

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, fax:0346512430,
e-mail: mpssenica@centrum.sk, mpssenica@mpssenica.sk, <http://mpssenica.sk>

S p r á v a
o výsledku hospodárenia
Mestského podniku služieb spol. s r.o. Senica za r.2013
a zámery spoločnosti na rok 2014

Vypracoval:

Ing. Ján Bachura,
riaditeľ a konateľ obchodnej spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o. Senica

Takto zverejnená výročná správa bola prerokovaná na Dozornej rade Mestského podniku služieb spol. s r.o. Senica a na Valnom zhromaždení obchodnej spoločnosti.

Dozorná rada na svojom rokovaní dňa 02.06.2014 zoberala výročnú správu na vedomie a odporučila Valnému zhromaždeniu schváliť ju.

Valné zhromaždenie Mestského podniku služieb spol. s r.o. predkladanú výročnú správu schválilo dňa 02.06.2014.

Výročná správa o výsledku hospodárenia spoločnosti v roku 2013 bola prerokovaná na Mestskej rade pri Mestskom úrade v Senici (dňa 12.06.2014) a bude predložená na rokovanie poslancom Mestského zastupiteľstva v Senici, ktoré sa uskutoční dňa 26.06.2014

V Senici, dňa 17.06.2014

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

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

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

Z tejto sumy je v súčasnej dobe splatená hodnota 4.325.834 €, ku 31.12.2013 bola vykázaná v súvahe pohľadávka voči Spoločníkovi v sume 120.000 €.

V súčasnom období sú v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava zapísané:

a/ peňažné vklady v celkovej sume 4.191.963 €

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

V priebehu roka 2013 došlo ku dvom zmenám základného imania spoločnosti (ďalej ZI), v oboch prípadoch k jeho zvýšeniu o sumy po 120.000 €:

I./ uznesením č.16MsZ/2012/481 Mestského zastupiteľstva v Senici
MPS túto skutočnosť prijal rozhodnutím VZ zo dňa 18.07.2013.

II./ uznesením č.18MsZ/2012/555 Mestského zastupiteľstva v Senici
VZ MPS na svojom rokovaní dňa 12.12.2013 predmetné zvýšenie akceptovalo.

Zároveň – v oboch prípadoch, bol konateľ spoločnosti zaviazaný, aby tieto prostriedky (240.000 €) boli použité na jediný účel a to čiastočné úhrady (2x v sumách po 120.000 €) kúpnej ceny za druhú časť prístupovej komunikácie k PZ Kaplinské pole Senica.

Obe úlohy (poverenie konateľ'a) boli splnené – po pripísaní finančných prostriedkov na účet MPS boli predmetné platby bezodkladne odoslané na účet realizátora diela a predávajúceho, obchodnej spoločnosti UNISTAV spol. s r.o. Senica.

Ešte pred tým boli vykonané všetky právne úkony potrebné v súlade so zvýšením základného imania spoločnosti v zmysle predmetného uznesenia MZ v Senici.

MPS vykonával aj v roku 2013 svoje hospodárske aktivity v súlade s platným predmetom činnosti, deklarovaným v základných právnych a ekonomických dokumentoch, pričom v priebehu roka došlo k jeho ďalšiemu rozšíreniu a to o činnosť – prevádzkovanie čistiarne a práčovne. Po splnení všetkých podmienok, nám bola Obchodným registrom, Okresného súdu Trnava táto aktivita zapísaná do predmetu činnosti firmy (dňom 16.01.2014, pričom oprávnenie na výkon tejto činnosti vzniklo na základe osvedčenia o živnostenskom podnikaní č.OBU-SE-PZP-2013/03776-2 dňom 01.10.2013).

Najvyšším orgánom spoločností je jeho Valné zhromaždenie (ďalej len VZ), ktoré sa v priebehu roka 2013 konalo štyrikrát – 10. júna, kedy hlavným bodom rokovania bolo prerokovanie výročnej správy a činnosti spoločnosti a ekonomických výsledkoch dosiahnutých v r.2012, zaujatie stanovisko k ročnej účtovnej závierke a schválenie návrhu na zaúčtovanie vykázaného hospodárskeho výsledku.

Druhé rokovanie VZ sa konalo 18.07.2013, a jeho program pozostával z prerokovania a prijatia zákonom deklarovaných opatrení v súlade so zvýšením ZI MPS z 27.06.2013.

Tretie rokovanie VZ sa konalo 06.09.2013 rozhodlo o rozšírení predmetu činností MPS o prevádzkovanie čistiarne a práčovne.

Posledné – štvrté zasadnutie VZ v roku 2013 bolo na programe dňa 12.decembra a na ňom Spoločník rozhodol o zvýšení ZI v súlade s rozhodnutím MZ zo dňa 21.11.2013 a poveril konateľ'a spoločnosti spôsobom použitia týchto finančných prostriedkov.

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

V súčasnom období je konateľ'om Ing. Ján Bachura, ktorý zároveň vykonáva aj funkciu riaditeľ'a podniku.

Členmi Dozornej rady pri Mestskom podniku služieb spol. s r.o. sú a v roku 2013 v tejto pozícií pracovali: Ing. Stanislava Halašová, Mgr. Peter Hutta, p. Ferdinand Beňa, Ing. Emília Wagnerová, p. Jaroslav Kaščák a Mgr. Peter Pastucha.

Ani v roku 2013 neboli podmienky hospodárenia optimálne, a MPS opäť výrazne zmenil svoje pôvodné predpoklady a zamýšľané investičné ambície. Nie všetky, no niektoré z pôvodne naplánovaných aktivít (predovšetkým investičných) sa splniť podarilo. Boli realizované v úzkej súčinnosti s Mestom Senica, dlhšiu dobu plánované a zapadali do dlhodobej koncepcie rozvoja mesta.

