minulom roku 18.727 eur) za spotrebovanú elektrinu, vodu a zemný plyn na vykurovanie, značná časť týchto nákladov sa nám vrátila spätnou refakturáciou klientom.

Administratívny komplex na Vajanského ulici, budovy a areál v ktorých na základe podnájomných zmlúv fungujú Okresný úrad Senica a Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny v Senici.

MPS spravuje tento majetok od roku 2004, od roku 2017 na základe novej zmluvy, nového právneho vzťahu, ktorý sa následne premietol aj do nových zmluvných vzťahov s obomi tu štátnymi inštitúciami (zmluvy o podnájme, aktuálne platné do roka 2021).

V minulom roku sme priamo do rozvoja a udržiavania tohto administratívneho areálu, do opráv a údržby vložili financie v celkom objeme 29.013,86 €, čo predstavuje oproti skutočnosti pred roka (13.315 eur) viac ako dvojnásobný nárast, cca 218 % objemu z roka 2017.

Priamo do budov areálu sme tak investovali viacej ako polovicu (presne 55 %) prijatého nájomného z tohto strediska.

Do rekonštrukcie budovy sídla Okresného úradu bolo vložených 9.765,50 €, smerovali do výmeny dvoch vstupných dverí do budovy, časti zámkovej dlažby na prízemí a zakúpenia a montáže prístrešku nad vstupnými dverami. Prestrešené boli aj vstupné dvere do ďalšej budovy využívanéj Okresným úradom.

Do zvýšenia kvality úrovne vnútorného vybavenia oboch centrálnych budov sme inštaláciou nových svietidiel, opravy a rekonštrukcie rozvodov elektriny, maľovania, výmeny podláh, rekonštrukcie dverí, zárubní, nástreku radiátorov investovali prostriedky v celkovej sume 9.906,50 €, cca o 80% viacej ako vpredchádzajúcom roku (vtedy 5.540 eur.)

Ďalšie prostriedky smerovali do zabezpečenia bezporuchovej prevádzky areálu – opráv rozvodov inžinierskych sietí, striech a strešných rín a dažďových zvodov, odstraňovania vzniknutých porúch a havárií, a to v celkovej hodnote 4.625,46 €.

Okrem toho sme zabezpečili výkon všetkých legislatívou vyžadovaných revízií a kontrol vyhradených technických zariadení, deratizáciu, čistenie a udržiavanie vnútorného dvora a ostatné služby vyplývajúce nám z predmetného zmluvného vzťahu (napríklad poisťenie) – suma vynaložená na ich zabezpečenie dosiahla v roku 2018 1.481,26 €.

Múzeum Ladislava Novomeského

V roku 2018 z celkového príjmu z prenájmu budovy – 10.010,42 € (rok 2017, suma 12.479 eur) z prenájmu budovy, vložil MPS do riešenia porúch, vyskytnuvších sa závad či odstránenia havarijných stavov technologických zariadení alebo do zabezpečenia bezproblémovej prevádzky v tejto budove sumu 608,78 €.

Uvedená suma sa ani zďaleka nepriblížila k priemeru z minulých období (počas rokov 2011 až 2017 dosiahla v sumáre 23.514 eur), čo priamo súvisí s postupným utlmovaním

činnosti CVČ Senica v tejto budove, ktoré ku koncu roka 2018 ukončilo s MPS zmluvu o jej využívaní pre svoje aktivity.

Na druhej strane je tento nízky objem financií potvrdením toho, že opravy a udržiavanie zariadení v predchádzajúcich rokoch boli vykonané zo strany MPS kvalitne a účelovo.

Okrem iného to potvrdzuje skutočnosť, že v priebehu zimy 2017/2018 nám ani jediný raz nezatiekla strecha po pred tým vykonanej oprave.

V priebehu roka 2018 sme uhradili v spojitosti s prevádzkou tejto budovy sumu 5.308,65 € za spotrebovanú elektrinu, vodu a zemný plyn na jej vykurovanie. Tieto náklady boli takmer o 20% nižšie ako v roku predchádzajúcom (6.504,73 €)

Projekt správy tejto budovy našou firmou bol od r.2011 postavený tak, že MPS zabezpečí v plnej miere kompletnú prevádzku budovy, činnosť v nej v plnej miere CVČ a vzniknuté náklady budú hradené z nájmu, prerokovaného a odsúhlaseného všetkými tromi zaangażovanými stranami – Mestom Senica, CVČ a MPS.

Celkový objem finančných prostriedkov vynaložených na energetické zabezpečenie prevádzky, opravy a udržiavanie technického stavu budovy a ostatné náklady súvisiace s jej priamou prevádzkou predstavoval v roku 2018 sumu 8.142,49 eur, t. j. 78,18 % zo všetkých prijatých financií za správu a prevádzkovanie (pre porovnanie v r.2015 až 2017 to bolo postupne 85,03 %, 84,30 % a 83,18%).

Ku koncu roka 2018 skončila platnosť zmluvy o podnájme s CVČ, MPS akceptoval túto skutočnosť a v súčasnosti spolu s vedením mesta hľadá ďalšie možnosti zmysluplného využitia budovy.

Táto skutočnosť nie je jednoduchá, ale zábery vedenia mesta sa budeme snažiť vo vedení MPS plne akceptovať.

Preto sme pôvodný úmysel o predčasnom ukončení nájomnej zmluvy s Mestom Senica prehodnotili, v zmluve aj bez CVČ pokračujeme a hľadáme ďalšie možnosti ako túto budovu zapojiť do plného „života“ v mestskom parku, lokalite, ktorá hlavne v posledných dvoch rokoch začína významne ožívať.

Z dlhodobého hľadiska je pre našu spoločnosť stratová prevádzka [bývalých kasární na Železničnej ulici.](#)

Primárny dôvod spočíva v skutočnosti, že objem inkasovaného nájomného nepokrýva náklady – vyplývajúce predovšetkým zo správy areálových cestných komunikácií a rozvodov pitnej vody a kanalizácie.

Túto nezrovnalosť, po konzultácií a odsúhlasení s vedením mesta, vykrývame zo svojich ďalších ekonomických aktivít.

V priebehu roka 2018 sme do opráv, udržiavania funkčnosti a údržby rozvodov pitnej vody a primárnej kanalizácie, no hlavne údržby vnútro areálového systému dopravných komunikácií vložili 10.798,14 €. V roku 2017 to bolo 19.810 eur, z ktorých priamo do rekonštrukcie centrálného vchodu do areálu smerovalo takmer 80%, presne 15.542 €. Investícia v roku 2017 bola vopred odsúhlasená vedením mesta.

V minulom roku sme cesty nerekonštruovali, iba opravovali – dva veľké havarijné stavy sme odstránili vkladom 4.614,62 €.

Ďalšou významnou nákladovou položkou boli vstupy do údržby rozvodov pitnej vody a kanalizácie, ktoré predstavovali celkový ročný objem 3.743,03 € a z nich na čistenie kanalizácie pripadlo 1.170,00 €.

Okrem toho sme zabezpečili pravidelnú zimnú údržbu cestných komunikácií a deratizáciu areálu.

Správa bytového fondu Mesta Senica (v poverení MPS od 01.01.2013)

MPS aktuálne spravuje pre Mesto Senica 549 bytov, z ktorých je 267 jednoizbových a 270 dvojizbových. Tieto sú v jednoznačnej väčšine, trojizbových bytov spravujeme dvanásť.

Z jedenástich obytných domov (ďalej iba OD) vo vlastníctve Mesta Senica a správe MPS má päť z nich energetický certifikát budovy – tri typu C (jeden OD na ul. Sv. Gorazda a dva OD na ulici Sv. Cyrila Metoda, súpisné čísla 2872 a 2873) a dva typu B (OD na ulici sv. Cyrila a Metoda, súpisné čísla 2870 a 2871), ostatných šesť energetický certifikát nemá a nie sú ani zateplené.

Energeticky certifikovaných je aktuálne 236 bytových jednotiek (44,78 %) necertifikovaných – 291 bytových jednotiek (55,22 %).

