

Mestský podnik služieb spol. s r.o.

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

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

Hviezdoslavova 477, 90501 Senica, tel.: 0346513031

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

Určené:

členom Mestskej rady

**pri Mestskom úrade Senica
Senica**

S p r á v a **o výsledkoch hospodárenia** **Mestského podniku služieb spol. s r.o. Senica v roku 2022** **a zámery spoločnosti na rok 2023**

Správa obsahuje prílohu:

Rekonštrukcia budovy múzea Laca Novomeského v roku 2022 - informácia konateľ'a spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica o jej priebehu.

Správu vypracoval a predkladá: Ing. Ján Bachura, konateľ spoločnosti

V Senici, dňa 29.05.2023

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

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

Od zrodu spoločnosti je jediným spoločníkom Mesto Senica, ktoré priebežne vložilo do jej základného imania vklady v celkovej hodnote 4.460.834,00 eur. Táto hodnota počas roka 2022, ani v doterajšom priebehu roka 2023 nedoznala zmeny.

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

Najvyšším orgánom spoločností je Valné zhromaždenie (ďalej len VZ), ktoré sa v priebehu roka 2022 konalo dvakrát, v oboch prípadoch v mesiaci jún, po prvýkrát 15. júna (aj za účasti členov dozornej rady) a následne 29.06.2022, na ktorých ako hlavné body prerokovávalo hospodárske výsledky spoločnosti za rok 2021, na prvom zasadnutí deklarované ešte ako priebežné. Na druhom rokovaní VZ prerokovalo a schválilo výročnú správu a ročnú uzávierku spoločnosti za rok 2021, návrh vedenia spoločnosti na rozdelenie hospodárskeho výsledku a správu o činnosti dozornej rady za rok 2021.

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

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

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

V uplynulom roku na poste člena Dozornej rady pri Mestskom podniku služieb spol. s r.o. Senica pôsobili Mgr. Peter Pastucha, Mgr. Filip Lackovič, Ing. Ľubica Vyletelová, Mgr. Filip Planka, Mgr. Vladimír Včelka a p. Ľubomír Miča.

V priebehu aktuálneho roka nastala na postoch členov dozornej rady zmena, a to v súvislosti s uznesením Mestského zastupiteľstva v Senici č.2/2023/92, zo dňa 9.februára 2023.

V súlade so znením tohto uznesenia, jediný spoločník MPS, primátor Mesta Senica, dňa 7.marca 2023 odvolal doterajších členov dozornej rady a menoval nových.

Dozorná rada pri Mestskom podniku služieb spol. s r.o. Senica od marca 2023 pozostáva z týchto osôb:

Mgr. Peter Pastucha, Mgr. Vladimír Včelka, p. Ľubomír Miča, Ing. Ľubica Vyletelová, Mgr. Branislav Grimm a Mgr. Ľubomír Štvrtecký.

Na úvodnom zasadnutí dozornej rady, konanom dňa 4.apríla 2023 bol za predsedu dozornej rady zvolený Mgr. Peter Pastucha a za podpredsedu Ing. Ľubica Vyletelová.

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

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

V čase tvorby tejto výročnej správy (máj 2023) má MPS v nájme s právom ďalšieho prenájmu tretím osobám alebo vo vlastnej správe tento nehnuteľný majetok mesta Senica - nebytové priestory (budovy a stavby), pozemky a bytové priestory:

- **administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.542** a súvisiace pozemky (od roku 2011). Jedná sa o v Senici známu tzv. „Halu Kolónia“ (ďalej len Hala Kolónia).
Zmluva je platná do 30.06.2026.
- **administratívny komplex na Vajanského ulici**, súbor stavieb a pozemkov, areál v ktorom sídlia a svoje aktivity vykonávajú dva kľúčové orgány štátnej správy pre Senicu – Okresný úrad a Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny.
Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, do 31.12.2026.
- **časť areálu bývalých kasární na Železničnej ulici**, ktorá je ešte vo vlastníctve mesta, pričom MPS tento areál spravuje od roku 2004.
Podstatou tejto zmluvy je prevádzkovanie systému primárnych rozvodov pitnej vody, kanalizácie a dopravných komunikácií v rámci areálu, jej súčasťou je aj oprávnenie na ďalší prenájom poslednej budovy vo vlastníctve mesta, v ktorej sídli nezisková organizácia prevádzkujúca útulok psov.
Aktuálne platná zmluva o nájme je uzatvorená na dobu neurčitú.
- **komplex bytov** – celkom 622 obytných a neobytných jednotiek (z toho 618 bytov) – 4 obytné domy (ďalej len OD) na ulici Sv. Cyrila a Metoda, po dvoch na Štefánikovej a Hurbanovej ulici, po jednom na ulici Sv. Gorazda, Sotinskej ulici, na Kolónii a na uliciach Janka Kráľa a J.Bežu. Ďalšie byty (spolu ich je 22), sú súčasťou obytných komplexov iných spoločenstiev vlastníkov, kde je mesto v menšine – spravujeme aj tie, v úzkej súčinnosti s majoritnými vlastníkmi. Najviac takýchto bytov (16) je v OD na ulici Gen. L. Svobodu, v jednom sú 3 byty a v ďalších štyroch po jednom.
Okrem bytových jednotiek nám v zmysle predmetnej zmluvy patrí aj správa súvisiacich nebytových priestorov (garáže, bývalé kotolne či nocľaháreň), celkovo to v roku 2022 boli 4 objekty.

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

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

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

Administratívny komplex na Hurbanovej ulici s.č.542 (tzv. Hala Kolónia)

MPS má tento areál zverený do svojej starostlivosti od augusta 2011. Odvtedy, do decembra 2022 sme vo vlastnej réžii a vo vlastnom finančnom krytí do jej ďalšieho rozvoja investovali finančné prostriedky v objeme 164.828 eur.

V prvopočiatkoch to bolo hlavne do zanedbaného a zastaraného systému rozvodu tepla po budove, neskôr do opráv a priebežnej rekonštrukcie existujúcich rozvodov vody, kanalizácie a elektriny, výmeny okien a dverí, v posledných rokoch naberajú na objeme položky vkladané do zvyšovania úrovne kvality vnútorného vybavenia budovy – rekonštrukcie sociálnych zariadení, výmena interiérových dverí, dlážok, svietidiel, vykurovacích telies, opráv omietok a maľovania.

Všetky dosiaľ investované finančné prostriedky sme zabezpečili z našich vlastných aktivít, bez finančnej spoluúčasti vlastníka, Mesta Senica.

V minulom roku bola na udržiavanie a ďalší rozvoj budovy vynaložená suma v celkovej hodnote 10.859,13 eur. Je to suma nižšia ako v rokoch predchádzajúcich, no našou prioritou minulého roka bola jednoznačne rekonštrukcia budovy múzea L.Novomeského.

Za predchádzajúce roky sa nám osvedčil princíp spoluúčasti klienta (podnájomníka) na rekonštrukcií časti priestorov o ktoré má dlhodobý záujem.

V minulom roku sa podobná situácia nevykytla, ale v priebehu tohto už áno – aktuálne sme sa dohodli a umožnili dvom klientom upraviť si prenajaté priestory v súlade so svojimi predstavami a potrebami, všetky takto navrhnuté a realizované práce a stavebné zásahy však majú výrazne pozitívny vplyv na zvýšenie hodnoty celej budovy.

V priebehu roka 2022 MPS v plnohodnotnom režime dodávky všetkých energetických médií (voda, elektrina a zemný plyn) potrebných na zabezpečenie bezproblémovej prevádzky budovy a areálu.

Ich objem medziročne stúpol o 35,40 % - vo finančnom vyjadrení, a to aj za situácie, že spotreby elektriny a plynu (na vykurovanie) medziročne vo fyzických jednotkách klesli, spotreba pitnej vody ostala na takmer nezmenenej úrovni.

Značná časť týchto nákladov sa nám po skončení hospodárskeho roka vrátila spätnou refakturáciou klientom.

Administratívny komplex na Vajanského ulici

MPS spravuje tento areál, ktorý je sídlom dvoch pre náš okres významných štátnych inštitúcií – Okresného úradu a ÚPSVaR od roku 2004, v priebehu roka 2021 boli s oboma partnermi (Ministerstvo vnútra SR a Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny SR) uzavreté nové podnájomné zmluvy, platnosť ktorých skončí v decembri 2025, resp. 2026.

V minulom roku sme priamo do rozvoja a udržiavania tohto administratívneho areálu, do jeho opráv a údržby, vložili financie v celkom objeme 27.831,67 €, čo predstavuje cca 28,10 % z celkového ročného objemu prijatých tržieb z podnájmu. V roku 2021 bol tento pomer na úrovni 42 % (v roku 2020, 26 %) pri sume 22.405 eur.

Vyšší vklad a zároveň nižší podiel sú dôsledkom zvýšeného objemu tržieb z prenájmu od oboch zmluvných partnerov.

Obidva údaje sú po eliminácii nákladov spojených s upratovaním areálu, ktoré sú (a boli aj predtým) samostatne refaktúrované.

V priebehu roka 2022 sme zamerali pozornosť na realizáciu opatrení, ktoré umožnili zamestnancom oboch štátnych inštitúcií bezproblémový výkon ich prác a povinností. Bez prípadných komplikácií spôsobených zo strany MPS. Za týmto účelom investične aj organizačne zabezpečili rekonštrukciu viacerých kancelárskych blokov.

Bezproblémovú prevádzku všetkých budov (a celého areálu) sme zabezpečili servisnými zásahmi a opravami rozvodov pitnej vody, kúrenia, interiérových kanalizačných rozvodov, elektrickej energie (predovšetkým v oboch hlavných budovách areálu), ale aj deratizáciou budov a areálu ako celku, revízií hasiacich prístrojov či udržiavaním dvora prostredníctvom služieb od spoločnosti Technické služby Senica a.s. a SPMS spol. s r.o.

Okrem výkonu opráv sme vložili ďalšie finančné prostriedky do zabezpečenia ďalších služieb, z ktorých väčšina smerovala do zabezpečenia upratovania budov. MPS zabezpečoval upratovanie časti areálu v užívaní Okresného úradu, v priebehu roka 2022 nastala zmena, a zabezpečujeme už aj upratovanie pre ÚPSVaR Senica. Vynaložené náklady sa týmto aktom výrazne zvýšili, na hospodárenie MPS však tieto náklady nemajú ekonomický dosah, nakoľko celý náklad je obom inštitúciám plne refundovaný.

V priebehu roka 2022 MPS zabezpečil v plnohodnotnom režime dodávky všetkých energetických médií (voda, elektrina, teplo na vykurovanie) potrebných na bezproblémové fungovanie celého areálu, všetkých tu lokalizovaných klientov.

Výška týchto nákladov predstavovala 77.205,57 €, medziročne stúpala o 15,38 %, no aj tu platí, že za zvýšením stojí nárast vstupných cien – spotreba tepla a elektriny vo fyzických jednotkách vykazuje medziročne značný pokles.

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

Primárny dôvod spočíva v skutočnosti, že objem inkasovaného nájomného od klientov je prakticky bezvýznamný, náklady (vyplývajúce predovšetkým zo správy areálových cestných komunikácií a rozvodov pitnej vody a kanalizácie), vykrývame zo svojich ďalších ekonomických aktivít.

V priebehu roka 2022 sme do opráv, udržiavania funkčnosti a údržby rozvodov pitnej vody a primárnej kanalizácie a vnútro areálového systému dopravných komunikácií vložili 4.494, 20 € (rok predtým to bolo 4.124 eur).

V minulom roku sme dopravné komunikácie nerekonštruovali, iba opravovali havarijné stavy, oprava cestnej infraštruktúry vnútri tohto areálu sa stáva jednoznačne nevyhnutnou skutočnosťou pre najbližšie obdobie.

V súčasnom období sme začali pripravovať prehľady, z ktorých bude zrejmé, koľko finančných prostriedkov by si rekonštrukcia – jednotlivých čiastkových cestných úsekov, vyžadovala financií.

Okrem iných služieb, sme v plnej miere zabezpečili pravidelnú zimnú údržbu ciest, ale aj deratizáciu areálu, predovšetkým okolia útulku psov a kanalizačného systému.

[Správa bytového fondu Mesta Senica](#) (v poverení MPS od 01.01.2013, aktuálne na základe zmluvy z roku 2019)

MPS v súčasnosti spravuje pre Mesto Senica 618 bytov, z ktorých prevažná väčšina je jedno a dvojizbových - 604, presne po 302 bytov. Trojizbových bytov je 14.

Okrem bytov v samostatných obytných domoch (ktorých je aktuálne 13), spravuje MPS aj byty, ktoré mesto Senica vlastní v obytných domoch iných vlastníkov, a tých je aktuálne 22, z nich podstatná väčšina (16 bytov) je lokalizovaná v OD na ulici gen. Svobodu, zvyšných šesť je v ďalších štyroch obytných domoch.