Zrealizovali sme dve investičné akcie – jednu „ veľkú “, a tou bola výstavba parkovísk, chodníka, rozšírenie miestnej komunikácie a prekládky existujúcich inžinierskych sietí na Robotníckej ulici za Mestským domom kultúry (kolaudácia prebehla v mesiaci júl 2013) a jednu rozsahovo „ menšiu “ – spočívajúcu v realizácii tretej etapy rekonštrukcie denného centra organizácií tretieho sektora v Senici, na Hviezdoslavovej ulici (budova so s.č.323, bývalé Záhorské osvetové stredisko).

Stavba na Robotníckej ulici bola realizovaná na základe Zmluvy o dielo č.28112012/mps výsledkov zo dňa 28.11.2012 spoločnosť'ou ALPINE SLOVAKIA, spol. s r.o. s celkovou výslednou cenou 126.808,69 € (s DPH).

Zmluva bola uzavretá s úspešným uchádzačom súťaže o zákazku na uskutočnenie stavby, vyhlásenej vo Vestníku verejného obstarávania č.177/2012 zo dňa 14.09.2012 pod značkou 10752 – WYP.

Rekonštrukcia časti budovy bývalého kultúrneho strediska na Hviezdoslavovej ulici s.č.323 (tzv. tretia etapa rekonštrukcie) spočívala v technických úpravách stávajúcich priestorov a rekonštrukcií časti budovy na internetové učebne.

Celková hodnota oboch akcií predstavovala sumu 17.534,52 € (s DPH).

Opäť – napriek pôvodným plánom, sme výrazne menej investovali do opráv zariadení detských ihrísk, športových ihrísk, ktoré sme vybudovali a v spolupráci s Mestom Senica máme v zmluvne dohodnutom režime správy a udržiavania.

Nedostatok finančných prostriedkov nám nedovolil dokončiť rekonštrukciu strechy na budove sídla spoločnosti, jej technický stav však nie je kritický a nehrozí z tohto titulu vznik škôd na majetku spoločnosti.

MPS si váži, že pre vlastníka – Mesto Senica spravuje zmluvne dohodnutý objem jeho majetku.

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

Do opravy, úprav, drobných stavebných úprav a použitého materiálu nebytových priestorov v múzeu L.Novomeského (ďalej len MLN) sme vložili 3.953 € (v r.2012 2.783 €, v r.2011 3.508 €) a komunitného centra tretieho sektora (na Hviezdoslavovej s.č. 323), 2.352 € (v r.2012 1.827 € a v r.2011 2.294,13 €). Tieto prostriedky boli investované v súlade s požiadavkami ich prevádzkovateľ'ov – Centra voľného času a a Mest-

ského kultúrneho strediska, a smerovali predovšetkým v prípade MLN do stavebných úprav budovy a rekonštrukcie a opráv existujúceho systému splaškovej kanalizácie. V prípade areálu využívaného MKS ako centrum tretieho sektora v Senici sme predmetné finančné prostriedky vložili do opravy strechy a klampiarskych prác, udržiavania plne funkčného systému rozvodov elektrických sietí a pitnej a úžitkovej vody.

Vzhľadom na vysokú finančnú náročnosť, sa nám nepodarilo ani v roku 2013 vykonať naplánované zásahy do rekonštrukcie balkónov AB na Hurbanovej 528, a to ani po podpise novej zmluvy v marci 2013. Nedošlo k dohode s Mestom Senica o spoluúčasti na týchto opravách, Mesto neakceptovalo návrh MPS na zníženie objemu ročne plateného nájmu a jeho vloženie do opravy strechy a balkónov.

V r.2014 s touto požiadavkou vlastníka opäť oslovíme, v prvom polroku 2014 sme už museli riešiť havarijný stav strechy tejto budovy jej rekonštrukciou a to finančnými prostriedkami z vlastných zdrojov (a dohodou o odklade platby s realizátorom práce), na opravu fasády a hlavne rekonštrukciu havarijného stavu balkónov však momentálne finančné prostriedky v MPS nemáme.

V r.2013 sme do opráv a údržby tejto budovy (odstraňovania predovšetkým havarijného stavu fasády a strechy) vložili financie v celkovej sume 2.185 €.

Z ďalších plánovaných aktivít, tentoraz vo vlastnej réžii a aj vlastnom finančnom krytí, sme úspešne pokračovali v druhej etape plnenia jednej z prioritných úloh z roku 2012 – racionalizácií spotreby energií v administratívnej budove, v Senici známej ako „Hala Kolónia“. V roku 2012 sme vložili do opráv, úprav a údržby energetických rozvodov (elektrina, voda, plyn, kanalizácia) v tejto budove sumu 19.420 €, a v roku 2013 ďalších 6.797 €.

Tieto prostriedky opäť prednostne smerovali do rozvodov tepla – zakúpenie ďalšieho plynového kotla, ale aj vybudovania novej vodovodnej šachty a sanácie havarijného stavu splaškového kanalizačného systému v dvore areálu.

Opäť sme výrazne zhodnotili budovu aj za priamej finančnej spoluúčasti klienta – podnájomcu, tentoraz o sumu 4.780,88 €. Rok predtým to bolo v súčinnosti s tromi inými klientmi – podnájomníkmi o celkovú hodnotu 20.385,04 €.

Základná oblasť hospodárskych aktivít spoločnosti sa v roku 2013 oproti skutočnosti z rokov predchádzajúcich zmenila výraznejšie.