V priebehu roka 2018 sme uzatvorili s nájomníkmi 319 nájomných zmlúv a dodatkov k nim (v r.2017 ich bolo 451, v r.2016 – 352), celkový predpis nájomného predstavoval sumu 624.786,21 € (v rokoch 2017 a 2016 sumy 620.444 € a 621.934 €) a v spojitosti s fakturáciou zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytov predstavovala celková fakturácia sumu 1.092.308,72 eur (rok 2017, suma 1.089.326 €)

Žiaľ, aj keď väčšina nájomníkov dodržiava zmluvne deklarované podmienky nájomného vzťahu, existuje značné množstvo užívateľov bytov, ktorí si svoje povinnosti neplnia. V tom lepšom prípade neplnia – dochvilne, no sú aj takí, ktorí si ich neplnia v oblasti vyrovnávania úhrad za užívanie bytu celkovo.

V priebehu roka 2018 sme z titulu neplnenia si povinnosti zo strany užívateľov mestských bytov zaslali 392 upomienok (predtým 335 a 312), na náš podnet bolo súdmi vydaných 8 exekučných príkazov (v predchádzajúcich dvoch rokoch 5 a 9) a museli sme vykonať aj tri deložácie z bytu (oproti šiestim a trom z posledných dvoch rokov)

Podrobnú charakteristiku bytového fondu Mesta Senica, spravovaného na základe mandátneho poverenia Mestským podnikom služieb spol. s r.o. Senica v priebehu roka 2018, udáva tabuľka na nasledujúcej strane tejto správy.

Pri výkone správy bytového fondu počas roka 2018 bolo zo strany MPS do opráv, údržby a rekonštrukcie vnútorných zariadení súčastí obytných domov investovaných 57.581,83 € (pred rokom suma 78.753,39 €).

Vrátane roka 2018 sme už celkovo do bytového fondu mesta, ktorý máme v mandátnej starostlivosti, vložili od roku 2013 z vyššie uvedeného titulu financie v sume 528.068 €.

Použitie týchto finančných prostriedkov je vždy konzultované s povereným zástupcom Mestského úradu v Senici, nakoľko ide o financie mimo štandardného rozpočtu mesta Senica i MPS, ich tvorba ako aj použitie na účely rekonštrukcie a udržiavania obytných priestorov je špecifická a samostatne účtovne registrovaná.

S investíciami je mesto oboznámené dopredu (pred objednaním služieb), po skončení každého mesiaca je predkladaná podrobná informácia o použití všetkých financií.

Bytový fond Mesta Senica ku 01.01.2019 v správe MPS – podrobná charakteristika:

	Počet bytov v obytnom dome	Kategorizácia bytov v predmetnom obytnom dome	Počet nájomných zmlúv a dodatkov uzatvorených v r.2018	Objem nájomného predpísaný v r.2018 (v eurách)
Bytové domy (BD) vo vlastníctve Mesta Senica				
BD s.č. 3002, ul. Sv.Gorazda.	48		35	77.892,36
1- izbový		4		
2- izbový		44		
BD s.č.2870, ul.Sv.Cyrila a Metoda	46		19	70.920,36
1- izbový		12		
2- izbový		34		
BD s.č.2871,ul. Sv.Cyrila a Metoda	46		24	70.920,36
1- izbový		12		
2- izbový		34		
BD s.č.2872,ul. Sv.Cyrila a Metoda	48		28	77.454,12
1- izbový		4		
2- izbový		44		
BD s.č.2873,ul. Sv.Cyrila a Metoda	48		28	77.174,00
1- izbový		4		
2- izbový		44		
BD s.č. 1590, ul. Sotinská	60		29	61.577,16
1 – izbový		60		
BD s.č. 1559,ul. Štefánikova	32		23	22.119,47
1- izbový		24		
2- izbový		8		
BD s.č. 1441, ul. Štefánikova	12		9	4.500,72
1- izbový		12		
BD s.č. 556, ul. Kolónia	61		38	62.801,28
1- izbový		57		
2- izbový		4		
BD s.č. 1378, ul. Hurbanova 1378	57		47	55.667,68
1- izbový		56		
2- izbový		1		
BD s.č. 1379, ul. Hurbanova 1379	69		39	31.620,70
1- izbový		20		
2- izbový		49		
Bytové domy ostatné, nie vo vlastníctve Mesta Senica – v ktorých má byty Mesto Senica a ktoré spravuje Mestský podnik služieb spol. s r.o., spolu:				
SPOLU:	22			
z nich: 1 - izbový		2		15.152,00
2 - izbový		8		
3 - izbový		12		
4 - izbový		0		
Spolu	549		319	627800,62

Rok 2018 nebol charakterizovaný jednorázovo veľkými vkladmi financií do opráv či údržby – dopredu plánovanými, skôr tým že sme častejšie riešili aktuálne vznikajúce poruchy a závady na zariadeniach bytov, menej spoločných priestorov.

K finančne jednorázovo významnejším, naplánovaným aktivitám patrilo zakúpenie a montáž nových vodomerov studenej vody v troch OD v sume 4.602 €, výmena a opravy hasiacich prístrojov v celom komplexe OD (1.992 €), rekonštrukcie kamerových systémov v OD na Hurbanovej a Štefánikovej ulici (1.950 €) či deratizácia objektov v celkovej sume 2.196 €.

Z ďalších nákladov si dovoľíme upozorniť na stále vysoký objem prostriedkov vkladanej do opatrení na likvidáciu ploštic, ktoré sa vo väčšom rozsahu vyskytujú od roku 2016.

Vtedy (rok 2016) sme boli nútení z titulu ich masívneho výskytu vykonávať pravidelné zásahy (56x) a monitoring (15 x realizovanie monitoringu výskytu) celkom v piatich OD. Spolu s mimoriadnou akciou (monitoring oboch ubytovní na Hurbanovej ulici so špeciálne cvičenými psami špecializovanou firmou z Bratislavy) nás vtedy tieto opatrenia vyšli na 9.005 eur.

V roku 2017 (39 zásahov a jeden monitoring) stáli 3.864 eur. Až na jeden prípad všetky smerovali do priestorov ubytovní na Hurbanovej ulici.

V minulom roku objem financií poklesol na 2.304 eur, a v doterajšom priebehu roka 2019 (1.Q) sme museli objednať výkony proti výskytu ploštic za 768 eur.

V aktuálnom roku zatiaľ okrem bežných opráv a údržby ku žiadnej finančne významnejšej investícii nedošlo.

Návrh opatrení, ktorý vyplynul z rokovaní realizovaných v priebehu 1.polroka 2019 predstavíme osobe zodpovednej za správu bytov na MÚ v Senici od 01.07.2019 a po jeho posúdení, schválení resp. po úpravách v súlade s možnými novými predstavami vedenia mesta, pristúpime k ich postupnej realizácii.

Aktuálne sa pre nás ako prioritné pre druhý polrok tohto roka javia tieto skutočnosti:

a/ vypracovanie statického posudku a oprava budovy OD na Štefánikovej ulici 1441, s predpokladaným nákladom 4.900 eur.

Momentálne asi najintenzívnejšie žiadaná záležitosť.

b/ úprava existujúceho kanalizačného systému (montáž spätných klapiek na domových stúpačkách a opravu strechy (výmena existujúcej lepenky) u oboch ubytovní na Hurbanovej ulici (predpokladané náklady cca 12.700 €)

c/ oprava časti strechy (vrátane klampiarskych prvkov pri manzardkách) na OD na Sotinskej ulici č.1590 v cene cca 5.900 eur.

Pripravený máme aj návrh na zakúpenie a montáž kamerového systému do tohto OD, pozostávajúci z ôsmich kamier, s predpokladanou cenou 1.900 eur

d/ výmena obloženia vstupných schodov do budovy v OD na Štefánikovej ulici č.1559 vrátane úpravy vrátnice na priestor pre odkladanie bicyklov.

Predpokladaný objem financií na túto operáciu predstavuje cca 4.000 eur.

e/ v OD v časti Kolónia navrhujeme vymeniť prívodové hadice vody, predpokladaný náklad by nemal presiahnuť sumu 2 900 eur.

f/ predchádzajúce vedenie správy bytového fondu MÚ preferovalo montáž kamier do obytných domov, pre tento rok bola zadaná požiadavka na dodanie a montáž kamerových systémov do štyroch OD na ulici Sv. Cyrila a Metóda a do OD na ulici Sv. Gorazda.

Predpokladaný náklad na zabezpečenie realizácie tejto operácie predstavuje cca 7.500 eur

V súlade s platnou legislatívou zabezpečíme v tomto roku výmenu vodomerov v OD na Štefánikovej ulici č.1559 a Sotinskej č.1590, predpokladaný náklad predstavuje cca 3.300 €.