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

Energeticky certifikovaných je aktuálne 236 bytových jednotiek (39,60 %), necertifikovaných – 360, čiže 60,40 %.

Údaj sa týka bytov v obytných domoch vlastnených mestom Senica.

V priebehu roka 2022 sme uzatvorili s nájomníkmi 357 nájomných zmlúv a dodatkov k nim (v r.2021, 2020 a 2019 ich bolo 429, 409 resp. 345), celkový predpis nájomného predstavoval v roku 2022 sumu 683.511,97 € (v predchádzajúcom roku 694.696,69 €), celková fakturácia v spojitosti so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním bytov sumu 1.203.149,38 € (za 2020, suma 1.213.320 €).

Medziročný pohyb smerom nadol je dôsledkom skutočností, že v priebehu roka 2022 sa začala príprava na rekonštrukciu OD na ulici J.Kráľa a preto bolo uzatvorených v tomto OD iba 7 zmluvných dodatkov, s celkovou sumou zmluvného nájomného 2.523,96 €. V roku 2021 predstavovali tieto údaje hodnoty 36 zmlúv (alebo zmluvných dodatkov) a ročný objem nájomného, sumu 11.558,24 €.

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

V priebehu roka 2022 sme z titulu neplnenia si povinnosti zo strany užívateľov mestských bytov zaslali 322 upomienok (v rokoch predchádzajúcich zostupne 448, 452, 654, 392, 335 a 312), na náš podnet bolo podaných 15 exekučných žalôb a exekučných žalôb (pred rokom ich bolo 27, v roku 2020 až 42) ale faktom je, že za posledné 4 roky, sme sme nevykonali žiadnu deložáciu z bytu (oproti osemnástim za obdobie 2016 - 2018).

Významným problémom sa v posledných rokoch – určite zvýraznenom aj vplyvom koronavirovej epidémie, stáva vymáhanie dlhov na nezaplatenom nájomnom a službách s ním spojených.

Vymáhanie dlhov – aj starších z minulosti, ale aj nových – vznikajúcich v aktuálnom čase, je veľmi zložitý.

Na jednej strane – vymáhanie cez súdy a exekútorov je časovo, ale aj finančne (z pohľadu správcu) veľmi náročné, výsledky dostávame často také, že s nimi nemôžeme byť spokojní. A žiaľ, veľmi často sa stáva, že nám exekútor oznámi, že v konečnom dôsledku nemá ako od dlžníka vymôcť ani časť dlhu.

Dôvody sú jednoznačné – dlžníci majú nízky (alebo žiaden) príjem, malý (alebo žiaden) exekučovateľný majetok, majú dlžoby, ktoré sú uprednostnené pred tými našimi (napríklad voči štátu, alebo na alimentoch – poprípade vyhlásia osobný bankrot, alebo - v tom poslednom prípade zomrú ako nemajetní.

Napriek týmto problémom, MPS stále rovnako zodpovedne pristupuje k plneniu si svojich povinností aj v tejto oblasti správy bytového fondu, teda vo vymáhaní dlhov a nedoplatkov na nájomnom. Za týmto účelom sme v priebehu roka 2022 personálne posilnili toto hospodárske stredisko.

Žiaľ, musíme si ale uvedomiť skutočnosť, že užívateľmi mestských bytov v Senici – a predovšetkým v niektorých menej „ exkluzívnych “ obytných domoch sú osoby výrazne problémové, a nielen z hľadiska ich prístupu k financiám a ich následnému použitiu ...

Podrobnú charakteristiku bytového fondu Mesta Senica, spravovaného Mestským podnikom služieb spol. s r.o. Senica v priebehu roka 2022, udáva tabuľka na nasledujúcej strane tejto správy.

Tabuľka obsahuje informácie o bytoch v obytných domoch, kde je vlastníkom mesto Senica.

Bytový fond mesta Senica – prehľad podľa jednotlivých obytných domov

	Počet bytov v obytnom dome	Kategorizácia bytov v predmetnom obytnom dome	Počet nájomných zmlúv a dodatkov uzatvorených v r.2022	Objem nájomného predpísaný v r.2022 (v eurách)
Údaje spolu, za celý bytový fond:	596		357	683.511,97
BD s.č. 3002, ul. Sv.Gorazda.	48		24	77.892,36
1- izbový		4		
2- izbový		44		
BD s.č.2870, ul.Sv.Cyrila a Metoda	46		35	70.920,36
1- izbový		12		
2- izbový		34		
BD s.č.2871,ul. Sv.Cyrila a Metoda	46		31	70.920,36
1- izbový		12		
2- izbový		34		
BD s.č.2872,ul. Sv.Cyrila a Metoda	48		25	77.454,12
1- izbový		4		
2- izbový		44		
BD s.č.2873,ul. Sv.Cyrila a Metoda	48		32	77.454,12
1- izbový		4		
2- izbový		44		
BD s.č. 1590, ul. Sotinská	60		36	61.577,16
1 – izbový		60		
BD s.č. 1559,ul. Štefánikova	32		20	20.320,86
1- izbový		24		
2- izbový		8		
BD s.č. 1441, ul. Štefánikova	12		3	3.287,81
1- izbový		12		
BD s.č. 556, ul. Kolónia	61		22	59.661,72
1- izbový		57		
2- izbový		4		
BD s.č. 556, ul. Jána Bežu	45		29	66.571,56
1- izbový		33		
2- izbový		12		
BD s.č. 556, ul. Janka Kráľa	24		7	2.523,96
1- izbový		2		
2 - izbový		20		
3 - izbový		2		
BD s.č. 1378, ul. Hurbanova 1378	57		39	51.230,52
1- izbový		56		
2- izbový		1		
BD s.č. 1379, ul. Hurbanova 1379	69		40	31.559,06
1- izbový		20		
2- izbový		49		

Pri výkone správy bytového fondu počas roka 2022, bolo zo strany MPS do opráv, údržby, rekonštrukcie a udržiavania bytov investovaných 67.414,33 € (pred rokom suma 59.151 €, pred dvomi 34.479 €).

Výrazné medziročné zvýšenie objemu použiteľných finančných prostriedkov v posledných dvoch rokoch súvisí do značnej miery aj s tým, že napríklad oproti roku 2020 sme už nemuseli finančne zabezpečiť takú nepríjemnú udalosť, akou bola oprava strechy OD na ulici Sv. Cyrila a Metóda po veternej smršti.

Vrátane roku 2022 sme už celkovo do bytového fondu mesta, ktorý máme v správe, vložili od 01.01.2013 financie v sume 738.349 eur.

Ich použitie je vždy konzultované s povereným zástupcom Mestského úradu v Senici, nakoľko ide o financie, ktoré sú súčasťou rozpočtu mesta Senica i MPS ale aj mimo nich, ich tvorba ako aj použitie na účely rekonštrukcie a udržiavania obytných priestorov je špecifická a samostatne účtovne registrovaná.

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

Rok 2022 nebol charakterizovaný jednorázovo veľkými vkladmi financií do opráv či údržby – dopredu plánovanými, asi najväčší jednorázový objem (10.466,40 €) znamenala periodická výmena vodomerov, v priebehu roka sme najčastejšie riešili aktuálne vznikajúce poruchy a závady na zariadeniach bytov, predovšetkým to boli opravy okien, odpadových potrubí, ventilov vody a bojlerov. Popritom sme v šiestich bytoch kompletne vymenili pôvodnú kuchynskú linku.

K finančne náročnejším aktivitám každoročne patria aj revízie, a následné opravy či výmeny hasiacich prístrojov v spoločných priestoroch, pravidelná, 2x ročne realizovaná deratizácia všetkých objektov, správa monitorovacích systémov či pravidelné, zo zákona povinné revízie inštalovaných technologických zariadení.

Pod vplyvom havárie strechy obytného domu so s. č. 2872 na ulici Sv. Cyrila a Metóda z roku 2020, sme zabezpečili pre Mesto tendrovú dokumentáciu na rekonštrukciu časti strechy na bytovom dome so súpisným číslom 3002, ulica Sv. Gorazda, u ktorej za veternej smršte hrozí podobný problém, aký sa prejavil v rokoch 2017 a 2020 na domoch stojacích neďaleko.

Významnou zložkou práce na stredisku správy bytového fondu Mesta Senica, je oblasť vymáhania dlhov od nájomníkov, neplatičov.

Aktuálne (v stave ku 30. aprílu 2023) evidujeme celkovú dlžnú sumu na nájomnom a službách s nájmom spojených, vo výške 146.335,02 eura (údaj sa týka iba bytov v obytných domoch vo vlastníctve mesta), pričom ju vytvorilo 199 osôb.

Z nich 108 stále prenajatý byt užíva, 91 osôb je odst'ahovaných.

Medziročne je to pokles, nie až výrazný, no predsa len pokles

Na 15 osôb s dlžobou v sume 12.849,16 eura sme už podali žalobu, u ďalších 46 osôb žalobu pripravujeme, evidujeme voči nim dlh v sume 68.827,75 eura.

V 34-tich prípadoch bolo konanie ukončené exekúciou nájomníka, suma exekúovaných pohľadávok predstavuje 36.916,92 €, medziročný nárast cca 12 %.

U troch klientov došlo k odpisu dlhu, s dvomi sú uzatvorené splátkové kalendáre, 322om osobám sme zaslali upomienky s upozornením na vznikajúci a neuhrádzaný dlh, a 62 osôb je aktuálne takých, ktorí majú na svojom konte krátkodobý, zatiaľ nie významný dlh.

U týchto údajov dôjde v najbližšej dobe k dosť výrazným zmenám, a to z dôvodu ročného zúčtovania nákladov na služby (predovšetkým dodávky energií) spojené s užívaním bytu v roku 2022.

Vymáhanie dlhov od našich klientov je často veľmi zložitý, a to z viacerých dôvodov. Na jednej strane – cez súdy, súdne rozhodnutia a exekúcie, je vymáhanie jednak finančne náročné, no predovšetkým veľmi zdĺhavé a prácne.

S tým, že výsledok takého konania (vymoženie pohľadávky) je často veľmi nízky, alebo až nulový.

Jednoznačne tento fakt súvisí s tým, akí klienti užívajú byty (alebo obytné miestnosti) v našej správe – veľmi často sú to osoby, ktoré majú veľmi nízky, poprípade žiaden príjem, a často iba príležitostný.

Sú to osoby, ktoré v značnej miere nemajú žiaden majetok (exekučovateľný), a naopak majú ďalšie dlhy (voči štátu, platia alimenty na výchovu detí), ktoré sú zo zákona uprednostňované pre našimi požiadavkami.

Viacrát sa stalo, že vymáhanie dlhu skončilo konštatovaním súdu (exekútora), že dlžník zomrel – nemajetný.

V poslednej dobe sa stáva, že dlžník vyhlási osobný bankrot, čím sa vymáhanie dlhu opäť komplikuje.

Taktiež konštatujeme, že objem nárastu neplatičov a ich dlhov významne ovplyvnila koronavírusová epidémia v posledných troch rokoch.

Z titulu ochrany užívateľov bytov, najmä v jej počiatku, boli prijaté legislatívne opatrenia, ktoré chránili vtedy vznikajúcich neplatičov pred okamžitými sankciami, čo sme museli akceptovať.

Ale jednoznačne platí, že základný dôvod vzniku dlžôb u našich klientov tvorí ich sociálne zázemie.

Najviac dlžníkov (aj objemovo finančne) registrujeme u klientov oboch obytných domov v centre mesta (ubytovne na Hurbanovej ulici), z OD-u na Sotinskej ulici (za areálom senickej polikliniky), v OD na ulici Sv. Cyrila a Metóda (s.č.2872) a v OD na sídlisku Kolónia.

Vymáhanie dlhov z užívania mestského bytu je veľmi náročné, aj preto sme túto agendu posilnili na MPS rozšírením kolektívu strediska správy bytov o ďalšiu osobu.

Okrem nehnuteľného majetku – stavieb, pozemkov, areálov má MPS vo svojej starostlivosti (od roku 2015) aj [súbor detských ihrísk](#) situovaných v meste na voľných priestranstvách a od jesene 2019 aj osem oficiálne registrovaných pieskovísk (poväčšine situovaných pri detských ihriskách).

Všetky detské ihriská v starostlivosti MPS sú lokalizované na pozemkoch mesta, zariadenia na nich umiestnené sú sčasti vo vlastníctve mesta a sčasti MPS.

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

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

Epidémia covidu výrazne zasiahla aj do prevádzky a využívania detských ihrísk v meste. Asi nik si nepamätá stav, kedy bolo detské ihrisko páskami mestskej polície označené ako „priestory nežiaduce pre vstup osôb“, čo bola žiaľ častá skutočnosť v roku 2020.

