



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

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

Výročná správa spoločnosti PREŠOV REAL s.r.o. za rok 2022

Obsah

1. ÚVOD

- 1.1 Správa nebytových priestorov
- 1.2 Správa bytov vo vlastníctve Mesta Prešov
- 1.3 Právna oblasť
- 1.4 Priemyselný park Záborské
- 1.5 Vodárenská veža
- 1.6 Rekreačný areál Delňa
- 1.7 Zimný štadión

2. EKONOMICKÁ ČASŤ

- 2.1 Náklady
- 2.2 Výnosy
- 2.3 Pohľadávky
- 2.4 Záväzky
- 2.5 Vlastné imanie

3. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

- 3.1 Vízie a návrhy na zlepšenie fungovania spoločnosti
- 3.2 Riziká v konkurenčnom boji

4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

5. OSTATNÉ INFORMÁCIE

6. ZÁVER

1. ÚVOD

Podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov mala spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. povinnosť vypracovať Výročnú správu za rok 2022

Obchodný názov: PREŠOV REAL, s.r.o.

Sídlo spoločnosti: Slovenská 40, 080 01 Prešov

Právna forma spoločnosti: spoločnosť s ručením obmedzeným

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove Oddiel Sro, vložka číslo 2847/P

Deň zápisu: 01.03.1996

Orgány spoločnosti: 1. Valné zhromaždenie

2. Dozorná rada

3. Konateľ

1. Valné zhromaždenie: Mesto Prešov, zastúpené primátorom mesta
Ing. Františkom Oľhom

2. Dozorná rada: PhDr. Janette Langová, MBA
Peter Šulík
Mgr. Emil Chlapeček
Mgr. Pavol Neupauer
Igor Kivader

3. Konateľ: JUDr. Michal Leščinský

Výška základného imania: 6 638,783775 eur

IČO: 31 722 814

DIČ: 2020521393

IČ DPH: SK2020521393

Spoločnosť je mesačným platcom DPH

Predmet činnosti podnikania:

1. činnosť realitnej kancelárie
2. sprostredkovanie obchodu a služieb
3. obchodná činnosť so strojmi, technickým zariadením, stavebninami a stavebným materiálom
4. požičiavanie strojov a zariadení
5. prenájom bytových a nebytových priestorov (pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájomom)
6. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) rozsahu voľných živností
7. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností
8. zabezpečovanie služieb spojených s prevádzkou objektov, zariadení a budov
9. správa bytového fondu
10. obstarávanie služieb pre údržbu bytového fondu
11. prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch (garáže alebo odstavné plochy slúžia na umiestnenie najmenej 5 vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností)
12. letná a zimná údržba ciest
13. upratovacie práce
14. podnikateľské poradenstvo
15. reklamná a propagačná činnosť
16. poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
17. pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne
18. distribúcia plynu
19. distribúcia elektriny
20. prevádzkovanie telovýchovných zariadení
21. prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
22. prevádzkovanie kúpalísk
23. organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
24. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
25. prípravné práce k realizácii stavby
26. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

Vzájomné vzťahy medzi mestom Prešov a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o.

Mesto Prešov okrem skutočnosti, že je 100% vlastníkom spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o., je aj jeho najvýznamnejším obchodným partnerom. Obchodné vzťahy medzi Mestom Prešov a PREŠOV REAL, s.r.o. sú upravené formou mandátnej a komisionárskej zmluvy. V zmluvnom vzťahu Komisionárskej zmluvy upravujúcej agendu nebytových priestorov je dlhodobo avizovaná aktualizácia tohto zmluvného vzťahu z dôvodu pretrvávajúcej nejasnosti a nerovnosti zmluvných strán ako pri uplatňovaní oprávnených nákladov a tak pri výpočte nároku na odmenu za správu.

1.1 Správa nebytových priestorov

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. zabezpečuje a sprostredkováva prevádzku, údržbu a opravy nebytových priestorov a pozemkov (pod budovami, príslušenstvom, v rámci areálu) vo vlastníctve Mesta Prešov. Súčasťou správy spoločnosti je aj technická infraštruktúra, stavby a pozemky v Priemyselnom parku Záborské. Pod priamu prevádzku patrí športovo-rekreačný areál Delňa, Vodárenská veža a prevádzka Zimného štadióna. Činnosť spoločnosti je vykonávaná na základe Komisionárskej zmluvy zo dňa 30. 12.2015 uzatvorenej medzi Mestom Prešov ako „komitentom“ a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako „komisionárom“.

V roku 2022 došlo k odpredaju budovy na ul. Jarkova. Nájomné zmluvy boli ukončené s nájomníkmi k 30.11.2022

V roku 2022 spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. dostala na základe Protokolu č.13 k Prílohe č.1 ku Komisionárskej zmluve. do správy nebytový priestor stavbu – rodinného domu na ulici Padlých Hrdinov v Solivare. Presunutie nebytových priestorov na Popradskej 8 , Protokolom č.14 ku Komisionárskej zmluvy do Mandátnej zmluvy a predajom objektu na Jarkovej ulici č. 2 novému vlastníkovi spoločnosti DEMIX s.r.o. Pokynom Komitenta bol objekt na Solivarskej ulici 2, v Prešove vyňatý zo správy PREŠOV REAL, s.r.o a daný do správy mestskej firme Správa a údržba komunikácií mesta Prešov, s.r.o.

V kalendárnom roku 2022 boli dokončené práce s rekonštrukciou nákupného strediska Opál. V júni 2022 sa začalo s rekonštrukciou „OBNOVA nákupného strediska Centrála“ a to zateplením strechy, výmenou okien a dverí a zateplením fasády realizované Mestom Prešov.

Počas roka 2022 správca nebytových priestorov PREŠOV REAL, s.r.o odstraňoval všetky havarijné opravy a na zverených objektoch vykonával opravy podľa schváleného plánu opráv a údržby pre rok 2022. Vykonávali sa aj revízie elektroinštalácií v nebytových priestoroch u nájomcov a na spoločných priestoroch, oprava bleskozvodov a výmena vodomero.

Koncom roka 2022 správca nebytových priestorov na základe pokynu vlastníka nebytových priestorov mesta Prešov začal s prípravou energetických certifikátov na zverené objekty.

V roku 2022 sa spoločnosť vymenila popraskanú dlažbu na 3 NP a vymaľovanie spoločných priestorov na zdravotnom stredisku MUČO na Kováčskej ulici v Prešove. Rekonštrukciou prešli aj vstupné priestory administratívnej budovy na Požiarnickej ulici č. 17 - výmena nových vstupných dverí, výmena podlahovej krytiny, maľba a dodanie nových poštových schránok. Bola spravená aj kompletná výmena okennej zostavy - výklad v nebytových priestoroch na Exnárovej č.4/7 a čiastočne aj na zdravotnom stredisku Šváby.

Rok 2022 sa niesol v duchu ústupu celosvetovej pandémie COVID 19, čo sa odrazilo aj v záujme o prenájom nebytových priestorov na dlhodobý prenájom. Hlavným kritériom záujemcov o prenájom je cena prenájmu, nízke náklady na energie, lokalita a možnosť parkovania automobilu. Rok sa ukončil 3. vlnou pandémie, ktorej dôsledky sa prejavia v nasledujúcom období.

Rok 2022 bol aj v značnej miere ovplyvnený vojenským konfliktom na Ukrajine. V súvislosti s vypuknutím vojny na Ukrajine boli poskytnuté priestory na dočasné ubytovanie utečencov v lokalitách Popradská 8 a v priestoroch hotela Senátor. V nákupnom stredisku Družba, Hlavnej 67 a Na námestí osloboditeľov bolo vytvorené zázemie pre dobrovoľníkov poskytujúcich humanitárnu pomoc. Z tohto dôvodu boli uzatvorené zmluvy na dodávku energií s mesto Prešov a zmluvy o výpožičke s organizáciami zabezpečujúcimi tieto aktivity.

1.2 Správa bytov vo vlastníctve Mesta Prešov

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

- Bytov vo vlastníctve Mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy,
- Pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane príľahlých pozemkov,
- Ako aj uskutočnenie právnych úkonov a iných činností uvedených v tejto zmluve.

Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach:

- ✓ Opravy a investície v súčinnosti s oprávnenou osobou mandatára na základe výsledkov verejného obstarávania uskutočneného mandantom,
- ✓ Prevádzka, údržba a havarijné stavy,
- ✓ Zmluvná agenda a ekonomická agenda,
- ✓ Preventívna a revízná činnosť,
- ✓ Právna pomoc.