Samostatnú pozornosť si však zaslúži vypracovanie analýzy a odborného posúdenia technického stavu strechy na troch OD v Sotinej, ktoré majú podobný strešný systém aký je inštalovaný na streche OD na ulici Sv. Cyrila a Metóda 2872, ktorá bola výrazne poškodená víchricou v októbri 2017.

Na základe odporúčania odborne spôsobilých osôb z Cechu strechárov Slovenska bolo by vhodné dať si (preventívne) vypracovať odborné posúdenie aktuálneho stavu týchto striech, vrátane polovice strechy, ktorá po havárii z jesene 2017 zostala v pôvodnom stave.

Okrem nehnuteľného majetku – stavieb, pozemkov, areálov má MPS vo svojej starostlivosti od roku 2015 aj **súbor detských ihrísk** situovaných v meste na voľných priestranstvách a od jesene minulého roka aj osem pieskovísk.

Tieto detské ihriská sú lokalizované na pozemkoch mesta, ale zariadenia na nich umiestnené sú jednak vo vlastníctve mesta a jednak MPS.

Aktuálne sa staráme o 24 lokalít – detských ihrísk, ktoré obsahujú hracie prvky rôznorodého charakteru, od rôznych výrobcov. Prevažujú zariadenia typu HAGS (namontované v rokoch 2006, 2008 a 2010), 5 kusov zariadení dodal výrobca FLORASEVIS, po jednom ďalší traja dodávatelia – dvaja z nich zabezpečili výstavbu detských ihrísk typu „Žihadielko“.

Súčasťou tohto systému ihrísk sú aj ďalšie dve, trocha špecifické – a to WORKOUT-ové a DISCGOLF-ové. Prvé je situované v Sotinej, v tesnej blízkosti prvého ihriska Žihadielko, druhé má svoje zariadenia rozmiestnené v mestskom parku, v okolí múzea L. Novomeského.

Okrem detských ihrísk sme od jesene minulého roka začali pre mesto zabezpečovať aj správu vybraných pieskovísk. Je ich osem, všetky sú lokalizované pri existujúcich detských ihriskách a všetky prešli v apríli tohto roka podrobnou rekonštrukciou a modernizáciou.

Na týchto zariadeniach (detské ihriská aj pieskoviská) zabezpečujeme udržiavanie poriadku, odstraňovanie vzniknutých porúch, komplexný odborný a technický dohľad.

MPS v rámci svojich aktivít zabezpečil v priebehu roka 2018 pre Mesto Senica aj

- prevádzku mestského trhoviska na Hviezdoslavovej ulici
- správu a prevádzkovanie splaškovej kanalizácie v časti mesta (Párovce)
- udržiavanie, servis a opravy ihrísk s umelým povrchom lokalizovaných vo voľne prístupných lokalitách mesta
- udržiavanie a prevádzku odstavných plôch – parkovacích miest vybudovaných v rokoch 2009 až 2016

Od Mesta Senica máme v dlhodobom prenájme pozemky, na ktorých v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Senici (ďalej len MZ) č. 24/2010/F z 29.06.2010 MPS 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, Kalinčiakovej ulici a ulici Janka Kráľa.

V roku 2018 sme nové parkoviská nebudovali. Pôvodný zámer MPS – vybudovať novú parkovaciu plochu pri reštaurácii Malina, nebol vo vedení mesta pozitívne prijatý.

Okrem týchto má MPS prenajatých aj ďalších šesť pozemkov, na ktorých vybu- doval v predchádzajúcich rokoch športové ihriska s umelým povrchom – štyri priamo v jeho intraviláne (Kalinčiakova, Robotnícka, V.P.Tótha a Sadová ulica) a dve v prímestských častiach Kunov a Čáčov.

Mesto Senica si od MPS dlhodobo prenajíma časť budovy na Hviezdoslavovej ulici, priestory sú využívané ako centrum strediska aktivačných pracovníkov pod správou mestského úradu.

Okrem prenájmu tejto nehnuteľností prenajíma MPS (mestu) aj hnutel'ný majetok – motorové vozidlá, aktuálne sú prenajímané tri vozidlá.

Mimo vyššie uvádzaných aktivít – priamo spojených s Mestom Senica, jeho ma- jetkom 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,
- parkoviská vybudované na Robotníckej ulici v r.2009 (43 parkovacích miest), Štefánikovej (22) a Palárikovej ulici (4), na ulici gen. L. Svobodu (27 parkovísk), opäť na Robotníckej ulici, vybudované za Mestským kultúrnym strediskom v roku 2013 (48 parkovacích miest) a posledné, dobudované v roku 2016 na ulici Janka Kráľa, ktoré pozostáva zo 16-tich parkovacích miest.
- zariadenia – časti infraštruktúry v PZ KP Senica (cesty, chodníky, železničné priecestie a podobne, kanalizačné dažďové siete)
- zariadenia – časti infraštruktúry v meste (športové ihriská, cykloturistický chod- ník v parku, súčasť kanalizačného systému registrované v majetku MPS – prí- stup k domovým prípojkám v Kunove a Čáčove, rekonštruovanú časť kanalizá- cie na Tehelnej ulici, dopravné komunikácie, chodníky a spevnené plochy v Sotinej a na Palárikovej a Kalinčiakovej ulici)

C/ majetok súkromnej obchodnej spoločnosti – Seninvest a.s. (aktuálny zmluvný vzťah trvá od 01.10.2015), v centre mesta.

Jedná sa o časť areálu bývalej starej polikliniky v Senici na Štefánikovej ulici.

D/ majetok obchodnej spoločnosti – Stoma Senica a.s., budova bývalej reštaurácie Malina na Štefánikovej ulici.

Budova reštaurácie Malina bola dlhodobo prenajatá SOŠ Senica, prenajímateľ zmluvný vzťah v r. 2017 ukončil. Po určitej dobe hľadania nového partnera bola v apríli 2017 uzatvorená nová podnájomná zmluva a na jej základe sa od 1. mája 2017 stala užívateľom týchto priestorov obchodná spoločnosť DESPERADO s.r.o. Senica, ktorá v budove zriadila fitnes prevádzku.

Táto skutočnosť bola riadne zaregistrovaná a po splnení všetkých požadovaných podmienok došlo súhlasu so zmenou užívania stavby.

Uzatvorená podnájomná zmluva je dlhodobá, platí do 31.03.2024.

Oblasť hospodárskych aktivít MPS v roku 2018 nedoznala významnejších zmien – prioritne sa koncentruje do prenájmu nehnuteľností (nebytových priestorov v prvom rade, menej pozemkov) a obstarávania služieb s týmto prenájomom spojených, správy časti bytového fondu Mesta Senica, prenájmu motorových vozidiel, starostlivosti o detské ihriska v meste, správy a prenájmu vlastných parkovísk, predaja plynu vo fľašiach, správy trhoviska na Hviezdoslavovej ulici a správy systému dažďovej kanalizácie – v PZ Kaplinské pole.

Veľmi pozitívne hodnotíme skutočnosť, že ku 30.04.2019 máme splnené všetky vyfaktúrované alebo inak deklarované záväzky voči štátu, daňovým úradom, sociálnej, či zdravotným poisťovniam a bankám, Mestu Senica.

Spoločnosť riadne a v súlade s platnou legislatívou podala v apríli 2019 daňové priznanie k dani z príjmov právnických osôb za rok 2018.

Na jeho základe nám nevznikla daňová povinnosť.

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

Z nej vyplýva, že na priebehu ročného vývoja majetkových ukazovateľoch hospodárenia sa pozitívne prejavilo vybudovanie oploteného priestoru na cvičenie zvierat pre majiteľov psov na Štefánikovej ulici (tzv. „Psia Lúka“) a exteriérová učebňa v areáli Základnej školy na ulici V.P.Tótha.

Realizáciu oboch stavieb sme úzko koordinovali s vedením mesta, podobne ako doplnenie existujúceho detského ihriska v mestskej časti Kolónia o nové zariadenia, novú hraciu zostavu.

MPS v minulom roku pozmenil svoj vozový park – odpredali sme jedno veľmi staré vozidlo (rok výroby 1996) a zakúpili nové.

Používané, z autobazáru – no potrebám našej spoločnosti plne vyhovujúce.