V roku 2021 sa situácia pozvoľne menila, a v uplynulom už bol život na detských ihriskách opäť stabilizovaný.

Celkový objem nákladov vynaložených na starostlivosť o detské ihriská, predstavoval za rok 2022 sumu 16.432,11 €, v podstate ostal na úrovni spred roka (16.893,73 eur).

Najväčší objem externých nákladov opäť zaznamenal výkon priebežnej údržby a očisty ihrísk, výkon pravidelných ročných kontrol presiahol sumu tri tisíc eur.

Kým v roku 2021 sme sa zamerali na udržiavanie optimálneho stavu dopadových plôch detských ihrísk – navážkami štrku a doplnením piesku do pieskovísk, v minulom už viacej na ich pravidelné upratovanie, odburiňovanie a čistenie (vynaložená suma 2.702 €), ale podobný objem financií sme investovali aj do obnovy náterov zariadení lokalizovaných na ihriskách (drevo, aj kov). V priebehu roka to bolo 2.668 €.

Veľmi sa nám osvedčila spolupráca so SPMS s.r.o., jeho zamestnanci odvádzali veľmi kvalitnú prácu, operatívne reagovali na väčšinu našich požiadaviek – veľmi radi budeme v tejto spolupráci pokračovať aj v roku 2023.

Okrem detských ihrísk venujeme potrebnú starostlivosť aj udržiavaniu cvičiska pre psov na Štefánikovej ulici tzv. „ Psia lúka “, (vybudované v r.2018) a šiestich športových ihrísk s umelým povrchom, umiestnených na voľne dostupnom priestranstve vo voľne prístupných (štyri zo šiestich) mestských lokalitách, štyri sú priamo v intraviláne mesta (Kalinčiakova, Robotnícka, V.P.Tótha a Sadová ulica), dve v prímestských častiach Kunov a Čáčov.

V roku 2022 sme v súvislosti s nimi pravidelne zabezpečovali udržiavanie optimálneho technického stavu – odburiňovanie, kosenie, či úpravu okolia, odstraňovanie drobných škôd na ich zariadení (siete brán).

Po oprave oplotenia ihrísk v Čáčove a Kunove – a ich vypieskovaní (2021), sme v roku 2022 vymenili značnú časť oplotenia ihriska na Robotníckej ulici a realizovali výmenu časti zariadenia cvičiska psov na Štefánikovej ulici.

MPS v rámci svojich aktivít zabezpečil v priebehu roka 2022 pre Mesto Senica aj

- prevádzku mestského trhoviska na Hviezdoslavovej ulici
- prenájom zariadení v PZ Kaplinské Pole
- prenájom motorových vozidiel (aktuálne 2 autá)
- udržiavanie a prevádzku odstavňích plôch – parkovacích miest

Od Mesta Senica máme v dlhodobom prenájme pozemky, na ktorých MPS v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Senici (ďalej len MZ) č. 24/2010/F z 29.06.2010, vybudoval parkovacie miesta, ktoré následne prenajíma občanom mesta, resp. podnikateľským subjektom v meste pôsobiacim.

V rokoch 2009 až 2016 sme vybudovali v meste šesť parkovísk s celkovým počtom 160 parkovacích miest, ktoré v súčasnosti aj prevádzkujeme.

Aktuálne je z nich prenajímateľných 153 parkovacích miest, 4 sú neprenajímané, slúžia ako priestor pre zdravotne handicapované osoby, dve boli v minulosti zrušené a jedno aktuálne slúži ako stojisko pre kontajnery.

MPS akceptoval zmenu filozofie budovania a prevádzkovania mestských parkovísk, prijatú vedením Mesta Senica po roku 2016 (spočívajúcu v uprednostňovaní výstavby a prevádzky rýchlo obrátkových parkovísk), svoju pozornosť teraz sústreďuje na udržiavanie už vybudovaných a prevádzkovaných parkovacích blokov.

Mimo vyššie uvádzaných aktivít – priamo spojených s Mestom Senica, jeho majetkom a ekonomickými záujmami, MPS vlastní a spravuje, alebo má v nájme a ďalej prenajíma:

majetok vlastný

- areál administratívnej budovy, garáži a pozemkov v areáli sídla spoločnosti na Hviezdoslavovej ulici,
- parkoviská vybudované na Robotníckej ulici v r.2009 (43 parkovacích miest), Štefánikovej (22) a Palárikovej ulici (4), na ulici gen. L. Svobodu (27 parkovísk), opäť na Robotníckej ulici, vybudované za Mestským kultúrnym strediskom v roku 2013 (48 parkovacích miest) a posledné, dobudované v roku 2016 na ulici Janka Kráľa, ktoré pozostáva zo 16-tich parkovacích miest.
- zariadenia – časti infraštruktúry v PZ KP Senica (cesty, chodníky, železničné priecestie a podobne, kanalizačné dažďové siete, retenčné nádrže)
- zariadenia – časti infraštruktúry v meste (športové ihriská, cykloturistický chodník v parku, súčasť kanalizačného systému registrované v majetku MPS – prístup k domovým prípojkám v Kunove a Čáčove, rekonštruovanú časť kanalizácie na Tehelnej ulici, dopravné komunikácie, chodníky a spevnené plochy v Sotinej a na Palárikovej a Kalinčiakovej ulici)
- budova múzea Ladislava Novomeského na Sadovej ulici, od minulého roka komplexne zrekonštruovaná

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

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

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

Budova reštaurácie Malina bola v minulosti dlhodobo prenajatá SOŠ Senica, od mája 2017 je užívateľom týchto priestorov obchodná spoločnosť DESPERADO s.r.o. Senica, ktorá v budove zriadila fitnes prevádzku.

Uzatvorená podnájomná zmluva je dlhodobá, platí do 31.03.2024.

Oblasť hospodárskych aktivít MPS v roku 2023 nedoznala žiadnych podstatných zmien – prioritne sa koncentruje do prenájmu nehnuteľností (nebytových priestorov v prvom rade, menej pozemkov) a obstarávania služieb s týmto prenájomom spojených, správy bytového fondu Mesta Senica, prenájmu motorových vozidiel, starostlivosti o detské ihriská v meste, správy a prenájmu vlastných parkovísk, predaja plynu vo fľašiach, správy trhoviska na Hviezdoslavovej ulici a správy systému dažďovej kanalizácie – v PZ Kaplinské pole.

Veľmi pozitívne hodnotíme skutočnosť, že ku 30.04.2022 máme splnené všetky vyfaktúrované alebo inak deklarované záväzky voči štátu, daňovým úradom, sociálnej, či zdravotným poisťovniam a bankám, Mestu Senica a väčšine našich obchodných partnerov.

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

Tieto údaje nie sú ešte konečné, iba priebežné.

Ich finalizácia nastane po ukončení ročného zúčtovania nákladov na stredisku správy bytov a transformácií výsledkov do účtovníctva MPS ako celku.

Zmenia sa predovšetkým ukazovatele pohľadávok a záväzkov.

Prehľad vývoja vybraných súvahových položiek v priebehu roka 2022

Súvahová položka	Stav ku 01.01.2022	Stav ku 31.12.2022	Rozdiel
Majetok spolu – brutto	6 276 618	6 638 537	+ 361 919
– korekcia	1 510 922	1 609 875	+ 98 953
– netto	4 765 696	5 028 662	+ 262 966
Dlhodobý hmotný majetok – brutto	5 704 991	6 216 788	+ 511 797
– korekcia	1 509 545	1 608 498	+ 98 953
– netto	4 195 446	4 608 290	+ 412 844
Pozemky – brutto, netto	130 574	130 574	0
Stavby – brutto	5 262 822	5 789 146	+ 526 324
– korekcia	1 224 417	1 321 318	+ 96 901
– netto	4 038 405	4 467 828	+ 429 423
Samostatne hnuteľné veci – brutto	287 154	288 997	+ 1 843
– korekcia	285 128	287 180	+ 2 052
– netto	2 026	1 817	- 209
Obstaraný dlhodobý HM – brutto	24 441	8 071	- 16 370
– netto	24 441	8 071	- 16 370
Pohľadávky z obchodného styku	391 028	276 562	- 114 466
Vlastné imanie	4 765 696	5 028 662	+262 966
Základné imanie	4 460 834	4 460 834	0
Kapitálové fondy	1 998	1 998	0
Fondy zo zisku (= rezervný fond)	5 522	5 832	+ 310
Výsledok hospodárenia ku 31.12.	+6 151	+ 8 711	+ 2 560
Závázky spolu	658 511	914 930	+ 256 419
v tom – rezervy	15 945	20 205	+ 4 260
– dlhodobé záväzky	305 487	232 145	- 73 342
– krátkodobé záväzky	265 693	261 341	- 4 352
Závázky z obchodného styku	212 987	172 767	+ 40 220
Bankové úvery spolu	71 386	401 238	+ 329 852
v tom – bankové úvery dlhodobé	0	364 500	+ 364 500
– bežné bankové úvery	71 386	36 738	- 34 648

Pri pohľade na medziročný vývoj najvýznamnejších majetkových ukazovateľov hospodárenia v priebehu minulého a predminulého roka, rezonuje fakt výrazného nárastu hodnoty majetku našej spoločnosti, predovšetkým dlhodobého hmotného majetku, konkrétne stavieb.

A to aj za stavu, kedy sa ich hodnota v dôsledku ročného účtovného odpisovania medziročne zmenila (znížila) o takmer 100 tisíc eur.

Príčina je jednoznačná – priebeh a rekonštrukcia budovy Múzea Laca Novomeského na Sadovej ulici, realizovaná v priebehu roka 2022 a na jeho konci účtovne zhmotnená prevedením do majetku spoločnosti.

Investíciou finančných prostriedkov do technického zhodnotenia jej aktuálneho stavu, sme hodnotu budovy významne zvýšili, a to o sumu 526.324,51 €.

V priamej súvislosti s touto akciou doznali výraznej zmeny aj ďalšie majetkové ukazovatele – napríklad ročný objem účtovných odpisov, jeho objem len u tejto budovy stúpil zo 6.769 eur na 19.927 eur.

Významný pokles pohľadávok (cca o tretinu) je zasa odrazom dohody z minulosti s vedením Mestského úradu Senica o odklade termínu splatnosti istých platieb, ktoré boli v minulom roku použité na úhradu záväzkov, vznikajúcich pri realizácii rekonštrukčných prác.

To boli naše vlastné zdroje, ktorých sme si pripravili a z nich časť investície aj financovali.

Predstavovali cca 40 % nákladov, rozdiel sme vykryli investičným úverom v sume 375 tisíc eur.

Druhým zásadným zdrojom vzniku objemu pohľadávok MPS sú vzt'ahy vznikajúce z titulu správy bytového fondu mesta.

Od 01.07.2019, kedy nastala zmena princípov tohto zmluvného vzt'ahu, sme v súlade s novým znením zmluvy, upravili aj naše podnikové účtovníctvo.

Dovtedy, do 30.06.2019, v súlade s princípmi mandátnej zmluvy, MPS vykonával hospodárske aktivity súvisiace so správou bytového fondu v mene mandanta (Mesto Senica) a na jeho účet.

Nový systém účtovania týchto operácií (od júla 2019) nemá vplyv na zmenu zásad účtovania nákladových a výnosových položiek hospodárenia MPS, tieto nová zmluva neovplyvnila, pokračujú v súlade s účtovnými osnovami platnými pre podnikanie subjektov vzniknutých na základe obchodného zákonníka, a účtujúcich v súlade s účtovnou osnovou platnou pre podnikateľské subjekty, má však výraznejší vplyv na majetkové ukazovatele hospodárenia, deklarované v účtovnom výkaze súvahe.

Napríklad v súlade s touto skutočnosťou, tvorili pohľadávky strediska správy bytov z celkového stavu, ku konca roka 2021, objemovo 48,62 %.

Na druhej strane – identická skutočnosť platí aj pri účtovaní záväzkov – záväzky MPS vyplývajúce zo správy bytového fondu tvorili v uvedenom období až 73,42 % z celkového objemu pohľadávok z obchodného styku uvádzaného v súvahe.

Z celkového objemu dlhodobých záväzkov pripadá 88.000 eur na záväzok voči mestu za odkúpenie budovy MLN, ten by mal byť vyrovnaný v priebehu roka 2024.

Celkový hospodársky výsledok obchodnej spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o. Senica deklarovaný ku 31.12.2022 a vstupujúci do daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby za rok 2022, je vykázaný ako zisk v celkovej výške 8.711,23 eura.

V predchádzajúcom roku sa jeho hodnota ustálila na sume 6.150,84 €, v roku 2020 zasa vykázaná hospodárska strata mala hodnotu 22.729,26 €.

Tento výsledok (zisk 8.711,23 €) sme dosiahli pri komplexnom súčte prevádzkových, finančných a mimoriadnych výnosov v hodnote 880.064,30 €.

