

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry

Bod č. 8a)

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva mesta Modry
dňa **17.10.2024**

Predkladateľ:
Petrakovič Juraj, primátor

Spracovateľ:
Liška Jakub, konateľ spoločnosti

**Správa o činnosti obchodných spoločností mesta
za rok 2023
a) SLUŽBY MODRA, s.r.o.**

Návrh uznesenia

Uznesenie č. .../15/2024

z **15.** zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,
konaného dňa **17.10.2024**

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry **berie na vedomie** Správu o činnosti obchodnej spoločnosti SLUŽBY MODRA, s.r.o. za rok 2023.



Správa o hospodárení spoločnosti za rok 2023

Prehľad:

- Identifikácia spoločnosti
- Správa tepelného hospodárstva mesta Modra
- Správa mestských budov
- Správa plateného parkovania
- Verejnoprospešné služby
- Ostatné činnosti
- Sumár hospodárenia – ekonomické ukazovatele

Identifikácia spoločnosti

Spoločnosť SLUŽBY MODRA, s r. o. je obchodnou spoločnosťou, ktorej jediným spoločníkom je Mesto Modra. Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou dňa 11.10.2007 a bola zapísaná do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I dňa 10.11.2007, Oddiel: Sro, vložka č.: 48881/B. Spoločnosť mala v roku 2023 priemerný počet zamestnancov 10. Dozorná rada spoločnosti pôsobila v roku 2023 v zložení Peter Juran – predseda DR, Miroslav Ochaba a Ján Bača. Hlavným predmetom podnikania spoločnosti SLUŽBY MODRA, s.r.o. je výroba a distribúcia tepla a s tým súvisiaca správa, prevádzka a údržba energetických zariadení, ďalej správa bytového a nebytového fondu, správa mestských budov, správa plateného parkovania, údržba verejného osvetlenia a ďalšie súvisiace činnosti s predmetom podnikania.

Tepelné hospodárstvo

Celkové dodané teplo na kúrenie a ohrev teplej úžitkovej vody bolo v roku 2023 na úrovni **7 867 Mwh**, čo je najmenej v histórii systému centrálneho zásobovanie teplom (CZT) v meste Modra a potvrdzuje klesajúci trend spotreby.

Celkové výnosy z výroby a distribúcie tepla a TÚV za rok 2023 dosiahli čiastku **1 031 576,19 EUR**. Celkové náklady boli vo výške **1 028 954,40 EUR**, čo je vzhľadom na nízke dodané teplo, vysoký náklad vplyvom vysokých cien plynu a elektriny. Spoločnosť na výkon hlavného predmetu podnikania využíva hnutel'ný a nehnuteľný majetok Mesta Modra na základe Zmluvy o nájme energetických zariadení na základe ktorej poskytuje mestu odplatu vo výške **40 000 EUR** ročne, ako aj vlastný investovaný majetok.

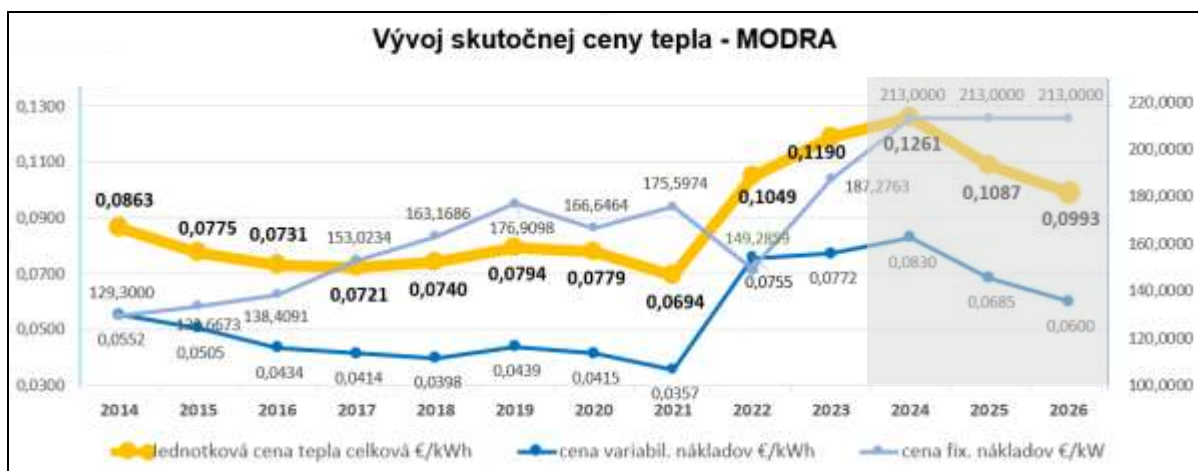
Predaj a výroba tepla má dlhodobý klesajúci trend (graf nižšie) hlavne z dôvodu postupného zateplovania a obnovy bytových domov, vyregulovania rozvodov, termostatickej vykurovacej siete , šetrenia spotreby prostredníctvom podielových meračov tepla a aj postupným otepľovaním v posledných rokoch. Z uvedených dôvodov klesá objednané množstvo tepla (regulačný príkon) a tým aj regulovaná zložka ceny tepla, čo má za dôsledok celkový pokles tržieb. Dané javy sa v spoločnosti snažíme riešiť postupnou modernizáciou výroby, čo má za následok znižovanie nákladov na výrobu tepla – najmä spotrebu plynu a elektriny na výrobných zariadeniach (kotle, čerpadlá) a efektívnym obstaraním komodít na trhu (plyn, elektrina).