Stále sa však koncentrovala do prenájmu nebytových priestorov – nehnuteľností a obstarávania služieb s tým spojených, prenájmu motorových vozidiel, zariadenia detských ihrísk v meste, predaja plynu vo fľašiach, správy trhoviska (Hviezdoslavovej ulica v Senici) a správy systému dažďovej kanalizácie (PZ Kaplinské pole).

Od 1. januára 2013 sme začali s faktickou správou bytového fondu Mesta Senica, a v priebehu roka nám pribudla ďalšia možnosť ekonomických aktivít – a tou je prevádzkovanie čistiarne a pracovne. V súčasnosti však túto činnosť nerealizujeme.

V čase tvorby tejto výročnej správy (máj 2014) MPS má vo vlastníctve, nájme, alebo v správe s právom ďalšieho prenájmu tretím osobám:

A/ majetok Mesta Senica, v tomto členení:

- administratívny komplex budov na Vajanského ulici, s.č.17 (od r.2004) (sídlo Okresného úradu Senica a Úradu práce sociálnych vecí a rodiny Senica)
- reštauračná prevádzka Gastrocentrum v centre mesta (od r.1996)
- zostávajúcu časť areálu bývalých kasární na Železničnej ulici, ktorá je ešte vo vlastníctve mesta, (od r.2004),
- administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.524 (od 01.05.2013)

- administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.528 (od 01.08.2011). Jedná sa tzv. „Halu Kolónia“
 - budova múzea Ladislava Novomeského na Sadovej ulici (ďalej len MLN). Budova slúži ako objekt na výkon činností Centra voľného času v Senici.
 - komplex bytov, poväčšine v dvanástich obytných domoch – 4 obytné domy na ulici Sv. Cyrila a Metoda, jeden na ulici sv.Gorazda, po dva na Hurbanovej a Štefánikovej ulici, po jednom v Sotinej, na Kolónii a na ulici Janka Kráľa. Niektoré byty sú súčasťou obytných komplexov iných spoločenstiev vlastníkov, mesto je tam v menšine – spravujeme aj tie, v úzkej súčinnosti s majoritnými vlastníkmi.
- Okrem bytových jednotiek nám v zmysle tejto zmluvy patrí aj správa súvisiacich nebytových priestorov (napríklad garáže, bývalé kotolne či nocľaháreň).

Do 31.12.2013 spadal pod správu MPS aj areál na Hviezdoslavovej ulici so súpisným číslom 323 – budova kultúrneho strediska, bývalé Záhorské osvetové stredisko.

Celý komplex areálu v súčasnosti slúži predovšetkým pre orgány a inštitúcie tzv. tretieho sektora, pod priamym patronátom Mestského kultúrneho strediska v Senici.

Od 01.01.2014 bol Mestom Senica zmluvne spod správy MPS vyňatý.

B/ majetok vlastný

- areál administratívnej budovy, garáže a pozemkov v areáli sídla spoločnosti na Hviezdoslavovej ulici s.č.477, ktorá je vo vlastníctve MPS od r.2006
- parkoviská vybudované na Robotníckej ulici (43 parkovísk), Štefánikovej (22) a Palárikovej ulici (4), parkoviska na ulici gen. L.Svobodu (27 parkovísk) a od roku 2013 aj komplex 48-ich parkovísk na Robotníckej ulici, vybudovaných za Mestským kultúrnym strediskom
- zariadenia – časti infraštruktúry v PZ KP Senica (cesty, chodníky, železničné priecestie a podobne, kanalizačné dažďové siete)
- zariadenia – časti infraštruktúry v meste (športové ihriská, cykloturistický chodník v parku, súčasti kanalizačného systému registrované v majetku MPS – prístup k domovým prípojkám v Kunove a Čáčove, rekonštruovanú časť kanalizácie na Tehelnej ulici, dopravné komunikácie, chodníky a spevnené plochy v Sotinej a na Palárikovej a Kalinčiakovej ulici)

C/ majetok obchodnej spoločnosti – Seninvest a.s. (od 01.03.2008) (centrum mesta, areál bývalej starej polikliniky v Senici na Štefánikovej ulici)

D/ majetok obchodnej spoločnosti – Stoma Senica a.s., reštauračná a pohostinská prevádzka Malina na Štefánikovej ulici.

Okrem prenájmu nehnuteľností, a technologických stavieb prenajíma MPS (Mestu Senica) aj hnutel'ný majetok a zariadenia – motorové vozidlá a zariadenia det'ských ihrísk.

Pri hodnotení hospodárskeho roka 2013 boli z pohľadu „ majetkového “ prioritné tieto skutočnosti:

- 1/ nárast celkového objemu majetku spoločnosti – opätovne sa najviac týkajúci hmotného majetku, konkrétne stavieb.
- 2/ základné imanie spoločnosti doznávalo aj v priebehu tohto roka zmien, stav upísania základného imania a splatenia záväzku za upísanie je momentálne taký, že Mestu Senica ostáva splatiť záväzok vo výške 135.000 €. Predmetná pohľadávka je v zákone stanovenom termíne.
- 3/ spoločnosť vykazuje k ultimu roka pohľadávky z obchodného styku v celkovej výške 136.951 €, čo je pokles o cca 16 % oproti úrovni pred roka (162.724 € v r. 2012 a 166.387 € v r.2011). Ako nevyhnutelné registrujeme pohľadávky voči spoločnosti M. Lalák – stravovacie služby s.r.o. Senica v sume 8.281,88 €, ďalší problémoví dlžníci (p.Dvorský, p. Mikulová, p. Kováč, p.Vach, firmy MEIS SK s.r.o., MIRADOOR s.r.o.,) dlhujú čiastky výrazne nižšie. Takto sumarizovaný objem ťažko, alebo nepravdepodobne vymožiteľných pohľadávok predstavuje sumu 11.072 € a je ošetrovaný aj v súvahe našej spoločnosti. Nedoriešená je stále otázka pohľadávky voči neziskovej organizácii Stomasen n.o., s ďalšími dlžníkmi sme pripravili splátkové kalendáre, ktoré zatiaľ viac menej úspešne plnia.
- 4/ v oblasti celkových záväzkov – z toho krátkodobých a z obchodného styku (ich pomer je oproti skutočnosti pred roka výrazne pozmenený, ale v pozitívnom smere), je situácia stabilizovaná, z pohľadu MPS nie znepokojivá, aj keď oproti pôvodným predpokladom nám výraznejšie vzrástol objem krátkodobých záväzkov. Táto skutočnosť je priamym dopadom dvoch faktorov – celkového objemu našich pohľadávok voči Mestu Senica a následnej úpravy splátkového kalendára (časový posun) voči obchodnej spoločnosti Unistav Senica (záväzok za rekonštrukciu kanalizačného systému na Tehelnej ulici) s posunom platby z apríla 2014 na júl 2015. Výrazne klesli dlhodobé záväzky MPS, predovšetkým úhradou zmluvne dohodnutých platieb za cestu v PZ KP, a čiastočne aj kanalizáciu na Tehelnej ulici.

Ako veľmi pozitívnu skutočnosť z pohľadu MPS hodnotíme fakt, že ku 31.12.2013 mala spoločnosť splnené všetky vyfaktúrované alebo inak deklarované záväzky voči štátu, daňovým úradom, sociálnej, či zdravotným poisťovniam, bankám, leasingovým spoločnostiam alebo dodávateľom energetických médií do jednotlivých administratívnych celkov.

Porovnanie vývoja vybraných majetkových ukazovateľov hospodárenia, tak ako sa vyvíjali v priebehu roka 2013 a ako sa prejavili v účtovnom výkaze – súvahe, podrobnejšie približuje tabuľka na nasledujúcej strane.

Prehľad
najvýznamnejších položiek súvahy v stave ku 01.01.2013 a 31.12.2013

Súvahová položka	Stav ku 01.01.2013	Stav ku 31.12.2013
Majetok spolu – brutto	5 395 401	5 489 710
– korekcia	652 908	783 972
– netto	4 742 493	4 705 738
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	35 000	120 000
Dlhodobý hmotný majetok – brutto	5 194 770	5 320 562
– korekcia	641 836	772 900
– netto	4 552 934	4 547 662
Pozemky – brutto, netto	112 107	112 107
Stavby – brutto	4 780 568	4 908 032
– korekcia	397 666	499 432
– netto	4 382 902	4 408 600
Samostatne hnutelné veci – brutto	291 534	291 534
– korekcia	244 170	273 468
– netto	47 364	18 066
Obstarávaný dlhodobý HM – brutto	10 561	8 889
– netto	10 561	8 889
Pohľadávky z obchodného styku	162 724	136 951
Vlastné imanie	3 834 960	4 051 114
Základné imanie	4 050 834	4 205 834
Kapitálové fondy	1 998	1 998
Fondy zo zisku (= rezervný fond)	1 106	1 106
Výsledok hospodárenia ku 31.12.	+ 3 114	+ 61 154
Závazky spolu	859 860	600 534
v tom – rezervy	7 364	7 814
– dlhodobé záväzky	631 863	290 774
– krátkodobé záväzky	97 681	190 771
Závazky z obchodného styku	77 714	166 495
Bankové úvery spolu	122 952	111 175
v tom – bankové úvery dlhodobé	4 638	1 946
– bežné bankové úvery	118 314	109 229

Celkový hospodársky výsledok, vstupujúci do daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby, bol vykázaný ako zisk v celkovej výške 61.154,06 €.

V porovnaní s rokmi predchádzajúcimi je vývoj odlišný:

- aj v roku 2012 bol vykázaný zisk a to v sume 3.114,03 €, roky predtým to však boli iba finančné straty – v r.2011 to v celkovej výške 4.435,89 €, v r.2010 – strata 30.793,84 €, za rok 2009 – taktiež strata, no v celkovej sume 123.871,00 €.

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

Tento výsledok sme dosiahli pri celkovom súčte prevádzkových, finančných a mimoriadnych výnosov v sume 870.435 €.

V predchádzajúcich rokoch boli ich hodnoty nasledovné:

- v roku 2012 – 765.153 €
- v roku 2011 – 766.541 €

Celkový objem prevádzkových, finančných a mimoriadnych nákladov predstavuje za rok 2013 sumu 809.281 €.

V predchádzajúcich rokoch boli tieto hodnoty nasledovné:

- v roku 2012 – 762.039 €
- v roku 2011 – 770.977 €

Deklarované hospodárske výsledky boli dosiahnuté predovšetkým vďaka nárastu objemu celkových výnosov – predovšetkým tržieb, pričom tento nárast výrazne prekročil objem nákladov na ich zabezpečenie vynakladaných.