V predchádzajúcom roku dosiahli objem 739.059,05 eura, medziročný nárast je vo výške 141.005,25 eura.

Celkový objem prevádzkových, finančných a mimoriadnych nákladov predstavuje za rok 2022 sumu 871.353,07 €.

V predchádzajúcom roku dosiahli objem 732.908,21 eura, medziročný nárast bol vo výške 138.444,86 eura.

Z podrobnej analýzy hospodárenia jednotlivých parciálnych stredísk MPS vyplýva, že podstatným pozitívnym dôvodom vykázaných pozitívnych ekonomických čísel hospodárenia za rok 2022 boli predovšetkým výsledky dosiahnuté pri správe

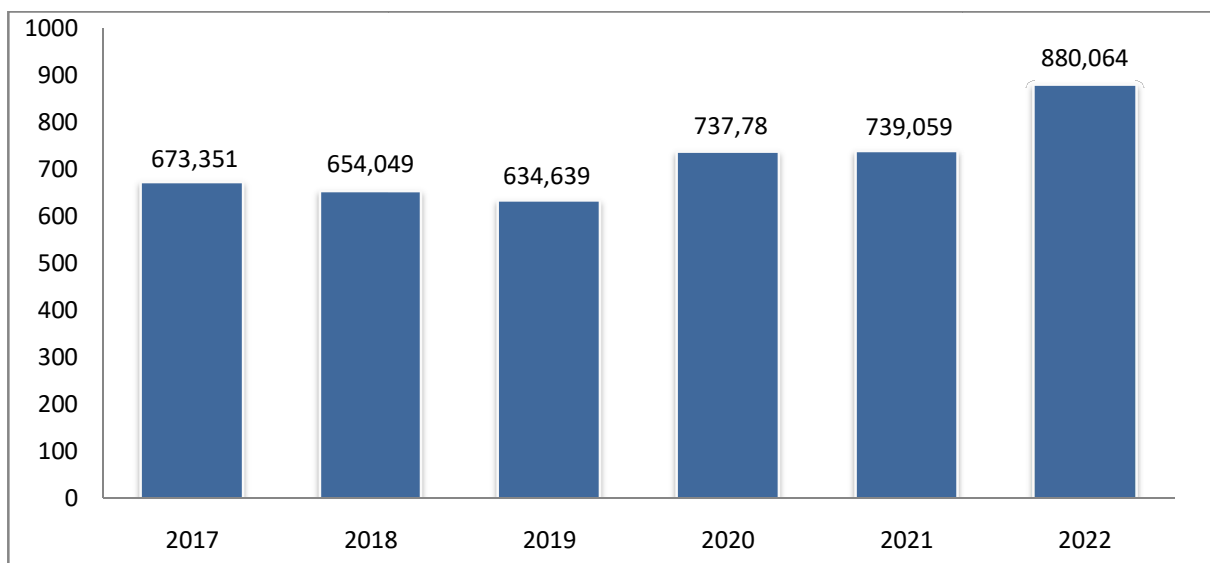
- **dažďovej kanalizácie v PZ Kaplinské Pole**
- **administratívneho komplexu na Hurbanovej ulici (Hala Kolónia)**
- **administratívneho komplexu na Vajanského ulici (sídlo Okresného úradu a Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny)**

Naopak – negatívnym podielom sa aj tento rok prejavila správa areálu bývalých kasárni na Železničnej ulici, stratovo dopadlo hospodárenie Fitness centra Malina ale predovšetkým budovy múzea Laca Novomeského.

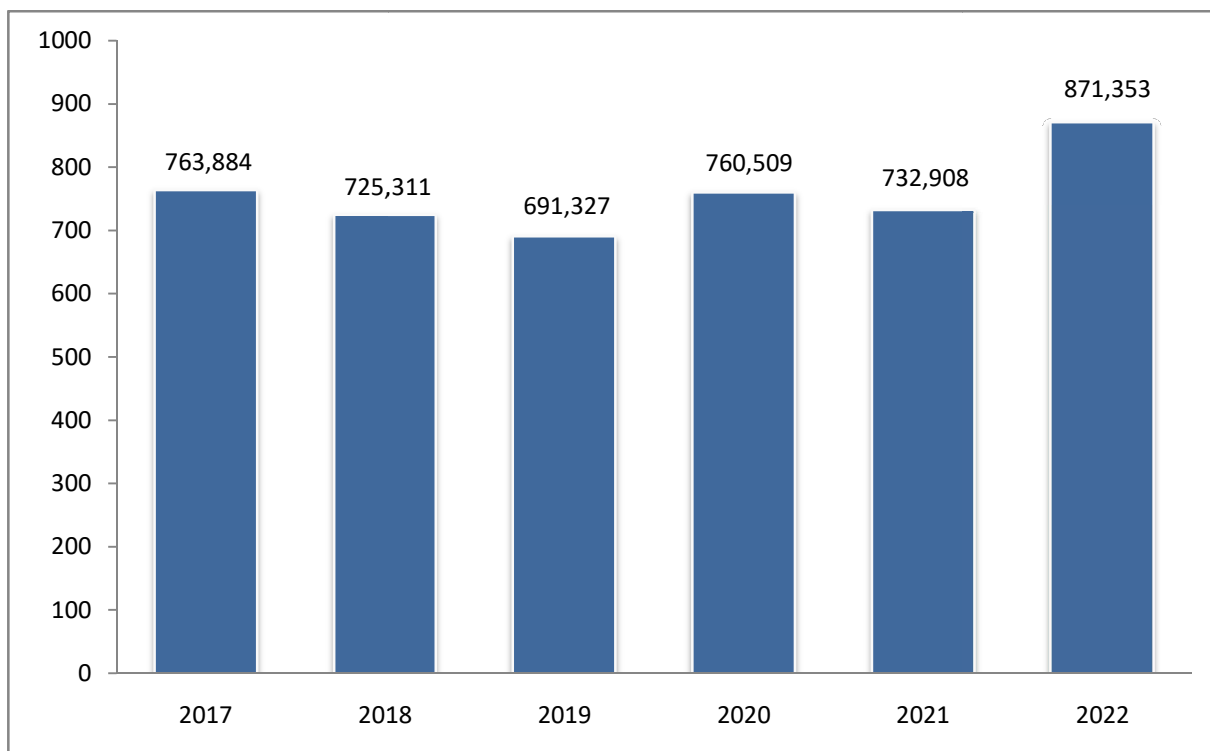
Jej podiel, dopad aktivít priamo s ňou spojených, mal v roku 2022 na hospodársky život MPS podstatný vplyv.

Ako vplyvom na celkové vykázané hospodárske výsledky, tak aj – a to predovšetkým, záberom aktivity (takmer) všetkých zamestnancov podniku, do jeho rekonštrukcie viac či menej zainteresovaných.

Grafické znázornenie vývoja celkových výnosov v eurách (bez tržieb z predaja majetku na Vajanského ulici v r.2017) za posledné roky je nasledovné:



Grafické znázornenie vývoja celkových nákladov v eurách (bez výnosov spojených s predajom areálu na Vajanského ulici v r.2017) za posledné roky je nasledovné:



Komentár

k vybraným nákladovým ukazovateľom hospodárenia

Celkový objem nákladov, vynaložených v priebehu roka 2022 na dosiahnutie tržieb a ostatných výnosov, dosiahol hodnotu 871.353 eur, medziročne diametrálne vzrástol, o 138.445 € čiže takmer o 19 %.

Položky s najdominantnejším vplyvom na túto skutočnosť tvoria spotreby energií, náklady vynaložené na opravy stavieb a budov, osobné náklady, odpisy, ale aj objemy služieb spojených s prevádzkou našich areálov.

Mnoho z nich má priamy dopad aj na opačnú stranu hospodárenia, keď sa prejavovali vyšším objemom, priamo úmerným vstupným – nákladovým položkám, aj v oblasti refaktúracie služieb naším klientom.

Pri podrobnej analýze vývoja nákladových ukazovateľov hospodárenia v roku 2022, sa v porovnaní s rokom 2021 (ale aj 2020) ako faktory s najvýraznejším dopadom na celkové hospodárske výsledky, javia tieto skutočnosti:

- **stabilizácia spotreby**
 - väčšiny položiek u nakupovaných materiálových komponentov
 - mnohých položiek priamo naviazaných na výkony firmy (napr. náklady na PO, OBP, softvérové a vybavenie, účtovné a ekonomické služby
 - platieb daní a niektorých poplatkov (napríklad za odvoz a likvidáciu TKO)
 - spotreby vody

Táto skutočnosť je z pohľadu nášho vývoja v minulom roku hodnotená veľmi významne - stabilizovaný vývoj ceny tejto komodity je zároveň aj znakom stability medziročného vývoja ekonomických procesov v rámci spoločnosti.
- **pokles**
 - objemu nákladov na opravy a údržbu detských ihrísk vo vlastnej réžii, v priamej súvislosti s prechodom na externých dodávateľov služieb v II.polroku
 - objemu opráv zariadení v bytoch vykonávaných vo vlastnej réžii
- **no predovšetkým nárast hodnoty**
 - spotrieb energií (predovšetkým elektriny, v menšom rozsahu plynu a tepla)
 - externých služieb spojených s prevádzkou jednotlivých stredísk
 - externých vstupov spojených so starostlivosťou o zverené areály a prevádzky
 - objemu účtovných odpisov
 - objemu osobných nákladov vynaložených na zabezpečenie procesov
 - finančných nákladov ako celku

Niektoré podrobnejšie informácie k vybraným nákladovým položkám:

1/ spotreba použitého materiálu,

ako celku sa v porovnaní s minulým rokom stabilizovala, mierne poklesla, na čom sa v prvom rade podieľal presun niektorých aktivít z prác vykonávaných vlastnými zamestnancami na externých dodávateľov (detské ihriská, byty) v druhom polroku. Výrazný nárast objemu nakúpeného stavebného materiálu ovplyvnila predovšetkým výmena žalúzií v budove na Vajanského ulici.

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

Po dlhom období stabilizácie nákupných cien u týchto komodít nastala v roku 2022 extrémna zmena.

Okrem vody, tá sa zvýšila až od druhej polovice januára 2023.

Spotreby jednotlivých médií vo fyzických jednotkách máme už dlhšiu dobu stabilizované, vplyvom racionalizačných opatrení z minulých rokov sa ustálili na väčšine hospodárskych stredísk.

No energetická kríza z minulého roka všetko výrazne zmenila.

Napríklad – v oblasti nákupu tepla sme fyzicky nakúpili o 11,05 % tepla menej, no finančne zaň zaplatili o 9,50 % viacej.

V plyne (nami používanom na vykurovanie budov) to boli podobné pomery, elektrina - tá „ustrelila“ do obrovského nepomeru ešte výraznejšie.

A to sme mali zmluvne dohodnuté ceny platné na celý rok, žiaľ po 01.07.2022 sme v podstate museli (aj napriek platným zmluvám) súhlasiť s ich korekciou, smerom nahor.

Nebolo inej možnosti, dodávateľ sa vyhráždal ukončením zmluvy.

Celkové náklady na zabezpečenie všetkých potrebných energií pre MPS a našich klientov vzrástli medziročne o 15,50 %, čo predstavuje 20.117 eur.

Na druhej strane, refakturácia nákladov klientom stúpila o 14.680 eur (+ 12,72 %).

Stále teda platí, platilo v roku 2022 a podobne je tomu aj v roku 2023, že vzhľadom na dlhodobý nastavený systém prevádzkovania našich budov, keď energetické náklady sú jednotlivým klientom ku koncu roka zúčtované, prevažná časť z týchto nákladov – a teda aj ich veľkého nárastu v minulom roku, je prenesená aj do príjmov od jednotlivých klientov.

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

Medziročné porovnanie - ale s rokom 2020, ovplyvnilo odstraňovanie škôd spôsobených haváriou strechy OD na ulici Sv. Cyrila a Metóda, na ktoré sme vtedy (rok 2020) vynaložili sumu 65.440,75 €.

Odvtedy sa našťastie nič podobného neprihodilo, a preto registrujeme len štandardné investície do opráv budov a stavieb. Tak ako v r.2021 aj v roku minulom.

V roku 2022 najviac z nich smerovalo opäť do opráv budov bytového fondu mesta (52 %), ďalej následne (v objeme cca 17 %) do budov v administratívnom areáli na Vajanského ulici, do administratívnej budovy sídla spoločnosti na Hviezdoslavovej ulici (15 %) a do opravy strechy budovy Fitness centra Malina (10 % z objemu vynaložených nákladov).

Zvyšný objem je rovnomerne rozdelený na ostatné strediska.

Rok 2022 bol pre MPS Senica charakterizovaný rekonštrukciou budovy múzea Laca

Novomeského, tu sa do značnej miery koncentrovali naše priority, no nedovolili sme si podceňiť ani udržiavanie technického stavu ostatných budov v našom vlastníctve, správe alebo prenájme.

