

# *SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ*

za rok 2019

Dolný Kubín

Zostavená: 29. mája 2020

## OBSAH:

1. PRÍHOVOR KONATEĽA SPOLOČNOSTI
2. ÚVOD
3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI
4. HLAVNÉ UKAZOVATELE
5. HLAVNÉ UDALOSTI ROKU 2019
6. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU
7. BUDÚCE SMEROVANIE SPOLOČNOSTI
8. VÝROK AUDÍTORA
9. ZÁVER

## PRÍLOHY:

- ZHODNOTENIE ČINNOSTI

## 1. Príhovor konateľ a spoločnosti

Vážený spoločník (pán primátor), Vážení poslanci MsZ Dolný Kubín, Vážení obchodní partneri, Vážení kolegovia,

dovoľte, aby som Vás oboznámil s hlavnými udalosťami, ktoré sa významne podieľali na hospodárskych výsledkoch spoločnosti TEHOS v roku 2019. TEHOS, s. r. o. Spoločnosť TEHOS dosiahla kladný hospodársky výsledok. Úsporné opatrenia na strane odberateľov, vývoj klimatických podmienok spôsobujú pokles predaja tepla, preto spoločnosť dôsledne dbá na zvýšenie energetickej efektívnosti a spoľahlivosti dodávok tepla. Krok za krokom pripravuje a postupne realizuje opatrenia ktorými má k tomu dospieť.

Spoločnosť TEHOS, s. r. o. Dolný Kubín patrí medzi verejnoprospešné spoločnosti na území Mesta Dolný Kubín. Jej 100 % vlastníkom je Mesto Dolný Kubín a preto má aj silný sociálny rozmer. Z celkového objemu vyrobeného tepla je takmer 81 % tepla vyrobených z obnoviteľných zdrojov (OZE – drevná štiepka vyrobená z odpadu drevospracujúceho priemyslu). Našími rozhodujúcimi odberateľmi sú domácnosti, do ktorých dodávame viac ako 67 % tepla. Ďalšími odberateľmi sú subjekty z verejného a podnikateľského sektora v Meste Dolný Kubín.

Rok 2019 môžeme z pohľadu zabezpečenia bezpečnej a spoľahlivej dodávky tepla považovať za veľmi dobrý. Dodávka tepla bola spoľahlivo zabezpečená v požadovanej kvalite a čase – štandardy kvality boli dodržané. Dokázali sme to aj napriek vážnym poruchám na biomasových kotloch, dopravnej ceste paliva pre biomasové kotle, primárnom rozvode Bysterec.

Ako z rozborov hospodárenia vyplýva príjmy sú skoro výlučne tvorené z hlavnej hospodárskej **regulovanej** činnosti - výroby a rozvodu tepla (99 %). Zvyšok sú príjmy zo správy mestských bytov.

**Mesto ako jediný vlastník spoločnosti TEHOS, s. r. o. má rozhodujúci vplyv na cenu tepla a tým výrazne ovplyvňuje sociálnu situáciu a spokojnosť svojich obyvateľov.**

Pri tejto príležitosti chcem poďakovať primátorovi mesta, poslancom MsZ Dolný Kubín, členom dozornej rady, našim obchodným partnerom a hlavne našim odberateľom tepla. Ďakujem všetkým zamestnancom spoločnosti TEHOS, ktorých odbornosť a pracovné nasadenie v roku 2019 umožnili dosiahnuť pozitívne hospodárske výsledky a zabezpečili spoľahlivú prevádzku zariadení na výrobu a rozvod tepla.

Ing. Stanislav Vilček  
konateľ spoločnosti TEHOS

## 2. ÚVOD

V roku 2019 spoločnosť TEHOS, s. r. o. dodávala teplo na vykurovanie a teplo na ohrev pitnej vody (skratka OPV) pre 174 odberateľov s ktorými má uzavreté zmluvy na odber tepla. V mesiaci január 2019 bol napojený na rozvod tepla v okruhu Bysterecká nebytový objekt na ulici Okružná 2328 (PMB Náradie, s. r. o.). Z odberateľov tepla je 110 spoločenstiev vlastníkov bytov (buď v samospráve alebo spravované správcovskou organizáciou), ktoré odoberajú 65,14 % z celkového dodávkového množstva tepla a tepla na OPV. Ostatných 64 zmlúv je pre organizácie resp. podnikateľov. Spoločnosť TEHOS, s. r. o. dodávala zákazníkom teplo počas celého roka 2019 aj napriek poruchám na zariadeniach spoľahlivo a v požadovanej kvalite s dodržaním štandardov kvality. Preto rok 2019 môžeme hodnotiť z pohľadu zabezpečenia dodávok tepla ako rok ťažký ale úspešný.

## 3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Názov spoločnosti: TEHOS, s. r. o.

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Sídlo spoločnosti: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín

Konateľ spoločnosti: Ing. Stanislav Vilček

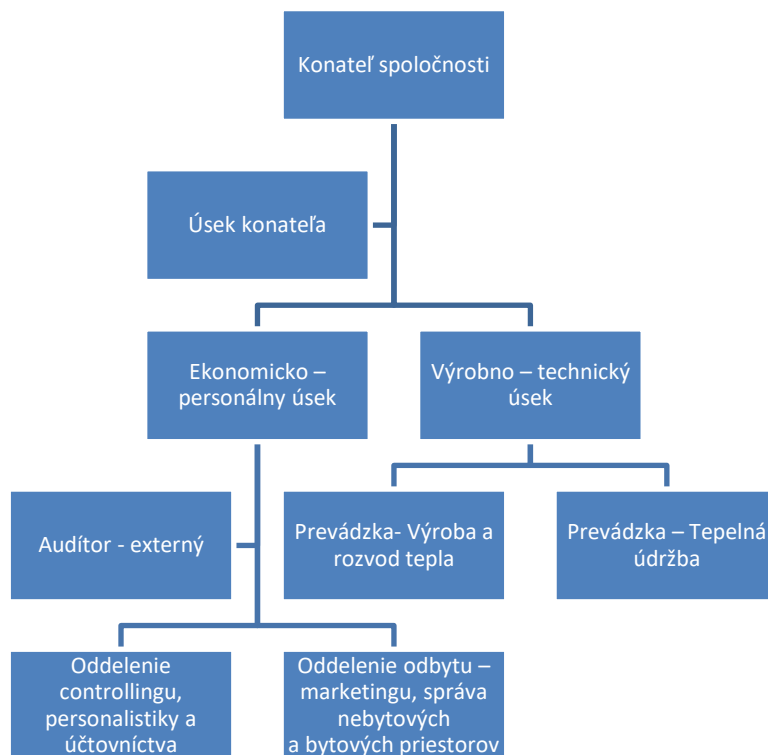
IČO: 36 389 331

Predmet činnosti :

- výroba a rozvod tepla (hlavná činnosť),
- hospodárenie s bytovým a nebytovým fondom,
- prenájom motorových vozidiel,
- prenájom strojov a zariadení,
- montáž a demontáž vodomeroch na studenú vodu, vodomeroch na teplú vodu, meračov tepla,
- výkon energetického audítora,
- verejné obstarávanie,
- zámočníctvo,
- vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo,
- poradenská činnosť v oblasti energetiky a tepelného hospodárstva,
- inžinierska činnosť,
- administratívne služby,
- opravy vyhradených technických zariadení elektrických v rozsahu: E2 technické zariadenia elektrické s napätím do 1000 V vrátane bleskozvodov, trieda objektov A objekty bez nebezpečenstva výbuchu.
- Poskytovanie energetickej služby s garantovanou úsporou energie

Podiel mesta Dolný Kubín v %: 100

## ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA



### Zloženie orgánov spoločnosti

#### Valné zhromaždenie

Ing. Ján Prílepok  
primátor mesta Dolný Kubín

#### Dozorná rada v roku 2019

MUDr. Juliana Gregová  
Ing. Zdena Poracká  
Ing. Roman Janček  
Ing. Anastázia Ballová  
Benjamín Brodňanský

#### Konateľ spoločnosti

Ing. Stanislav Vilček

Hlavným riadiacim orgánom spoločnosti je konateľ spoločnosti, ktorý riadi spoločnosť a zastupuje ju i navonok a je zároveň v zmysle zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v platnom znení odborným zástupcom za predmet podnikania v tepelnej energetike v jeho kompetencii je aj referát ochrany ŽP, ktorý aj fyzicky vykonáva. Spoločnosť má tri úseky (úsek konateľa, ekonomický úsek, výrobo-technický úsek). Každý úsek má svojho vedúceho pracovníka, ktorý je zodpovedný za jeho činnosť. Pod úsek konateľa patrí sekretariát v kumulácii s finančným účtovníctvom a registratúry, oddelenie biomasy a laboratórnych rozborov. Pod výrobno-technický úsek patria prevádzky: výroba a rozvod tepla, tepelná údržba. Pod ekonomicko–personálny úsek patrí: oddelenie controllingu, personalistiky a účtovníctva, oddelenie odbytu – marketingu, správa nebytových a bytových priestorov.