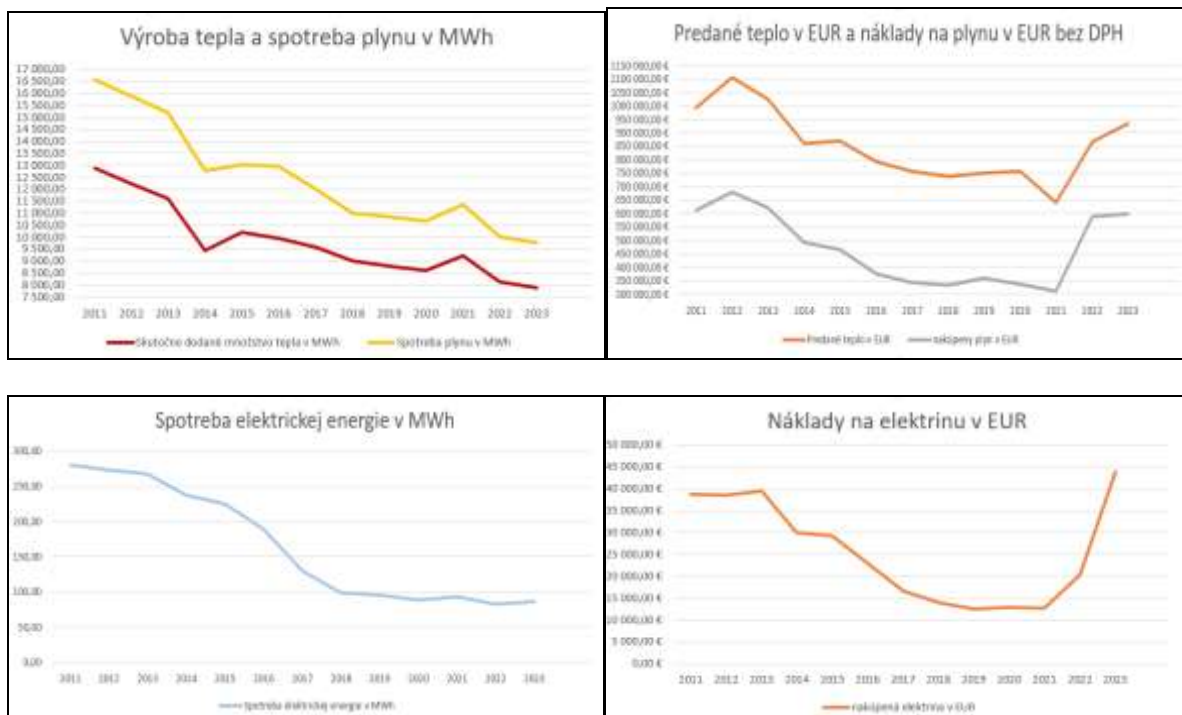
V uplynulom období sa množia aj poruchy a havárie na rozvodoch, ktoré sú v niektorých úsekoch po životnosti, resp. degradované vlhkým podlažím (Majolika II.). Rozvody opravujeme lokálne, nakoľko celková výmena okruhov je finančne aj technicky náročná. Projekčne sme pripravený na výmenu rozvodov na najviac poruchovom okruhu sídliska Majolika II.