Na celkový hospodársky výsledok spoločnosti MPS mali v roku 2013 najvýraznejší dopad (pozitívny či negatívny) nasledovné skutočnosti:

- výnosy (tržby) zo správy bytového fondu Mesta Senica, výnosy zo služieb vykonávaných pre toto hospodárske stredisko
- nárast tržieb zo správy dažďovej kanalizácie v PZ KP
- stabilizácia objemu tržieb z prenájmu nebytových priestorov zhruba na úrovni rokov 2012 a 2011
- pokles objemu aktivít účtovne smerovaných priamo do nákladov (opravy, údržba a rekonštrukcie či stavebné úpravy menšieho charakteru) vo vlastnej réžii
- racionalizačné opatrenia v spotrebe predovšetkým elektrickej energie
- výrazný nárast osobných nákladov, ale kompenzovaný príjmami z činnosti nových zamestnancov, resp. osôb vykonávajúcich činnosti v záujme MPS na dohodu o pracovnej činnosti, resp. dohody o vykonaní práce
- opätovný pokles celkového objemu nákladových úrokov (v porovnaní s rokmi 2012 aj 2011)
- výrazný pokles celkového objemu odpisov hmotného investičného majetku (o viac ako 8% v porovnaní s rokom 2012 a 10% s rokom 2011)

Komentár k vybraným nákladovým ukazovateľom hospodárenia

Pri podrobnejšej analýze nákladových ukazovateľov hospodárenia v roku 2013, v porovnaní s rokom 2012, sa najvýraznejšie prejavujú nasledovné skutočnosti:

- zastavenie trendu poklesu spotreby materiálových komponentov hospodárenia, aj keď iba vďaka aktivitám na stredisku správy bytového fondu
- mierny nárast objemu energetických vstupov (2,20%) do výrobných procesov, spôsobený hlavne vzostupom nákladov na zabezpečenie tepla (zemný plyn, drevené pelety ale aj tepla ako energetickej komodity), pričom náklady spojené s nákupom pitnej a úžitkovej vody sú stabilizované a druhý rok po sebe sme znížili spotrebu elektrickej energie – vo finančnom vyjadrení, pritom celkové nakupované množstvá vo fyzických jednotkách vzrástli, vďaka situáciám na cenových trhoch a realizáciám racionalizačných opatrení však vykazujeme úsporu
- nárast objemu osobných nákladov, spôsobený prijatím nových zamestnancov
- pokles objemu platených úrokov a odpisov hmotného investičného majetku

1/ spotreba použitého materiálu – medziročne stúpila (cca o 8,80 %), ale celý nárast spôsobili nákupy a následná spotreba na jednom jedinom hospodárskom stredisku, na správe bytového fondu.

Negatívne hodnotíme predovšetkým pokles (už druhý rok po sebe) materiálu použitého na opravy a údržbu zariadení v správe alebo nájme. Žiaľ je nutné konštatovať, že táto skutočnosť sa prejavuje na technickom stave predovšetkým budov a stavieb.

Oproti roku 2011 je tento pokles viac ako trojnásobný a nevytvára vhodné predpoklady kladené na požadovanú úroveň udržiavania technického stavu spravovaných budov stavieb.

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

– vývoj nákladov v sledovanej oblasti hodnotíme pozitívne a to napriek celkovo miernému nárastu (o 2,20 % a finančne o 4.418 €)

Spotreba vody sa stabilizovala, nové aktivity v priebehu roka sa negatívne neprejavili. Negatívne ju ovplyvnili dve pomerne veľké havárie (raz v areáli bývalých kasární na Železničnej ulici a druhý krát v areáli spoločnosti Seninvest v centre mesta), ktoré zapríčinili dosť veľký únik, a to na naše náklady.

Mierny nárast spotreby zemného plynu v porovnaní s rokom 2012 ovplyvnila intenzita zimného obdobia a potreby vykurovania priestorov.

Pokles spotreby elektrickej energie aj napriek stabilizáciám počtu odberných miest výrazne ovplyvnili technologické zásahy zo strany MPS a všeobecný trend poklesu cien tejto energetickej komodity.

3/ aj v r.2013 sa zastavenie niekoľkoročného prepadu objemu tržieb z predaja plynu vo fľašiach, prejavilo v objeme nákladov vynaložených na jeho nákup.

Náš výnos (marža z predaja) však mierne poklesol, z 19% na 15%.

4/ náklady na opravy a údržbu spravovaných budov a stavieb medziročne poklesli, a to takmer o tretinu (28,80 %, čo finančne predstavuje sumu 8.377 €).

Nie je možné túto skutočnosť hodnotiť pozitívne, nie je to žiaľ dôsledok dobrého technického stavu zariadení, ale nedostatku finančných prostriedkov.

Trpí technický stav užívaných budov a stavieb, v roku 2013 sa to najviac dotklo administratívnej budovy na Hurbanovej ulici s.č. 528.

Z vynaložených financií podstatná časť aj v roku 2013 smerovala do areálu Haly Kolónia (6.797 €), nižšie objemy potom do ďalších budov a stavieb.

Stále to však bola iba sanácia zlého (veľmi často – ako v prípade budovy na Hurbanovej ulici s.č.528, až havarijného) technického stavu.

Neboli sme schopní zainvestovať do zvyšovania hodnoty týchto zariadení – podarilo sa nám to iba raz a to dohodou s jedným klientom v Hale Kolónia, a predmetná suma bola 4.781 €.

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

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

V priebehu roka 2013 MPS odviedol do štátneho rozpočtu SR:

a/ 45.554 € na odvodoch dane z pridanej hodnoty (r.2012: 44.558 €, r.2011: 48.509 €)

b/ 12.391 € na dani zo závislej činnosti (r.2012: 9.151 € a v r.2011: 6.887 €)

c/ 65.569 € ako odvody do sociálnej a zdravotných poisťovní (v roku 2012 41.295 € a v roku 2011 suma 32.112 €).

Na poplatkoch Mestu Senica (za vývoz a likvidáciu TKO, znečisťovanie ovzdušia malými zdrojmi znečistenia, daň za psa) sme zaplatili 7.968 € (v roku 2012 6.048 €, v roku 2011 sumu 5.342 € a v roku 2010 sumu 4.903 €).