## 4. HLAVNÉ UKAZOVATELE

### Hlavné ukazovatele výroby

Tab. č. 1

| rok  | výroba tepla<br>v kWh | predaj tepla<br>v kWh | účinnosť<br>predaja v % | spotreba<br>plynu v m3 | spotreba<br>biomasy t | cena € za<br>kWh s DPH | tržby z<br>tepla v € |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| 2012 | 51 679 125            | 48 232 518            | 93,33                   | 1 664 405              | 16 121                | 0,0988                 | 3 972 841            |
| 2013 | 49 620 770            | 47 122 984            | 94,97                   | 1 512 653              | 16 203                | 0,0979                 | 3 843 929            |
| 2014 | 43 496 973            | 39 868 247            | 91,66                   | 1 132 220              | 17 253                | 0,1058                 | 3 516 658            |
| 2015 | 45 975 332            | 43 423 076            | 94,45                   | 1 132 257              | 16 414                | 0,0959                 | 3 470 171            |
| 2016 | 47 100 273            | 43 455 356            | 92,26                   | 1 211 270              | 14 848                | 0,0872                 | 3 158 018            |
| 2017 | 48 617 913            | 44 670 462            | 91,88                   | 929 708                | 18 168                | 0,0857                 | 3 191 867            |
| 2018 | 45 432 461            | 41 562 928            | 91,48                   | 1 011 014              | 17 321                | 0,0837                 | 2 900 154            |
| 2019 | 45 900 144            | 42 148 281            | 91,83                   | 1 275 439              | 12 889                | 0,0799                 | 2 804 729            |

## 5. HLAVNÉ UDALOSTI ROKU 2019

Udalosti, ktoré ovplyvnili smerovanie spoločnosti v roku 2019:

- Poruchy na biomasových kotloch, dopravných cestách a na primárnom rozvode Bysterec, KOST a ich odstránenie do limitu štandardov kvality,
- Napriek rastúcim nákladom na nákup plynu a elektriny, nezvyšovanie ceny tepla pre r. 2019

### 5. 1 UDALOSTI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

1. Vplyvom pandémie koronavírusu došlo k prerušeniu odberu tepla zo strany odberateľov MŠ, ZŠ, školské zariadenia VÚC, MVSR, športové zariadenia mesta a aj zo strany podnikateľských subjektov, Aquaparku, čo bude mať dopad na HV za rok 2020.
2. Bol ukončený vzájomný spor zmierom (bez finančných nárokov pre obe strany) s firmou CataReal v prípade nájmu výmenníkovej stanice VS7 Bysterec.
3. Vyhratý spor s MF SR v prípade dane z emisných kvót.
4. SIEA ako sprostredkovateľský orgán pre operačný program kvalita životného prostredia, kód výzvy OPKZP-PO4-SC451-2019-50 zaslal rozhodnutie o schválení žiadosti NFP310040Y221 o poskytnutie nenávratného finančného príspevku vo výške 1 542 977,60 EUR na projekt Modernizácia tepelnej sústavy TEHOS, s. r. o. Dolný Kubín – Bysterec.

## 6. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Spoločnosť skončila účtovné obdobie s hospodárskym výsledkom - ziskom vo výške 79 091,76 EUR. Tento navrhujeme rozdeliť takto:

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| účet rezervného fondu (5% zo zisku)     | 3 955,00 EUR  |
| účet sociálneho fondu                   | 45 000,00 EUR |
| účet nerozdeleného zisku minulých rokov | 30 136,76 EUR |

## 7. BUDÚCE SMEROVANIE SPOLOČNOSTI

V meste Dolný Kubín je systém centrálného zásobovania teplom dominantný, dotýka sa takmer 80 % jeho obyvateľstva.

Pre ďalší rozvoj tepelného hospodárstva sú zrejmé nasledovné dôležité faktory, ktoré ho ovplyvňujú:

- Od prvej rekonštrukcie CZT TEHOS ubehlo 15 rokov a od poslednej rekonštrukcii ubehlo 11 rokov. Prejavuje sa opotrebenie technologických zariadení.
- Tepelné hospodárstvo, je majetkom mesta, disponuje 8-mi rôzne veľkých tepelnými okruhmi s prevládajúcou dvojpalivovou základňou (OZE - biomasa, zemný plyn).
- V záujme konečného spotrebiteľa v súlade s platnou legislatívou sa v meste osvedčilo uplatnenie jednej ceny (tzv. princíp poštovej známky) pri rozdielnej nákladovosti jednotlivých tepelných okruhov.
- Analýza jednotkovej ceny tepla preukázala jej stabilitu. Pričinil sa o to prevádzkovateľ získaním nových odberných miest, ale najmä pokračujúcou diverzifikáciou palivovej základne na báze obnoviteľných energetických zdrojov v tepelných okruhoch na Brezovci.
- Existencia dvojrúrkového potrubného systému z predizolovaných rúr preukázala jeho hospodárnu distribúciu tepla.
- Vybavenie každého odberného miesta KOST-kou umožnilo konečným spotrebiteľom optimalizovať režim vykurovania a prípravy TV, čo sa prejavilo optimalizáciou ich celkových nákladov na teplo.
- Vývoj potreby tepla má mierne klesajúci trend. V nasledujúcom období sa predpokladá zmena, nárast z dôvodu rozsiahlej bytovej komplexnej výstavby na sídlisku Brezovec.

Z uvedených skutočností vyplýva, že tepelné hospodárstvo mesta Dolný Kubín je v štádiu ukončenia rozsiahlej modernizácie založenej na princípoch:

- rovnakej ceny tepla pre všetkých odberateľov,
- rovnakých podmienok dodávky tepla na vykurovanie a prípravu TV (domové KOST),
- maximálnej eliminácie ceny plynu na cene tepla,
- prevádzkovej spoľahlivosti, hospodárnosti a energetickej efektívnosti celého systému CZT,
- ochrany životného prostredia.

Úspešné ukončenie prebiehajúceho procesu modernizácie tepelného hospodárstva mesta Dolný Kubín predpokladá realizáciu nasledovných dielčích úloh:

- Vo výhrevni Bysterec výberom vhodnej alternatívy zabezpečiť energeticky efektívnu výrobu tepla z OZE mimo vykurovacieho obdobia.
- Prehodnotiť vytvorenie vykurovacieho celku spojeného zo súčasného okruhu Bysterec, Obrancov Mieru, Matúškova a domovej kotolne Ťatliaková so zásobníkovou akumuláciou tepla.
- Dobudovať energetický dispečing vo výhrevni Bysterec pre celý systém CZT, vrátane modernizácie primárnych rozvodov tepla.
- V rámci zníženia spotreby elektrickej energie v zariadeniach TEHOS, s .r .o. zvážiť možnosť inštalácie fotovoltaiických článkov na strechách kotolní.
- V rámci zracionalizovania prípravy TÚV pre NsP Dolný Kubín, zvážiť inštaláciu solárnych panelov.
- Optimalizovať energetickú efektívnosť jednotlivých tepelných okruhov ich hydraulickým doregulovaním a úpravami na potrubnom systéme (pre účely jeho údržby a opravy).
- Pripraviť zariadenia na výrobu tepla – kotle na nové sprísnené emisné limity znečistenia pre malé stredné a veľké stredné zdroje znečistenia, platné od 1. 1. 2025 a 1. 1. 2030.

## 8. VÝROK AUDÍTORA

Účtovná závierka spoločnosti TEHOS, s. r. o. bola zostavená ako riadna účtovná závierka za obdobie od 1.januára 2019 – do 31.decembra 2019. Účtovná závierka bola overená nezávislým audítorom STOPERCENTNÁ DAŇOVÁ, kom. spol., č. licencie SKA 233. Nezávislý audítor vo svojej správe vyslovil názor:

*„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).*

## 9. ZÁVER

Tepelné hospodárstvo v Dolnom Kubíne prešlo od svojho vzniku výraznými zmenami. Komplexná rekonštrukcia rozvodov tepla, zmena palivovej základne z jednopalivovej (zemný plyn) na dvojpálivovú (na zemný plyn a OZE -biomasa). Podiel OZE - biomasy je cca 80 %, čo znamená, že centrálné zásobovanie teplom spoločnosti TEHOS, s. r. o. **je účinným centralizovaným zásobovaním teplom**. Financovanie týchto náročných projektov bolo zabezpečené predovšetkým z úverových zdrojov a z nenávratných finančných prostriedkov z fondov EÚ. Úvery boli splatené v r. 2018, čo vytvorilo možnosť pokračovať v ďalšiemu rozvoji a modernizácii tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla.

Preto bude veľmi záležať na samospráve mesta, ako na majiteľovi spoločnosti, aké rozhodnutia prijme v budúcej podnikateľskej a hospodárskej politike spoločnosti a tým aj mesta.