Prehľad vývoja vybraných súvahových položiek v priebehu roka 2018

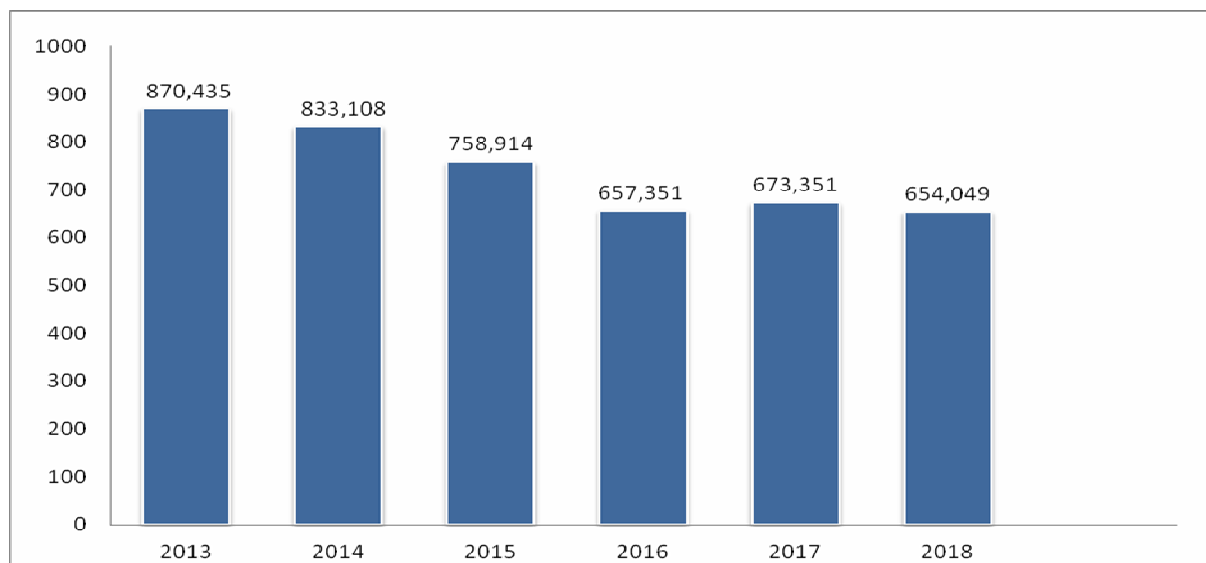
Súvahová položka	Stav ku 01.01.2018	Stav ku 31.12.2018	Rozdiel
Majetok spolu – brutto	5 557 800	5 590 979	+ 33 179
– korekcia	1 157 902	1 254 986	+ 97 084
– netto	4 399 898	4 335 993	– 63 905
Dlhodobý hmotný majetok – brutto	5 324 479	5 362 881	+ 38 402
– korekcia	1 156 525	1 253 609	+ 97 084
– netto	4 167 954	4 109 271	– 58 683
Pozemky – brutto, netto	112 107	112 107	0
Stavby – brutto	4 927 080	4 940 039	+ 12 959
– korekcia	888 515	980 935	+ 92 420
– netto	4 038 565	3 959 104	– 79 461
Samostatne hnutelné veci – brutto	275 818	287 154	+ 11 336
– korekcia	268 010	272 674	+ 4 664
– netto	7 808	14 480	+ 6 672
Obstaraný dlhodobý HM – brutto	9 474	23 580	+ 14 106
– netto	9 474	23 580	+ 14 106
Pohľadávky z obchodného styku	210 654	206 946	– 3 708
Vlastné imanie	4 205 006	4 133 962	– 71 044
Základné imanie	4 460 834	4 460 834	0
Kapitálové fondy	1 998	1 998	0
Fondy zo zisku (= rezervný fond)	5 522	5 522	0
Výsledok hospodárenia ku 31.12.	– 93 716	– 71 044	– 22 672
Záväzky spolu	135 992	144 681	+ 8 689
v tom – rezervy	12 160	13 417	+ 1 257
– dlhodobé záväzky	4 260	198	– 4 062
– krátkodobé záväzky	38 737	42 671	+ 3 934
Záväzky z obchodného styku	6 437	16 717	+ 10.280
Bankové úvery spolu	80 835	88 395	+ 7 560
v tom – bankové úvery dlhodobé	0	0	
– bežné bankové úvery	80 835	88 395	+ 7 560

Celkový hospodársky výsledok obchodnej spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o. Senica deklarovaný ku 31.12.2018 a vstupujúci do daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby za rok 2018, bol vykázaný ako strata v celkovej výške 71.044,33 €.

Tento výsledok sme dosiahli pri komplexnom súčte prevádzkových, finančných a mimoriadnych výnosov v sume 654.265,78 €.

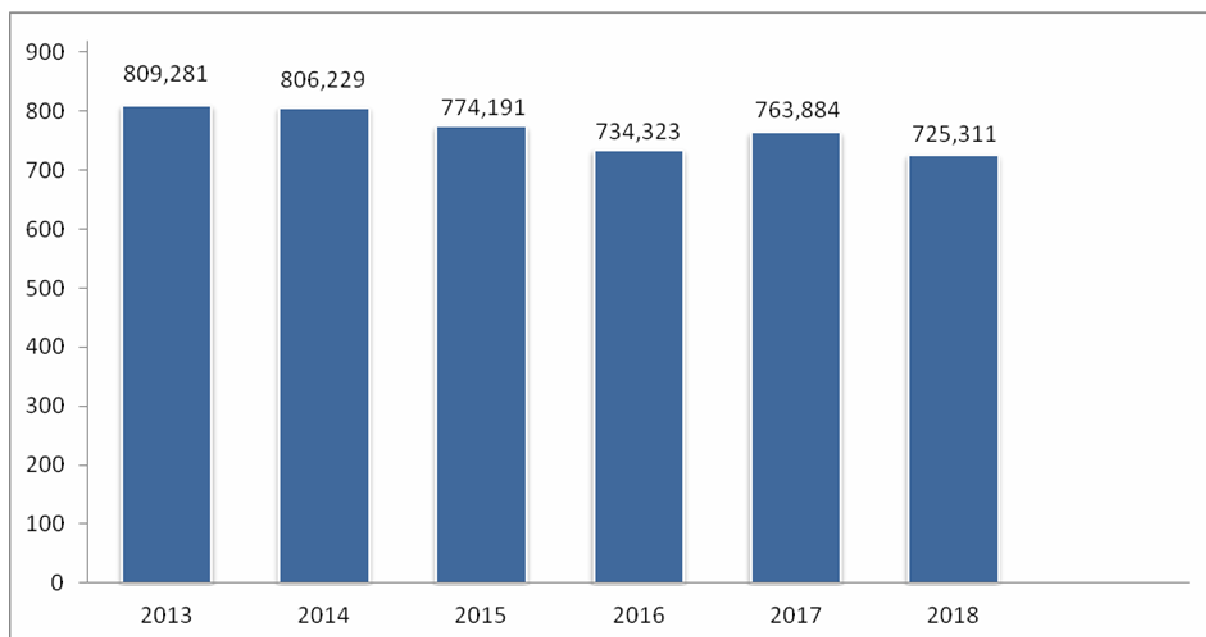
Hodnota tržieb z predaja hmotného investičného majetku sa na nich podieľa sumou 200,00 €.

Grafické znázornenie vývoja celkových výnosov v eurách (bez tržieb z predaja majetku na Vajanského ulici v r.2016) za posledné roky je nasledovné:



Celkový objem prevádzkových, finančných a mimoriadnych nákladov predstavuje za rok 2018 sumu 725.310,11 €.