Spoločnosť Prešov REAL, s.r.o. v súčasnosti spravuje 545 nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Prešov, ktoré sú rozdelené podľa jednotlivých lokalít mesta, pričom každá lokalita zahŕňa podmienky poskytovania ubytovania v uvedených nájomných bytoch. Z celkového počtu bytov je 440 bytov obstaraných aj z dotácie štátu.

K 31.12.2022 spoločnosť spravuje 545 bytov, z toho:
332 bytov = 100%
213 bytov = zmiešané domy

Nebytové priestory = 16 garáží na ul. Šmeralova 1-11. Mesto Prešov má zámer tieto garáže odpredať, ale vzhľadom na skutočnosť, že v bytovom dome nie sú vytvorené podiely k týmto nebytovým priestorom (garážam), je potrebné zosúladiť fyzický stav s právnym stavom.

V priebehu roku 2022 Mesto Prešov vyhlásilo Verejnú obchodnú súťaž na odpredaj 2 bytov- byt na ul. Šafárikova č. 17 a na ul. Tomášikova č. 56. Tieto byty boli odpredané do osobného vlastníctva.

Na základe rozhodnutia Stavebného úradu na zmenu v užívaní stavby zmenilo Mesto Prešov účel užívania nebytového priestoru na ul. Popradská 8 na byt.

V roku 2022 bolo uzatvorených 434 zmlúv o nájme bytu. Byty sa priebežne uvoľňujú a následne sa pridelujú podľa Všeobecného záväzného nariadenie Mesta Prešov č. 2/2022, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 11/2019 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Prešov a odovzdávajú ďalším nájomcom na základe súhlasu primátora mesta. V priebehu roka 2022 boli obnovené aj dlhodobo neplatné nájomné zmluvy, ktoré ostávali bez povšimnutia prenajímateľa a nájomcovia užívali nájomné byty neoprávnené aj po skončení dojednanej doby nájmu. Pri nájomcoch, ktorí si neplnia zmluvné povinnosti, ako aj pri neoprávnenom užívaní bytových priestorov je nevyhnutné pristupovať k ich vyprataniu cestou súdneho exekútora. Vypratania bytov sú jednou z podstatných činností, ktoré preukázateľne vedú k zabezpečeniu ďalšieho nezvyšovania pohľadávok na nájomnom, ale aj ako veľmi účinný a preventívny prostriedok vplývajúci na ostatných neplatiacich nájomcov, ktorí užívajú mestské nájomné byty bez právneho titulu

K 31.12.2022 evidujeme 44 voľných bytov v rôznych lokalitách.

Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Mesto Prešov v roku 2022 odkúpilo 60 novopostavených bytov na ul. Bajkalská, ktoré slúžia ako mestské nájomné byty. Tieto nájomné byty Mesto obstaralo formou úveru poskytnutého zo Štátneho fondu bývania (ŠFRB), z finančných prostriedkov získaných formou dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR (MDaV SR) a z vlastných rozpočtových zdrojov. Prví záujemcovia, ktorí splňali podmienky zadefinované vo Všeobecne záväznom nariadení mesta č. 2/2022 mali byty k dispozícii už koncom jari. Nájomcovia majú k dispozícii aj 36 nových parkovacích miest, z toho 18 miest v zastrešenom garážovom. Mesto Prešov odkúpilo tieto byty do vlastníctva s cieľom vytvoriť mladým rodinám podmienky pre ich zotrvanie a kvalitnejší život v Prešove. Nájomné byty boli pridelované na základe poradníka po splnení podmienok stanovených vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Prešov.

Doba nájmu nájomného bytu sa stanovuje na dobu určitú, maximálne na 1 rok, pričom opakované uzatvorenie nájomného vzťahu s nájomcom je možné za predpokladu, že nájomca nemá dlh na nájomnom, ani na službách spojených s užívaním nájomného bytu, dodržiava podmienky nájomnej zmluvy a neporušuje domový poriadok.

Čo sa týka vykonávania opráv a odstraňovania havárií na bytovom fonde /v bytových domoch so 100 % vlastníctvom mesta, ako aj jednotlivých bytov v domoch so zmiešaným vlastníctvom/ je mesto ako vlastník povinné tieto opravy realizovať a odstraňovať havarijné stavy na vlastné náklady. V správe máme aj byty v dezolátnom stave, na ktoré je potrebné zo strany prenajímateľa vyčleniť finančné prostriedky na generálnu opravu bytov. Z dôvodu zlého technického stavu bol uzavretý bytový dom na adrese MDŽ 2 ku dňu 31.12.2021, kde je nutné urýchliť proces investície, aby sa mohli zrekonštruované byty čo najskôr prenajímať. Všetci nájomníci boli z bytov vystáňovaní a bolo im ponúknuté náhradné bývanie.

Vzhľadom na to, že k niektorým bytom nemáme dlhodobý prístup, resp. informácie o stave bytu z dôvodu, že nájomcovia nespolupracujú, nie sú dosiahnuteľní, resp. neuviedli telefonické, ani emailové kontakty, navrhovali sme vykonávať kontroly bytov pravidelne v intervale 4-krát za rok, keďže kontrola má byť pozitívna pre obe strany. Previerky obývanosti sa vykonávali raz mesačne v súčinnosti s Odborom služieb pre občanov podľa lokality ako aj na základe sťažnosti nájomcov, na základe neplatných nájomných zmlúv a porušovania domového poriadku. Následne sme podnikli kroky na vystáňovanie neoprávnených užívateľov bytov.

V zmysle Dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.02.2014 uzatvorenej v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka Mesto Prešov ako mandant a spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ako mandatár z dôvodu uzatvorenia Komisionárskej zmluvy sa dohodli na zabezpečovaní a sprostredkovaní prevádzky, údržby a opráv bytov vo vlastníctve mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy.

Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach: prevádzky, údržby, revízií výhradných technických zariadení, havarijné stavy, ktoré sa vykonávajú v jednotlivých bytových jednotkách priebežne podľa potreby. V roku 2022 sa realizovali jednotlivé práce podľa plánu opráv, potrieb a odstránenie havárií na kanalizáciách, elektrických rozvodov, plynových spotrebičov a oprava okien v havarijnom stave.

SABINOVSKÁ 35-37, 39-41, 47-49, MAJAKOVSKÉHO 1-3, 13-15, 17-19, 21-23

- vykonanie schôdzi po jednotlivých obytných domov a vchodov samostatné
- vymalovanie spoločných priestorov schodísk a vstupov do pivníc, olejový náter sokolov do pivníc
- montáž automatického osvetlenia vstupov pre jednotlivé vchody
- vyčistenie pivníc a spoločných priestorov v rámci Požiarnej ochrany
- prevedenie kompletného servisu, oprav okien a balkónových dverí, výmena chybných komponentov, každý byt
- náter kovových pivničných okien proti korózií ochrannou farbou
- výroba a montáž mreží na pivničné okna – ťahokov osadený do kovového rámu, ukotvenie
- oprava a doplnenie vetracích mriežok na fasáde – odvetrávanie potravinových skriň
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov
- opravy a údržba výhradných technických zariadení plynových, elektrických a na hromozvodov, oprava zvončekov, výmena hlavných uzatváracích ventilov na SV a TÚV
- montáž diaľkového odpočtu SV a TÚV cez prenos dát do zariadenia PC, výmenná vodomerov a montáž diaľkových snímačov
- vykonanie revízií Elektrických zariadení, hromozvodov, zabezpečenie PO bytových domov, kontrola výhradných technických zariadení plynových spotrebičov, plynových rozvodov - potrubia
- preberanie a odovzdávanie bytov na základe Preberajúceho resp. Odovzdávajúceho protokolu
- spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát

MDŽ 2

- ukončenie nájmov a vyst'ahovanie nájomcov do náhradného bývania
- uzatvorenie objektu – bytového domu, zabezpečené proti vniknutiu, upozornenie na vchodových dverách – Havarijný stav
- v zimnom období je obytný dom temperovaný – ÚK Spravbyť, odstavený od prívodu vody
- objekt odovzdaný ako havarijný stav na ďalšie využitie a rozhodnutie vlastníka – mesto Prešov
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov
- spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát
- správca momentálne nemá žiadne informácie aký ďalší zámer je plánovaný s týmto bytovým domom zo strany vlastníka ktorým je Mesto Prešov