Svedčí o tom skutočnosť, že týmto spôsobom sme investovali sumu vyššiu ako 80 tisíc eur, takmer o 45 % viacej ako v roku 2021.

Z nich viacej ako 50 % (51,56 %) smerovalo do opráv bytových domov, a ďalšie významné investície smerovali do opravy strechy (komplexnej) bývalej reštaurácie Malina, budov v administratívnom komplexe sídiel Okresného úradu a ÚPSVaR Senica a do zateplenia podkrovia budovy na Hviezdoslavovej ulici.

Do opráv bytových domov bolo z prostriedkov MPS vložených 41.528 €, medziročne viacej o takmer 100 %. Sú to investície vkladané do spoločných priestorov obytných domov, nie samostatných bytov.

Okrem samotných opráv MPS investuje aj do zvyšovania úrovne prevádzkovaných a prenajímaných priestorov – ich úpravami, predovšetkým výmenou svetiel a podláh, maľovaním, úpravami dverí a podobne.

V minulom roku sme týmto spôsobom preinvestovali takmer 14 tisíc eur, z nich viacej ako polovica (61 %) sa realizovala v kanceláriách Okresného úradu a ÚPSVaR Senica.

4/ náklady na služby, zabezpečujúce prevádzkové aktivity MPS.

Mnohé zo služieb tejto kategórie (prenájom programového vybavenia, oblasť BOZP a požiarnej ochrany, náklady spojené s opatreniami GDPR) boli aj v minulom roku zabezpečené formou dlhodobu platných zmlúv, ich ceny sa výrazne nemenili a preto nedoznali významnejšej zmeny.

Iné služby (platby za odborné posudky, odborné prehliadky, revízie vyhradených technických zariadení), ktoré sú pre bežný život firmy nevyhnutné, časovo viazané na opatrenia deklarované zákonmi, či inými právnymi normami, tie musíme v podstate akceptovať, vrátane termínov a cien panujúcich na trhu.

Sem patria napríklad aj financie vynaložené na ročné kontroly detských ihrísk.

V minulom roku nám oproti predpokladom vznikli niektoré náklady s ktorými sme nepočítali, jedným z tých finančne najvýznamnejších bolo vypracovanie „Energetického auditu“ spoločnosti, na základe podnetu z kontroly Inšpektorátu SOI Trnava.

Minimálne na úrovni spred roka sme udržali úroveň spojenú s udržiavaním areálov a zverených technologických zariadení, aj keď často za podstatne vyššie sumy.

Premietli sa do udržiavania stavieb, budov a súvisiacich dvorov, ale aj detských ihrísk a pieskovísk, športových ihrísk, no napríklad aj plochy retenčných nádrží v PZ Kaplinské Pole.

V požadovanom rozsahu sme zabezpečili všetky požiadavky súvisiace so starostlivosťou o prevádzkovanie našich areálov (čistenie kanalizácie, udržiavanie čistoty dvorov, chodníkov a cestných komunikácií, kosenie a udržiavanie trávnatých porastov, deratizáciu, maľovanie a drobné stavebné úpravy, servis prevádzkovaných zariadení služby kominára a podobne).

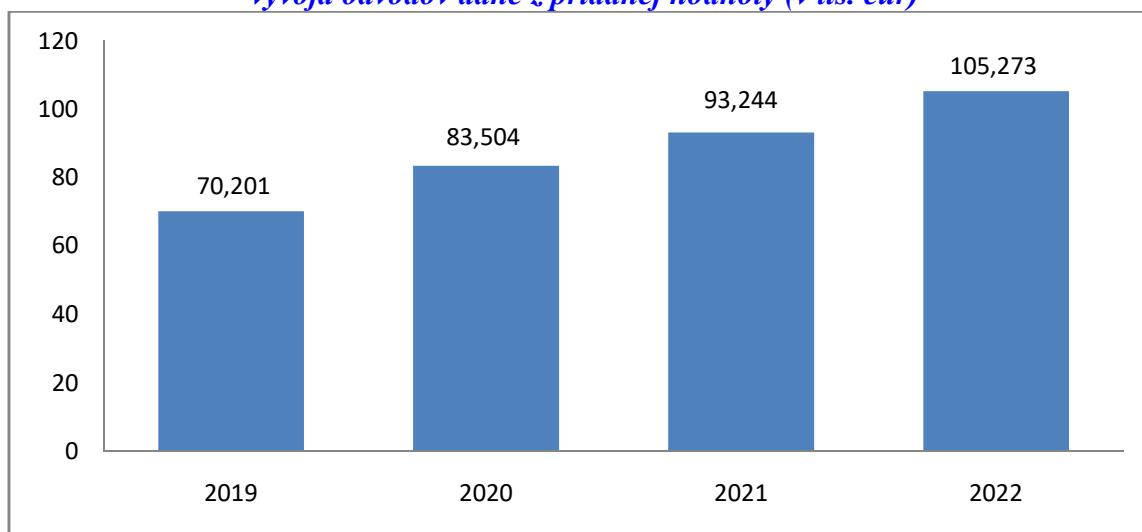
Významne nám v priebehu roka 2022 stúpili náklady na upratovanie, a to predovšetkým z titulu rozšírenia tejto služby v areáli na Vajanského ulici, o priestory užívané ÚPSVaR Senica.

5/ oblasť platieb daní a miestnych poplatkov:

V priebehu roka 2022 MPS odviedol do štátneho rozpočtu SR:

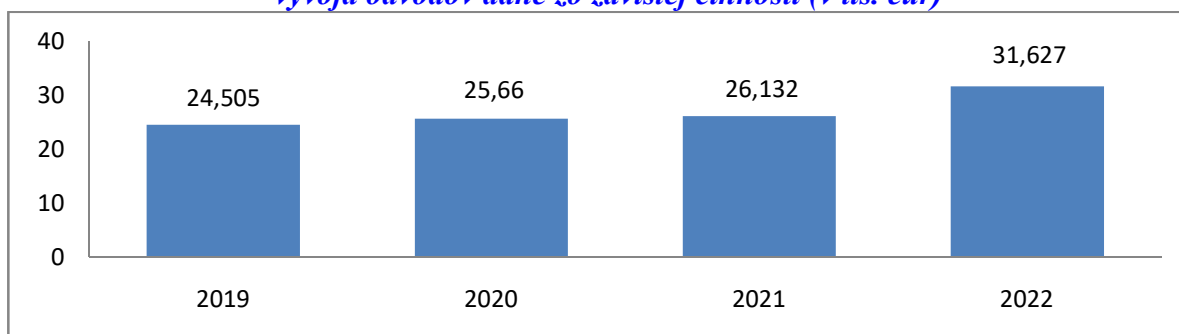
a/ 105.273,19 eur na odvodoch dane z pridanej hodnoty.

*Grafické znázornenie
vývoja odvodov dane z pridanej hodnoty (v tis. eur)*



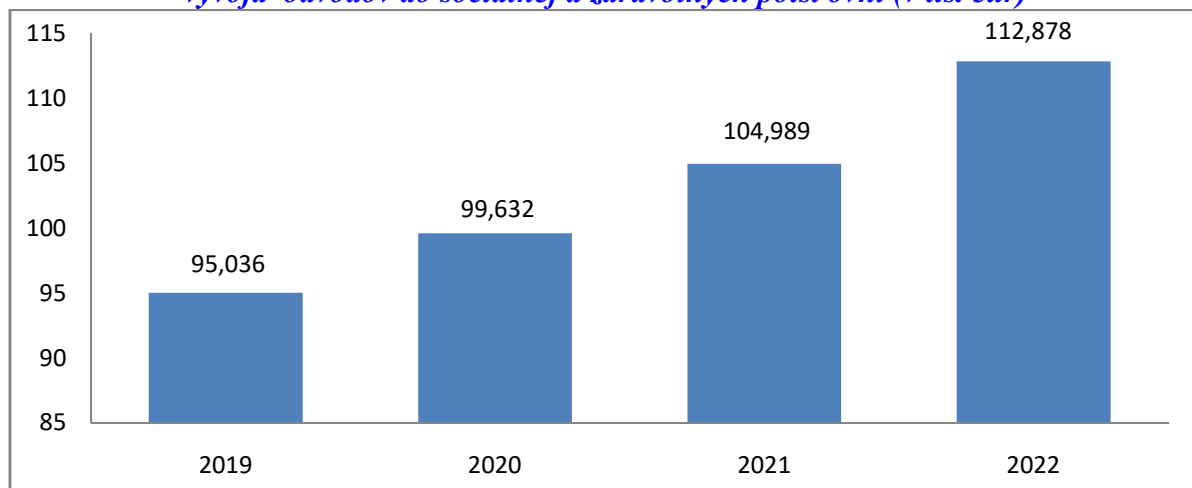
b/ 31.627,10 eur na dani zo závislej činnosti .

*Grafické znázornenie
vývoja odvodov dane zo závislej činnosti (v tis. eur)*



c/ 112.877,94 eur ako odvody do sociálnej a zdravotných poisťovní.

*Grafické znázornenie
vývoja odvodov do sociálnej a zdravotných poisťovní (v tis. eur)*



Na poplatkoch Mestu Senica (za vývoz a likvidáciu TKO, znečisťovanie ovzdušia malými zdrojmi znečistenia, daň za psa) sme v priebehu roka 2022 uhradili sumu 5.350 €, v podstate rovnako ako v predchádzajúcom období.

Spoločnosť má splnené – a priebežne aj počas roka 2023 si dochvíľne plní všetky z vyššie uvedených titulov vznikajúce záväzky (objemovo aj termínovo).

- 6/ v oblasti osobných nákladov registrujeme v porovnaní s predchádzajúcim obdobím nárast (o 10,2 %) ich objemu.

V súčasnosti naša spoločnosť zabezpečuje svoje podnikateľské aktivity s pätnástimi stálymi zamestnancami v riadnom pracovnom pomere, jedenásť z nich má plný pracovný úväzok a štyria skrátený.

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

- 7/ odpisy hmotného investičného majetku

Výška objemu účtovných odpisov ovplyvňuje hospodárske výsledky MPS veľmi výrazne, ich podiel na celkovom objeme nákladov predstavoval v r.2017 – 13,18 %, v r.2018 - 13,46 %, v r.2019 - 11,73 %, v r.2020 - 11,58 %, v r.2021 – 11,93 %, a v hodnotenom období osciluje na úrovni 11,36 %.

Teda stabilne, každoročne viac ako 10 % z objemu celkových ročných účtovných nákladov.

Tento pomer nenarušil ani rok 2022, keď sme účtovali rekonštrukciu budovy múzea Laca Novomeského, a celkový objem účtovných odpisov v nákladoch firmy tak stúpol o 11.537 eur.

Celková hodnota tejto investície, zaradená do účtovníctva k 31.12.2022, bola v sume 526.324,51 €.

Odpisy budovy múzea Laca Novomeského, nadobudnutej v závere roka 2019, tvoria značný podiel na celkovom balíku odpisov (účtovných aj daňových) od r.2020, vtedy to bolo 7,69 %, v minulom roku už 20,16 %.

Aj napriek tejto skutočnosti, podstatnú zložku objemu odpisov majetku MPS stále tvorí majetok lokalizovaný v PZ Kaplinské Pole a časť majetku vybudovaného v priebehu minulých rokov v intraviláne mesta, slúžiace mestu Senica.

Tieto medziročne stále klesajú, postupne, tak ako sa v priebehu rokov jednotlivé komponenty odpisujú, technologické zariadenia skôr, stavby pomalšie.

- 8/ nákladové roky – celkovo vzrástli, dôvodom bolo prijatie investičného úveru, z ktorého sme uhradili faktúry pri rekonštrukcii budovy múzea L. Novomeského. Jeho čerpanie začalo v máji 2022.

U „klasického úveru“, kontokorentného, ktorým disponujeme v priebehu roka registrujeme opätovný pokles úrokov, tentoraz o 40 % (pred rokom to bolo 12,66 %).

Podrobnejší prehľad vývoja najvýznamnejších nákladových oblastí hospodárenia našej spoločnosti za rok 2022, aj v porovnaní s rokom 2021 (a sčasti 2020) udáva tabuľka na nasledujúcej strane.