Ing. Stanislav Vilček  
konateľ spoločnosti TEHOS



## ZHODNOTENIE ČINNOSTI

### 1. Zhodnotenie činnosti na úseku riadenia ľudských zdrojov

Priemerný prepočítaný stav pracovníkov v roku 2019 bol 32 zamestnancov. K 31. 12. 2019 bol evidenčný počet zamestnancov 31. Z toho je 10 THP a 21 výrobných robotníkov. Stav pracovníkov je stabilizovaný, migrácia je nízka. V priebehu roka odišli do starobného dôchodku štyria zamestnanci. Priemerná mzda sa pohybovala na úrovni 985 €. Prehľadná štruktúra zamestnancov k 31. 12. 2019 je v tabuľke č. 1.

| Pracovné zaradenie (pozícia) |                  |        |           |                    |       |             |       |
|------------------------------|------------------|--------|-----------|--------------------|-------|-------------|-------|
| Počet zamestnancov           | THP (aj konateľ) | Údržba | Dispečing | Kuriči a operátori | Vodič | Upratovačka | SPOLU |
| k 31. 12. 2015               | 14               | 8      | 2         | 13                 | 1     | 1           | 39    |
| k 31. 12. 2016               | 14               | 6      | 0         | 15                 | 1     | 1           | 37    |
| k 31. 12. 2017               | 13               | 6      | 0         | 15                 | 1     | 1           | 36    |
| k 31. 12. 2018               | 12               | 6      | 0         | 15                 | 1     | 1           | 35    |
| k 31. 12. 2019               | 12               | 6      | 0         | 14                 | 1     | 1           | 34    |



### 2. Zhodnotenie činnosti na úseku tepelného hospodárstva

#### 2.1. Výroba a rozvod tepla

Hlavnou činnosťou je výroba a predaj tepla. Spoločnosť TEHOS, s. r. o. je rozhodujúcim dodávateľom tepla na vykurovanie a tepla na ohrev pitnej vody (OPV) pre odberateľov v meste Dolný Kubín. Na túto činnosť má ÚRSO vydané povolenie č. **2006 T 0081** na predmet podnikania v tepelnej energetike: výroba a rozvod tepla.

Spoločnosť realizuje hlavnú činnosť na týchto energetických zariadeniach:

### **I. Zdroje tepla (výhrevne):**

| P. č. | Zásobovacie územie  | Zdroj tepla - výhrevňa         |
|-------|---------------------|--------------------------------|
| 1.    | Sídliisko Brezovec  | Plynová kotolňa Ľ. Štúra       |
|       |                     | Plynová kotolňa ul. Mierová    |
|       |                     | Biomasa II - Nemocnica         |
|       |                     | Plynová kotolňa - Nemocnica    |
| 2.    | Sídliisko Banisko   | Plynová kotolňa Banisko        |
| 3.    | Sídliisko Matúškova | Biomasa III – Matúškova        |
|       |                     | Plynová kotolňa Matúškova      |
| 4.    | Staré mesto         | Plynová kotolňa Obrancov Mieru |
| 5.    | Sídliisko Bysterec  | Biomasa I Bysterec             |
|       |                     | Plynová kotolňa Bysterec       |
| 6.    | Ťatliakova ul.      | Domová plynová kotolňa         |

### **II. Rozvod tepla:**

| P. č. |                      | Primárny teplovod  |
|-------|----------------------|--------------------|
| 1.    | Verejný rozvod tepla | PR Brezovec        |
| 2.    |                      | PR Bysterec        |
| 3.    |                      | PR Banisko         |
| 4.    |                      | PR Matúškova ulica |
| 5.    |                      | PR Obrancov Mieru  |

TEHOS, s. r. o., Dolný Kubín v roku 2019 zabezpečovala výrobu a distribúciu tepla pre odberateľov mesta Dolný Kubín zo siedmich zdrojov tepla v rámci CZT a jedného zdroja umiestneného v bytovom dome. Zdroje tepla predstavujú päť plynových kotolní a tri kotolne na spaľovanie drevnej štiepky so záložnými kotlami na ZPN. Nemocničná kotolňa na DŠ zabezpečovala výrobu a distribúciu tepla pre zmluvných odberateľov a tiež dodávku tepla do plynových kotolní Ľ. Štúra a Mierová v rámci výroby tepla.

V roku 2019 bolo 234 vykurovacích dní s priemernou vonkajšou teplotou +5,2 °C, čo predstavuje 3 472 D°.

**Výroba a rozvod tepla v roku 2019 bola bezporuchová a v požadovanej kvalite v zmysle štandardov kvality.**

Tab. č. 4

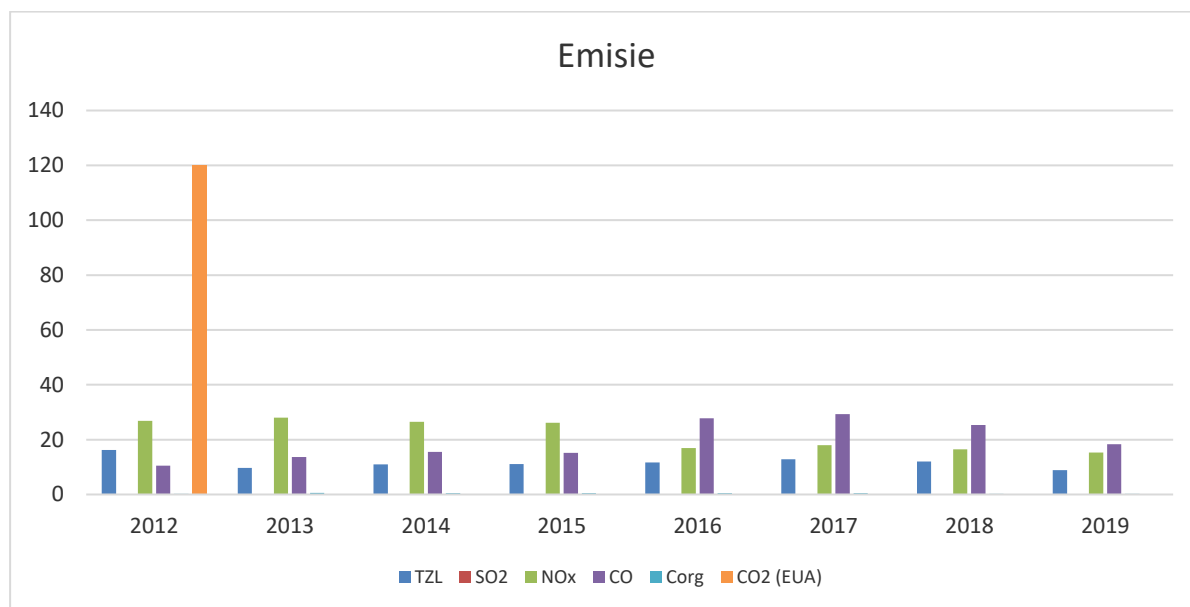
| P. č. | Položka                                           | M. j.  | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|-------|---------------------------------------------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1.    | Počet vykurovacích dní                            | deň    | 248        | 230        | 241        | 202        | 234        |
| 2.    | Priemerná vonkajšia teplota vo vykurovacích dňoch | °C     | 5,2        | 4,1        | 4          | 6          | 5,2        |
| 3.    | Počet dennostupňov počas vykurovacích dní         | °D     | 3662       | 3647       | 3848       | 3364       | 3472       |
| 4.    | Priemerný dennostupeň na vykurovací deň           | °D/deň | 14,77      | 15,86      | 15,97      | 16,65      | 14,84      |
| 5.    | Výroba tepla                                      | kWh    | 45 975 332 | 47 100 273 | 48 617 913 | 45 432 461 | 45 900 144 |
| 6.    | Predaj tepla na fakturáciu                        | kWh    | 43 423 076 | 43 455 356 | 44 670 462 | 41 562 928 | 42 148 281 |

## 2. 2 Spoločnosť TEHOS a životné prostredie

Pri spaľovaní palív (zemného plynu, biomasy) vznikajú emisie, ktoré sa skladajú z TZL (tuhé znečisťujúce látky), SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, C<sub>org</sub>, CO<sub>2</sub> – skleníkové plyny). Za rok 2018 boli na všetkých zdrojoch znečisťovania (kotelne – výhrevne) dodržané zákonné limity znečisťovania ovzdušia. Dodržiavanie je preukázané periodickým oprávneným meraním.