VAJANSKÉHO 55

- oprava vchodovej brány a uzatváracieho mechanizmu
- osadenie nových poštových schránok do výplne vchodových dverí pre nájomcov zo strany hl. ulice – požiadavka Pošty
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov
- opravy a údržba výhradných technických zariadení plynových, elektrických a na hromozvodov, revízie komínov, výmena hlavných uzatváracích ventilov na SV a TÚV, výmena WC, plynových sporákov
- likvidácia nepovolených prístreškov, terénne úpravy, upratanie materiálu a kosenie porastov od susedného oplotenia
- spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát

VODÁRENSKÁ 36-37

- vypratania a odvoz odpadu z príľahlých priestorov , nepovolené skládky, nelegálne rozoberanie vrakov aut na pozemku
- vyst'ahovanie neoprávnené bývajúcich osôb z čísla 36 - bývanie bez nájomnej zmluvy a bez platieb za užívanie
- budova je v **Havarijnom stave**, označená informačnými tabuľami – **Zákaz vstupu, hrozí nebezpečenstvo úrazu**
- pripravujú sa podklady a dokumentácia na **demoláciu bytového domu**
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov
- spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát

VODÁRENSKÁ 38-39

- vypratania a odvoz odpadu z príľahlých priestorov , nepovolené skládky, nelegálne rozoberanie vrakov aut na pozemku
- stavebná oprava komína č. 39, revízie komínov, výmena dymových rúr
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov
- návrh na presťahovanie nájomcov – náhradné bývanie Tarasa Ševčenka
- pripravujú sa podklady a dokumentácia na **demoláciu bytového domu**
- bytový dom nemá vybudovanú kanalizáciu, je na lokálne vykurovanie ,dom po statickej stránke - **vykazuje havarijný stav**
- spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát

SLÁNSKA 6

- oprava strechy v sklone valby so susednou nehnuteľnosťou, odstránenie zamokania do budovy , prerobenie spádu odtoku a odpadového žľabu vrátane krovu, výdrevy a krytiny na báze gumy – Fatrafol, doplnenie škridly v sklone valby
- odovzdanie voľných bytov nájomcom – zamestnancom Mesta Prešov

- riešenie odvlhčenia pivničných a spoločných priestorov od vlhkosti stien a zamedzeniu plesní, vrátane bytov
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov
- oprava vnútorného vybavenia bytov a technických zariadení

K STAREJ TEHELNI 5 – 12

- vyčistenie pivníc, spoločných a vonkajších priestorov v rámci Požiarnej ochrany, vývoz a likvidácia odpadu
- servis a oprava okien , výmena chybných komponentov , zasklenie, doplnenie tesnení
- náter potrubia rozvodov plynu, skrinky regulátorov plynu a domových skriniek pre plynomer
- opravy a údržba výhradných technických zariadení plynových, elektrických a na hromozvodov, revízie komínov, výmena hlavných uzatváracích ventilov pre dodávku SV – stúpačky, byty,
- vypracovanie novej PD na zmenu spotrebiča na prípravu stravy – plynový spotrebič s el. rúrou
- oprava uzatváracích dverí na poštových schránkach a elektrických rozvádzačov
- oprava vstupných mreží do pivníc, montáž výplne mreží s pletivom ťahokov, osadenie ok proti zábran a ochrana pre visiace zámky
- oprava závesov a dvoj dvierka pre vstup na povalu, uzamknutie, zákaz vstupu.
- demontáž svojvoľne osadených mreží a zataras zo spoločných priestorov pavlačí, montáž oddeľovacích paraván medzi jednotlivé vchody a poschodí v celom objekte, odstránenie nedostatkov z kontrol PO
- presadzovanie zásad platieb za vykonávanie drobnej údržby v Nájomných bytoch zákona č. 87/ 1997 z. z.
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov
- čistenie a pretlačanie kanalizácie, ktoré úmyselne upchávajú nájomcovia zlou disciplínou o užívaní - spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát
- oplatenie prečerpávacej stanice, v spodnej časti betónovými tvárniciami s nadstavenou kovovou pozinkovanou konštrukciou v celkovej výške 2 400 mm. Oplatenie obsahuje bránu a dvere pre manipuláciu a vchod. (*ochranné pásmo*)

INVESTIČNÁ VÝSTAVBA 2022

- vybudovanie novej prečerpávacej stanice s DN 2000, s dvomi nezávisle na sebe inteligentnými čerpadlami typu Flygt Concertor ,LK Pumpeg servis Bratislava – výtlak na ul. Veselá

SLOVENSKÁ 48

- objekt je obývaný iba jedným nájomcom, dva byty si vyžadujú rozsiahlu rekonštrukciu, návrh na odpredaj bytov
- spracovaný energetický štítok budov – Energetický certifikát
- deratizácia a dezinfekcia spoločných a vonkajších priestorov, dezinfekcia bytov

ANTONA PRÍDAVKA 5, 7

- vykonanie schôdzi po jednotlivých obytných domov a vchodov samostatné
- Odstránenie havárie zamokania stropov, prasných samo odvzdušňovacích ventilov na ÚK , meračov tepla – spolupráca so spoločnosťou Spravbyť, mimoriadny vklad do Fondu oprav 22 873,92,- €
- oprava pivničných dverí po vylúpaní a krádeži bicyklov, na vlastné náklady nájomcov
- dezinfekcia bytov proti plošticiam

- preberanie a odovzdávanie bytov na základe Preberajúceho resp. Odovzdávajúceho protokolu

BAJKALSKÁ 48, 50, 52

- vykonanie schôdzi po jednotlivých obytných domov a vchodov samostatné
- prevzatie nových bytov do správy a užívania, vrátane príslušenstva a parkovacích plôch – **36 bytov**
- odovzdávanie bytov na základe. Odovzdávajúceho protokolu
- zabezpečenie oprav a porúch na zariadeniach a budove – uplatnenie reklamácie v spoločnosti ČECH
- vykonanie schôdzi po jednotlivých obytných domov a vchodov samostatné
- zabezpečenie dodávky TÚV a vykurovania ÚK – Spravbyť

BAJKALSKÁ 38, 42

- prevzatie nových bytov do správy a užívania, vrátane príslušenstva a parkovacích plôch – **24 bytov**
- zabezpečenie oprav a porúch na zariadeniach a budove – uplatnenie reklamácie v spoločnosti ČECH
- zabezpečenie dodávky TÚV a vykurovania ÚK – Spravbyť
- odovzdanie do užívania 1-2/2023

ARMADNÉHO GENERÁLA SVOBODU 26

- vymaľovanie jednotlivých buniek v dvoj byte, výmena podlahových gúm, výmena vchodových dverí do bytu
- dezinfekcia bytov proti plošticiam
- prevzatie priestorov kumbalu na prekládku a rekonštrukciu elektrického rozvádzača – Spravbyť - termín 2/2023

TARASA ŠEVČENKA 23,25,27,29,31

- dezinfekcia bytov
- vyčistenie pivníc a spoločných priestorov v rámci Požiarnej ochrany , odvoz odpadu
- opravy a údržba výhradných technických plynových a elektrických zariadení
- v spolupráci so spoločnosťou Spravbyť , prebieha obnova bytových domov, celková rekonštrukcia BD a zateplenie fasád, ukončenie prác rok 2023

TARASA ŠEVČENKA 6,18,22,33

- bytové domy sú po rekonštrukcií a celkovej obnove bytového domu vrátane zateplenia – Spravbyť, zmiešaný bytový fond

JANOŠKOVÁ15

- komisionálne otvorenie bytu na základe súdneho rozhodnutia
- celková rekonštrukcia elektrických rozvodov, oprava a výmena komponentov sanity, maľba stien, oprava okien a doplnenie výplní, výmena vchodových dverí a vypratanie pivnice – príslušenstvo k bytu
- odovzdanie nájomcovi, ako náhrada bývania za Padlých hrdinov – havarijný stav

PADLÝCH HRDINOV 4

- prevzatie objektu – havarijný stav strechy, prepis odberu vody na Mesto Prešov, vypratanie celého objektu
- odovzdanie objektu z bytov do správy pre nebytové priestory – PREŠOV REAL, s.r.o

PROSTEJOVSKÁ 12

- výmena drevených okien za plastové, demontáž, montáž, výpravky omietok – **havarijný stav**
- maľba bytu a oprava podlahovej gumy

MATICE SLOVENSKEJ 5/13, VIHORLADSKÁ 6/7, MAJAKOVSKÉHO 13/3

- výmena drevených okien za plastové, demontáž, montáž, výpravky omietok – **havarijný stav**

OSTATNÉ BYTY V NAŠEJ SPRÁVE

- neuvedené byty v zmiešaných bytových domoch v správe PREŠOV REAL s.r.o, - oprava a údržba podľa požiadaviek nájomcov a riešenie vzniknutých porúch, odstraňované priebežne

1.3 Právna oblasť

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. má zriadené právne oddelenie za účelom riešenia právnych otázok súvisiacou s náplňou všetkých predmetov činnosti spoločnosti z dôvodu rozsiahlosti a všestrannosti činností spoločnosti.