Nákladová položka	2022 (v €)	2021 (v €)	2020 (v €)	Index vývoja 2022/2021
Spotreba materiálu	24.204	25.535	19.099	0,948
v tom: pohonné hmoty, ND na auta, oleje, mazadlá	1.528	1.509	1.585	1,013
materiál na údržbu zariadení, stavebný materiál	7.454	4.470	5.274	1,668
čistiace, hygienické, dezinfekčné prostriedky	1.434	1.677	1.246	0,855
drobný hmotný majetok, osobné ochranné PP, covid	4.094	3.012	1.115	1,359
kancelárske potreby, odborná literatúra a tlač	4.341	4.108	4.593	1,057
starostlivosť o detské ihriská	574	3.892	1.280	0,147
materiál použitý na stredisku správy bytov	4.779	6.838	2.650	0,699
Spotreba energií	149.824	129.707	128.917	1,155
v tom: elektrická energia	39.152	27.175	28.781	1,441
plyn	33.710	31.309	25.688	1,077
voda	16.701	16.175	16.552	1,033
teplo	60.261	55.047	57.897	1,095
Náklady na nákup tovaru (plyn v PB fľašiach)	1.832	1.417	877	1,293
Opravy budov, stavieb, ostatných zariadení	80.535	55.443	110.880	1,453
Reprezentačné	2.765	1.250	857	2,212
Ostatné služby	140.433	98.122	93.781	1,431
v tom: BOZP,PO, programové a hardverové vybavenie	10.379	9.276	10.010	1,119
stavebné úpravy, montážne práce	15.323	4.372	8.520	3,505
upratovanie a udržiavanie areálov a zariadení	27.432	14.803	15.383	1,853
ostatné služby priamo spojené s prevádzkou areálov	37.932	26.310	24.225	1,442
služby priamo spojené so správou ihrísk	8.263	6.472	3.368	1,277
odborné prehliadky, revízie, znalecké posudky, PD	14.484	9.495	4.721	1,525
opatrenia proti covidu - 19	30	340	2.688	0,088
nájomné	18.104	17.646	18.104	1,026
reklama, propagácia, inzercia, provízie	500	0	751	-
telekomunikačné a poštovné služby	4.292	2.296	3.148	1,869
ekonomické, účtovné, poradenské služby, školenia	2.065	2.393	1.780	0,863
Osobné náklady	347.784	315.592	299.118	1,102
v tom: mzdové	252.625	230.116	216.149	1,098
sociálne poistenie + ostatné sociálne náklady	95.159	85.476	82.969	1,113
Dane a poplatky	8.300	8.292	8.300	1,001
v tom: daň z motor. vozidiel, daň z nehnuteľností, za psa	2.742	2.687	2.621	1,020
poplatky v prospech MÚ Senica (TKO, ovzdušie)	5.431	5.309	5.309	1,023
Dary	1.006	300	322	3,353
Zmluvné a ostatné pokuty a penále	1.013	17	290	59,588
Ostatné finančné náklady	6.334	5.724	5.857	1,107
v tom poistné, kompletne	5.143	5.075	5.188	1,013
Odpisy hmotného investičného majetku	98.953	87.416	88.037	1,132
Finančné náklady – úroky nákladové	4.139	2.498	2.860	1,657
z toho bežné úroky (kontokorent)	1.498	2.498	2.860	0,600
úroky z investičného úveru (rekonštrukcia)	2.641	0	0	
Finančné náklady – poplatky	4.135	1.595	1.313	2,592
Z toho poplatky za poskytnutý bankový úver	2.411	0		-
N á k l a d y s p o l u	871.353	732.908	760.510	1,189

Komentár k vybraným výnosovým ukazovateľom hospodárenia:

Celkový dosiahnutý objem výnosov v roku 2022 predstavoval sumu 880.064 eur, v porovnaní s predchádzajúcim rokom (739.059 eur) zaznamenal významný nárast, nárast ktorý plne kompenzoval podobne prudký vzostup objemu nákladových vstupov a umožnil tak stabilizáciu ekonomiky firmy, napriek výrazným dopadom energetickej krízy, ale aj za situácie, že značnú časť našej pozornosti sme počas roka venovali rekonštrukcií budovy múzea L.Novomeského.

Pri podrobnejšej analýze výnosových ukazovateľov hospodárenia za rok 2022 (opäť porovnávajúc s údajmi z roku 2021, ale aj 2020) sa najvýraznejšie na celkovom hospodárskom výsledku prejavili nasledovné skutočnosti:

- zvýšenie objemu tržieb z prenájmu spravovaných nehnuteľností, predovšetkým zo zmlúv v areáli na Vajanského ulici (až o 83, %) a v Hale Kolónia (o 22 %)
- zvýšenie objemu celkových príjmov zo správy bytového fondu mesta a správy dažďovej kanalizácie v PZ Kaplinské Pole, tá (dažďová kanalizácia) vzrástla oproti r.2021 celkovo o 16 % ale oproti r. 2020 až o 33,56 %, teda o tretinu. V PZ Kaplinské Pole sa situácia vyvíja pre nás, ako správcu dažďovej kanalizácie veľmi pozitívne aj tento rok, a to v súvislosti s novou výstavbou závodu spoločnosti Vaillant.
- z pohľadu objemu tržieb a stabilizácie ich dopadu na financie – hospodárske vzťahy s Mestom Senica, predovšetkým aktívny prenájom nášho majetku, ale aj udržiavanie a správa majetku mesta v našej réžii, spojené s realizáciou faktúrovaných služieb, správa bytového fondu
- stabilizácia drobných, no periodicky istých príjmov - z prenájmu detských ihrísk, parkovísk, motorových vozidiel, prevádzky trhoviska, správy areálu spoločnosti Seninvest a.s.
- dobre postavené zmluvné vzťahy, ktoré nám pomerne úspešne kompenzovali rast objemu energetických médií, ale napríklad aj rozšírenie činnosti o upratovacie služby, a to formou zmluvnej refakturácie týchto služieb.

Je to významný prvok, s veľmi výrazným vplyvom na celkové hospodárske výsledky spoločnosti – dokumentuje to aj fakt, že celkový nárast energetických vstupov počas minulého roka bol medziročne vyšší o 20.117 eur, späť na refakturácií sme dostali sumu 14.680 eur, teda 73 % z navýšenia.

Podrobnejší prehľad jednotlivých výnosových oblastí hospodárenia, aj s porovnaním na výsledky z roku 2021 (a sčasti aj 2020) udáva nasledujúca tabuľka.

Výnosová položka	2022 (v €)	2021 (v €)	2020 (v €)	Index rastu 2022/2021
Tržby za prenájom nebytových priestorov a s tým súvisiacej refakturácie služieb, prenájom parkovísk, hnutel'ného majetku a tržby za ostatné služby v zmysle uzavretých zmlúv	846.004	721.265	651.481	1,173
v tom:				
nájomné zmluvné (nebytové priestory)	205.123	143.866	135.778	1,426
v tom :				
Hviezdoslavova 477	13.618	14.599	15.612	0,933
Malina	10.950	9.794	10.633	1,118
AK Vajanského s.č. 17 (OÚ a ÚPSVaR Senica)	99.060	54.131	53.733	1,830
Železničná ulica (areál bývalých kasární)	60	60	60	1,00
Múzeum Laca Novomeského)	2.493	480	480	5,194
Hurbanova 542 (Hala Kolónia)	78.942	64.802	55.260	1,218
nájomné zmluvné (parkoviská)	15.352	16.349	17.436	0,939
príjmy z prenájmu trhovísk	3.235	3.912	3.805	0,827
príjmy z prenájmu hnutel'ných vecí – automobilov	4.200	4.200	4.200	1,000
príjmy z prenájmu investícií Mestu Senica	92.400	92.400	92.400	1,000
príjmy z prevádzkovania detských ihrísk	18.000	18.000	18.000	1,000
služby – refakturácia dodávok energií, kúrenia, TKO	130.119	115.439	112.499	1,127
Tržby za služby informátora v areáli Vajanského 17	19.050	17.032	16.689	1,118
Tržby z ref. služieb – správa areálu Štefánikova 699,700	6.040	5.664	5.552	1,066
Tržby z prevádzky kanalizačnej sústavy v PZ KP	81.377	70.284	60.927	1,158
Tržby a ostatné výnosy z prevádzky správy bytov	271.108	234.119	184.195	1,158
Tržby z predaja tovaru (plyn v PB fľašiach)	2.281	1.921	1.346	1,187
Tržby z predaja dlhodobého IM	0	0	0	-
Ostatné prevádzkové výnosy	31.779	15.873	84.953	2,002
v tom: služby spojené s prenájmi				
* upratovanie nebytových priestorov	20.102	8.504	10.161	2,364
* refakturácia telefónnej linky	351	337	372	1,042
* refakturácia poistného	961	968	968	0,993
* prijaté náhrady škôd na vozidlách	2.600	0	0	-
* prijatá náhrada škody za strechu Sv. CaM 2872	0	0	45.000	-
* predpokladaná náhrada škody u strechy Sv.CaM 2872	0	0	21.803	-
* príjmy z predaja kovového šrotu	1.744	0	576	-
V ý n o s y celkom	880.064	739.059	737.781	1,191

Zámery spoločnosti na rok 2023

Na konci mája 2023 predkladať materiál o investičných zámeroch spoločnosti na tento rok vo svojej podstate znamená informovať o skutočnostiach už prebiehajúcich, či výraznejšie rozpracovaných, alebo takých o ktorých chceme vo vedení MPS ešte konzultovať.

A zisťovať názor zainteresovaných (vedenie mesta, dozorná rada našej spoločnosti) na ich priechodnosť, resp. opodstatnenie aj zo širšieho pohľadu.

Tento fakt, táto skutočnosť sa týka napríklad otázky opravy, rekonštrukcie dopravnej infraštruktúry v areáli bývalých kasárni na Železničnej ulici.

Proces – prebieha, zisťujeme možnosti – technické, no predovšetkým finančné.

Podstatné sú tri skutočnosti – túto rekonštrukciu spomínaný areál bytostne potrebuje, stav cestnej komunikácie je vo veľmi zlom bode a MPS ju z vlastných prostriedkov realizovať nedokáže.

Polrok, ktorý aktuálne končí, sme v podstate venovali stabilizácií finančnej situácie spoločnosti, a to tak, aby sme zabezpečili predovšetkým finančné krytie nákladov na energie potrebných do našich priestorov.

A to nebolo jednoduché – iba mesačné zálohové platby za teplo do areálu na Vajanského ulici predstavovali (za január až apríl 2022) mesačne sumu 21.956,12 €, rok predtým to bolo 7.087,54 €, zvýšenie o 14.868,58 €, teda nárast na 310 % skutočnosti spreď roka.

Naše zmluvy so štátnymi inštitúciami však boli postavené na úrovni platby z roka 2022.

Kým došlo k ich zrealizovaniu so stavom aktuálnym, uplynula istá doba.

Tu musím vyzdvihnúť prístup vedenia ÚPSVaR Senica, ktoré s nami rokovalo veľmi promptne, seriózne a vďaka ním sme zvládli realizáciu zálohových platieb nielen za teplo, ale aj elektrinu už v priebehu februára 2023.

Ústretový, no hlavne opatrnejší prístup sme zvolili aj ku ostatným nájomníkom a podnájomníkom.

Aké budú ozajstné ceny elektriny (a sčasti aj vody) sme sa dozvedali až od polovice mesiaca februára 2022.

K našim klientom sme sa však snažili zachovať korektne – úpravy zálohových platieb sme vykonali až po vyúčtovaní ich skutočných spotrieb v roku 2022 a prijatí prvých vyúčtovaní (cena elektriny) v roku 2023.

Ako odozva tohto prístupu registrujeme skutočnosť, že nemáme klienta, ktorý by od nás odišiel z dôvodu zmeny platobných podmienok.

Podstata týchto informácií je však jediná – vysvetľuje prístup vedenia MPS na začiatku roka 2023, kedy sme sa nesnažili bez rozmyslu vstupovať do nových investičných projektov, ale snaha spela ku konsolidácii našej ekonomiky, aj ekonomiky našich klientov.

Bez tejto – obojstranne výhodnej súčinnosti, nemôžeme ekonomicky pozitívne existovať. Myslím, že môžem v tejto chvíli – koniec mája 2023 konštatovať, že to bol správny úmysel a dočkal sa úspechu.

Prioritou pre MPS sa v tomto roku, stane rekonštrukcia systému vykurovania v budove na Hviezdoslavovej ulici s.č.477, sídlo spoločnosti.

Projekt máme pripravený už dávnejšie, minuloročný skok cien energií rozhodnutie o jeho praktickej realizácii významne urýchlil.

Táto investičná akcia bude našou privátnou, jej prípravou, organizáciou ale aj finančným zabezpečením.

Ďalšou z uvažovaných priorít, pripravovanou tentoraz v úzkej súčinnosti s vedením mesta, je otázka rekonštrukcie striech na obytných domoch, ktorých vlastníkom je mesto.

Táto otázka výrazne vystúpila do popredia po havárii z februára 2020 – kvôli eliminácií prípadných ďalších škôd podobného charakteru ako v rokoch 2017 a 2020, si vyžadujú radikálny zásah minimálne ďalšie dve strechy v Sotine.