Významným faktorom ktorý vstúpil do výroby tepla a TUV na jeseň 2021 bol enormný nárast ceny plynu na trhu, čo malo za následok prehodnotenie tvorby ceny a zálohových platieb pre rok 2022 a rokovania s dodávateľmi energií, mestom ako aj odberateľmi. Rápidný nárast cien plynu a elektriny mal negatívny vplyv na priame / variabilné náklady na výrobu tepla a tým aj regulovanú cenu tepla, ktorá týmto vplyvom stúpla približne o 50%. Spoločne s mestom Modra sme preto prijali dočasné opatrenie pre rok 2022 o znížení fixných nákladov vo výške 50% čím sme znížili nárast celkovej ceny tepla približne o 25%.

Rok 2023 bol rovnako, ako rok 2022 poznamenaný vysokými cenami komodít používaných na výrobu tepla – hlavne plynu a elektriny. V tomto roku sme pristúpili k naplneniu fixných nákladov na 100%, nakoľko skutočná jednotková cena narástla medziročne „iba“ o 13% na 0,119 eur/kWh.

Významným míľnikom v roku 2023 bolo uvedenie do prevádzky novej mestskej kotolne v lokalite Malé hliny v časti Kráľová. Kotolňa bola spustená koncom novembra a začala kúriť prvé 4 bytové domy na Muškátovej a Strapáčkovej ulici. V budúcnosti bude slúžiť ďalším 10. bytovým domom v lokalite.





Sídliisko Stred

V roku 2023 sme po blokových komplexných rekonštrukciách v kotolni sídliska STRED pokračovali len v nutných opravách a údržbe. Najväčšiu položku predstavovali servisné práce a čistenie výmenníka. Celkové náklady investované do opráv kotolne Stred predstavovali sumu **15 552,90 EUR**.

Sídliisko Majolika II

V roku 2023 sme na okruhu kotolne Majolika II okrem menších prevádzkových opráv čistili výmenníky chemickým procesom a realizovali servisné práce. Náklady na opravy stúpli, nakoľko niektoré technologické zariadenia boli modernizované v roku 2016 a vyžadujú si už komplexnejší pozáručný servis a opravy. Takisto sa vyskytli zvýšené opravy rozvodov. Náklady okruhu Majolika II predstavovali v roku 2023 sumu **17 738,25 EUR**.



Sídlisko Majolika I.

V roku 2023 na kotolni Majolika I. predstavovali náklady na servis a údržbu technologických zariadení kotolne a rozvodov sídliska Majolika I. výšku **4 935,37 EUR bez DPH** tvorené najmä servisom čistením výmenníkov.

Sídlisko Majolika III. (premenovaná kotolňa VS II – „Leopoldov“)

V roku 2023 sme realizovali na kotolni Majolika III. (premenovaná VS II) servisné práce, a opravy celkovo za **4700,22 EUR bez DPH**, tvorené najmä servisom čistením výmenníkov.

Bytové domy Trnavská ul. – kotolňa Pažite

V roku 2023 sme realizovali na kotolni Pažite 1. etapu celkovej modernizácie kotolne z roku 2000 v celkovej hodnote **34 139,11 EUR**. Išlo najmä o prípravu a úpravu technológie existujúceho pôvodného kotla na moderný kondenzačný kotol a generálnu rekonštrukciu systému prípravy TÚV.



Bytové domy Muškátová a Strapáková ul - kotolňa Malé hlíny

Koncom roku 2023 sme spustili do prevádzky novú mestskú kotolňu Malé hlíny. V priebehu novembra a decembra sme spolu s developerom a vlastníkom bytov – spol. ATOPS Development nastavovali systém dodávky a merania tepla a prevádzku kotolne vzhľadom na priebeh kolaudácií a preberania bytov novými vlastníkmi a samotný odber tepla.



Správa mestských budov

Od 01.06.2015 spoločnosť SLUŽBY MODRA, s.r.o. rozšírila svoju podnikateľskú činnosť a prevzala do správy mestské budovy, v ktorých vykonáva správu a prenajíma priestory vo vlastnom mene.

Dosiahnuté výnosy z prenajímaných priestorov za rok 2023 predstavovali výšku **82 304,35 EUR**, ďalej **33 711,01 EUR** z prevádzky kúpaliska a **39 780 EUR** z prenájmu budovy „Starej kotolne“ na Dolnej ulici.

Celkové výnosy predstavovali **154 430,36 EUR**. Tento príjem bol počas roka použitý na zabezpečenie prevádzky, správy a údržby budov a čiastočne použitý na opravy a rekonštrukcie spravovaných budov.