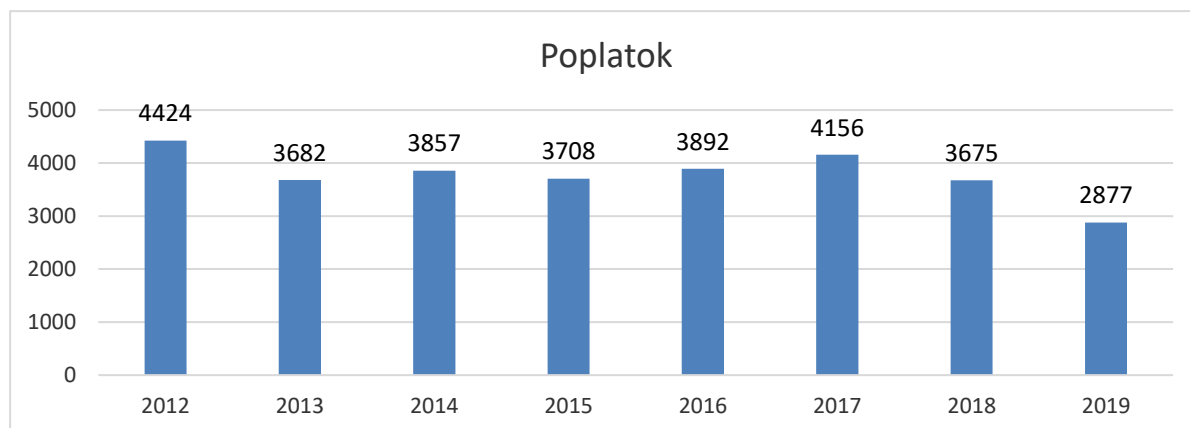
Tab. č. 5 Spolu vypustené emisie za roky 2011 – 2019

| Emisie/Rok            | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015      | 2016    | 2017    | 2018     | 2019      |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|----------|-----------|
| TZL                   | 16,1897 | 16,187  | 9,7403  | 10,9204 | 11,120804 | 11,7026 | 12,7871 | 11,96885 | 8,92909   |
| SO <sub>2</sub>       | 0,0189  | 0,0189  | 0,0158  | 0,0122  | 0,012412  | 0,0134  | 0,0108  | 0,011254 | 0,014103  |
| NO <sub>x</sub>       | 26,9021 | 26,9024 | 27,9691 | 26,5324 | 26,178641 | 16,9075 | 17,9354 | 16,42396 | 15,24773  |
| CO                    | 10,4668 | 10,467  | 13,6886 | 15,5846 | 15,135246 | 27,7505 | 29,3393 | 25,34799 | 18,272306 |
| C <sub>org</sub>      | 0,2114  | 0,206   | 0,5756  | 0,4346  | 0,444270  | 0,4586  | 0,523   | 0,244618 | 0,239808  |
| CO <sub>2</sub> (EUA) | 76      | 120     | 0       | 0       | 0         | 0       | 0       | 0        | 0         |



Tab. č. 6 Prehľad poplatkov za znečisťovanie ovzdušia

| Rok      | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Poplatok | 4547 | 4424 | 3682 | 3857 | 3708 | 3892 | 4156 | 3675 | 2877 |



Spoločnosť dodržiava emisné limity pre stredné zdroje znečisťovania.

### 2. 3. Oprava a údržba energetických zariadení.

Dňa 15.01. 2019 od 7:00 do 17. 01.2019 do 11:40 prerušená výroba tepla na biomasovom kotly 7 MW na kotolni BI Bysterecká z dôvodu opravy dopravnej cesty a to výmeny osi a uloženia ložísk. Ku zabezpečeniu požadovaných odberov tepla bol do prevádzky uvedený kotol na ZPN so spotrebou plynu 26 024 m<sup>3</sup>.

Na kotolni BI Bysterecká bola dňa 27. 02. 2019 o 02:30 prerušená výroba tepla na biomasovom kotly 7 MW z dôvodu zaseknutia reťaze vodorovného dopravného pásu. Ku zabezpečeniu požadovaných odberov tepla bol do prevádzky uvedený kotol na ZPN so spotrebou plynu 2 493 m<sup>3</sup>. Do prevádzky bol spustený 7 MW kotol 10:00.

Na kotolni BIII Matúškova bola dňa 13. 02. 2019 prerušená výroba tepla z dôvodu poruchy na dopravnej ceste. Dodávka tepla počas času opravy bola bez nutnosti pripájania záložného plynového zdroja.

Na kotolni BI Bysterecká bola v dňa 02. 03. 2019 19:00 až 21:30 prerušená výroba tepla na biomasovom kotly z dôvodu zaseknutia predmetu vodorovného šneku na vstupe do kotla. Na BII Nemocničná bola dňa 25. 03. 2019 avizovaná porucha vyhodnocovacej jednotky kyslíka v spalínach na kotly K6 (2MW). Počas servisného zásahu došlo k poškodeniu karty riadiaceho systému. Karta bola dočasne nahradená z kotla K7 (3MW), ktorý bol aktuálne v rekonštrukcii. V priebehu mesiacov marec a apríl na kotolni BII (nemocničná) prebiehali práce na pretrubkovaní biomasového kotla 3MW. Výroba tepla je zabezpečená chodom 2MW kotla na biomasu.

Dňa 24. 04. 2019 boli na BI kotolni (Bysterecká) zahájená práce na pretrubkovaní biomasového kotla 5MW. Výroba tepla bola nahradená biomasovým kotlom 7MW. Dňa 21. 05. 2019 bola zahájená tlaková skúška 5MW kotla po pretrubkovaní s úplným ukončením prác na 5MW kotly dňa 27. 05. 2019.

V dňoch 02.-14. 06. 2019 bola na BI kotolni zahájená modernizácia kotolne na biomasu pozostávajúca z výmeny redlerového dopravníka, riadiaceho systému a nadriadeného systému SCADA. Dňa 02. 06. 2019 o 14:00 bol odstavený z prevádzky biomasový kotol 7MW. Výroba tepla bola dočasne nahradená spustením plynového kotla K1. Prerušenie dodávky tepla bolo v dňoch 06. 06. 2019 o 19:00 do 10. 06. 2019 12:00. Počas prerušenia dodávky tepla bola vykonaná výmena obehovej vody v systéme, prebiehali údržbárske práce na ventiloch, čerpadlách a ostatných častiach rozvodu tepla. Ukončenie výroby tepla zo zemného plynu a začiatok výroby z biomasy na 5 MW kotly bolo dňa 12. 06. 2019 o 14:00. Spotreba plynu

predstavovala 12 171 m<sup>3</sup>. Spotreba vody vymenenej v rozvode 251 m<sup>3</sup> a spotreba vody potrebnej na regeneráciu filtrov 19m<sup>3</sup>. Prerušenie dodávky tepla bolo odberateľom oznámené v zákonnej lehote.

V mesiaci august bola kotolňa BII (Nemocničná) odstavená z prevádzky z dôvodu výmeny obehovej a kotlovej vody a práce na potrubnej a technologickej časti kotolne. Výroba tepla pre OM BD bola zabezpečená podľa požadovaných odberov prevádzkou plynových kotolní L. Štúra a Mierová.

V dňoch 19.–21. 08. 2019 bola prerušená výroba a dodávka tepla na okruhoch plynových kotolní Chočská a Obrancov mieru z dôvodu plánovaných opráv a revízií v priestoroch kotolne. Počas prerušenia výroby bola vymenená obehová vody v rozvodoch. Prerušenie výroby a dodávky tepla bolo odberateľom písomne oznámené v zákonom lehote .

V dňoch 26. - 28. 09. 2019 bola prerušená výroba a distribúcia tepla na okruhu Matúškova z dôvodu montáže doplnivacieho čerpadla a plánovaných opráv a revízií v priestoroch kotolne. Počas prerušenia výroby bola vymenená obehová vody v rozvode. Prerušenie výroby a dodávky tepla bolo odberateľom písomne oznámené v zákonom lehote.

Dňa 7. 10. 2019 a dňa 26. 10. 2019 sa vyskytla porucha na vodorovnom závitovom dopravníku M504, ktorá spôsobila výpadok dodávky tepla z 5W kotla na DŠ. Požadovaný výkon bol nahradený plynovým kotlom s celkovou spotrebou 284 m<sup>3</sup> plynu. Následne sa počas mesiacov november a december poruchy niekoľko krát opakovali s kratším časom ich odstránenia. Požadovaný výkon bol nahradený plynovým záložným zdrojom s celkovou spotrebou plynu za tieto mesiace 9 776 m<sup>3</sup>.

## 2. 4 Úsek biomasy

Spoločnosť TEHOS, s. r. o. používa na výrobu tepla v troch biomasových kotolniach (výchrevniach) drevnú štiepku v kvalite požadovanej výrobcami kotlov na biomasu, ktoré sú dodané. Drevná štiepka je vyrobená z drevných odrezkov z píl a z palivového dreva určeného na výrobu štiepky. Štiepku počas roka (jar až jeseň) zabezpečuje dovozom od preverených dodávateľov, ktorí sú schopní dodávať štiepku v požadovanej kvalite (vlhkosť, frakcia) a množstve. V zimných mesiacoch má firma TEHOS, s. r. o. zabezpečenú vlastnou výrobou (z odrezkov a odpadu z píl, ktoré počas roka nakupuje a uskladňuje). Počas roka táto drevná hmota vyschne. V zime sa dodávateľsky zoštiepkuje štiepkovačom vybratým vo výberovom konaní. Týmto spôsobom je zabezpečená drevná štiepka požadovanej kvality a vlhkosti počas hlavného vykurovacieho obdobia. Priemerná vlhkosť štiepky v roku 2019 bola 37,5 %, maximálna na spaľovanie do kotla môže byť 53 %.

## 3. Zhodnotenie činnosti na úseku správy bytového fondu

Správca mestských nájomných bytov TEHOS, s. r. o. k 31. 12. 2019 spravoval 3 bytové domy, v ktorých je spolu 124 bytov, v bytovom dome spravovanom OSBD je 12 bytov a v bytových domoch spravovaných Spoločenstvami vlastníkov bytov sú 4 byty. Spolu 140 nájomných bytov.