Grafické znázornenie vývoja celkových nákladov v eurách (bez výnosov spojených s predajom areálu na Vajanského ulici v r.2016) za posledné roky je nasledovné:



Komentár k vybraným nákladovým ukazovateľom hospodárenia

Pri podrobnej analýze vývoja ukazovateľov hospodárenia MPS v roku 2018 sa v porovnaní s rokom 2017 ako faktory s najvýraznejším dopadom na celkové hospodárske výsledky u nákladových položiek s podstatným významom na celkové hospodárske výsledky, javia tieto skutočnosti:

- stabilizácia spotreby väčšiny nakupovaných materiálových komponentov hospodárenia
- pokles objemu energetických vstupov do prevádzky jednotlivých areálov
- medziročný pokles objemu nákladov na opravy a údržbu budov a zariadení.
Táto skutočnosť zastavila dva roky po sebe nastúpený trend, keď sme medziročne do opráv a údržby investovali výrazne objemy financií (medzi rokmi 2015 a 2016 bol nárast 88 %-ný, medzi rokmi 2016 a 2017 nárast 81 %-ný)
- vzostup nákladov smerujúcich do stavebných a technologických úprav a do služieb spojených s udržiavaním a prevádzkou areálov
- stabilizácia bežných prevádzkových nákladov spoločnosti (nákup služieb ako napríklad poštové služby, telekomunikačné, náklady na zabezpečenie OBP, PO, programového vybavenia)
- vzostup nákladov na reklamu, nové náklady spojené so zavádzaním projektu GDPR
- pokles objemu účtovných odpisov, nákladových úrokov, stabilizácia ostatných finančných nákladov a povinností (napr. poisťné, poplatky)
- neplatenie daňovej licencie

Niektoré podrobenejšie informácie k vybraným nákladovým položkám:

1/ spotreba použitého materiálu – celkovo medziročne stúpala, nie však vo všetkých sledovaných ukazovateľoch. Prakticky celý medziročný nárast spôsobil nákup reklamných panelov, ktoré boli následne odpredané mestu, dokúpenie dvoch stanov a náhradných dielov k nim a zakúpenie interiérového vybavenia v Hale Kolónia.

2/ spotreba energií (voda, elektrina, zemný plyn na kúrenie a teplo)

Vývoj nákladov v tejto oblasti hospodárenia vo veľkej miere závisí od klimatických podmienok (najmä spotreba plynu a tepla) a býva často medziročne výrazne odlišný. Predchádzajúce dve účtovné obdobia (2017 a 2016) boli z tohto pohľadu takmer identické, minulý rok však významne ovplyvnili aj priaznivé klimatické podmienky, ktoré sa podpísali pod výrazné (v prípade našej spoločnosti o sumu 17.728 € oproti skutočnosti z roku 2017) úspory energie nakúpenej za účelom vykurovania prevádzkovaných areálov (teplo a zemný plyn).

Tento fakt sa dotkol všetkých hospodárskych stredísk, okrem neho sa na úspore prejavil aj istý útlm podnikateľských aktivít, hlavne na stredisku hospodárenia bývalej starej polikliniky a múzea L. Novomeského.

Naopak nárast nákladov na spotrebu energie sme zaznamenali pri prevádzke fitnesscentra v budove Malina a v spotrebe elektriny pri prevádzke retenčných nádrží v PZ Kaplinské Pole.

Významne sa však na znižovaní nákladov podieľal aj fakt, že sme v priebehu minulého roka mali zazmluvnené veľmi zaujímavé ceny energetických komodít – hlavne elektriny a zemného plynu.

Je potrebné zároveň podotknúť, že priaznivý vývoj v spotrebe energií však znamená na strane druhej aj adekvátne nižšie výnosy z ich refakturácie. MPS má dlhodobu nastavený systém prevádzkovania svojich budov tak, že energetické náklady sú jednotlivým klientom ku koncu roka zúčtované.

3/ náklady na opravy a údržbu budov, stavieb a technologických zariadení

Táto ekonomická kategória nákladov zaznamenala v hodnotenom roku najvýraznejší pokles, dosiahla úroveň cca 52 % skutočnosti spreď roka.

Príčin je viacej – najpodstatnejšia však spočíva v tom, že rok 2017 bol z hľadiska nášho vkladu financií do opráv a rekonštrukcií spravovaných priestorov výrazne najhodnotnejší z posledných období (cca 6 rokov). Prejavil sa významnými investíciami do Haly Kolónia (34.209 €), budovy sídla spoločnosti na Hviezdoslavovej ulici (18.373 €) či areálu bývalých kasární (15.542 €).

Najvýznamnejšie investície roka 2018 sú podrobne popísané pri charakteristike jednotlivých budov či areálov (Hala Kolónia, areál na Vajanského ulici, sídlo Okresného úradu a ÚPSVaR, areál bývalých kasární na Železničnej ulici) – tam boli vklady investícií v minulom roku najviacej smerované.

Napriek ich dopadu na celkový hospodársky výsledok, MPS hodnotí túto skutočnosť pozitívne, jedná sa o financie vložené do udržiavania technického stavu zariadení budov a stavieb, ktoré máme v nájme, správe alebo vo vlastníctve.

A tieto si zvýšené finančné vklady z titulu na svojho veku a aktuálneho technického stavu jednoznačne vyžadujú.

4/ náklady na služby, zabezpečujúce prevádzkové aktivity MPS.

Mnohé z prijatých služieb tejto kategórie (prenájom programového vybavenia, oblasť požiarnej ochrany a BOZP, upratovanie časti areálu na Vajanského ulici) boli aj v minulom roku zabezpečené formou dlhodobu platných zmlúv a ich ceny sa výrazne nemenili.

Iné služby (platby za odborné posudky, revízie vyhradených technických zariadení, poštovné či telekomunikačné poplatky) musíme v podstate akceptovať.

Ako novinku sme v roku 2018 zaznamenali rozšírenie služieb spojených udržiavaním vonkajších areálov. Kapacitne sme to už neboli schopní udržať na požadovanej úrovni bez (napríklad) prijatia nových zamestnancov a tak sme pristúpili k ich zabezpečeniu (prác a služieb) externou cestou. Najviacej sa premietli do udržiavania detských ihrísk a dvorov, ale aj plochy retenčných nádrží v PZ Kaplinské Pole.

V požadovanom rozsahu – aj keď za zvýšenia nákladov o cca 17,3 %, sme tak zabezpečili požiadavky súvisiace so starostlivosťou o prevádzkovanie našich areálov (napr. čistenie kanalizácie, udržiavanie čistoty dvorov, chodníkov a cestných komunikácií, kosenie a udržiavanie trávnatých porastov, deratizáciu, maľovanie a drobné stavebné úpravy, servis prevádzkovaných zariadení, služby kominára) ako aj požadované odborné prehliadky a revízie užívaných technologických zariadení (technické zariadenia) alebo zariadenia detských ihrísk.

Náklady vynaložené tieto na služby medziročne rástli, ale viac menej úspešne sme tým splnili väčšinu požiadaviek našich klientov.

V r. 2017 sme zaplatili za prenájom užívaných nehnuteľností (Mestu Senica a Stome Senica, a.s.) sumu 20.343 eur, minulý rok stúpila na 21.372 eur.

Všetky platby boli zrealizované včas a v plnom rozsahu.

Značný objem (aj medziročný nárast) nákladov na sponzoring senických športových klubov bol realizovaný na základe rozhodnutia jediného spoločníka našej firmy.

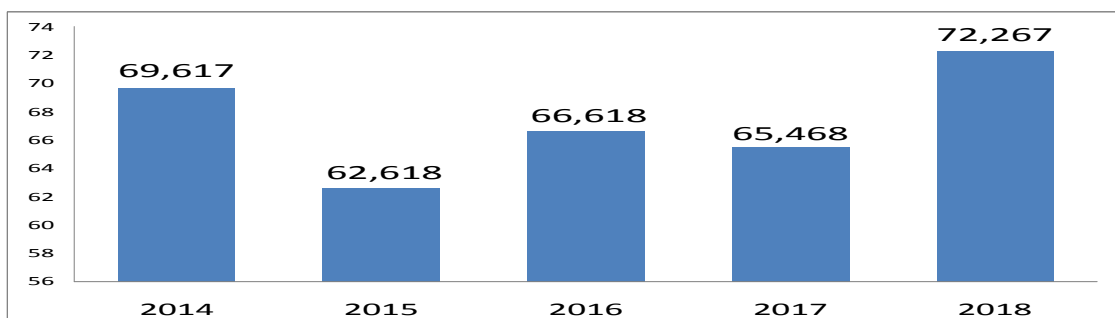
Zvýšený objem nákladov za poradenské a ekonomické služby priamo súvisí so zavádzaním projektu GDPR.