V roku 2023 sme nájomcom a mestu Modra boli nútení z dôvodu bezprecedentného nárastu cien energií navýšiť zálohy za energie. Výšky nájomov sme sa rozhodli ponechať v pôvodných sumách bez zohľadnenia inflácie. Nakoľko verejnoprospešné služby boli od 1.1.2023 organizačne prevedené pod MsÚ prišlo k dohode o nájme budovy „Starej kotolne“ čo predstavovalo celkový nárast príjmov z nájmu o **39 780 EUR**. Tieto prostriedky sú využité na splácanie úveru z obnovy budovy pre VPS.



Štúrová 60 – nájomná budova na „námestí“

V roku 2023 sme komplexne zrekonštruovali obchodný priestor predajne textil na prízemí hlavnej budovy so vstupom z ulice. Rekonštrukcia zahŕňala vybudovanie kanalizačnej prípojky, vodovodnej prípojky a sociálneho zariadenia, výmenu elektro rozvodov a kúrenia ako aj celkovú výmenu omietok a maľovky. Realizované bolo taktiež odvlhnutie obvodových múrov elektro - osmózou. Celkové náklady predstavovali **17 492,23 EUR**.





Štúrová 59 – *Kancelária prvého kontaktu, Mestská polícia, nájomná budova*

V roku 2023 sme realizovali komplexnú rekonštrukciu nevyužívaného, chátrajúceho priestoru „bývalých jaslí“ – „Collinsu“. Obstarané stavebné práce rekonštrukcie strechy, omietok podhládov, sanácia a otvorenie krovu, sociálnych zariadení, obkladov a fasády ako aj výmeny okien a dverí boli realizované v sume **110 000 EUR** z dotácie mesta. Vo vlastnej réžii sme realizovali prípravné búracie práce, novú elektroinštaláciu a klimatizáciu dokopy v hodnote **5226 EUR** za materiál.







Na kanalizačnej prípojke objektu sme realizovali vyčistenie a opravu nepriechodnosti a vymenili sme vstupné dvere s oknom na prevádzke „Polo Garden Cafe“ v celkovej sume **1964 EUR**.



Športový areál na Kalinčiakovej ulici – „štadión“

V roku 2023 sme pokračovali v oprave oplotenia na štadióne a robili údržbu závlahového systému. Celkové náklady 1190 EUR.



Dukelská 31

V roku 2023 sme na budove realizovali opravu komína po tom, čo víchrica spôsobila padnutie starého. Celkové náklady predstavovali **953,50 €**.