### Štruktúra nájomných bytov:

#### a) Mestské nájomné bytové domy

|                                     |                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Bytový dom č. 2297, ul. L. Štúra    | 66 bytov (garsónky, jednoizbové a dvojizbové) |
| Bytový dom č. 2973, ul. M. Hattalu  | 34 bytov (jedno-, dvoj- a troj- izbové)       |
| Bytový dom č. 1783, ul. J. Ťatliaka | 24 bytov (garsónky a jednoizbové)             |
| Bytový dom č. 348, ul. Mládežnícka  | 12 bytov (jednoizbové)                        |

**Spolu:** 136 bytov

## **b) Spoločenstvá vlastníkov bytov**

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Spoločenstvo vlastníkov bytov č. 2069, ul. Na Sihoti          | 1 byt (trojizbový byt)  |
| Spoločenstvo vlastníkov bytov č. 1159, ul. Na Sihoti          | 1 byt (garsónka)        |
| Spoločenstvo vlastníkov bytov č. 2040, ul. Dukelských Hrdinov | 1 byt (garsónka)        |
| Spoločenstvo vlastníkov bytov č. 1531, ul. Chočská            | 1 byt (jednoizbový byt) |

**Spolu:** 4 byty

### **1) Dlh na nájomnom a zálohových platbách**

Nájomníci dlhujú na nájomnom a zálohových platbách súvisiacich s bývaním k 31. 12. 2019 **130 389,21 €**. K 31. 12. 2018 bola dlžná čiastka **158 024,85 €**, čo predstavuje zníženie dlhu v porovnaní s minulým rokom o **27 635,64 €**. Je to z toho dôvodu, že aj v roku 2019 došlo k odpísaniu niektorých pohľadávok a ich presun do podsúvahy na základe úmrtia niektorých bývalých nájomcov a taktiež na základe konkurzu v rámci osobných bankrotov. Suma týchto pohľadávok, ktoré boli v roku 2019 odpísané predstavuje 25 779,55 €. Keď si zoberieme, že dlh poklesol o 27 635,64 € a odpísaných bolo 25 779,55 €, tak na základe skutočných úhrad došlo k reálnemu poklesu o **1 856,09 €**. Ide o pozitívny jav, nakoľko po minulé roky dochádzalo takmer vždy k nárastu.

Správca bytov mesačne vyhodnocuje nedoplatky na nájomnom a zálohových platbách súvisiacich s bývaním vrátane splátkových kalendárov. Mesačné zostavy „nedoplatky a preplatky“ sú zasielané na MsÚ - odbor finančný. Súdne vymáhanie dlhov a spracovávanie návrhov na vypratanie bytov je zabezpečované Advokátskou kanceláriou Kováčik Legal s. r. o.

### **Pohľadávky k 31. 12. 2019**

| <b>Bytový dom</b>          | <b>Pohľadávky v €</b> |                   |                   |                   |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            | <b>nad 360 dní</b>    | <b>do 360 dní</b> | <b>rok 2018</b>   | <b>rok 2019</b>   |
| L. Štúra 2297              | 33 269,25             | 4 156,26          | 39 318,63         | 37 425,51         |
| M. Hattalu 2973            | 9 072,67              | 1 562,96          | 11 266,59         | 10 635,63         |
| J. Ľatliaka 1783           | 21 192,57             | 4 147,31          | 27 988,11         | 25 339,88         |
| Kňažia 348                 | 1 865,44              | 46,76             | 1 866,77          | 1 912,20          |
| J. Ľatliaka 1786           | 46 415,39             | 0,00              | 62 350,05         | 46 415,39         |
| byty v predaných bytovkách | 8 660,60              | 0,00              | 15 234,70         | 8 660,60          |
| <b>Spolu:</b>              | <b>120 475,92</b>     | <b>9 913,29</b>   | <b>158 024,85</b> | <b>130 389,21</b> |

### **2) Dodávka tepla**

TEHOS, s. r. o. zabezpečoval v priebehu roka 2019 dodávku tepla na ÚK a TÚV pre nájomné byty vo vlastníctve mesta. V roku 2019 bola dodávka tepla spolu 723 779 kWh, z toho na ÚK 448 432 kWh a na TÚV 275 347 kWh.

| <b>Bytový dom:</b>   | <b>počet bytov</b> | <b>predané kWh na ÚK</b> | <b>predané kWh na TÚV</b> |
|----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| L. Štúra bl. 2297    | 66                 | 189 500                  | 141 333                   |
| M. Hattalu bl. 2973  | 34                 | 142 513                  | 69 302                    |
| J. Ľatliaka bl. 1783 | 24                 | 116 419                  | 64 712                    |
| <b>Spolu:</b>        | <b>124</b>         | <b>448 432 kWh</b>       | <b>275 347 kWh</b>        |

V bytovom dome č. 348 na Mládežníckej ulici, kde sú byty nižšej kategórie, si nájomníci zabezpečujú vykurovanie obytných priestorov elektrickými konvektormi, prípadne vlastnými krbmi na tuhé palivo.

### 3) Príspevky na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov (tzv. Fond opráv)

Tvorba a použitie príspevku na prevádzku, údržbu a opravy nájomných mestských bytov sa riadi podľa Zmluvy o výkone správy nájomných bytov. Príspevok tvorí len vlastník. Jeho výška je od 1. 1. 2019 stanovená na 0,50 EUR/m<sup>2</sup> z celkovej obytnej plochy bytového domu. Správca bytov eviduje finančné prostriedky z tvorby príspevku na osobitnom účte vo svojej účtovnej evidencii a podľa potreby ho predkladá na odbor finančný.

|                         |                                                   |                    |
|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| ▪ <b>E. Štúra 2297:</b> | príspevok do FO od 1. 1. do 31. 12. 2019          | 14 965,20 €        |
|                         | čerpané 1. 1. - 31. 12. 2019                      | 17 303,48 €        |
|                         | <u>skutočný zostatok príspevku k 31. 12. 2019</u> | <u>12 356,33 €</u> |

Najväčšie položky uhradené z príspevku (fondu opráv): v roku 2019 sa po dlhých rokoch podarilo zrealizovať kompletnú opravu všetkých vikierov. Pri tejto príležitosti, z dôvodu využitia lešenia, došlo aj k oprave balkónov a ich náteru. Tieto práce predstavovali najväčšiu položku uhradenú z fondu. Oprava a náter všetkých balkónov bola v hodnote 14 376 Eur. Predstavuje to položku, ktorá tvorí 83,08 % z celkových nákladov. Druhú najväčšiu položku tvoria údržbárske práce v sume 1 898,53 € (10,97 %). Táto položka zahŕňa vodoinštalčné, zámočnicke a elektrikárske práce, údržbu, opravu a nákup zariadení. Najväčšími váhami na tejto položke sa podieľali maľovanie bytu č. 53 v sume 500 €, výmena vchodových dverí na byte č. 43 v sume 237 €, nákup kuchynskej linky do bytu č. 47 v sume 131,98 €, nákup vane do bytu č. 30 v sume 117,70 € a iné. Tretiu najvyššiu položku tvorí poistenie bytového domu v sume 878,67 € čo predstavuje 5,08 % z celkových nákladov. Ďalšie položky predstavuje revízia hasiacich prístrojov v sume 63,08 € a deratizácia v sume 87,20 €. Bytový dom má 17 rokov a vyžaduje si častejšie opravy spoločných zariadení, ktoré poškodzujú neprispôsobiví nájomníci a bezdomovci, ktorí často v bytovom dome prespávajú, nakoľko tento sa neuzamýka.

|                           |                                                   |                    |
|---------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| ▪ <b>M. Hattalu 2973:</b> | príspevok do FO od 1. 1. do 31. 12. 2019          | 12 596,88 €        |
|                           | čerpané 1. 1. - 31. 12. 2019                      | 3 322,47 €         |
|                           | <u>skutočný zostatok príspevku k 31. 12. 2019</u> | <u>33 187,06 €</u> |

Najväčšie položky hradené z príspevku (fondu opráv): najväčšiu položku v sume 1 944,67 € tvorí oprava sadrokartónu v byte č. 21 vrátane stropnej izolácie nad bytom pod strechou. Z celkových nákladov to predstavuje 58,53 %. Druhú najvyššiu položku tvorí poistenie bytového domu 598,09 €, čo predstavuje 18,00 % z celkových nákladov fondu opráv. Tretiu najväčšiu položku tvoria údržbárske práce v hodnote 547,23 € (16,47 %), ktoré zahŕňajú vodoinštalčné, zámočnicke, elektrikárske práce, opravy a nákup zariadení. V tejto sume je zahrnutá napr. kúpa el. sporáku do bytu č. 31 v sume 269 €. Poslednú položku tvorí kontrola hasiacich prístrojov v sume 42,48 a revízia bleskozvodu v sume 190 €. Bytový dom má 13 rokov a je zatiaľ v dobrom technickom stave. Avšak pri realizovanej oprave strechy v r. 2017 nad stredným vchodom sa zistilo, že gumené tesnenia na skrutkách, ktoré držia plech sú po rokoch rozpadnuté a cez tieto spoje zateká pod strechu. Boli sme upozornení, že tento problém sa pravdepodobne týka celej strechy. Bude preto potrebné v budúcnosti uvažovať o výmene celého šróbenia a prípadnej výmene zatečených a nahnitých lát, na ktorých je plech uchytený.