Hlavnou náplňou právneho oddelenia je riešenie právnych otázok v rámci firemnej agendy pozostávajúcej zo všetkých odvetví práva – pracovného práva k stálym a dočasným zamestnancom spoločnosti, obchodného práva, občianskeho práva, správneho práva, trestného práva ako aj zmluvných vzťahov spoločnosti voči mestu Prešov 100% vlastníkovi spoločnosti Prešov REAL, s.r.o.. Zároveň aj smerom von v rámci podnikateľskej náplne k obchodným partnerom a predovšetkým nájomcov spoločnosti, kde je na dennej báze riešená komunikácia s orgánmi verejnej správy formou elektronickej schránky, predzmluvné a zmluvné vzťahy, priebežná kontrola stavu pohľadávok spoločnosti, vymáhanie pohľadávok, spracovanie dohôd o uznaní dlhov, žalôb o zaplatenie, žalôb o vypratanie a následný proces vymáhania formou exekučného konania v prípade nedobrovoľného plnenia právoplatných rozsudkov.

Po dvoch rokoch pandémie prišla ruská vojna na Ukrajine, s ňou spojená energetická kríza a vysoká inflácia. Aj preto je rok 2022 považovaný za horší. Hlavnými dôvodmi negatívneho zhoršenia finančnej situácie, politickej situácia na Slovensku a výrazné zhoršenie politickej situácie v Európe a vo svete. Rok 2022 bol rokom globálneho zvyšovania cien za energie (elektrická energie, plyn a dodávka tepla), ktorý zasiahol do viacerých právnych oblastí nevynímajúc segment obchodného práva, ktorý negatívne ovplyvňoval zmluvné vzťahy spoločnosti. V súvislosti s globálnym zvyšovaním cien za energie najvýraznejším spôsobom bola ovplyvnená práve povinnosť dlžníka splniť záväzkov vyplývajúci z konkrétneho zmluvného vzťahu veriteľovi včas.

A/NEBYTOVÉ PRIESTORY

Pri pohľadávkach za prenájom nebytových priestorov došlo k 31.12.2022 k nárastu pohľadávok z dôvodu globálneho zvyšovania cien energií.

Pohľadávky po lehote splatnosti sú upomínané a vymáhané cestou súdu a cez exekúcie. Spoločnosť reagovala v prípadoch zhoršujúcej sa platobnej schopnosti u nájomníkov monitoringom (telefonické upozornenie na dennej báze), formou zasielania výziev na zaplatenie (117), osobné kontakty. Spoločnosť podáva žalobné návrhy prostredníctvom upomínacieho konania na pravidelnej báze a uplatňuje si aj úroky z omeškania. Spoločnosť taktiež u problémových nájomcov pristupuje k ukončeniu nájmu dohodou ako aj podaním výpovede.

V rámci manažmetu vymáhania týchto pohľadávok v roku 2022 podala spoločnosť za úsek nebytových priestorov:

- 12 žalôb na vydanie platobného rozkazu,
- 13 návrhov na exekúciu,
- 6 dohôd o uznaní a splácaní dlhu.

POHLADÁVKY:**Pohľadávky (súčet)
k 31.12.2022**

<i>Obchodné pohľadávky</i>	728 160,28 €
<i>Pohľadávky za prenájom bytov</i>	464 731,63 €
<i>Pohľadávky prevzaté od M.B.P. s.r.o. a Spravbytkomfort a.s.) vymáhané v exekučnom konaní</i>	494 396,42 €

B/ BYTOVÉ PRIESTORY

V zmysle Dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.2.2014 uzatvorenej v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka Mesto Prešov ako mandant a spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. ako mandatár z dôvodu uzatvorenia Komisionárskej zmluvy na zabezpečenie a sprostredkovanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Prešov, pozemkov pod nebytovými priestormi a prísluších pozemkov sa dohodli na zabezpečovaní a sprostredkovaní prevádzky, údržba a opráv:

- Bytov vo vlastníctve Mandanta podľa špecifikácie v prílohe tejto zmluvy
- Pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane prísluších pozemkov
- Ako aj uskutočňovanie právnych úkonov a iných činností uvedených v tejto zmluve

Zmluvne boli dohodnuté činnosti v oblastiach:

- ✓ Opravy a investície v súčinnosti s oprávnenou osobou mandatára na základe výsledkov verejného obstarávania uskutočneného mandantom
- ✓ Prevádzka, údržba a havarijné stavy
- ✓ Zmluvná agenda a ekonomická agenda
- ✓ Preventívna a revízná činnosť
- ✓ Právna pomoc

Kľúčový objem pohľadávok spoločnosť vykazuje voči nájomníkom v mestských bytoch – pohľadávky za prenájom bytov. Nedoplatky nájomníkov mestských bytov k 31.12.2022 poklesli o 24 488,14 € oproti stavu k 31.12.2021.

Vedenie spisovej agendy sa sprehľadnilo, rozšírilo a spresnilo. V rámci manažmentu vymáhania pohľadávok prebiehalo s dlžníkmi niekoľko osobných stretnutí v súčinnosti s Odborom služieb pre občanov Mesta Prešov a Komunitnými pracovníkmi zamestnanými mestom Prešov.

1.4 Priemyselný park Záborské

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. na základe Mandátnej zmluvy úspešne už od roku 2015 spravuje v rámci pridelených nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Prešov aj Priemyselný park Záborské (ďalej len PPZ) vrátane inžinierskych sietí. Hlavnou úlohou tejto správy je zabezpečenie plynulého chodu prevádzky PPZ a investorov, ktorí sú v PPZ etablovaní.

V roku 2021 sa spoločnosti PREŠOV REAL s.r.o. podarilo úspešne naplniť PPZ na 100 %, etablovaním finálneho počtu 9 investorov. V plnej prevádzke v PPZ pracuje cca 1500 ľudí.

Prevádzku priemyselného parku možno rozdeliť na 3 základné činnosti :

- správa inžinierskych sietí,
- servisné služby PPZ,
- prenájom nebytových priestorov v PPZ.

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

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. aj naďalej v roku 2022 skvalitňovala služby v oblasti prevádzkovania miestnej distribučnej sústavy vďaka modernizácii odpočtov jednotlivých médií formou diaľkových odpočtov elektrickej energie. Vďaka integrovanému systému permanentne dochádza k znižovaniu nákladov na prevádzku, ale hlavne k zjednodušovaniu jednotlivých procesov a eliminácii tvorby chýb pri odpočtoch a následnej fakturácii. Sledovanie aktuálnych spotrieb na centrálnom serveri je tak dostupné pre všetkých odberateľoch v PPZ.

Medzi významné udalosti roku 2022 patrí fakt, že investor, spoločnosť Prysmian Kablo ohlásila zahájenie finálnej etapy výstavby a dobudovania výrobného závodu a rozšírenia výroby, čím sa opäť zvýši počet pracovných miest v PPZ.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. v spolupráci s Mestom Prešov vykonávala všetky potrebné kroky a poskytovala všetku potrebnú súčinnosť spoločnosti VVS a.s. za účelom prevzatia spoločnosti VVS a.s. do správy rozvody pitnej vody a odkúpenie splaškovej kanalizácie, na ktorú sa postupne v rámci voľných kapacít napájajú odberatelia mimo areálu PPZ. Tento krok je nevyhnutný pre zabezpečenie kvalitnej dodávky pitnej vody pre celý areál PPZ a zároveň sa aj tak zabezpečí záložný zdroj pitnej vody v prípade odstávok a porúch na súčasnej linke. Úspešné ukončenie rokovaní a následné prevzatie predmetných IS do správy očakáva správca v druhej polovici roka 2023.