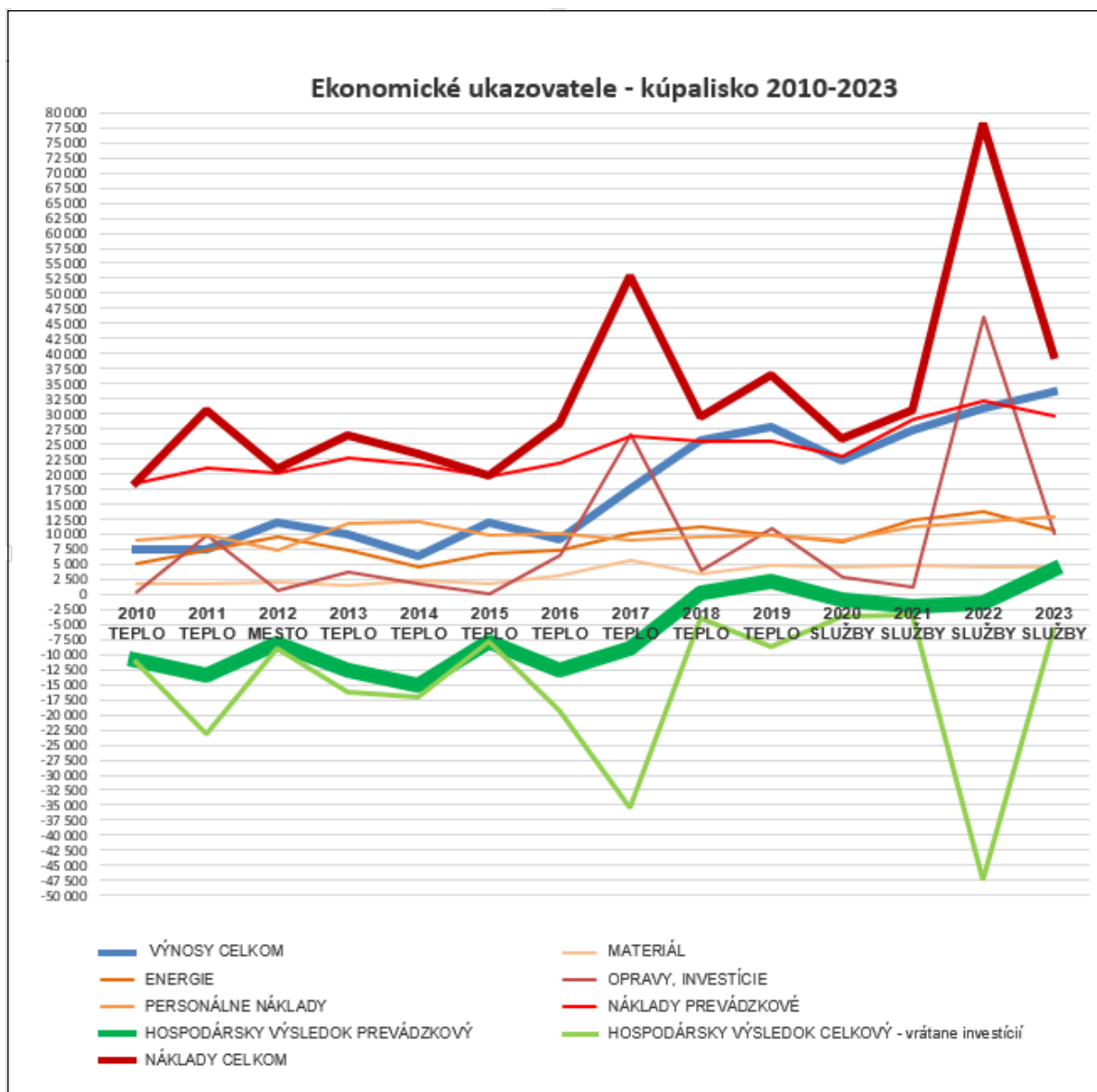


Letné kúpalisko - Kalinčiakova ulica

Spoločnosť SLUŽBY Modra, s r. o. dlhoročne prevádzkuje letné kúpalisko. Základné rozdiely v medziročnom hospodárení sú hlavne z dôvodu vplyvov počasia a nutných opráv a investícií. V rokoch 2010 - 11 a 2013 – 2014 boli výnosy prijímané na účet mesta a náklady prefakturované v ich skutočnej výške + DPH na účet mesta. Tento systém navyšoval vlastníčkovi – mestu náklady o 20 %, preto v roku 2012 prevádzkoval kúpalisko na svoj účet priamo a bez potrebných opráv a investícií, čo zlepšilo ekonomiku, no nebolo trvalo udržateľné a narážalo na legislatívne problémy. Preto od roku 2015 došlo k zmene spôsobu prevádzky a to na účet mestskej spol. SLUŽBY Modra, ktorá je platcom DPH a prijíma všetky výnosy, náklady či stratu. Od roku 2017 sa nám z dôvodu vybudovania detského bazénu a ohrevu veľkého bazéna darí rapídne zvyšovať tržby a znižovať tak prevádzkovú stratu.

V roku 2022 sme realizovali komplexnú rekonštrukciu laminátového plaveckého bazéna z roku 1975 v celkovej hodnote **44 868,65 EUR** z dotácie mesta. V roku 2023 sme pokračovali v rekonštrukciách, a to konkrétne v strojovni. Vymenili sme 6.cestné ventily, potrubia a čerpadlá, ktoré boli v posledných sezónach poruchové a znemožňovali plynulú prevádzku. Celkové náklady na rekonštrukciu predstavovali **10 038,60 €**. Celkové tržby predstavovali **33 711 EUR**, prevádzkové náklady **29 663 EUR** a celkové náklady vrátane rekonštrukcie bazéna **39 701 EUR**.