|                            |                                                   |                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
| ▪ <b>J. Ťatliaka 1783:</b> | príspevok do FO od 1. 1. do 31. 12. 2019          | 5 071,81 €        |
|                            | čerpané 1.1. - 31. 12. 2019                       | 4 110,68 €        |
|                            | <u>skutočný zostatok príspevku k 31. 12. 2019</u> | <u>2 287,22 €</u> |

Najväčšie položky hradené z príspevku (fondu opráv): najväčšiu položku tvoria údržbárske práce a opravy vrátane kúpy materiálu, ktoré zahŕňajú najmä vodoinštalčné a elektrikárske

práce, údržbu a opravy zariadení. Predstavujú sumu 3 567,51 € čo z celkových nákladov fondu predstavovalo 86,79 %. V tejto sume je zahrnuté nat'ahovanie omietok a maľovanie bytu č. 11 po p. Blanke Dobiášovej v sume 1 555,54 €, nákup kuchynských liniek do bytov č. 11 a č. 18, nákup vchodových dverí do bytu č. 11 a iné. Druhú najväčšiu položku tvorí poistenie bytového domu v sume 290,16 € (7,06 %). Poslednú položku tvoria kontrola hasiacich prístrojov v sume 23,51 €, deratizácia v sume 109,50 € a revízia bleskozvodu v sume 120 €. Bytový dom má po rekonštrukcii 18 rokov. Vchody sa neuzamykajú, čo spôsobuje, že do nebytových priestorov majú prístup aj nežiadaní obyvatelia.

|                            |                                                   |                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
| ▪ <b>Mládežnícka 348 :</b> | príspevok do FO od 1. 1. do 31. 12. 2019          | 2 036,40 €        |
|                            | čerpané 1. 1. - 31. 12. 2019                      | 606,70 €          |
|                            | <u>skutočný zostatok príspevku k 31. 12. 2019</u> | <u>2 505,93 €</u> |

Najväčšie položky hradené z príspevku (fondu opráv): náklady fondu sú spojené výhradne len s opravami priamo v bytoch, nakoľko správu bytového domu a jeho poistenie zabezpečuje OSBD. V roku 2019 predstavovali celkové náklady 606,70 € z čoho najväčšie náklady boli v byte č. 24 kde boli zakúpené nové vchodové dvere, interiérové dvere do izby a nové WC spolu v sume 411,10 €. Ostatné náklady predstavovali bežné opravy.

▪ **Satelitné byty (4) v spoločenstvách:**

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| príspevok MsÚ 1. 1. - 31. 12. 2019       | 986,64 €   |
| refundácia FO 1. 8. – 31. 12. 2019       | 851,40 €   |
| úhrada SVB 1. 1. - 31. 12. 2019          | 2 043,36 € |
| predpis zákl. nájom 1. 1. – 31. 12. 2019 | 1 170,84 € |

Na základe novej Zmluvy o výkone správy nájomných bytov z júla 2019, boli počnúc augustom vytvorené samostatné analytické účty na každý satelitný byt, kde sa samostatne evidujú príjmy príspevkov pre potreby opráv v týchto bytoch. Výška príspevku je stanovená v sume 0,50 Eur/m<sup>2</sup> plochy bytu. Zároveň od augusta 2019 vlastník refunduje náklady poukazované do fondov opráv jednotlivým spoločenstvám.

Suma 2 043,36 € predstavuje finančné prostriedky poukazované správcovi do fondu opráv Spoločenstvám vlastníkov bytov (bytové domy 1159, 1531, 2040 a 2069). Príspevok od vlastníka na opravy v bytoch predstavuje sumu 986,64 €. Zároveň od augusta 2019 vlastník refundoval správcovi náklady pre spoločenstvá vo výške 851,40 €. Predpis základného nájomného je vo výške 1 170,84 €.

#### 4) Ostatné náklady

|                             |                                                    |            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|------------|
| ▪ <b>Stredisko 02 Domy:</b> | Prevádzkové náklady : čerpané 1. 1. - 31. 12. 2019 | 2 059,85 € |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|------------|

Najväčšie položky hradené zo strediska 02 Domy: SIPO pošta 501,95 €, opravy v satelitných bytoch vrátane materiálu 22,74 €, upgrade programu BYTHOS 300 €, telefonické poradenstvo 160 €, vyúčtovanie (YZAMER) 369,60 €, trovy exekútorovi 705,56 €.

|                          |                                             |            |
|--------------------------|---------------------------------------------|------------|
| • <b>Ostatné služby:</b> | Právne služby: čerpané 1. 1. - 31. 12. 2019 | 3 000,00 € |
|--------------------------|---------------------------------------------|------------|

Advokátska kancelária Kováčik Legal s. r. o. zabezpečuje správcovi právne poradenstvo, vypracováva výzvy na úhradu a na vypratanie nájomných bytov, zastupovanie správcu na súdoch, vymáhanie nedoplatkov na nájomnom a zálohových platbách súvisiacich s bývaním a vymáhanie za vzniknuté škody v bytoch a zariadeniach bytového domu.



## 5) Neobsadenosť nájomných bytov

| Bytový dom              | Počet dní bez nájmu r. 2018 | Počet dní bez nájmu r. 2019 | Najdlhšie neobsadený byt v r. 2019 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>E. Štúra 2297</b>    | 562                         | 701                         | byt č. 7 - 195 dní                 |
| <b>M. Hattalu 2973</b>  | 107                         | 292                         | byt č. 15 - 184 dní                |
| <b>J. Ľatliaka 1783</b> | 624                         | 1 006                       | byt č. 11 - 365 dní                |
| <b>Mládežnícka 348</b>  | 959                         | 1 460                       | byt č. 6, 8, 15 - 365 dní          |
| <b>Spolu</b>            | <b>2 252</b>                | <b>3 459</b>                |                                    |

V tabuľke neobsadzovaných (voľných) nájomných bytov sú uvádzané byty, za ktoré správca nedostával úhrady za nájom. Na základe porovnania rokov 2018 a 2019 sa celková obsadenosť bytov zhoršila. Vykazuje sa zvýšenie o 1 207 dní bez nájmu oproti roku 2018, čo je zvýšenie o 53,60 %. Najviac sa k tomuto zhoršeniu podpísal bytový dom na Mládežníckej ulici. V minulosti tu bol len minimálny pohyb alebo žiadny. Koncom roku 2017 a začiatkom roka 2018 boli súdne vypratané 3 byty, ktoré nie sú momentálne obsadzované. Toto spôsobilo v roku 2018 to, že tu neobsadenosť vyskočila na 959 dní a v roku 2019 až na 1460 dní. Obdobná situácia je aj v bytovom dome na ul. J. Ľatliaka, kde bolo a je niekoľko bytov dlhodobejšie neobsadených. K zhoršeniu došlo aj ostatných bytových domoch na ul. M. Hattalu a ul. E. Štúra. Je to spôsobené hlavne tým, že v týchto bytových domoch je najviac bytov a ide o „lukratívnejšie“ byty o ktoré je záujem a preto je tu aj väčší pohyb. V poslednom období celkovú situáciu zhoršuje aj fakt, že klesá dopyt a nie je až taký záujem o nájomné byty, prípadne evidujeme množstvo žiadostí o dvojizbové byty, ktoré sa len veľmi zriedka uvoľňujú. Takisto aj sprísnené podmienky prideľovania bytov, už neumožňujú sa do bytu dostať hocikomu.

## 6) Ekonomické vyhodnotenie spravovania bytového fondu za rok 2019

| Bytový dom              | Predpis<br>(zákl. nájom v €) | Splátka úveru<br>(v €) | Príspevok do FO<br>(Mlád. + sat. byty<br>do 31. 7. 2019) | Zostatok<br>z predpisu<br>(v €) |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>E. Štúra 2297</b>    | 3 590,71                     | 3 163,05               | 0,00                                                     | 427,66                          |
| <b>M. Hattalu 2973</b>  | 3 583,06                     | 3 261,04               | 0,00                                                     | 322,02                          |
| <b>J. Ľatliaka 1783</b> | 993,65                       | 784,90                 | 0,00                                                     | 208,75                          |
| <b>Mládežnícka 348</b>  | 139,53                       | 0,00                   | 106,58                                                   | 32,95                           |
| <b>satelitné byty</b>   | 62,09                        | 0,00                   | 99,25                                                    | - 37,16                         |
| <b>SPOLU</b>            | <b>8 369,04</b>              | <b>7 208,99</b>        | <b>205,83</b>                                            | <b>954,22</b>                   |

Správca mestských nájomných bytov TEHOS, s. r. o. má pri 100% - tnej obsadenosti a 100% - tnej platobnej disciplíne reálne mesačné príjmy z nájomného vo výške 954,22 €. Skutočnosť je však úplne iná, nakoľko počas roka nie sú obsadené všetky byty a mnohí nájomníci si neplnia svoje záväzky.