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

V priebehu roka 2018 MPS odviedol do štátneho rozpočtu SR:

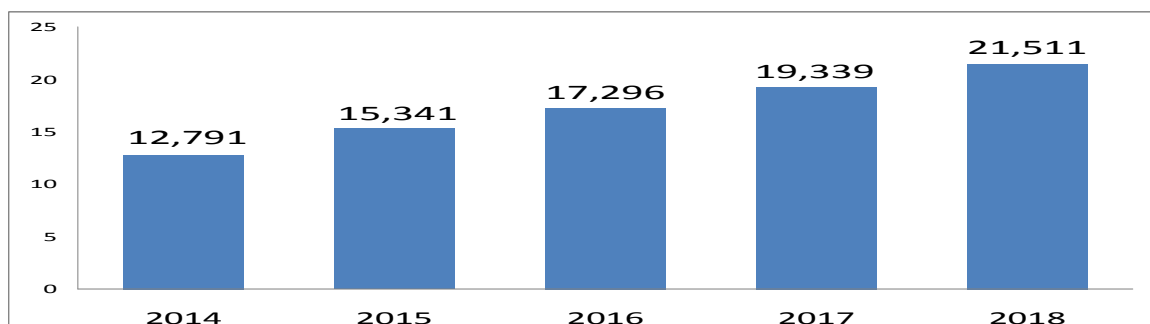
a/ 72.267,20 eur na odvodoch dane z pridanej hodnoty.

*Grafické znázornenie
vývoja odvodov dane z pridanej hodnoty
(údaje za jednotlivé roky sú uvedené v eurách)*



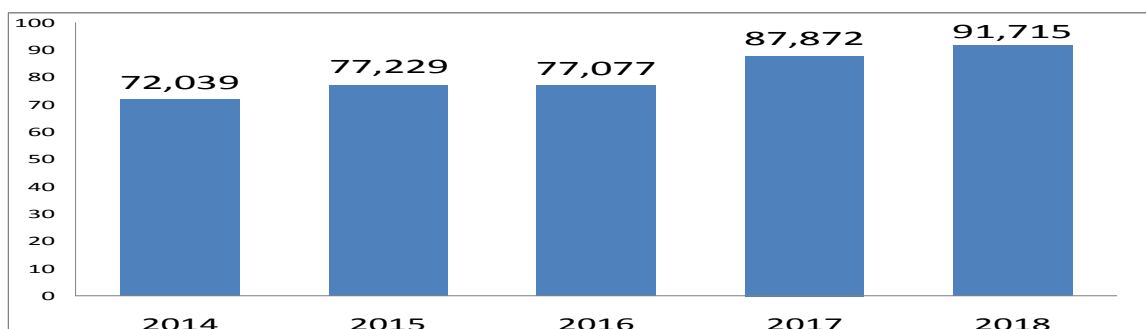
b/ 21.511,65 eur na dani zo závislej činnosti .

*Grafické znázornenie
vývoja odvodov dane zo závislej činnosti
(údaje za jednotlivé roky sú uvedené v eurách)*



c/ 91.715,28 eur ako odvody do sociálnej a zdravotných poisťovní.

*Grafické znázornenie
vývoja odvodov do sociálnej a zdravotných poisťovní
(údaje za jednotlivé roky sú uvedené v eurách)*



d/ na základe výsledku daňového priznania k dani z príjmov právnických osôb nám za rok 2018 nevznikla povinnosť platby tejto dane.

Na poplatkoch Mestu Senica (za vývoz a likvidáciu TKO, znečisťovanie ovzdušia malými zdrojmi znečistenia, daň za psa) sme v priebehu roka 2018 uhradili sumu 5.873 €. Aj v rokoch predchádzajúcich bola táto suma obdobná, rovnako stabilizovaná je aj platba dane z nehnuteľnosti, v roku 2018 sme ju uhradili v sume 1.487 €.

Spoločnosť má splnené – a priebežne aj počas roka 2019 (ku 30.04.) si dochvilne plní, všetky z vyššie uvedených titulov vznikajúce záväzky (objemovo aj termínovo).

6/ v oblasti osobných nákladov registrujeme v porovnaní s predchádzajúcim obdobím mierny nárast (o 5,7 %), dôvodom bola úprava mzdových podmienok zamestnancov v súvislosti s legislatívnymi opatreniami vlády SR, predovšetkým zvýšenie príplatkov za prácu počas sobôt, nedelí a za prácu v noci.

V súčasnosti naša spoločnosť zabezpečuje svoje podnikateľské aktivity so šiestimi stálymi zamestnancami v riadnom pracovnom pomere, sedem z nich má plný pracovný úväzok a deväť skrátenej.

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

7/ odpisy hmotného investičného majetku

Výška objemu účtovných odpisov ovplyvňuje hospodárske výsledky MPS veľmi výrazne – ich podiel na celkovom objeme nákladov predstavoval v r. 2017 13,18 %, v hodnotenom období osciluje na podobnej úrovni – 13,46 %.

Podstatnú časť ich objemu tvoria odpisy majetku lokalizovaného v PZ Kaplinské Pole a časť z majetku vybudovaného v priebehu minulých rokov v intraviláne mesta.

8/ nákladové úroky – zaznamenali počas roka 2018 pokles o takmer 20 %.

V roku 2018 sme splácali úroky z kontokorentného úveru,

Podrobnejší prehľad vývoja najvýznamnejších nákladových oblastí hospodárenia našej spoločnosti za rok 2018 aj v porovnaní s rokom 2017 udáva tabuľka na nasledujúcej strane.

Nákladová položka	2018 (v €)	2017 (v €)	Index rastu 2018/2017	Rozdiel 2018 a 2017
Spotreba materiálu	27.731	23.779	1,166	+ 3.952
v tom: pohonné hmoty, ND na auta, oleje, mazadlá	2.233	2.035	1,097	+ 198
materiál na údržbu zariadení, stavebný materiál	7.764	7.321	1,061	+ 443
čistiace, hygienické, dezinfekčných prostriedky	962	1.239	0,776	- 277
drobný hmotný majetok, osobné ochranné PP	8.912	3.517	2,534	+ 5.395
kancelárske potreby, odborná literatúra a tlač	3.658	3.409	1,073	+ 249
starostlivosť o detské ihriská	1.011	2.463	0,410	- 1.452
materiál použitý na stredisku správy bytov	2.137	3.105	0,688	- 968
Spotreba energií	155.062	176.551	0,878	- 21.489
v tom: elektrická energia	43.662	44.024	0,992	- 362
plyn	39.683	51.652	0,768	- 11.969
voda	21.435	24.836	0,864	- 3.401
teplo	50.281	56.040	0,897	- 5.759
Náklady na nákup tovaru (plyn v PB fľašiach)	1.005	1532	0,656	- 527
Opravy budov, stavieb, ostatných zariadení	49.514	95.196	0,520	-45.682
Reprezentačné	1.607	1.431	1,123	+ 176
Ostatné služby	101.202	87.114	1,162	+ 14.088
v tom: BOZP,PO, programové vybavenie	8.470	8.007	1,058	+ 463
stavebné úpravy , montážne práce	4.656	6.410	0,726	- 1.754
upratovanie a udržiavanie areálov a zariadení	12.591	7.831	1,608	+ 4.760
ostatné služby priamo spojené s prevádzkou areálov	27.881	23.772	1,173	+ 4.109
služby priamo spojené so správou ihrísk	1.723	3.621	0,476	- 1.898
odborné prehliadky, revízie, znalecké posudky	2.653	2.680	0,990	- 27
nájomné	21.372	20.343	1,051	+ 1.029
reklama, propagácia, inzercia, provízie	11.848	6.887	1,720	+ 4.961
telekomunikačné a poštovné služby	3.228	3.359	0,961	- 131
ekonomické, účtovné, poradenské služby, školenia	2.722	1.639	1,661	+ 1.083
Osobné náklady	269.119	254.645	1,057	+ 14.474
v tom: mzdové	194.784	183.483	1,062	+ 11.301
sociálne poistenie + ostatné sociálne náklady	74.335	71.162	1,045	+ 3 173
Dane a poplatky	8.700	8.682	1,002	+ 18
v tom: daň z motor. vozidiel, daň z nehnuteľností, pes	2.460	2.653	0,927	- 193
poplatky v prospech MÚ Senica (TKO, ovzdušie)	5.873	5.662	1,037	+ 211
Dary	1.795	428	4,194	+ 1.367
Zmluvné a ostatné pokuty a penále	71	79	0,899	- 8
Ostatné finančné náklady				
poistné, kompletne	5.863	6.382	0,919	- 519
ročné zúčtovanie DPH (DPH z prepočtu)	1.175	1.626	0,723	- 451
koncesionársky poplatok	223	0	-	+ 223
Odpisy hmotného investičného majetku	97.613	101.095	0,966	- 3.482
Finančné náklady – úroky nákladové	3.221	4.108	0,785	- 887
Finančné náklady – poplatky	1.589	1.378	1,153	+ 211
Finančné náklady – daňová licencia	0	2.880		- 2.880
N á k l a d y s p o l u	725.310	766.764	0,946	- 41.454

Komentár k vybraným výnosovým ukazovateľom hospodárenia:

Celkový dosiahnutý objem výnosov v r. 2018 zaznamenal hodnotu 654.266 eur, z čoho príjmy z realizácie vlastných podnikateľských aktivít tvoria 96,78 %, teda absolútnu väčšinu.