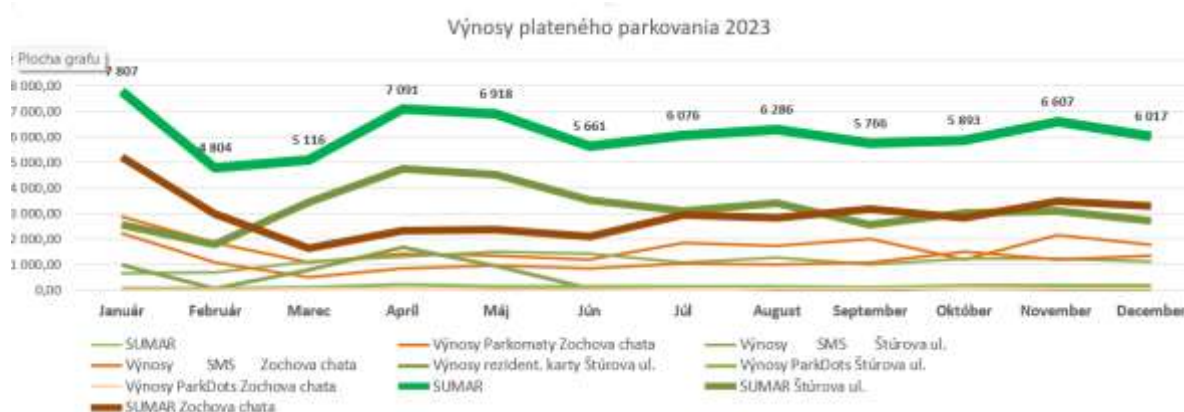
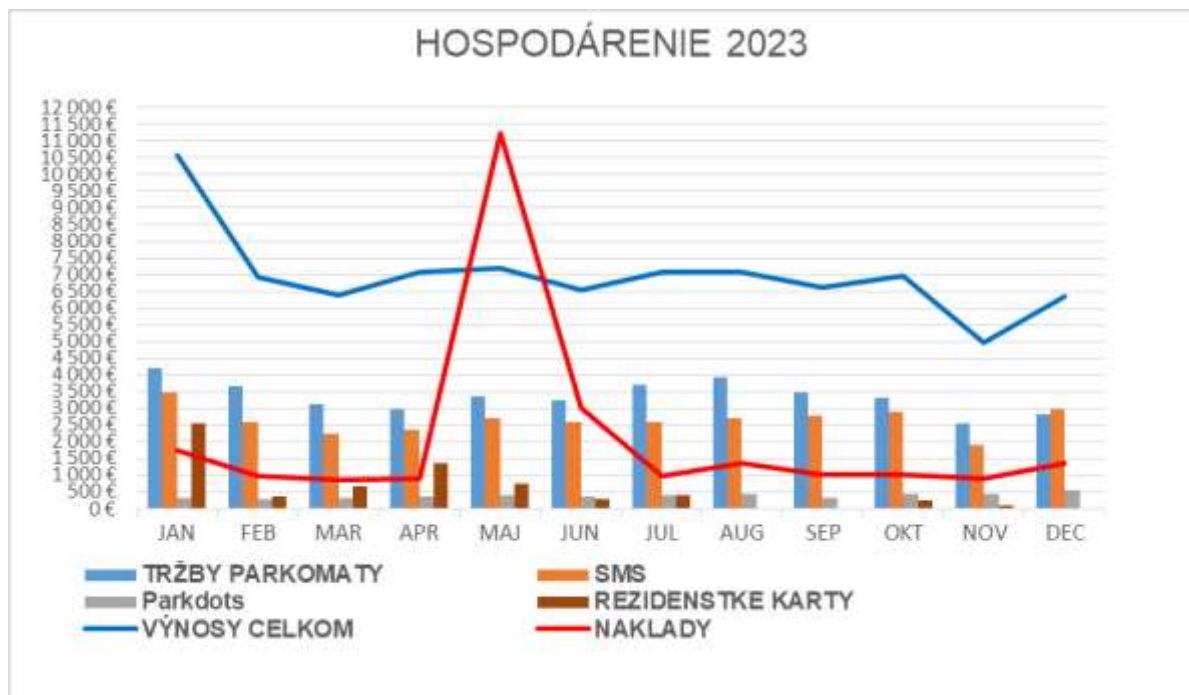




Platené parkovanie – Štúrova ulica, Piesok, Moyzesova ulica

Od októbra 2017 rozšírila spoločnosť svoju podnikateľskú činnosť o prevádzkovanie plateného parkovania v centre mesta Modra – Štúrova ulica. Od augusta 2020 sme rozšírili platené parkovanie v meste o zónu E – Piesok – Zochova chata. V roku 2022 sme na základe rozhodnutia MsZ a MsÚ mesta Modra rozšírili zóny plateného parkovania o časť Moyzesovej ulice a Bodického ulice – Starý trh.

V roku 2023 predstavovali celkové výnosy **83 799,87 EUR** a celkové náklady **49 317,74 EUR**. Hospodársky prebytok z príjmov z parkovného za rok 2022 podlieha odvodu vlastníkovi spoločnosti – mestu Modra, ktorý bol účtovnej závierke odvedený na účet mesta vo výške **40 827,84 EUR** v roku 2023. Na opravy a údržby bolo z tržieb parkovného použitých **12 652,45 EUR** a to na opravu parkomatov a obnovu poškodeného asfaltového povrchu na parkovisku na Piesku - Zochovej chate.