$$8\,369,04 - 7\,208,99 - 205,83 = 954,22 \text{ €}$$

**a) Náklady správcu pri spravovaní bytov za rok 2019:**

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| ▪ ostatné náklady                                          | 2 059,85 €         |
| ▪ cena práce zamestnancov za spravovanie (vrátane odvodov) | 17 000,00 €        |
| ▪ cena práce právnej pomoci pri spravovaní bytov           | 3 000,00 €         |
| <b>Σ ročných nákladov na správu:</b>                       | <b>22 059,85 €</b> |

*\* okrem týchto nákladov má správca aj iné náklady, ktoré sa nedajú exaktne vyčísliť, ale patria k správe bytov (kancelárske potreby, pohonné hmoty, nájom kancelárie, energie a pod.)*

**b) Príjmy správcu zo spravovania bytov za rok 2019:**

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| ▪ odmena za správu (5 € x 140 bytov x 12 mesiacov)     | 8 400,00 €         |
| ▪ max. možný zostatok z nájmu (954,22 € x 12 mesiacov) | 11 450,64 €        |
| <b>Σ ročných príjmov zo správy:</b>                    | <b>19 850,64 €</b> |

**Hospodársky výsledok: - 2 209,21 €** (19 850,64 - 22 059,85)

**Zhodnotenie:**

*Z uvedeného vyhodnotenia možno konštatovať, že tvorba FO je v súčasnosti postačujúca. Zároveň je pozitívne, že sa vo fonde tvorí rezerva, ktorá môže slúžiť pre prípad budúcich, prípadne nepredvídateľných porúch/opráv. Za zváženie však stojí bytový dom 1783, kde je najmenšia plocha a preto aj najmenší príspevok. Zároveň je tento bytový dom najstarší a obývajú ho „najhorší“ nájomníci. Opravy a obnova zariadení sú častejšie a preto príjmy a výdavky sú takmer na rovnakej úrovni. Do budúcnosti preto odporúčame uvažovať nad zvýšením príspevku v tomto bytovom dome tak, aby sa tvorila dostatočná rezerva pre prípadné neočakávané opravy/poruchy.*

*Čo sa týka spravovania ako takého, z pohľadu podnikania je toto pre správcu stratové. V porovnaní s minulými rokmi sa však situácia výrazne zlepšila, nakoľko na základe novej zmluvy o výkone správy začal od augusta 2019 vlastník refundovať niektoré náklady, ktoré doteraz znášal správca. Tieto zmeny budú však citelne hlavne až v budúcom roku. Dôležitým faktorom naďalej ostáva obsadenosť bytov a zloženie nájomníkov, ktoré výrazne ovplyvňujú celkový výsledok hlavne z pohľadu platobnej disciplíny. S týmto súvisí aj úhrada faktúr za vodu a teplo, ktoré TEHOS, s. r. o. uhrádza spoločnostiam, ktoré tieto služby poskytujú a následne sa musí domáhať úhrady za tieto služby od nájomníkov.*

#### 4. Ekonomické výsledky

➤ *vybrané ukazovatele finančnej analýzy*

| ukazovateľ                             | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018   | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| <b>ukazovatele likvidity (koef.)</b>   |       |       |       |       |        |       |
| pohotovú likvidita / 0,2 - 0,8/        | 1,28  | 1,47  | 1,65  | 1,511 | 1,832  | 2,307 |
| bežná likvidita / 1,1 - 1,5/           | 3     | 2,85  | 3,34  | 2,905 | 3,227  | 3,475 |
| celková likvidita / 2 - 2,5/           | 3,36  | 3,16  | 3,61  | 3,309 | 3,7    | 4,025 |
| <b>ukazovatele aktivity (dni)</b>      |       |       |       |       |        |       |
| priemerná doba inkasa pohľad.          | 75    | 76    | 79    | 76    | 82     | 76    |
| dooba obratu zásob                     | 20    | 20    | 18    | 25    | 73     | 88    |
| <b>ukazovatele zadlženosti (koef.)</b> |       |       |       |       |        |       |
| úverová zadlženosť                     | 30,81 | 22,66 | 15,19 | 6,44  | 0      | 0     |
| stupeň fin. samostatnosti              | 42,6  | 48,29 | 54,22 | 62,41 | 69,26  | 69,55 |
| stupeň krytia úrokov                   | 2,83  | 4,89  | 2,03  | 1,786 | 24,429 | 0     |
| <b>ukazovatele rentability (koef.)</b> |       |       |       |       |        |       |
| rentabilita tržieb                     | 0,042 | 0,06  | 0,012 | 0,004 | 0,022  | 0,028 |
| Rentabilita nákladov (ROA)             | 0,016 | 0,026 | 0,005 | 0,002 | 0,011  | 0,014 |
| Rentabilita vl. imania ( ROE)          | 0,039 | 0,053 | 0,01  | 0,004 | 0,016  | 0,02  |
| <b>ukazovateľ opotrebenia DHIM (%)</b> | 54,2  | 60,73 | 66,83 | 72,88 | 77,54  | 79,89 |

➤ *Súvaha v skrátenej podobe – roky 2018 a 2019*

| Štruktúra majetku spoločnosti<br>(v celých EUR) | Rok       |           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                 | 2019      | 2018      |
| <b>Neobežný majetok</b>                         | 3 339 605 | 3 668 857 |
| Dlhodobý nehmotný majetok                       |           |           |
| Dlhodobý hmotný majetok                         | 3 339 605 | 3 668 857 |
| Dlhodobý finančný majetok                       |           |           |
| <b>Obežný majetok</b>                           | 2 205 781 | 1 918 287 |
| Zásoby                                          | 301 220   | 245 536   |
| Dlhodobé pohľadávky                             |           |           |
| Krátkodobé pohľadávky                           | 640 355   | 723 185   |
| Finančné účty                                   | 1 264 206 | 949 566   |
| <b>Časové rozlíšenie aktív</b>                  | 8 380     | 7 821     |
| <b>Aktíva celkom</b>                            | 5 553 766 | 5 594 965 |

| Štruktúra zdrojov (v celých EUR) | Rok       |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
|                                  | 2019      | 2018      |
| <b>Vlastné imanie</b>            | 3 862 714 | 3 875 299 |
| Základné imanie                  | 2 766 747 | 2 766 747 |
| Kapitálové fondy                 | 208 557   | 208 557   |
| Fondy zo zisku                   | 86 291    | 83 125    |
| VH minulých rokov                | 722 027   | 753 543   |
| VH za účtovné obdobie            | 79 092    | 63 327    |
| <b>Záväzky</b>                   | 989 599   | 981 300   |
| Rezervy                          | 21 514    | 26 628    |
| Dlhodobé záväzky                 | 420 057   | 436 266   |
| Krátkodobé záväzky               | 548 028   | 518 406   |
| Krátkodobé finančné výpomoci     |           |           |
| Bankové úvery                    | 0         | 0         |
| <b>Časové rozlíšenie pasív</b>   | 701 453   | 738 366   |
| <b>Pasíva celkom</b>             | 5 553 766 | 5 594 965 |

➤ VZaS za roky 2018 a 2019

| Výkaz ziskov a strát (v celých EUR)                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)</b>                      | <b>2 850 086</b> | <b>2 933 702</b> |
| <b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)</b>     | <b>2 974 602</b> | <b>3 125 446</b> |
| Tržby z predaja tovaru (604, 607)                                      |                  |                  |
| Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)                               | 2 804 729        | 2 900 154        |
| Tržby z predaja služieb (602, 606)                                     | 45 357           | 33 548           |
| Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (účt. skupina 61)                |                  |                  |
| Aktivácia (účtovná skupina 62)                                         |                  | 2 201            |
| Tržby z predaja dlhodobého NIM a HIM (641, 642)                        | 4 525            | 4 585            |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644,645,646,648,655,657)       | 119 991          | 184 958          |
| <b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>                            | <b>2 873 058</b> | <b>3 044 084</b> |
| Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)           |                  |                  |
| Spotreba materiálu, energie a ostatných nesklad. dodávok               | 1 319 521        | 1 245 840        |
| Opravné položky k zásobám (505)                                        |                  |                  |
| Služby                                                                 | 251 230          | 235 252          |
| <b>Osobné náklady súčet (r. 16 až 19)</b>                              | <b>688 347</b>   | <b>668 069</b>   |
| Mzdové náklady (521 , 522)                                             | 485 021          | 471 311          |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)                     | 330              | 363              |
| Náklady na sociálne zabezpečenie (524,525,526)                         | 175 574          | 167 528          |
| Sociálne náklady (527, 528)                                            | 27 422           | 28 867           |
| Dane a poplatky (účt. skupina 53)                                      | 16 515           | 18 531           |
| Odpisy a opravné položky k dlho. nehmot. a hmot. majetku (r.22 + r.23) | 583 087          | 869 081          |
| Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (551)                  | 583 087          | 869 081          |
| opravné položky k majetku (553)                                        |                  |                  |
| Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a mat.                    | 4 659            | 1 043            |
| Opravné položky k pohľadávkam (547)                                    | -4 570           | -22 981          |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť                                 | 14 269           | 29 249           |
| <b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (r. 02 - r. 10)</b>   | <b>101 544</b>   | <b>81 362</b>    |