Pri podrobnejšej analýze výnosových ukazovateľov hospodárenia za rok 2018 (opäť porovnávajúc ich s údajmi z roku 2017) sa najvýraznejšie na celkovom hospodárskom výsledku MPS prejavili nasledovné skutočnosti:

- z pohľadu objemu nárastu tržieb – jednoznačne prenájom budovy bývalej reštaurácie Malina a hospodárenie v areáli Haly Kolónia.

Dôvodom tejto skutočnosti (medziročný nárast tržieb o 5.300 eur u budovy Malina, resp. o 4.230 eur u Haly Kolónia) je zmena užívania budovy novým podnájomníkom (Malina oficiálne funguje ako fitnesscentrum) a jednoznačne zvýšenie úrovne štandardu areálu (budova Haly Kolónia) ako dôsledok investícií namierených do jej vybavenia v posledných dvoch rokoch

- stabilizácia objemu tržieb z prevádzky kanalizačnej sústavy v PZ Kaplinské pole
- udržanie stabilnej úrovne z prenájmu nebytových priestorov v administratívnej budove na Hviezdoslavovej ulici (sídlo spoločnosti MPS)
- stabilizovaný stav tržieb zo zmluvných vzťahom s Mestom Senica, predovšetkým v oblasti prenájmu technologických zariadení v PZ Kaplinské Pole, zariadení slúžiacich občanom mesta v intraviláne mesta a zo zmluvy o starostlivosti za zverené detské ihriská
- pokles príjmov zo správy bytového fondu mesta

Podrobnejší prehľad jednotlivých výnosových oblastí hospodárenia, aj s porovnaním na výsledky z roku 2017 udáva nasledujúca tabuľka.

Výnosová položka	2018 (v €)	2017 (v €)	Index rastu 2018/2017	Rozdiel 2018–2017
Tržby za prenájom nebytových priestorov a s tým súvisiace refakturácie služieb, prenájom parkovísk, hnutel'ného majetku a tržby za ostatné služby v zmysle uzavretých zmlúv	633.179	653.859	0,968	– 20.680
v tom:				
nájomné zmluvné (nebytové priestory)	150.276	150.282	1,000	– 6
v tom :				
Hviezdoslavova 477	16.710	16.881	0,990	– 171
Gastrocentrum	153	153	1,000	0
Malina	10.800	5.500	1,964	+ 5.300
AK Vajanského s.č. 17 (OÚ a ÚPSVaR Senica)	52.612	52.886	0,995	– 274
Železničná ulica (areál bývalých kasární)	1.761	6.201	0,284	– 4.400
Hurbanova 528 (napríklad sídlo redakcie Záhorák)	0	1.761	–	–
Centrum voľného času (múzeum L.Novomeského)	10.010	12.400	0,807	– 2.390
Hurbanova 542 (Hala Kolónia)	58.230	54.000	1,078	+ 4.230
nájomné zmluvné (parkoviská)	11.800	11.061	1,067	+ 739
nájomné nezmluvné (jednorázové prenájmy ,VZ)	738	649	1,137	+ 89
príjmy z prenájmu trhovísk	3.373	3.077	1,096	+ 296
príjmy z prenájmu hnutel'ných vecí – automobilov	7.710	9.833	0,784	– 2.123
príjmy z prenájmu investícií Mestu Senica	92.400	92.400	1,000	0
príjmy z prevádzkovania detských ihrísk	6.000	6.000	1,000	0
služby – refakturácia dodávok energií, kúrenia, TKO	149.827	158.450	0,946	– 8.623
Tržby za služby informátora v areáli Vajanského 17	12.991	12.497	1,040	+ 494
Tržby z ref. služieb–správa areálu Štefánikova 699,700	8.210	9.687	0,848	– 1.477
Tržby z prevádzky kanalizačnej sústavy v PZ KP	64.085	64.946	0,987	– 861
Tržby a ostatné výnosy z prevádzky správy bytov	131.369	135.144	0,972	– 3.775
Tržby z predaja tovaru (plyn v PB fľašiach)	1.138	2.513	0,453	– 1.375
Tržby z predaja dlhodobého IM	200	6.000	0,033	– 5.800
Ostatné prevádzkové výnosy	13.548	10.677	1,269	+ 2.871
v tom: služby spojené s prenájmami				
* upratovanie nebytových priestorov	7.470	7.410	1,009	+ 60
* refakturácia telefónnej linky	560	466	1,202	+ 94
* refakturácia poisťného	920	813	1,132	+ 107
* prijaté náhrady škôd na vozidlách	1.342	1.640	0,818	– 298
* výnos z predaja reklamných panelov	3.300	0	–	+ 3.300
V ý n o s y celkom	654.266	673.049	0,973	– 18.783

Zámery spoločnosti na rok 2019

Na rok 2019 MPS (zatiaľ) neplánuje žiadnu veľkú investičnú akciu, aktuálne svoju pozornosť zameriavame na udržanie súčasnej úrovne nami spravovaných nebytových či bytových priestorov alebo areálov využívaných klientmi.

Tieto aktivity sú, a v ďalšom priebehu roka aj naďalej budú spojené s investovaním finančných prostriedkov iba z vlastných príjmov, bez prijatia úveru.

MPS má aktuálne k dispozícii zdroje aj na investíciu (či viaceru investícií) významnejšieho rozsahu, veríme že dôjde k dohode o ich účelnom použití v záujme oboch subjektov – mesta aj MPS, a už v priebehu kalendárneho roka 2019.

Tento rok bude pravdepodobne akýsi „prekleňovací“ – v priebehu ktorého si vyjasníme s novým vedením Mesta Senica vzájomné vzťahy, možnosti a kompetencie v príprave a následnej realizácii takých investičných opatrení, ktoré môže realizovať MPS pod svojou kuratelou.

Danú realitu nastolilo už obdobie zo začiatku roka, kedy Mesto Senica fungovalo v provizórnom režime, bez schváleného rozpočtu.

MPS túto skutočnosť akceptoval, nevznášali sme požiadavky na finančné prostriedky nad rámec bežných dohôd, MPS fungoval tak aby nové vedenie mesta mohlo pripraviť rozpočet na rok 2019 a stratégiu do ďalších rokov v súlade so svojimi predstavami, s ktorými vstupovalo v minulom roku do komunálnych volieb.

K zmene tejto skutočnosti dôjde – v čo vo vedení MPS pevne veríme, už v priebehu tohto leta, po uskutočnení bilančných stretnutí a rokovaní – dozornej rady, mestského zastupiteľstva a hlavne valného zhromaždenia spoločnosti a následne už v priebehu mesiaca júla sa začnú projekčne pripravovať investície, aktivity vyhovujúce obom partnerom.

V doterajšom priebehu tohto roka sme zrealizovali dve finančne významnejšie akcie a dve finančne náročnejšie opravy zariadení.

Opravy sa týkali havarijných stavov kanalizačných systémov – vonkajšej kanalizácie v areáli Haly Kolónia (s nákladom 1.028,63 €) a v budove na Vajanského ulici.

Havarijný stav časti vnútornej kanalizácie v budove sídla Okresného úradu si vyžiadal vklad 2.209,90 €. Nezahrňal však iba odstránenie havárie, ale zároveň bol vybudovaný nový systém, autonómny a odpojený od stávajúceho, ktorý skolaboval.

Tento prístup bol omnoho výhodnejší a racionálnejší, technicky aj finančne.

V súlade s aktuálne platnou zmluvou pre správu tohto areálu, bol projekt pred jeho realizáciou predložený na posúdenie vedeniu mesta a uskutočnený až po jeho schválení.

Z dvoch spomenutých investícií sa jedna týkala opäť areálu na Vajanského ulici – vymenili sme dlažbu na chodbách budovy sídla ÚPSVaR (vchod z Bottovej ulice) a v spojovacom trakte oboch hlavných budova, s celkovým nákladom 7.656,67 €.

Aj táto akcia bola vedením mesta riadne posúdená a odsúhlasená.

Výber realizátora diela prešiel verejnou súťažou.