Verejnoprospešné služby

Spoločnosť SLUŽBY Modra s r. o. na základe uznesenia mestského zastupiteľstva zo dňa 11.12.2019 prevzala od 1.1.2020 hospodársku jednotku – referát verejnoprospešných služieb mesta.

Na jar 2021 sme obstarali stavebné práce na 1. etapu rekonštrukcie starej kotolne na Dolnej ulici pri zbernom dvore, ktoré boli v priebehu letných mesiacov zrealizované. Následne sme koncom roku 2021 zavŕšili plánované presťahovanie verejnoprospešných služieb mesta z chátrajúceho a nevyhovujúceho areálu „Starej tehelne“ na Dolnej ulici.

Od 1.1.2023 prevzalo mesto Modra hospodársku jednotku verejnoprospešných služieb späť pod štruktúru mestského úradu aj s odkúpením hmotného majetku v hodnote **66 000,- EUR**, čím sme ukončili trojročné pôsobenie verejnoprospešných služieb v mestskej spoločnosti.

V roku 2023 sme pokračovali v zabezpečovaní údržby verejného osvetlenia ako aj zákazkovej činnosti v tejto oblasti. Celkové výnosy z údržby verejného osvetlenia v roku 2023 predstavovali **20 285,77 EUR**

Ostatné činnosti

Spoločnosť SLUŽBY Modra s r. o. spravuje ako správca bytov 150 bytov v 9. bytových domoch v Modre a 53 bytov vo vlastníctve mesta Modra. V roku 2023 dosiahli celkové tržby z tejto činnosti **25 160,05 EUR**.

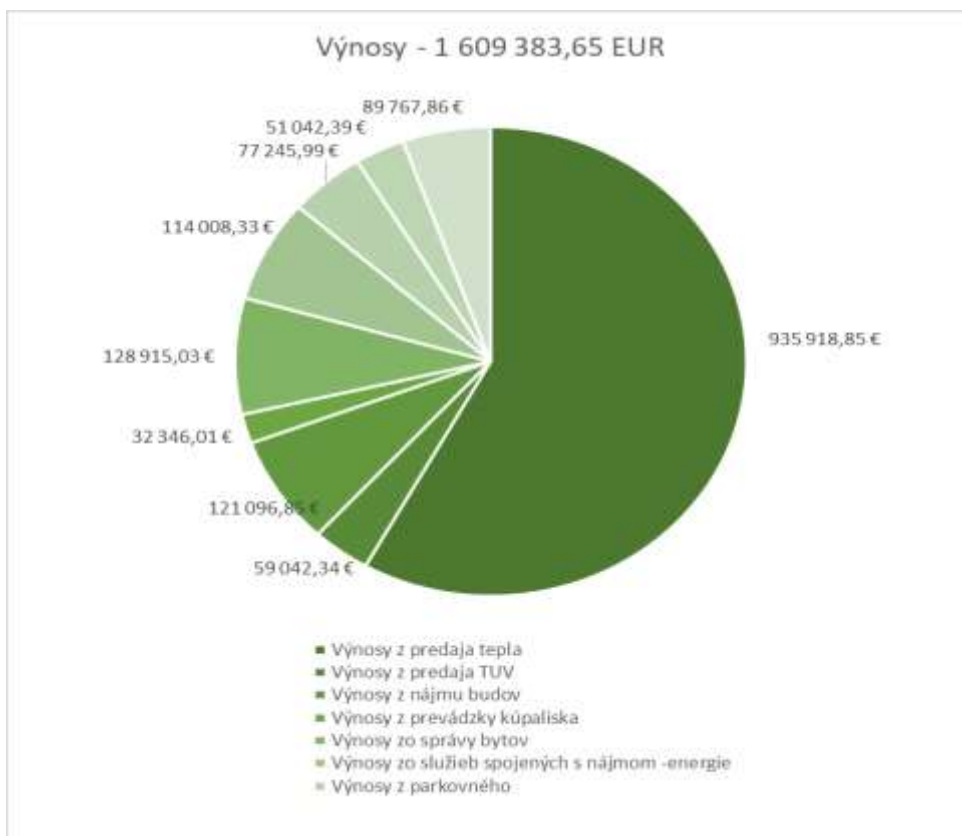
Ostatné príjmy získala spoločnosť najmä zo zákazkovej činnosti (zákazky pre mestské organizácie – najmä školy, škôlky, príspevkové organizácie či vlastníkov bytov), službami spojenými s nájmom priestorov – energie, provízií a inými príjmami. Tieto príjmy predstavovali v roku 2023 výšku **92 659,28 EUR**.