Ďalším významným faktorom bolo v roku 022 okrem globálnej situácie spojenej s konfliktom na Ukrajine aj dramatické zvyšovanie cien za energie. Dotklo sa to samozrejme aj veľkej miere investorov etablovaných v PPZ, ale našťastie prezieravosťou vedenia PPZ bola

skladba investorov po celé roky vyberaná tak, aby žiadne nepriaznivé udalosti neprerušili plynulý chod PPZ a aby zamestnanosť ostala v čo najväčšej miere zachovaná na úrovni plánu.

Priemyselný park Záborské vďaka 100%-nej obsadenosti v roku 2022 sa v súčasnosti radí medzi najúspešnejšie a najobsadenejšie parky na Slovensku a súčasťou samosprávy. Okrem toho, že sa jeho účel a využitie naplnili, je aj naďalej ukážkou a inšpiráciou pre ďalšie parky a projekty, ktoré v jeho okolí vznikajú a má tak nemalý vplyv na rozvoj priemyselnej zóny v danej oblasti. Tieto skutočnosti znamenajú, že okrem zvýšenia počtu pracovných miest v meste Prešov sa zvyšuje aj jeho bonita a v nemalej miere to tak prispieva k ekonomickému rastu regiónu.

V súčasnosti možno skonštatovať, že aj napriek všetkým úskaliam sa jedná o jeden z najúspešnejších projektov Mesta Prešov a článkov spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o.

Hospodárenie za roky 2021 – 2022

2021

Servisné služby IPZ	52 165,37	Materiál	461,25
Nájomné	4 888,69	Energie – ELE/plyn	3 412,16
Distribúcia ELEKTRINA	1 035 848,72	Opravy	8 509,67
Distribúcia PLYN	29 278,51	Služby	863 667,15
Služby IPZ	0,00	Mzdy	32 078,17
Ostatné výnosy	2 443,34	Pokuty, penále	1 300,00
		Ostatné náklady na HČ	36,07
		Odpisy DHM	1 640,07
		Spotrebné dane	3 343,40
Výnosy r. 2021	1 124 624,63	Náklady r. 2021	914 447,94

VÝSLEDOK **210 176,69**

2022

Servisné služby IPZ	53 901,26	Materiál	126,12
Nájomné	4 772,99	Energie – ELE/plyn	-10 176,34
Distribúcia ELEKTRINA	1 067 024,33	Opravy	1 002,66
Distribúcia PLYN	38 313,81	Služby	932 454,16
Služby IPZ	0,00	Osobné náklady	37 275,25
Ostatné výnosy	2 593,51	Ostatné náklady	109,69
		Odpisy DHM	1 640,07
Výnosy r. 2022	1 166 605,90	Náklady r. 2022	962 431,61

VÝSLEDOK **204 174,29**

1.5 Vodárenská veža

Komisionárskou zmluvou zo dňa 30.12.2015 bola Vodárenská veža daná do správy spoločnosti PREŠOV REAL, s.r.o..

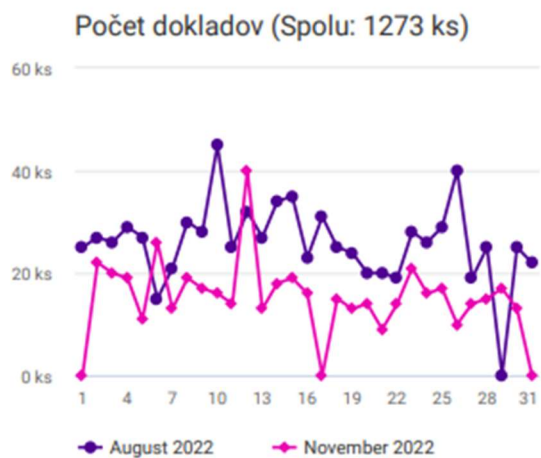
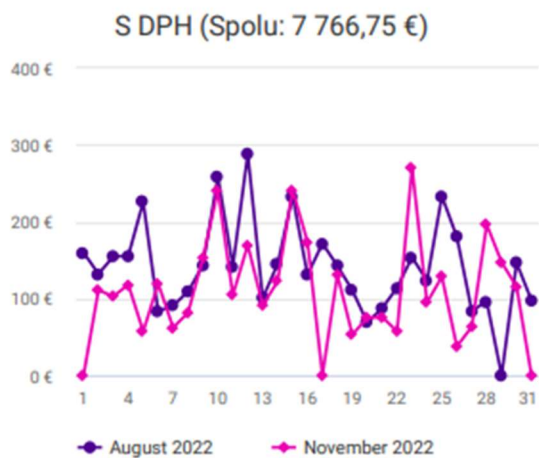
Vodárenská veža je unikátnou technickou pamiatkou, ktorá je 29 metrov vysoká a je jedinečnou svojho druhu v meste Prešov. Prešla rekonštrukciou a ponúka návštevníkom výhľady na metropolu Šariša a okolie a ponúka návštevníkom možnosť využitia služieb kaviarne a poskytuje možnosť zakúpenia magnetiek a suvenírov Každoročne láka nielen domácich Prešovčanov, ale aj turistov z okolia a zahraničných návštevníkov. Je prístupná pre verejnosť nielen na vyhladku ulíc a budov Prešova, ale aj efektívnejšie využívanie priestorov na smútočné posedenie, keďže je v blízkosti mestského cintorína, ale aj na oslavy. Fungovanie Vodárenskej veže bolo v r. 2021/2022 bolo ovplyvnené pandémiou – zatvorenie prevádzky, obmedzenia v prevádzke a následný pokles tržieb. (Prevádzka Vodárenskej veže bola od 25.11.2021 – 9.1.2022 úplne zatvorená). Opätovne sprístupnená bola od 10.1.2022, čo sa prejavilo poklesom tržieb a veľmi pomalým rozbehom fungovania prevádzky

Nemalú časť príjmov však zohráva suma za prenájom časti budovy. Od roku 2019 spoločnosť O2 platí nájom za osadenie O2 vysielача na základe Nájomnej zmluvy a v roku 2020 bola podpísaná Nájomná zmluva so spoločnosťou SWAN Mobile, a.s., ktorá taktiež platí nájom za užívanie časti budovy a pozemku na zabezpečovanie sietí a poskytovanie elektronických komunikačných služieb. V roku 2022 došlo k personálnym zmenám na pozícii čašník a prevádzkar. Zmenil sa aj prevádzkovateľ výťahov. Novým prevádzkovateľom výťahov je spoločnosť OTIS Výťahy, s.r.o.

Hospodárenie za roky 2020 – 2021-2022

	2020	2021	2022
Tržby za tovar	19 507,47	11 526,65	28 818,42
Tržby za služby	4 658,73	7 279,32	8 454,44
Ostatné výnosy	0,00	0,06	65,59
<i>Spolu tržby</i>	24 166,20	18 806,03	37 338,45
Materiál	752,29	544,23	5 572,42
Energie	7 627,53	7 859,33	10 927,51
Predaný tovar	8 054,42	4 560,23	5 853,43
Opravy	1 911,00	1 750,29	830,46
Služby	2 527,54	3 587,64	4 781,61
Mzdové náklady	25 999,69	26 300,49	47 217,57
Ostatné	57,84	28,73	34,70
Manká a škody	1 001,56	56,00	959,58
Odpisy DHM	1 480,72	1 480,72	1 480,72
Bankové poplatky /terminál/	103,87	40,00	320,30
<i>Spolu náklady</i>	49 516,46	46 207,66	77 978,38
VÝSLEDOK	-25 350,26	-27 401,63	-40 639,93

- Najsilnejšie mesiace z hľadiska objemu tržieb jún, júl, august a november (dáta za jún a júl už nie sú k dispozícii).



Dátum	Počet dokladov	Bez DPH	DPH	S DPH
August 2022	802	3 644,47 €	723,68 €	4 368,15 €
November 2022	471	2 835,55 €	563,05 €	3 398,60 €

1.6. Rekreačný areál Delňa

Spoločnosť PREŠOV REAL s.r.o. spravuje rekreačný areál na základe Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015. Úlohou správcu je prevádzkovať rekreačno-športového strediska určeného pre verejnosť a jednotlivé skupiny a poskytnutie občanom možnosti voľnočasových aktivít a oddychu v príjemnom prostredí vodnej nádrže Delňa, ktorá je v letných mesiacoch určená na kúpanie.