Na základe požiadavky vedenia mesta sme pripravili projekčnú dokumentáciu opravy strechy OD na ulici Sv.Gorazda, otázka ďalšieho pohybu v tejto aktivite záleží od vedenia MÚ v Senici.

MPS je pripravený – tak ako naposledy, organizačne zastrešovať priebeh tejto prípadnej investičnej akcie, finančne je jej priebeh v kompetencií mesta.

Naša vlastná iniciatíva bude ešte aj v tomto roku smerovať do budovy zrekonštruovaného MLN, okrem zabezpečenia internetu zrejme aj do kúpy a montáže vonkajších žalúzií. Ich potreba sa najmä v tomto mesiaci (máj 2023) ukázala ako veľmi potrebná a opodstatnená.

Od rozhodnutia vedenia Mestského úradu Senica bude záležať realizácia a priebeh aj ďalšej možnej operácie zameranej na úsporu energetických nákladov a to v budovách sídla Okresného úradu Senica a ÚPSVAaR Senica.

Máme vypracovaný projekt „Hydraulického vyregulovania vykurovacej sústavy a termostizácie dvoch centrálnych budov areálu na Vajanského ulici“, v lete 2023 ho predložíme vedeniu mesta, aby k nemu zaujalo stanovisko a prípadne zakomponovalo do rozpočtu 2024.

MPS v druhom polroku 2023 výrazne zvýši svoju aktivitu v oblasti rekonštrukcie kancelárskych priestorov v administratívnom komplexe na Vajanského ulici.

Spúbili sme to vedeniu oboch štátnych inštitúcií, a po adaptácií sa na zmenené podmienky platieb za ceny energií, bude táto skutočnosť pre nás v ďalšom priebehu roka 2023 jednou z prioritných.

Rekonštrukcia budovy múzea Laca Novomeského v priebehu roka 2022 - informácia konateľ'a spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica o jej priebehu

Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica (MPS) vstúpil do správy budovy múzea Ladislava Novomeského na Sadovej ulici v Senici (MLN) v roku 2008, dňa 31. augusta, a to prevzatím nebytových priestorov od Záhorského osvetového strediska.

V prvých rokoch zabezpečoval udržiavanie budovy v prevádzky schopnom stave, chránil ju pred poškodením či znehodnotením, praktické využívanie priestorov bolo však minimálne.

Mesto Senica v tomto období vyvíjalo snahu, aby budovu dostalo do svojho majetku, v roku 2008 ju od Trnavského samosprávneho kraja odkúpilo, no až splatením celej kúpnej ceny bolo možné začať s jej zmysluplným využívaním.

Toto nastalo v roku 2011, a odvtedy (od 1. mája) budova slúžila záujmom Centra voľného času (CVČ) v Senici, až do roku 2019, kedy CVČ jednostranne zmluvu s MPS zrušilo.

Okrem CVČ, ktorý bol zásadným partnerom vo využívaní budovy spravovanej MPS na základe uznesenia MsZ v Senici (z r. 2011, opätovne potvrdené v roku 2015) budovu využívali aj niektoré ďalšie, menšie organizácie či spoločenstvá, zamerané na oblasť kultúry alebo organizácie spoločenských podujatí v Senici.

Budova múzea bola otvorená v roku 1984, podobne ako odhalenie bronzovej sochy básnika s prepojením na mesto Senica, Ladislava Novomeského.

Je (budova) autorským, projektom architekta Petra Brtka (autorom sochy Ladislava Novomeského je akademický sochár Ján Kulich), autor žije a otázky rekonštrukcie budovy s ním boli (autorom projektu rekonštrukcie budovy) osobne konzultované.

Múzeum Ladislava Novomeského patrí k architektonicky najhodnotnejším budovám v našom meste, bolo navrhnuté v architektonickom štýle neskorej moderny, jeho autor bol v roku 2018 ocenený za svoje celoživotné dielo Cenou Emila Belluša (cenu od roku 1990 udeľuje Spolok architektov Slovenska za celoživotné dielo oceneného autora v oblasti architektúry).

Aj toto bol argument prečo sa vedenie MPS rozhodlo pristúpiť k rekonštrukcií technického stavu tejto budovy a požiadalo o súčinnosť vedenie mesta.

Príprava projektu začala už v roku 2019, po predložení návrhu vedeniu mesta a následnému súhlasnému stanovisku s investičným úmyslom.

V roku 2019, v súlade s rozhodnutím MsZ v Senici (Uznesenie č.5/2019/172) MPS odkúpil od Mesta Senica budovu a pozemok pod budovou (za cenu 288 tis. eur).

Následne začali rokovania o jej rekonštrukcií, ktoré vyústili do podpisu Zmluvy o dielo, ktorej predmetom bolo vypracovanie projektovej dokumentácie revitalizácie budovy múzea a predloženia návrhu projektu predmetnej revitalizácie architektom Martinom Čonkom.

Pôvodné časové plány sa však posúvali, dôvod bol prozaický – koronavirová epidémia, ktorá postihla celú našu spoločnosť.

Po predložení projektovej dokumentácie, v priebehu roka 2021, prebehla oponentúra, architekt akceptoval požiadavky MPS (tykajúce sa predovšetkým rozsahu a ceny celkovej investície), pôvodná verzia projektu bola upravená a na jej základe boli vypracované podklady na realizáciu verejného obstarávania výberu realizátora diela.

Súbor dodávateľov prác, zapojených do rekonštrukcie prebiehal výberovým konaním, ktoré pre MPS na základe mandátnej zmluvy zabezpečila firma Enteris, s.r.o., Bratislava.

Predmetné verejné obstarávanie bolo zverejnené vo vestníku Úradu pre verejné obstarávanie (č.248/2021) dňa 29.10.2021.

Súťaž bola úspešná čiastočne – v dvoch z troch častí.

Neúspešne skončila časť týkajúca sa výmeny okien a dverí, preto bola táto časť verejného obstarávania upravená a opätovne súťažená v druhom kole.

Toto verejné obstarávanie bolo zverejnené vo vestníku Úradu pre verejné obstarávanie (č.273/2021) dňa 25.11.2021, a skončilo úspešne.

Na začiatku roka 2022, na základe vyššie uvedených skutočností, tak mal MPS riadne vysúťaženú pôvodne zamýšľanú rekonštrukciu, vo všetkých troch požadovaných kapitolách a konateľ spoločnosti mohol pristúpiť k uzatváraniu jednotlivých zmlúv o dielo.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, osobné presvedčenie že všetky náležitosti týkajúce sa prípravy podkladov rekonštrukcie a realizácie verejného obstarávania diela boli vykonané v súlade s realitou a platnou legislatívou, obrátil som sa ako konateľ spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o. Senica na primátora Mesta Senica, jediného spoločníka Mestského podniku služieb spol. s r.o., Senica, aby mi udelil súhlas v súlade článkom 7, bod 9. Zakladateľskej listiny obchodnej spoločnosti Mestský podnik služieb spol. s r.o., Senica na uzatvorenie obchodných zmlúv na zabezpečenie realizácie diela – rekonštrukcie (revitalizácie) budovy múzea Ladislava Novomeského v Senici, na Sadovej ulici.

Tieto súhlasy boli udelené, a preto som bez zbytočného odkladu pristúpil k podpisu zmlúv o dielo.

Najpodstatnejšie náležitosti uzatvorených zmlúv sú nasledovné:

Zhotoviteľ diela:

PALKOVIČ-SK, s.r.o., so sídlom: Hlboké 244, okres Senica, IČO: 45 938 172.

Predmet zákazky: Stavebné úpravy

Zmluvná cena, pôvodná – z januára 2022: 188.228,84 eura (bez DPH)

Zmluva nadobudla účinnosť dňom: 29.01.2022

Zhotoviteľ diela:

Kalorim s.r.o., , so sídlom: Nesluša 759, IČO: 50 625 781

Predmet zákazky: Rekonštrukcia VZT a elektroinštalácie

Zmluvná cena, pôvodná – z februára 2022: 80.224,33 eura (bez DPH)

Zmluva nadobudla účinnosť dňom: 16.02.2022

Zhotoviteľ diela:

OBLOK s.r.o., , so sídlom: Starosaská 11, Spišská Nová Ves, IČO: 36 213 977

Predmet zákazky: Výmena okien a dverí II.

Zmluvná cena, pôvodná z februára 2022: 106.990,00 eura (bez DPH)

Zmluva nadobudla účinnosť dňom: 01.03.2022

Tieto tri zmluvy boli pôvodné, s nimi práce na rekonštrukcií budovy začínali.

Po ich podpise sme uzatvorili úverovú zmluvu za účelom zabezpečenia finančných prostriedkov na vykrytie predpokladaného cenového rámca, v sume 375.000 eur.

Úver nám poskytla naša materská banka, VÚB, a.s., pobočka Senica, rokovania o tejto spolupráci prebiehali v dlhodobom horizonte pred začiatkom realizácie akcie.

MPS rokoval so bankou o poskytnutí úveru na prefinancovanie predmetnej investičnej akcie už v roku 2019, hneď po podpise kúpnej zmluvy medzi Mestom Senica a MPS, ich podstatou bola požiadavka MPS na možnosti poskytnutia financovania (vtedy) predpokladanej výšky investičnej akcie prostredníctvom tohto finančného ústavu.

Banka sa k projektu postavila – jednoznačne kladne, začali prvé konkrétne rokovania.

Žiaľ prišiel rok 2020, epidémia covidu 19 a pozastavenie projektu.

Aj v rokovaníach s bankou.

Pozitívna zmena nastala v druhej polovici roka 2021, kedy sme na MPS opäť naplno rozbehli aktivity okolo celej akcie a ich výsledkom bolo poskytnutie úveru, prostredníctvom zmluvy o termínovanom úvere zo dňa 31.03.2022.

Úver bol poskytnutý (a aj sme plne vyčerpali) v sume 375.000 eur (v podstate kopíroval prvé tri zmluvy), a je splatný do konca marca 2028.

MPS zaň ručí administratívnou budovou sídla spoločnosti (Hviezdoslavova 477) a nehnuteľnosťami okolo nej (dvor, spevnené plochy).

Priebeh všetkých stavebných činností bol pravidelne koordinovaný zástupcom investora Ing. Ivanom Hatarom, kontrolovaný stavebným dozorom Ing. Miroslavom Kaščákom a koordinátorom pre BOZP Ing. Jurovatým.

Na stavbe sa podľa potreby vykonávali kontrolné dni, o jednotlivých skutočnostiach, prípadných zmenách v dohodnutom harmonograme prác, boli zainteresované firmy informované prostredníctvom zástupcu investora alebo Ing. M.Kaščáka.

Všetky skutočnosti, predovšetkým zistené nové poznatky, vyvolávajúce potrebu prípadnej zmeny naprojektovaných prác, boli pravidelne konzultované s generálnym projektantom projektu Ing. Arch. Martinom Čonkom

Počas rekonštrukčných prác sa zistilo, že niektoré pôvodné plány sa nedajú naplniť.

Týkali sa týchto skutočností:

DLAŽBA – vestibul budovy

Pôvodný projekt nepočítal s jej výmenou, mala ostať v pôvodnom stave s tým, že prípadná výmena by bola zrealizovaná v ďalších rokoch.

Pri obhliadkach (v rokoch 2020 a 2021) vykazovala pozitívny dojem, žiadne výraznejšie nedostatky, okrem istého, nie však významného poklesu v centrálnej oblasti vstupného traktu budovy.

Počas prác však nastal závažný technický problém – pri inštalácii interiérového lešenia (kvôli výmene stropných svietidiel) sa časť dlažby prevalila.

Následne sa vykonalo niekoľko sond (jedna základná o rozmeroch 2,00 m x 2,00 m) a zistilo nasledovné:

pevnosť dlažby nebola zodpovedajúca požiadavkám nielen v centre budovy, ale ani v jej ďalších segmentoch,

podlažie pod dlažbou nebolo spevnené podľa požiadaviek a bolo absolútne nevhodné, pozostávalo z veľkej časti zo stavebného odpadu, nebolo zhutnené, vrstva podložného štrku bola absolútne nedostačujúca.

Navyše, čelná stena budovy (po oboch stranách dverí) bola podmáčaná.

STROPNÉ PODHLADY – vestibul budovy.

Projekt nepočítal s ich výmenou, mali ostať v pôvodnom stave s tým, že to bol zároveň akt poďakovania a vyjdenia v ústrety pôvodnému architektovi budovy, a jeho maximálne ústretovému prístupu k našim návrhom rekonštrukcie jeho autorského diela.

Pred demontážou nejavili žiadne viditeľné nedostatky technického rázu, vzhľadom na upevnenie (strop, tesne pod strechou) sa k nim však nedalo dostať.

Pri snímaní zo stropu však nastali technické problémy – ukázalo sa, že ich demontáž je nerealizovateľná bez výrazného technického poškodenia, ktoré zabránilo tomu, aby sa mohli opätovne použiť.