Spoločnosť má splnené – a priebežne aj počas roka 2014 si plní všetky z vyššie uvedených titulov vznikajúce záväzky (objemovo aj termínovo)

6/ v oblasti osobných nákladov registrujeme podstatnejší nárast, dôvodom je prijatie nových osôb – dvoch do pozície robotníckych profesií, dvoch na posty zabezpečujúce výkon správy bytového fondu.

V súčasnosti spoločnosť zabezpečuje všetky svoje aktivity s trinástimi stálymi osobami, zamestnancami v riadnom pracovnom pomere, z ktorých jedenásti majú plný pracovný úväzok a dve skrátenej.

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

7/ nákladové úroky – zaznamenali v roku 2013 (podobne ako rok predtým) výrazný pokles, čím výrazne ovplyvnili pozitívny hospodársky výsledok spoločnosti.

Túto skutočnosť sme dosiahli aj napriek skutočnosti, že sme od augusta 2013 výrazne zvýšili rámec zazmluvneného kontokorentného úveru, a aj ho čerpali.

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

Žiaľ, túto skutočnosť sme dokázali udržať len do polovice roka 2013, potom sme boli nútení pristúpiť k reštrukturalizácii tohto pozitívne sa vyvíjajúceho stavu, a upraviť (zmluvne) pôvodný splátkový kalendár.

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

Nákladová položka	2013 (v €)	2012 (v €)	2011 (v €)	Index medziročného vývoja 2013/2012
Spotreba materiálu	35.445	32.568	42.261	1,088
v tom: pohonné hmoty	1.874	1.679	1.414	1,116
ND na auta, oleje, mazadlá	166	463	60	0,358
materiál na údržbu zariadení, stavebný materiál	4.960	5.186	15.627	0,956
čistiace, hygienické, dezinfekčných prostriedky	1.737	1.070	863	1,623
drobný hmotný majetok, osobné ochranné PP	4.552	7.475	2.677	0,609
kancelárske potreby, odborná literatúra a tlač	4.702	3.456	3.772	1,360
pelety na kúrenie	10.816	10.448	17.776	1,035
materiál použitý na stredisku správy bytov	4.475	0	0	–
Spotreba energií	205.352	200.934	174.435	1,022
v tom: elektrická energia	55.723	57.357	58.962	0,971
plyn	60.927	57.425	36.045	1,061
voda	26.335	25.905	22.620	1,016
teplo	62.367	60.247	56.807	1,035
Náklady na nákup tovaru (plyn v PB fľašiach)	3.309	2.895	2.515	1,143
Opravy budov, stavieb, ostatných zariadení	20.708	29.085	24.687	0,712
Reprezentačné	1.138	1.078	1.344	1,056
Ostatné služby	173.462	183.863	195.515	0,943
v tom: BOZP,PO, programové vybavenie	5.610	2.413	2.494	2,325
stavebné úpravy , montážne práce	985	9.356	12.779	0,105
upratovanie nebytových priestorov	7.825	8.345	8.691	0,938
ostatné služby priamo spojené s prevádzkou areálov	16.876	17.543	9.508	0,962
odborné prehliadky, revízie, znalecké posudky	166	493	1.257	0,337
nájomné	131.558	137.756	152.341	0,955
reklama, propagácia, inzercia, provízie	1.045	196	0	5,332
telekomunikačné a poštovné služby	4.054	3.918	3.929	1,035
ekonomické, účtovné, právne služby, školenia	3.260	2.540	2.798	1,283
Osobné náklady	194.584	126.998	104.869	1,532
v tom: mzdové	140.097	93.861	77.098	1,493
sociálne poistenie	48.896	29.388	23.905	1,664
ostatné sociálne náklady	5.591	3.749	3.866	1,491
Dane a poplatky	9.225	8.909	7.999	1,035
v tom: daň z motor. vozidiel, daň z nehnuteľností, pes	2.721	2.617	2.477	1,040
poplatky v prospech MÚ Senica (TKO, ovzdušie)	6.352	6.043	5.342	1,051
ostatné dane a poplatky	152	249		0,610
Dary	692	666	252	1,039
Zmluvné pokuty, úroky, ostatné pokuty a penále	643	408	77	1,576
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	17.267	11.108	39.667	1,554
v tom: poistné, kompletne	6.845	6.857	8.219	0,998
ročné zúčtovanie DPH (DPH z prepočtu, neupl.DPH)	4.105	4.196	5.670	0,978
odpredaj rekonštruovanej časti budovy	x	X	25.720	–
škoda na finančnom majetku	6.093	0	0	–
Odpisy hmotného investičného majetku	131.064	142.967	145.645	0,917
Finančné náklady – úroky nákladové	14.689	19.098	30.184	0,769
Finančné náklady – poplatky	1.705	1.460	1.525	1,168
N á k l a d y celkom:	809.281	762.039	770.977	1,062

Komentár k vybraným výnosovým ukazovateľom hospodárenia:

Pri podrobnej analýze výnosových ukazovateľov hospodárenia v roku 2013, v porovnaní s rokom 2012 (alebo 2011), sa najvýraznejšie prejavujú nasledovné skutočnosti:

- v podstate stabilizovaný objem základného nájomného – teda príjmov z prenájmu nebytových priestorov z prenájmu parkovacích miest
- stabilizovaný objem tržieb zo zmluvného vzťahu s Mestom Senica (prenájom investičných celkov a zariadení z minulých rokov)
Tieto svojím objemom zabezpečujú splácanie záväzku voči firme UNISTAV spol. s r.o. za rekonštrukciu častí kanalizácie na Tehelnej ulici a kompenzáciu objemu nákladových odpisov
- stabilizovaná výška príjmov z prenájmu hnutel'ného majetku mestu (zariadenia detských ihrísk), pokles objemu tržieb z prenájmu motorových vozidiel
- pokles z prenájmu zariadení v areáli bývalých kasární, ale aj z AK na Hurbanovej ulici s.č.528 (v porovnaní s predchádzajúcim obdobím), u areálu na Železničnej ulici je to trend posledných viacerých rokov, na Hurbanovej 528 však skutočnosť posledných dvoch rokov a korešponduje s problematickým stavom posledného nadzemného poschodia budovy
- nárast príjmov zo správy kanalizačnej sústavy splaškovej kanalizácie v PZ KP, kde v súčasnosti máme zmluvný kontrakt s tromi spoločnosťami
- najpodstatnejšou oblasťou nárastu príjmov v roku 2013 sa stala jednoznačne oblasť správy bytového fondu Mesta Senica. Jednak sa jedná o odmenu za správu a jednak za služby vykonávané v prospech tohto strediska odbornými pracovníkmi

Poznámka:

Na hospodársky výsledok našej spoločnosti nemá priamy vplyv objem nájomného za prenájom majetku Seninvestu a.s. ako aj refakturácia nákladov s ním spojených. Zmluvný vzťah je koncipovaný tak, že celkový objem vybraného nájomného sa odvádza vlastníkovi (je tak bez priameho dopadu na HV spoločnosti), ten na základe zmluvy vlastník všetky prevádzkové náklady a prevádzkovateľovi nebytových priestorov vypláca zmluvne dohodnutú províziu za výkon správy. Tento princíp plne platil aj v priebehu roka 2013.

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

Výnosová položka	2013 (v €)	2012 (v €)	2011 (v €)	Index medziročného vývoja (2013/2012)
Tržby za nájom a prenájom nebytových priestorov a s tým súvisiace služby, parkoviská	855.722	750.371	724.203	1,140
v tom:				
nájomné zmluvné (nebytové priestory, parkoviská)	282.297	284.458	283.545	0,992
nájomné nezmluvné – jednorázové prenájmy	169	1.012	940	0,167
príjmy z prenájmu trhovísk	2.547	3.033	2.863	0,840
príjmy z prenájmu hnuiteľných vecí – auta	16.518	16.518	25.891	1,000
príjmy z prenáj. hnuiteľných vecí – zariadenia ihrísk	39.933	39.933	39.933	1,000
príjmy z prenájmu investícií Mestu Senica	165.840	165.840	165.840	1,000
služby – refakturácia dodávok energií, kúrenia	79.056	80.131	79.956	0,986
Tržby z predaja služieb – zasadačka na Vajanského	443	1.019	747	0,435
Tržby za služby informátora, spojovateľa hovorov	9.352	8.941	9.308	1,046
Tržby z predaja služieb – AK Hviezdoslavova 477	2.341	4.138	4.888	0,566
Tržby z predaja služieb – AK Seninvest a.s.	94.749	96.488	87.862	0,982
Tržby z predaja služieb – správa areálu Seninvest as	4.200	6.000	5.990	0,700
Tržby z predaja služieb – AB Hurbanova 528	6.706	6.214	7.064	1,079
Tržby z predaja služieb – budova haly „ Kolónia “	18.774	20.879	9.577	0,899
Tržby z prevádzky kanalizačnej sústavy v PZ KP	35.745	15.642	0	2,285
Tržby z predaja služieb správe bytového fondu (716)	79.899	0	0	–
Tržby z predaja služieb správe bytového fondu (900)	10.355	0	0	–
Tržby z predaja tovaru (plyn v PB fl'ašiach)	3.806	3.452	3.193	1,102
Ostatné prevádzkové výnosy	10.908	11.328	39.144	0,963
v tom: služby spojené s nájmom AB Vajanského 17				
* upratovanie nebytových priestorov	7.500	7.500	7.500	1,00
služby spojené s nájmom AB Hviezdosl. 477				
* výnos zo zúčtovania DPH	540	0	1.256	–
* refakturácia telefónnej linky	560	459	532	1,220
* refundácia od poisťovne UNIQUE	381	321	549	1,187
* prijaté náhrady škôd na vozidlách	0	756	1.322	–
* ostatné	0	0	27.579	–
služby spojené s nájmom RZ Malina a Gastro				
* refakturácia poisťného	820	820	0	1,00
služby spojené s nájmom v areáli býval. kasárni				
* refakturácia poisťného	1.105	1.105	1.450	1,000
* refundácia od poisťovne UNIQUE	0	366	405	–
Finančné výnosy (úroky z finančných účtov)	0	1	1	–
V ý n o s y celkom:	870.435	765.153	766.541	1,137

Zámery spoločnosti na rok 2014

Vzhľadom na obdobie predloženia tejto správy sú naše zámery už značne skorigované oproti pôvodným zo záveru roka 2013, niektoré v procese realizácie, niektoré už aj ukončené.

Žiaľ, tak ako aj v rokoch predchádzajúcich aj tentoraz sme pôvodne naplánované investičné aktivity prehodnotili a do realizácie ideme len u tých kde aj bude reálna šanca ich finančného vykrytia.

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

Plán investičných akcií pre rok 2014 – realizovaných v priamej súčinnosti s Mestom Senica, zameraných na skvalitňovanie života obyvateľov mesta a vytváranie optimálnych podmienok pre podnikateľské subjekty na jeho území, zahŕňa v súčasnosti len jednu aktivitu a tou je výstavba parkovísk na ulici Janka Kráľa.