Areál Delňa je veľmi známy a obľúbený a preto je potrebné ho naďalej zveľaďovať a postupne skvalitňovať služby ako stravovacie tak aj športové a aby jeho využitie bolo čo najlepšie a oslovilo čo najširšiu cieľovú skupinu. Dôležitou súčasťou areálu je taktiež zabezpečovanie bezpečnosti jeho prevádzky ako aj organizácia rôznych podujatí. Všetky aktivity správcu spojené s prevádzkou areálu sú financované z príjmov za vstupné, nájomného za prenájom priestorov a nájomného z pozemkov, na ktorých sa nachádzajú zariadenia poskytujúce reštauračné služby. Aj napriek príjmom plynúcim za nájom, je potrebné poskytovať finančné prostriedky - transfery zo strany Mesta Prešov, ktoré majú vplyv na samotné hospodárenie.

Pre celoročnú prevádzku prírodného kúpaliska Delňa je potrebné pravidelné a súvislé vykonávanie týchto základných a nevyhnutných činností:

- Po ukončení zimných mesiacov oživenie nepoužívaných sietí v areáli a ich následné spustenie do prevádzky: napustenie vodovodného systému v celom areáli. Kontrola stavu jednotlivých sietí a následné zabezpečenie potrebných revízií v zmysle vyhlášok;
- Vypustenie nádrží Rusalka a hlavnej nádrže a ich dôkladné vyčistenie od nánosov a nečistôt, dezinfekcia. Vizuálna kontrola stavu nádrží a ich príprava na ďalšiu sezónu;
- Úprava terénu a nerovnosti v celom areáli, zveľaďovanie okolia, odstraňovanie prebytočných drevín a náletových burín, úprava spevnených plôch, chodníkov a kontrola osvetlenia;
- Pravidelná údržba zelene a stromov, oprava poškodených častí areálu (lavičky, detský mobiliár...), úprava ihrísk a budov patriacich do správy areálu;
- Súčinnosť v zmysle zmluvy s Dobrým Festivalom a ich požiadaviek vyplývajúcich z tejto zmluvy;
- Príprava na splnenia všetkých nevyhnutných podmienok v rámci hygieny a napustenie vody pred zahájením sezóny;
- Zabezpečenie služieb a prevádzok v oblasti gastronómie a rýchleho občerstvenia formou obchodnej verejnej súťaže, jej vyhodnotenia a následného zabezpečenia zmluvných vzťahov s prevádzkovateľmi;
- Zabezpečenie vodnej nádrže tak, by bola vhodná na kúpanie /bez závadnej kvality/ a následné zabezpečenie povolenia nevyhnutného pre spustenie vodnej nádrže a areálu do prevádzky v zmysle podmienok a hodnôt (RÚVZ) a schválenia prevádzkového poriadku;
- Zabezpečenie pravidelného monitorovania kvality vody akreditovaným laboratóriom a prijatí opatrení v prípade prekročenia limít a prípustných hodnôt kvality vody;

- V zmysle prevádzkového poriadku pravidelné zabezpečenie vodnej záchranej služby;

- Nábory sezónnych pracovníkov na zabezpečenie čistoty celého areálu Delňa počas jeho prevádzky a zabezpečenie výberu vstupného;

- Príprava všetkých podmienok pre úspešné spustenie areálu do prevádzky pre verejnosť a sprístupnenie rekreačného areálu Delňa pre návštevníkov;

Rekreačný areál Delňa je využívaný aj na športové aktivity pre základné a stredné školy za účelom vzdelávania detí v oblasti bezpečnosti, ochrany a zdravia, ale aj absolvovanie didaktických hier. Okrem komerčného prenájmu správca nebytových priestorov PREŠOV REAL, s.r.o. zriadil – obnovil aj prevádzku kamenného bufetu pre zlepšenie poskytovania rýchleho občerstvenia pre návštevníkov areálu DELŇA počas letnej sezóny.

Hospodárenie za roky 2020– 2021 - 2022

	2020	2021	2022
Tržby - služby	28 525,63	21 530,06	29 259,32
Tržby – bufet	-	-	7 367,27
Ostatné	4 547,73	3 293,27	621,91
Transfer od Mesta	60 000,00	30 000,00	30 000,00
Tržby spolu	93 073,36	54 823,33	67 248,50
Materiál	20 914,15	4 835,02	10 905,35
Energie	4 178,20	6 896,78	4 814,67
Predaný tovar	-	-	2 661,79
Opravy	42 256,49	32 244,93	63 221,76
Služby	20 696,11	8 273,19	13 147,97
Osobné náklady	8 731,02	9 703,42	17 934,74
Dane	66,80	50,00	50,00
Ostatné	923,75	671,01	813,31
Odpisy	1 880,75	782,17	-
Manká a škody-tovar bufet	-	-	21,52
Náklady spolu	99 647,27	63 456,52	113 571,11
VÝSLEDOK	-6 573,91	- 8 633,19	- 46 322,61

Z prehľadu o hospodárení strediska Delňa je zrejmé, že pandemická situácia ovplyvnila hlavne rok 2021, čo sa v značnej miere podpísalo pod poklesom tržieb a návštevnosťou areálu. V roku 2022 spoločnosť spustila prevádzku kamenného bufetu, čo znamenalo aj zvýšené vstupné náklady spojené so zabezpečením a zariadením prevádzky.

1.7 Zimný štadión

Nadobudnutím účinnosti Mandátnej zmluvy zo dňa 14.2.2014 medzi vlastníkom mestom Prešov (ďalej len „vlastník“) a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. (ďalej len „správca“), vlastník odovzdal do správy správcovi objekt Zimného štadióna, Pod Kalváriou 50 v Prešove. S účinnosťou odo dňa 1.1.2016 sa správa Zimného štadióna riadila ustanoveniami Komisionárskej zmluvy podpísanej dňa 31.12.2015. Na základe Komisionárskej zmluvy uzatvorenej medzi vlastníkom a správcom, správca v období od 1.12.2015 do 30.4.2016 vykonával prevádzkovanie Zimného štadióna.

V období od 08.07.2016 do 01.10.2018 prevádzkovala Zimný štadión na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 201600486 uzatvorenej medzi vlastníkom a spoločnosťou KC INVESTMENT, s.r.o.. Spoločnosť KC INVESTMENT, s.r.o.. V tomto období začalo mesto Prešov postupnú rekonštrukciu Zimného štadióna, kde nosnou časťou bola oprava strechy s plochou 4300 m², ktorá sa vyznačuje veľmi komplikovanou konštrukciou. Súčasťou rekonštrukcie boli aj vynovené vstupné priestory štadióna, nové podlahy a oceľové konštrukcie pre nové vstupy do hľadiska, vzduchotechnika vo vestibule, osvetlenie, sociálne zariadenia a hľadiska, ktoré disponuje od 9/2021 novými sedadlami. Touto rekonštrukciou strechy a hľadiska sa zvýšila kapacita hľadiska na 3 492 divákov. Následne došlo k prerušeniu nájmu na základe Dohody o prerušení doby zo dňa 01.10.2018 do 28.10.2020. Od 29.10.2020 bol nájomný vzťah obnovený Dohodou o obnovení nájmu zo dňa 23.11.2020. K ukončeniu nájomného vzťahu došlo dňa 30.06.2021 a po spoločnosti KC INVESTMENT, s.r.o. sa stal opäť prevádzkovateľom správca od konca júla 2021.

Od 01.07.2021 do 30.06.2022 na základe Zmluvy o zabezpečení prevádzky Zimného štadióna prevádzkuje Zimný štadión spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o.. Po prevzatí Zimného štadiónu do správy, začala spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. rekonštrukciu interiéru, ktorá zahŕňala opravy omietok, stien, podláh a stropu v priestoroch šatní, dennej miestnosti pre obsluhu rolby a miestnosti pre rozhlasové štáby. V šatniach sa pokladali korčuliarske gumy, montáž odsávacích ventilácií a inštalovanie boxov pre hráčov.

Ďalšie stavebné práce ako oprava prívodu vodoinštalácie ako aj oprava vodoinštaláčného potrubia a kanalizačného odtoku pre VIP sektor. Realizovala sa výstavba dráhy pre rolbu: terénne úpravy, realizácia násypov na spevnenie podlažia, asphaltovanie povrchu a pokládka gumového prekrytia na asphaltovej dráhe pre rolbu.

Všetky tieto stavebné práce a vybavenie miestností boli hradené z transferu, ktorý poskytlo Mesto Prešov a tiež z príjmov – prenájom ľadovej plochy, ktoré spoločnosti plynuli od športových klubov.