Podobne ako aj rekonštrukcia a modernizácia vybraných pieskovísk v meste – bola realizovaná v priebehu mesiaca apríla, dotkla sa ôsmich vybraných plôch a celkový náklad predstavoval sumu 12.731,30 € (bez DPH).

Aj túto aktivitu sme po príprave projektovej dokumentácie predložili vedeniu mesta na posúdenie a po schválení vybrali z realizátora zo súťaže, ktorá pozostávala z porovnania štyroch cenových ponúk.

Pre druhý polrok 2019 navrhujeme posúdiť a vybrať na realizáciu niektoré z týchto podnetov:

V [areáli Haly Kolónia](#) chceme premeniť vonkajší dvor na parkovisko pre našich klientov.

Pred budovou sa tak stalo už v r.2018, v tomto roku zrealizujeme zmeny aj vo vnútri dvora, čím jeho zadnú časť významne skultúrime – okrem vyčlenených parkovacích miest aj výstavbou nového stojiska pre kontajnery, vonkajšou úpravou povrchu, prekládkou lampy verejného osvetlenia.

V druhom polroku predložíme mestu návrh na vymalovanie časti fasády – po výmene okien a dverí by to bol ďalší krok, ktorý by výrazne esteticky zapôsobil na jej výzor pozitívnym spôsobom.

Vzhľadom na predpokladaný finančný rozsah tejto akcie (cca 12. až 14 tisíc eur) budeme rokovať o tom, kto danú akciu zrealizuje a či už tento rok alebo sa posunie do plánu v ďalšom období.

Aktuálne čakáme na stanovisko servisnej organizácie, je predpoklad, že budeme musieť v blízkej dobe pristúpiť ku GO výťahov v budove.

Vnútri budovy inovujeme v priebehu roka 2019 informačný systém a pre ďalšie roky pripravujeme projekt opravy jej strechy.

Zámery našej spoločnosti týkajúce sa administratívneho [areálu na Vajanského ulici](#) rieši samostatný materiál.

[Budova sídla MPS na Hviezdoslavovej ulici](#) si vyžiadala významnú investíciu už v roku 2017 – vtedy sa vymenili pôvodné dvere a okná, pričom sa zachoval jej pôvodný vonkajší vzhľad.

Projektantom tejto budovy (pôvodná, bývalá stará elektráreň, postavená v roku 1938) bol Dušan Samuel Jurkovič.

Budova sama o sebe nie je pamiatkovo sledovaný objekt (postavená bola v rámci tzv. hromadného projektu architekta), fasádu tvorenú charakteristickými červenými tehľami a kabrincami sme však zachovali, tvar okien do Hviezdoslavovej ulice taktiež.

V ďalších rokoch plánujeme „oživiť“ fasádu budovy – pôvodný červený obklad, budeme hľadať možnosti a spôsob ako to dosiahnuť.

Budova je pre Senicu charakteristická, aktuálne je plne obsadená, chceme aby bola funkčná v maximálne možnej pôvodnej podobe.

V prvom polroku tohto roka sme zrekonštruovali časť jej vnútorného vybavenia, sociálne zázemie na druhom poschodí, v druhom polroku chceme akciu dokončiť. Nie je to finančne náročná operácia, zvládli sme ju bez problémov a vyšších finančných nákladov.

Zrušili sme pôvodný úmysel vybudovať nový, samostatný prívod vody do areálu, ako nutnosť sa však javí oprava prístupovej komunikácie do dvora.

V lete ju pripravíme projekčne a požiadame mesto o súhlas. Vzhľadom na predpokladaný objem celej akcie (nad 33 tisíc eur) jej realizácia podlieha schváleniu spoločníka.

Samotné práce plánujeme vykonať začiatkom mesiaca novembra – po uzatvorení sezóny na mestskom trhovisku.

Otázka investícií do [bytového fondu mesta](#) nie je momentálne na programe dňa, aktuálnou nastane po 1. júli a zmene v súčasnosti platných zmluvných podmienok.

Následne MPS vstúpi do rokovaní s pracovníkmi zodpovednými na MÚ v Senici za správu bytového fondu tak, aby sa už pre druhú polovicu tohto roka spoločne vyčlenili priority, ktoré budú ďalej rozpracované v rokoch nasledujúcich.

Mesto Senica uznesením MZ č.24/2010/F (aktualizovaným v r.2015) umožnilo MPS budovať v ním vybraných lokalitách [parkovacie priestory](#), ktoré sú následne dlhodobo (až na 15 rokov) prenajímané (predovšetkým) občanom mesta, sčasti firmám.

Momentálne o výstavbu takto deklarovaných parkovísk na MÚ v Senici nie je záujem, no MPS je pripravený ak by sa takáto lokalita v meste našla k výstavbe pristúpiť. Vytváranosť vybudovaných parkovísk v zmysle tohto uznesenia je momentálne 100 % !

MPS nepredpokladá, že v priebehu roka 2019 Mesto Senica pristúpi k výstavbe ďalších nových samostatných [detských ihrísk](#). Nové vzniknú, sú plánované ako súčasť projektu rekonštrukcie sídliska S. Jurkoviča v mestskej časti Sotina.

Tie MPS pravdepodobne prevezme do svojej starostlivosti, ale s výstavbou nových (či nového) detského ihriska vo vlastnej réžii aktuálne nepočítame ani vo vedení MPS. Existuje predpoklad, že sa budú niektoré súčasné ihriska dopĺňať novými zariadeniami a novými hernými komponentmi – a pri tejto aktivite ponúkneme svoju súčinnosť, organizačné a odborné schopnosti.

V roku 2019 je pre nás v tejto oblasti prioritou rozbehnúť systém správy a plne funkčného prevádzkovania pieskovísk.

V posledných dvoch rokoch sme sa intenzívne podieľali na opravách cestných komunikácií v areáli bývalých [kasární na Železničnej ulici](#).

Ukázalo sa že je obojstranne veľmi výhodne na týchto investíciách participovať.

MPS ponúkol MÚ maximálnu súčinnosť aj v tomto roku, veríme v priaznivú odozvu. Ak dôjde k dohode, po úspešnej rekonštrukcii centrálneho vchodu pripravíme projekt opravy aspoň časti zo systému vnútorných komunikácií.

Aj keď – nie je to najvhodnejšie riešenie.

To by si žiadalo – komplexné posúdenie celého stavu vnútroareálovej dopravnej infraštruktúry, sondáž jednotlivých úsekov, vyhodnotenie výsledkov a následný návrh komplexnej rekonštrukcie.

Odborníci, ktorých sme mali na obhliadke areálu, konštatovali, že celková kompletná, ale odborne fundovaná rekonštrukcia by mohla výjsť investora aj na 200 tisíc eur.

Po skončení platnosti zmluvy o využívaní [budovy Múzea Ladislava Novomeského](#) s Centrom voľného času v Senici, sa vedenie MPS rozhodovalo ako ďalej pristúpiť ku jej prevádzkovaniu – predsa len, ročný nájom mestu 2.200 eur je suma, ktorú aktuálne nie je možné cez zisky z jej drobného (pováčšine jednodenného) prevádzkovania zabezpečiť.

Napriek tejto skutočnosti zmluvu nerušíme, požiadali sme vedenie mesta o úzku spoluprácu pri hľadaní spôsobu ďalšieho využitia možností budovy.

Odozva je pozitívna, prebehlo viacero stretnutí a z nich vyplynuli isté závery, ktoré sa snažíme naplňovať.

Aktuálny stav je nasledovný – na pôde MPS sa uskutočnili stretnutia s architektom a odborne fundovanými osobami pohybujúcimi sa vo sfére opravy striech. Po nich, a následných obhliadkach očakávame návrhy na spôsob a možnosti rekonštrukcie strechy, spočívajúce v jej zateplení a prekrytí novým povrchom a návrh rekonštrukcie aktuálneho stavu sociálnych zariadení vrátane ich rozšírenia o WC pre imobilnú osobu.

Prístup do budovy pre zdravotne postihnutú osobu na vozíčku existuje.

Ihneď po tom, ako sa dostaneme k návrhom architekta oslovíme vedenie mesta s požiadavkou na zaujatie stanoviska k týmto návrhom a zároveň požiadame o súhlas s realizáciou celej operácie.

Vedenie MPS pevne verí, že ňou budeme poverení.

Cena rekonštrukcie (strecha a sociálne zariadenia) by sa mohla pohybovať v sume cca 30 tisíc eur, z toho strecha si vyžiada okolo 17 tisíc eur.