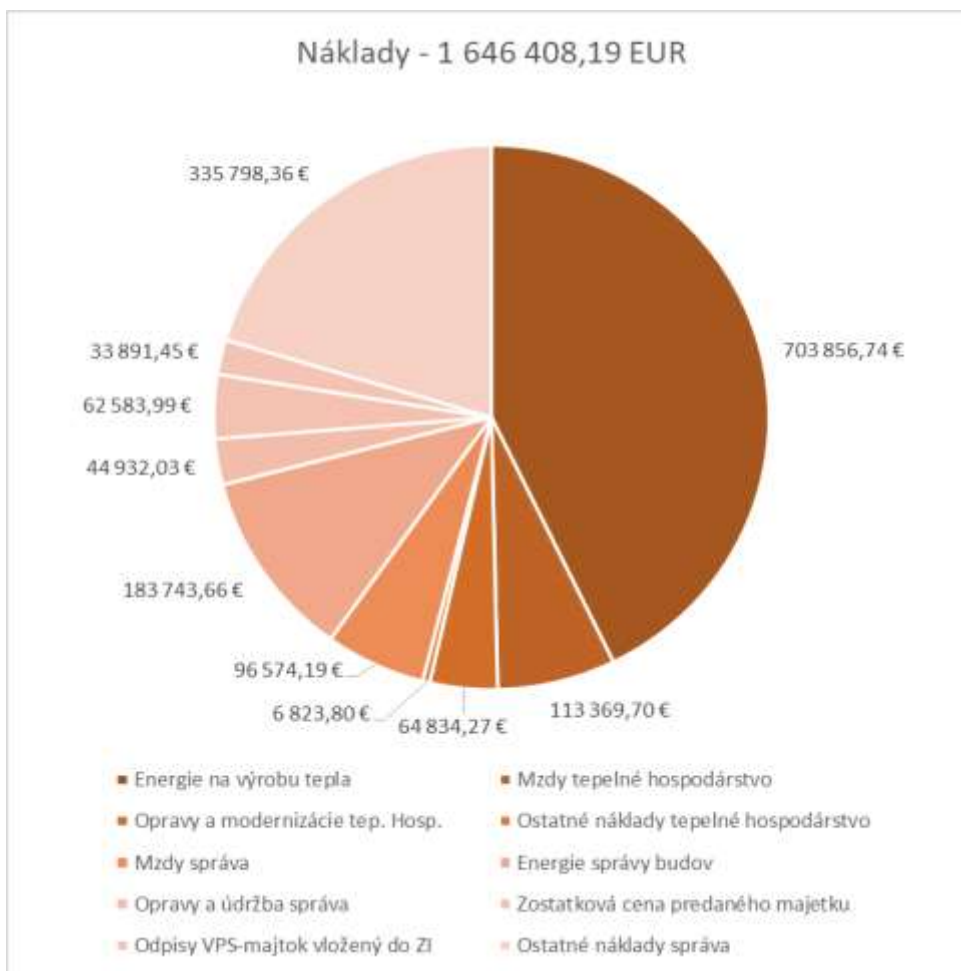
Sumár hospodárenia

Spoločnosť SLUŽBY Modra, s r. o. dosiahla v roku 2023 výnosy v celkovej hodnote **1 609 383,65 EUR** a náklady v celkovej hodnote **1 646 408,19 EUR**. Mestu Modra odviedla spoločnosť nájom za užívanie majetku v tepelnom hospodárstve **40 000,- EUR** a odplatu za správu budov a parkovné **40 827,84 EUR** za rok 2022.

Z vlastných zdrojov sme v tepelnom hospodárstve použili na opravy a modernizácie mestského majetku **64 834,27 EUR**. Na opravu a modernizáciu mestských budov **44 932,03 EUR** z vlastných zdrojov a **110 000 EUR** z dotácie mesta.

Hospodársky výsledok pred zdanením je účtovná strata vo výške **-37 024,54 EUR**. Účtovná strata je tvorená najmä nákladovými položkami účtovaných odpisov majetku v celkovej hodnote **63 097,50 EUR**.





Spoločnosť je v súčasnosti auditovaná auditorskou spoločnosťou PROMT AUDIT, číslo licencie SKAU 244. Riadna účtovná závierka za r. 2023 spoločnosti SLUŽBY MODRA, s.r.o. bude schválená na Valnom zhromaždení najneskôr do 31.12.2024 v zmysle platných právnych predpisov.

V Modre, dňa 20. 09. 2024



Mgr. Art. Jakub Liška, MRes
konateľ