Na Zimnom štadióne pôsobí od 02.08.2021 šesť športových klubov, z toho 5 mládežníckych a extraliga mužov: Hokejový klub HC 21 Prešov, Hokejový klub: Prešov Penguins n.o., Ženský hokejový klub: ŽHK 2000 Šarišanka Prešov, Krasokorčuliarsky klub: KRASO Prešov, Rýchlokorčuliarsky klub: ŠKM Akademik Prešov, Rýchlokorčuliarsky klub: PRK Prešov. HC 21 Prešov a Prešov Penguins majú na Zimnom štadióne zriadené sídlo a pre klub ŽHK Šarišanka Prešov bol Zimný štadión „domovským štadiónom“. Vo všetkých spomenutých športových kluboch sa od prvých kontaktov s ľadom venujú deťom, mládeži až po kategórie dorastencov a juniorov. Všetky kluby využívajú na svoj tréningový proces a

zápasy mládežníckych kategórií hokeja, extraligy žien a mužov a súťaži krasokorčuliarov rýchlokorčuliarov plochu od 6:00 hod až do neskorých večerných hodín, a to 7 dní v týždni.

Kapacita ľadovej plochy pre verejné korčuľovanie je 350 osôb, avšak to vie Zimný štadión ponúknuť len sporadicky kvôli veľkej vyťažnosti ľadu športovými klubmi.

V polovici roka 2022 boli použité peniaze z nevyčerpaných transferov vo výške 100 535,37 eur z transferu vo výške 170 000eur a vo výške 6341,14 z transferu 115 000 eur. V druhej polovici roka 2022 bol z rozpočtu Mesta Prešov poskytnutý transfer vo výške 200 000 eur, ktorý bol použitý na úhradu miezd a odvodov zamestnancov, na úhradu nákladov elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, na úhradu výdavkov spojených so zabezpečením prvej rolby formou leasingu a na úhradu ostatných bežných výdavkov (predovšetkým, no nielen, bežné údržby a oprava, režijné náklady strojovne, čistiace a hygienické potreby, komunálny odpad a ďalších súvisiacich zariadení nevyhnutných k prevádzkovaní).

Hospodárenie za rok	2022
Tržby z klubov	280 876,45 (okrem HC)
Prenájom ľadovej plochy HC 21	32 833,34
Ostatné	26 113,71
Nevyčerpaná časť transferu 170 000€	100 535,37
Nevyčerpaná časť transferu 115 000€	6 341,14
Transfer od Mesta r. 2022	200 000,00
Tržby spolu	646 700,01 eur
Materiál	35 784,49
Energie	198 753,09
Opravy	94 566,58
Služby	100 576,57
Osobné náklady	229 249,43
Ostatné	611,78
Odpisy	11 830,17
Úroky z leasingových splátok	1 940,30
Finančné náklady -bankové poplatky	353,64
Náklady spolu	673 666,05 eur

VÝSLEDOK

-26 966,04 eur

Na Zimnom štadióne v roku 2022 bolo zamestnaných celkovo 13 zamestnancov a osobné náklady za rok 2022 predstavovali 218 210,80 eur

2. EKONOMICKÁ ČASŤ

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

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. požiadala Finančnú správu o odklad podania daňového priznania dane z príjmov právnických osôb za rok 2022 k 30.06.2023. Predĺžený termín spoločnosť dodržala a DPPO za rok 2022 podala dňa 27.06.2023.

2.1 Náklady

Hospodárenie za roky 2020 – 2021 - 2022

	2020	2021	2022
Materiálové náklady a služby	2 623 607,85	2 543 715,11	2 957 538,14
Predaný tovar	17 027,39	20 567,61	19 270,80
Osobné náklady	655 904,34	707 393,42	996 220,80
Dane a poplatky	8 481,37	5 451,28	6 413,64
Ostatné náklady na hosp. čin.	56 971,59	43 228,61	33 972,20
Odpis pohľadávky	0,00	54 755,66	77 034,71
Bezodplatné postúpenie pohľ.	0,00	62 300,00	8 271,23
ZC predaného DHM	0,00	19 682,86	4 890,17
Tvorba a zúčtovanie OP	77 656,11	- 54 421,68	- 61 446,92
Odpisy DHM	10 434,52	7 641,21	20 862,59
Úroky	96,83	8,01	1 940,30
Ostatné fin. náklady	6 235,07	3 306,21	3 654,24
Manká a škody	0,00	1 365,08	1 021,83
Náklady spolu	3 456 415,07	3 414 993,38	4 069 643,73

Celkové náklady spoločnosti vzrástli o 19,17 %. Najväčší podiel na náraste nákladov tvorili osobné náklady a tvorba opravných položiek. Osobné náklady stúpili z dôvodu zvýšenia počtu zamestnancov na stredisku Zimný štadión. Na stredisku bolo zamestnaných 13 zamestnancov a celkové osobné náklady predstavovali 218 210,80 eur

2.2 Výnosy

Hospodárenie za roky 2020 – 2021 - 2022

	2020	2021	2022
Tržby z predaja služieb	3 376 756,63	3 132 758,84	3 447 508,58
Tržby za tovar	29 956,35	29 849,08	50 032,30
Aktivácia vnútroorg. služieb	45 408,58	59 870,38	77 845,81
Výnosy z hosp. činnosti	100 505,50	294 774,74	356 158,76
Výnosy z fin. činnosti	0,00	0,00	0,00
Tržby z predaja DHM	500,00	19 682,86	5 083,33
Výnosy spolu	3 553 127,06	3 536 935,90	3 936 628,78

Celkové výnosy spoločnosti v porovnaní s predchádzajúcim rokom sa vzrástli o 11,30 %. Nárast bol zaznamenaný v tržbách za poskytované služby, v tržbách za predaný tovar, v aktivácii vnútroorganizačných služieb ale aj vo výnosoch z hospodárskej činnosti – ide prevažne o výšku poskytnutých transferov.

V zmysle platnej *Komisionárskej zmluvy zo dňa 30.12.2015 /nebyty/* medzi Mestom Prešov a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. tržby z nájomného predstavujú tržby získané z činností súvisiacich s realizovaním predmetu zmluvy a sú príjmom vlastníka ako komitenta v tomto vzťahu po zohľadnení oprávnených nákladov a odplaty komisionára. Na základe uvedeného, významnou položkou je vybrané nájomné na základe nájomných zmlúv v roku 2022 v sume 958 395,60 eur /51821N/, čo predstavuje cca 24,35 % z celkových výnosov spoločnosti. Ďalšou položkou výnosov za rok 2022 je odplata v zmysle komisionárskej zmluvy, ktorá je vo výške 424 201 eur /602201/ a oprávnené náklady vo výške 354 166,67 eur /602202/.

V súvislosti s uvedenou komisionárskou zmluvou a článkom III., v ktorých je uvedený postup odplaty a oprávnených nákladov, sa začali prvýkrát v roku 2019 vystavovať faktúry na Mesto Prešov, a rovnako sa postupovalo aj v rokoch 2020 -2022.

V zmysle Dodatku č. 3 k Mandátnej zmluve zo dňa 14.02.2014 uzatvorenej v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka 30.12.2015 – úplné znenie, uzatvorená medzi ÚJ a Mestom Prešov týkajúca sa zabezpečenia a sprostredkovania prevádzky, údržby a opráv bytov vo vlastníctve mandanta a pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mandanta vrátane príslušných pozemkov je ďalšou položkou výnosov za rok 2022 suma vo výške 172 944,36 eur (účet 602101).

Negatívny dopad na výšku príjmov má aj postup mestského zastupiteľstva, ktoré má v kompetencii schvaľovať zvýhodnené dlhodobé nájomné nebytových priestorov. Vlastník tým každoročne prichádza o príjem, ktorý by v prípade komerčného nájmu vedel použiť na zveľadenie priestorov. Za rok 2022, pri dostupných informáciách o výške komerčného nájmu za m², táto čiastka predstavuje sumu vo výške 833 671,06 €. Táto suma ešte nezahŕňa komerčné nájomné za prenajaté pozemky, u ktorých bol schválený zvýhodnený nájom.