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

V súčasnom období (druhá dekáda mesiaca mája) je projekt tejto stavby v procese schvaľovacích konaní (stavebné povolenie, stanovisko vlastníkov telekomunikačných sietí).

Po ujasnení si týchto základných skutočností – stavebné povolenie, rozsah stavby, jej finančná náročnosť a rozhodnutí Mesta Senica akým spôsobom poverí našu spoločnosť realizáciou tejto akcie, pristúpime ku konkrétnym realizačným krokom.

Podobnú postupnosť krokov má aj ďalšia spoločná akcia s Mestom Senica – zabezpečenie motorového vozidla pre mestskú políciu.

V tejto oblasti sme momentálne v procese verejného obstarávania vozidla, už druhého. Prvé skončilo neúspešne.

Ku 30.06.2014 pripravíme vyhodnotenie doterajších poznatkov zo správy bytov v réžii našej spoločnosti (po prvý krát v termíne ku 31.05.2014 zabezpečujeme zúčtovanie celkových nákladov spojených s prevádzkou jednotlivým užívateľom). Na tomto základe ponúkneme vlastníčkovi bytov – Mestu Senica, informáciu o finančnom vývoji tejto oblasti hospodárenia (stredisko správy bytov má vlastný ekonomický systém, vrátane uzavretého kolobehu finančných prostriedkov) a mesto bude mať možnosť prijať rozhodnutia o realizácii prípadných opatrení – investícií, do rozvoja kvality bývania v týchto obytných domoch.

A to už aj v roku 2014 alebo aj koncepčne s dlhodobým výhľadom v rokoch nasledujúcich.

II. Aktivity samostatné, v rámci MPS:

Ďalšie plánované aktivity, nasmerujeme do:

- drobných stavebných úprav v budovách a stavbách (prispôsobovanie sa trendu – a požiadavkám potenciálnych nájomcov a podnájomcov - znižovanie výmer prenajímateľných priestorov). Táto úloha sa oproti predchádzajúcim obdobiam nemení, ostáva aktuálna a v platnosti.
- zvyšovania kultúrnej úrovne ponúkaných priestorov (vybavenie kobercami či inými podlahovinami, maľovanie, nástreky radiátorov a podobne) drobnými investíciami – aj túto skutočnosť nechávame v pláne z predchádzajúceho obdobia,

obmedzený limit finančných prostriedkov v minulom roku zabránil realizácií opatrení v pôvodne plánovanom rozsahu

- v AK na Hurbanovej 542 (Hala Kolónia) už neplánujeme v priebehu roka 2014 realizáciu ďalších investičných opatrení v našej réžii.

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

Pre rok 2014 prejavili (a napĺňajú podmienky) na udelenie súhlasu s takouto investíciou firma Miroslav Včelka – TASTE (rekonštrukcia časti priestorov po bývalej prevádzke sklenárstva) a stále čakáme na podnet (a záujem) obchodnej spoločnosti Technické služby Senica a.s., ktoré by mali v časti predmetnej budovy prevádzkovať pracovňu a čistiareň odevov.

- pravidelných opráv zariadení detských ihrísk a našich športovísk v celom meste – táto oblasť vyžaduje v priebehu r.2014 výraznejší vklad finančných prostriedkov podobne ako aj materiálne dovybavenie v Kunove a Čáčove. V roku 2013 sme nemali možnosť vložiť sem výraznejší objem finančných prostriedkov, vykonali sme iba posezónny servis týchto zariadení.
- ukončenia opráv strechy budovy na Hviezdoslavovej ulici č.477 (len v prípade vykrytia finančnými prostriedkami, havarijný stav zatiaľ nehrozí), výmeny časti okien v zadnej časti budovy
- významnou investíciou by sa v roku 2014 mala stať rekonštrukcia budovy – administratívneho komplexu na Hurbanovej ulici (s.č.528) – sídlo napríklad redakcie týždenníka Záhorák, budova v centre mesta v susedstve senickej pobočky VÚB banky.

Budova (máme ju zmluvne prenajatú od mája 2013) neodkladne potrebuje rekonštrukciu strechy a opravu balkónov na jej prvom aj druhom nadzemnom poschodí. V súčasnosti neprenajímame priestory na najvyššom poschodí, technicky je to nemožné.

Dňom 01.05.2013 nadobudla účinnosť nová nájomná zmluva s Mestom Senica, v druhej polovici roka 2013 oslovili Mesto Senica s návrhom jeho spoluúčasti na riešenie opravy technického stavu tejto budovy. Žiaľ neuspeli, náš návrh nenašiel vo vedení mesta pozitívny ohlas.

Napriek tomu MPS v prvej polovici roka 2014 vykonal rekonštrukcie strechy tejto budovy, a to v sume 4.145,08 € (bez DPH). Rekonštrukcia bola nutná, riešila havarijný stav bola realizovaná aj s dohodou o odklade platby s firmou Bytservis – UM s.r.o.

Ďalšiu etapu – rekonštrukciu balkónov (2.NP a 3.NP) však vo vlastnej réžii nezvládneme, ešte raz sa obrátíme na Mesto Senica (vlastníka budovy) s návrhom dohody o odpustení časti platieb nájomného pre mestu spojených s povinnosťou preinvestovania takto uvoľnených financií do rekonštrukcie budovy

Vzhľadom na zmenu vlastníckych vzťahov v areáli obchodnej spoločnosti Seninvest a.s. (bývalá stará poliklinika), naše vlastné aktivity v tejto oblasti po 01.03.2009 prestali, investičné opatrenia si realizuje vlastník vo vlastnej réžii resp. ich zabezpečuje na základe zmluvy MPS ale v plnej výške sú vlastníčkovi areálu prefinancované.