Toto poškodenie bolo nezvratné, zložené komponenty sa už nedali opätovne inštalovať.

Pôvodná predstava, že sa bude musieť spätne rekonštruovať 30 % z objemu zloženého systému, sa zmenila na 100 %, čím sa predstava rekonštrukcie stala absolútne zbytočnou.

V súvislosti s touto situáciou výrazne vzrástol objem klasických murárskych prác – odstránenie stropných omietok až na základný podklad (nedržali spolu, opadávali pri práci murárov, v značnej časti obsahovali masné flaky). Pri demontáži konzol podhl'adu sa omietka samovoľne uvoľňovala, bolo potrebné ju kompletne nahradiť.

Pôvodný projekt uvažoval iba s opravami menšej časti stropu a jeho následným natretím.

ROZVODY ELEKTRINY - celá budova.

Projekt počítal so značnou výmenou pôvodných rozvodov, časť z nich však mala zostať funkčná s tým, že by na nich ostali napojené niektoré svietidlá, ktoré mali byť ponechané v pôvodnom stave, čo mal byť opäť akt vyjdenia v ústrety pôvodnému architektovi budovy.

Táto skutočnosť sa však zmenila po zistení situácie s technickým stavom podhl'adov, ich reinštaláciu bolo nutné zrušiť a tým pádom aj všetkých pôvodných svietidiel.

Nové rozvody elektriny sa v priebehu výstavby výrazne menili, zohľadňovali sa (predovšetkým na prízemí) požiadavky (predpokladaného) hlavného odberateľa elektriny – prevádzkovateľa kaviarne.

Na základe jeho požiadaviek sa upravovalo, menilo trasovanie káblov, okrem iného nad rámec projektu sa pridali tri nové zásuvkové okruhy, došlo z inštalácií ďalšieho rozvodu o sile 400 voltov pre kávovar, resp. o ďalšie potreby predpokladaného prevádzkovateľa, čomu sme sa snažili vyhovieť a pripraviť čo najvýhodnejšie predpoklady pre prevádzkovanie do budúcnosti.

Ako náklady nad rámec projektu pribudla počas výstavby aj inštalácia prívodu elektriny k podlahovým konvektorom a k elektrickému ovládaniu okenných žalúzií.

ZVODY DAŽĐOVEJ VODY ZO STRECHY.

V súlade s pôvodným projektom mali ostať zachované, no toto stanovisko sa neskôr radikálne zmenilo.

Po zistení skutkového stavu (šťasti strecha, no predovšetkým havarijný stav rozvodov v budove, prevalené liatinové rúry v podzemí), konzultáciách s odborníkmi sa ukázalo, že ich zistenia si vyžadujú fyzickú výmenu pôvodných kanalizačných sietí, a tie už aj nové, logicky odôvodnené trasovanie kanalizačných potrubí.

KOTOLŇA.

Jej rekonštrukcia doznala taktiež zásadnej zmeny – v prvotnej fáze tvorby projektu sa počítalo s prestavbou na novú, modernú technológiu, neskôršie v rámci racionalizácie finančných nákladov, sa od rekonštrukcie upustilo – mali ostať nielen pôvodné kotly, ale aj rozvody tepla a radiátory, po začiatku stavebných prác však došlo k zásadnej zmene názoru zainteresovaných a návratu k pôvodnému projektu rekonštrukcie.

Skutkový stav teraz, po realizácii prác je nasledovný – nainštalovali sa dva nové, kondenzačné kotly, nim sa prispôbili rozvody tepla, vykurovacie telesá (na prízemí to sú podlahové konvektory v priestoroch, v ktorých boli aj pôvodné vykurovacie telesá, teda v zapustené v kanáloch po obvode budovy), v hornej časti budovy nové radiátory.

Po zmene technológie kotolne sa zvýšili aj predpokladané náklady na komín, ten sa musel nanovo vyvločkovať, v súlade s technológiou pre kondenzačné kotly.

SVETLÍK.

Navýšenie pôvodných nákladov v súvislosti so svetlíkom spočíva v tom, že až pri jeho demontáži sa k nemu dalo reálne dostať, keď sa použila interiérová plošina a bol zbavený debnenia. Bol zakapotovaný sadrokartónom a lexanom.

Vtedy sa presne odmeral, tento rozmer bol iný ako rozmer (zväčšenie o cca 25 cm) v pôvodnej projektovej dokumentácii z doby výstavby budovy, z ktorého vychádzal projektant pri prácach na pôvodnom projekte rekonštrukcie.

DVERE, ZÁRUBNE v zadnej časti budovy, na prízemí, + samostatná miestnosť.

Pôvodne mali zárubne ostať, v projekte sa rátalo iba s výmenou dverí.

No zistilo sa, že pôvodné zárubne sú krivé, nové dvere by sa do nich osádzali veľmi problematicky.

Preto sa rozhodlo o ich výmene, a následne bolo nutné vykonať aj ďalšie vyvolané práce – predovšetkým upraviť (vyrovnať) podlahy.

V súvislosti s tým došlo k ďalšej zmene projektu, a nová dlažba bola inštalovaná aj v zadnej časti prízemia, v sociálnych zariadeniach, na chodbe a v miestnosti, ktorá slúži ako sociálne zázemie prevádzkovateľovi kaviarne (kancelária, či sklad, alebo šatňa).

Práve táto miestnosť – jej úprava, doznala významnej zmeny, okrem novej dlažby, odstránili sa pôvodné obkladačky, upravili steny, odstránilo sa (zmenou trasovania) potrubie prívodu plynu, odstránili sa pod stropom umiestnené zvody dažďovej vody zo strechy.

Pôvodný projekt pritom predpokladal, že táto miestnosť prejde rekonštrukciou v podstate bezo zmien, bez zásahu a bez významnejších stavebných úprav.

PODMÁČANÉ STENY pri vstupe do budovy.

K zisteniu tejto situácie došlo až po otvorení podlahy a odstránení pôvodnej dlažby, pri sondovaní zloženia dlažobného podkladu.

Na elimináciu tejto skutočnosti sa odkopala zemina a odokryla čelná stena (po oboch stranách od vstupných dverí), následne sa pristúpilo k jej izolácii.

O tejto skutočnosti projektant nemohol vedieť, navonok (spod dlažby) podmáčanie nebolo vidieť.

Vysoká nadspotreba opravy OMIETOK.

Po začatí prác bolo zistené, že väčšina stien je krivá, a v pôvodných plánoch sa uvažovalo iba s minimálnym objemom stien, ktoré sa mali upravovať.

Realita však bola opačná, ako investor sme sa rozhodli všetky steny vyrovnať a to si vyžadovalo výrazne zvýšiť predpokladané náklady.

Bol odmietnutý princíp kopírovanie pôvodného stavu stien, naopak pribudla v niektorých častiach aj niekoľko centimetrová vrstva novej omietky.

Zvýšené náklady zaznamenali aj práce v súvislosti s rekonštrukciou vnútorných stĺpov – príčinu vyvolalo výrazné opadávanie pôvodných omietok po začatí rekonštrukčných prác. Na jeho elimináciu sa zmenila pôvodne uvažovaná technológia, aby sa omietky udržali, boli stĺpy obložené OSB doskami.

Pôvodné stĺpy v kinosále boli obložené kobercom.

STRECHA.

Pôvodný projekt uvažoval o oplechovaní celej atiky, pri výkone prác sa pristúpilo k zmene naprojektovanej technológie v tom, že došlo k vyvedeniu izolačnej fólie až na okraj atiky, ukončovacie profily sa realizovali z OSB dosiek.

Bezo zmeny oproti pôvodnému projektu, alebo iba minimálne, sa počas rekonštrukcie budovy oproti projektu realizovali:

stavebné úpravy kinosály, okrem stropného podhľadu,

vonkajšie zatepl'ovanie budovy,

zateplenie strechy a terénne úpravy a vonkajšie dlažby.

Vzhľadom na vyššie uvedené zistenia, sme v priebehu realizácie diela zabezpečili nový objem prác (vyvolané investície), A tie boli predmetom ďalších dvoch zmlúv:

Zhotoviteľ diela:

PALKOVIČ-SK, s.r.o., so sídlom: Hlboké 244, okres Senica, IČO: 45 938 172.

Predmet zákazky: rekonštrukcia kotolne, kanalizácie, sociálnych zariadení a kinosály.

Zmluvná cena, pôvodná – z júla 2022: 88.149,85 eura (bez DPH)

Zmluva nadobudla účinnosť dňom: 13.07.2022

Zhotoviteľ diela:

VKS ELTO s.r.o., so sídlom: Železničná 1529, Senica, IČO: 44 020 465

Predmet zákazky: MLN – rekonštrukcia elektroinštalácie, slaboprúd.

Zmluvná cena, pôvodná – z augusta 2022: 24.903,10 eura (bez DPH)

Zmluva nadobudla účinnosť dňom: 20.08.2022

Obe zmluvy prešli procesom verejného obstarávania.

Ekonomické vyhodnotenie plnenia vyššie deklarovaných zmluvných vzťahov pri realizácii predmetnej rekonštrukcie je nasledovné:

1/ Zmluva č.1, zhotoviteľ diela:

PALKOVIČ-SK, s.r.o., so sídlom: Hlboké 244, okres Senica, IČO: 45 938 172.
Zmluvná cena, pôvodná – z januára 2022: 188.228,84 eura (bez DPH)
Zmluvná cena, navýšená o dodatok č.1: 207.117,04 eura (bez DPH)
Faktúrovaný objem prác: 189.131,79 €
Objem nere realizovaných prác, v súlade so zmenami projektu: 17.985,26 €

Poznámka: všetky vyfaktúrované práce realizátorom diela boli riadne uhradené.

2/ Zmluva č.2, zhotoviteľ diela:

Kalorim s.r.o., so sídlom: Nesluša 759, IČO: 50 625 781
Zmluvná cena, pôvodná – z februára 2022: 80.224,33 eura (bez DPH)
Zmluvná cena: 80.224,33 eura (DPH bezo zmeny).
Faktúrovaný objem prác: 70.274,72 €
Objem nere realizovaných prác, v súlade so zmenami projektu: 9.949,61 €

Poznámka: všetky vyfaktúrované práce realizátorom diela boli riadne uhradené.

3/ Zmluva č.3, zhotoviteľ diela:

OBLOK s.r.o., so sídlom: Starosaská 11, Spišská Nová Ves, IČO: 36 213 977
Zmluvná cena, pôvodná z februára 2022: 106.990,00 eura (bez DPH)
Zmluvná cena, navýšená o objednávku: 115.523,97 eura (bez DPH)
Faktúrovaný objem prác: 115.074,42 €
Objem nere realizovaných prác, v súlade so zmenami projektu: 449,55 €

Poznámka: všetky vyfaktúrované práce realizátorom diela boli riadne uhradené.

4/ Zmluva č.4, zhotoviteľ diela:

PALKOVIČ-SK, s.r.o., so sídlom: Hlboké 244, okres Senica, IČO: 45 938 172.
Zmluvná cena, pôvodná – z júla 2022: 88.149,85 eura (bez DPH)
Zmluvná cena: 88.149,85 eura (bez DPH)
Faktúrovaný objem prác: 88.149,85 €

Poznámka: všetky vyfaktúrované práce realizátorom diela boli riadne uhradené.

5/ Zmluva č.5, zhotoviteľ diela:

VKS ELTO s.r.o., so sídlom: Železničná 1529, Senica, IČO: 44 020 465
Zmluvná cena, pôvodná – z augusta 2022: 24.903,10 eura (bez DPH)
Zmluvná cena: 24.903,10 eura (bez DPH)
Faktúrovaný objem prác: 24.903,10 €

Poznámka: všetky vyfaktúrované práce realizátorom diela boli riadne uhradené.

Celkový objem faktúr prijatých za realizáciu zmluvne dohodnutých stavebných prác predstavoval ku dňu k 31.12.2022 sumu 487.533,88 €

Okrem týchto sme ďalšie financie vynaložili na zabezpečenie – projektovej dokumentácie, stavebného dozoru, koordinátora bezpečnosti stavby, oplatenie budovy počas doby výkonu prác, odvoz a uloženie časti odpadu na skládku, technologické úpravy elektromera, vodomera a plynomera, vnútorné zariadenie budovy a niektoré ďalšie, nie však tak finančne náročné, aby významnejšie ovplyvnili skutkový stav celkového objemu vynaložených nákladov.

Celkový objem nákladov, investovaných v období od začiatku aktivít spojených s prípravou rekonštrukcie budovy Múzea Laca Novomeského v Senici, prakticky od prijatia prvej faktúry až do 31.12.2022 predstavuje sumu 526.324,51 €.

O ňu, o túto sumu sme navýšili hodnotu pôvodnej budovy.