2.3 Pohľadávky

Spoločnosť eviduje pohľadávky v nasledovnej štruktúre:

	2021	2022
* pohľadávky z obchodného styku	287 917,90	412 378,71
* opravné položky	349 597,57	301 083,80
* daňové pohľadávky/dotácie	155,00	36 431,76
* iné pohľadávky	9 783,63	14 697,77

Z hľadiska tried splatnosti pohľadávok z obchodného styku:

	2021	2022
* po splatnosti 361 do 720 dní	64 152,11	22 145,35
* po splatnosti od 721 do 1080 dní	45 435,20	34 344,13
* po splatnosti nad 1080 dní	309 971,41	260 792,56

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

2.4 Záväzky

Celkové záväzky v roku 2022 vzrástli oproti roku 2021 o 85,97 % .

Dlhodobé záväzky – leasingový kalendár - obstaraná roľba

Stav záväzkov k 31.12.2022 oproti roku 2021:

	2021	2022
* záväzky zo sociálneho fondu	6 925,77	14 715,20
* iné dlhodobé záväzky	0,00	102 847,00
* záväzky z obchodného styku	304 796,39	482 281,00
* záväzky voči zamestnancom	40 064,19	65 668,06
* záväzky voči spoločníkom	0,00	0,00
* záväzky zo sociálneho poistenia	24 748,26	37 474,60
* daňové záväzky a dotácie	25 696,97	19 745,78
* iné záväzky	56,28	26 421,00
Spolu	399 287,86	749 152,64

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. do roku 2020 (vrátane) fakturovala nájom nebytových priestorov u všetkých nájomcov bez DPH. Z dôvodu, že výnosy z hlavnej činnosti boli oslobodené od DPH, spoločnosť si nemohla uplatňovať odpočet DPH na vstupe. Od

01.01.2021 zmenila spôsob fakturovania nájmu nebytových priestorov. Oslobodený nájom od DPH sa vzťahuje na neplatcov DPH a fyzické osoby. Platcom DPH sa fakturuje nájom nebytových priestorov s DPH a na základe tejto skutočnosti si spoločnosť môže čiastočne uplatniť DPH na vstupe z nákladových faktúr s uplatnením koeficientu DPH pri spoločných priestoroch.

Závazky z obchodného styku podľa splatnosti:

	2021	2022
* po splatnosti od 361 do 720 dní	0,00	7 813,45
* po splatnosti od 721 do 1080 dní	0,00	0,00
* po splatnosti nad 1080 dní	105 848,17	95 652,46

Daňové záväzky predstavujú pasívne zostatky na účtoch daní:

	2021	2022
*daň z príjmov PO	41 147,86	-
* zaplatené predd. na daň z príjmov PO	39 066,57	36 431,76
* daň zo závislej činnosti	4 939,22	10 489,80
* daň z pridanej hodnoty	10 545,73	7 229,64
* spotrebné dane (elektrina, plyn)	623,00	251,64
* daň z MV	156,80	156,80
* záväzok voči DÚ - pokuta	-	1617,90

2.5 Vlastné imanie

	2020	2021	2022
Základné imanie	6 638,78	6 638,78	6 638,78
Ostatné kapitálové fondy	51 313,21	51 313,21	51 313,21
Zákonný rezervný fond	34 613,69	34 613,69	34 613,69
Nerozdelený zisk minulých rokov	-136 215,41	-84 159,41	-30 364,75
Výsledok hospodárenia po zdanení	64 996,38	80 795,00	-133 014,95
Vlastné imanie	21 346,65	89 202,27	-70 814,02

3. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

3.1 Vízie a návrhy na zlepšenie fungovania

Spoločnosť vykonávala všetky činnosti v zmysle prijatých opatrení predchádzajúcich období pre vývoj maximálneho úsilia na zabezpečenie a sprostredkovávanie prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov a samostatne stojacich stavieb, pozemkov pod nebytovými priestormi, pozemkov v rámci areálov, kde sa nachádzajú nebytové priestory a stavby, technickej infraštruktúry, stavieb a pozemkov v Priemyselnom parku Záborské vo vlastníctve Mesta Prešov. Spoločnosť v zmysle zmluvy bude naďalej priamo prevádzkovať športovo-rekreačný areál Delňa a Vodárenskú vežu vo vlastníctve Mesta Prešov za podmienky zachovania ich pôvodného účelu. Taktiež bude zabezpečovať prevádzku Mestského informačného centra. Na základe vzájomných stretnutí so zástupcami Mesta Prešov postupne dochádza k prehodnoteniu zaradenia prevádzok pod správu v rámci mestských firiem podľa účelu a nastavenia pravidiel pre efektívnu správu zvereného majetku.

Hlavným cieľom spoločnosti v nasledujúcom rokoch bude:

- * úprava nebytových priestorov, technické zhodnotenie majetku mesta so súhlasom jediného spoločníka - Mesta Prešov;
- * udržanie trendu zlepšenia platobnej disciplíny nájomcov;
- * podávanie výziev dlhodobo neplatiacim nájomcom s ohľadom na vývoj pandemickej situácie;
- * zefektívnenie interných procesov a postupov zavádzaním moderných prvkov pri údržbe bytových aj nebytových priestorov;
- * zlepšovanie servisu a komfortu pre nájomcov;
- * propagácia spoločnosti a inzercia voľných nebytových priestorov s využitím sociálnych sietí.

Ďalším cieľom spoločnosti je služba pri nákupe energií a služieb potrebných pre prenajaté nebytové a bytové priestory pri zachovaní maximálnej efektívnosti a hospodárnosti a zlepšovanie podmienok tak pre podnikateľské subjekty, ako aj ostatné neziskové organizácie. Snahou spoločnosti do budúcnosti je aj naďalej udržanie existujúceho portfólia nájomcov a efektívne obsadzovanie voľných nebytových priestorov, znižovanie stavu pohľadávok a záväzkov, spolupráca s vlastníkom pri realizácii prípadných investícií a efektívne a hospodárne vynakladanie prostriedkov na nevyhnutné opravy a údržbu zverených priestorov a navrhovať postupy a spôsoby získavania záujemcov o prenájom ďalších dlhodobejšie neobsadených priestorov.

3.2 Riziká v konkurenčnom boji

Riziká ohrozujúce naplnenie hlavných cieľov majú charakter a formu porovnateľnú s predchádzajúcimi obdobiami. Spoločnosť pôsobí v silnom konkurenčnom prostredí, predovšetkým v oblasti poskytovania prenájmu nebytových priestorov, preto je nutné vyvinúť

maximálne úsilie elimináciu týchto rizík a udržať svoje postavenie v rámci existujúceho konkurenčného prostredia aj v ťažkých časoch pandémie.

4. NÁVRH NA VYSPORIADANIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávok, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovným obdobím je kalendárny rok. Účtovná závierka pozostáva zo Súvahy, Výkazu ziskov a strát a Poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy Daňového priznania dane z príjmu právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2022 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy.

Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. hospodárila v roku 2022 so stratou vo výške **133 014,95 €**.

Celkový hospodársky výsledok: strata vo výške 133 014,95 eur:

* strata z hospodárskej činnosti vo výške	127 421 €,
* straty z finančnej činnosti vo výške	5 594 €,

Spoločnosť vykázala za účtovné obdobie roku 2022 výsledok hospodárenia stratu vo výške 133 014,95 eur

Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku: Spoločnosť PREŠOV REAL, s.r.o. navrhuje stratu za rok 2022 preúčtovať na neuhradenú stratu minulých rokov a prijať opatrenia predchádzajúce zápornému výsledku hospodárenia v budúcom období.

5. OSTATNÉ INFORMÁCIE

a) S účinnosťou od 01.01.2023 došlo k zmene vo vedení spoločnosti – konateľa spoločnosti. V období 6/2023 došlo k zmene zloženia Dozornej rady.

b) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – **bez náplne**.

c) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – **bez náplne**.

d) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – **bez náplne**.

e) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí: **spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí**.

f) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – preto **nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o metódach riadenia rizík.**

g) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve). Spoločnosť neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu (napr. Burza cenných papierov Bratislava). Preto **spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve**, napríklad – vyhlásenie o správe a riadení.

6. ZÁVER

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

V Prešove dňa 12.07.2022

Vypracovali: Ing. Martina Bednárová
Monika Hrabčáková
Ing. Zuzana Uhrinová
Mgr. Andrea Šarišská
Mgr. Martin Kic
JUDr. Miriama Porubská
Igor Kivader
Mgr. Jana Majcherová
Alexander Nazarej

JUDr. Michal Leščinský
Konateľ

Prílohy:

1. Účtovná závierka pre podnikateľov v podvojnóm účtovníctve k 31.12.2022, Poznámky
2. Hlavná kniha
3. Správa audítora