|                                                                          |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Pridaná hodnota (r. 03+04+05+06+07) - (r.11+12+13+14)</b>             | <b>1 279 335</b> | <b>1 454 811</b> |
| <b>Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30+31+35+39+42+43+44)</b>       | <b>142</b>       | <b>142</b>       |
| Tržby z predaja cenných papierov                                         |                  |                  |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku (súčet r. 32 až 34)               | 0                | 0                |
| Výnosy z krátkodobého finančného majetku (r. 36 až 38)                   | 0                | 0                |
| Výnosy z krát. fin. majetku od prepojených účtovných jednotiek           |                  |                  |
| Výnosy z krát. fin. majetku okrem prepojených účtovných jednotiek        |                  |                  |
| Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku                         |                  |                  |
| Výnosové úroky (r. 40 + 41)                                              | 0                | 0                |
| Ostatné výnosy z finančnej činnosti                                      | 142              | 142              |
| <b>Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46+47+48+49+52+53+54)</b>       | <b>672</b>       | <b>4 140</b>     |
| Predané cenné papiere a podiely (561)                                    |                  |                  |
| Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)                             |                  |                  |
| Opravné položky k finančnému majetku (565)                               |                  |                  |
| Nákladové úroky (r. 50 + 51)                                             | 0                | 3 302            |
| Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562)                     |                  |                  |
| Ostatné nákladové úroky (562)                                            |                  | 3 302            |
| Kurzové straty (563)                                                     | 26               | 44               |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)                           | 646              | 794              |
| <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (r. 29 - r. 45)</b>        | <b>-530</b>      | <b>-3 998</b>    |
| <b>Výsledok hosp. za účt. obdobie pred zdanením (r. 27+r.55)</b>         | <b>101 014</b>   | <b>77 364</b>    |
| Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)                                            | <b>21 922</b>    | <b>14 037</b>    |
| - splatná (591, 595)                                                     | 47 675           | 23 092           |
| - odložená (592)                                                         | -25 753          | -9 055           |
| Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom                     |                  |                  |
| <b>Výsledok hosp. za účt. obdobie po zdanení (r. 56 - r. 57 - r. 60)</b> | <b>79 092</b>    | <b>63 327</b>    |

➤ Členenie tržieb (Poznámky – Tržby za vlastné výkony a tovar)

| oblasť odbytu                    | 2019             | 2018             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Tržby z tepla                    | 2 804 729        | 2 900 154        |
| Tržby z predaj služieb           | 45 357           | 33 548           |
| Tržby z predaja cenných papierov | 0                | 0                |
| <b>SPOLU</b>                     | <b>2 850 086</b> | <b>2 933 702</b> |

➤ Členenie ostatných výnosov a tržieb (nezahrnutých v tab. č. 8)

| Názov položky                            | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktivácia nákladov                       |                | 2 201          |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku       | 4 525          | 3 542          |
| Tržby z predaja materiálu                |                | 1 402          |
| dotácie prevádzkové                      |                |                |
| kapitálové dotácie rozpúšťané do výnosov | 119 991        | 184 762        |
| ostatné výnosy z hosp. činnosti          |                | 197            |
| výnosové úroky                           |                |                |
| ostatné finančné výnosy                  | 142            | 141            |
| vnútropodnikové výnosy                   | 27 850         | 25 698         |
| <b>SPOLU</b>                             | <b>152 508</b> | <b>217 943</b> |

➤ *Informácie o nákladoch spoločnosti*

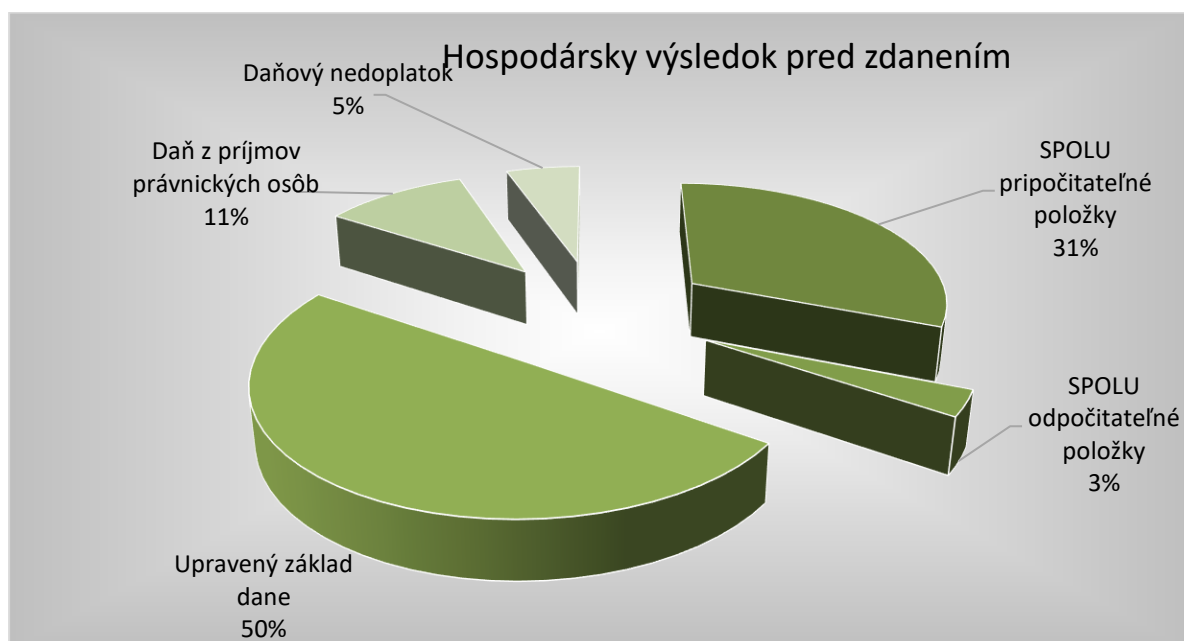
| Názov položky                                 | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>spotreba materiálu celkom</i>              | 660 887          | 733 018          |
| štiepka                                       | 605 015          | 680 487          |
| materiál jednicový                            | 47 283           | 43 672           |
| ostatná spotreba materiálu                    | 8 589            | 8 859            |
| Spotreba energie a ostatných neskl. dodávok   | 652 378          | 512 823          |
| plyn                                          | 554 912          | 413 659          |
| el. energia                                   | 93 458           | 94 172           |
| ostatná spotreba energií                      | 4 007            | 4 992            |
| <i>Náklady na služby</i>                      | 251 230          | 235 252          |
| nájomné                                       | 95 994           | 88 009           |
| revízie                                       | 33 141           | 47 069           |
| opravy a údržba                               | 77 043           | 44 395           |
| služby audítorov                              | 3 800            | 4 000            |
| ostatné náklady na služby                     | 41 252           | 51 779           |
| Ostatné náklady z hospodárskej činnosti       | 14 269           | 29 249           |
| osobné náklady                                | 688 347          | 668 069          |
| Daňové náklady                                | 16 515           | 18 531           |
| Odpisy                                        | 583 087          | 869 081          |
| Ostatné náklady *                             | 89               | -21 938          |
| <b>Celkové náklady na hospodársku činnosť</b> | <b>2 873 058</b> | <b>3 044 084</b> |

➤ *Cash - Flow v skrátenom rozsahu (2018, 2019)*

| Ozn. p. | Obsah položky                                                                          | bežné obdobie<br>2019 | bezprostredne<br>predchádzajúce<br>obdobie 2018 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Z/S     | výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením<br>daňou z príjmov               | 100 843               | 304 392                                         |
| A.      | čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti                                             | 568 608               | 688 008                                         |
| B.      | čisté peňažné toky z investičnej činnosti                                              | -253 969              | -136 366                                        |
| C.      | čisté peňažné toky z finančnej činnosti                                                | 0                     | -395 612                                        |
| D.      | čisté zvýšenie alebo zníženie peňažných prostriedkov                                   | 314 638               | 156 030                                         |
| E.      | Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov<br>na začiatku účtovného obdobia  | 949 567               | 793 537                                         |
| F.      | Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov<br>na konci účtovného obdobia     | 1 264 205             | 949 567                                         |
| G.      | Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a<br>peňažným ekvivalentom          | 0                     | 0                                               |
| H.      | Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných<br>ekvivalentov na konci účtovného obdobia | 1 264 205             | 949 567                                         |

➤ Daňové priznanie 2019

| Obsah položky                                    | 2019           |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <i>Hospodársky výsledok pred zdanením</i>        | 101 013        |
| Pripočítateľné položky                           |                |
| - výdavky podľa § 21                             | 9 094          |
| - sumy podľa § 17                                | 3 654          |
| - rozdiel účtovných a daňových odpisov           | 90 111         |
| - ostatné položky                                | 38 393         |
| <i>SPOLU pripočítateľné položky</i>              | <i>141 253</i> |
| Odpočítateľné položky                            |                |
| - kurzové rozdiely                               |                |
| - príjmy nezahrňované do zákł. dane § 17         | 3 497          |
| - ostatné položky znižujúce základ dane          | 11 747         |
| <i>SPOLU odpočítateľné položky</i>               | <i>15 244</i>  |
| Upravený základ dane                             | 227 021        |
| Odpočet daňovej straty za predchádzajúce obdobie |                |
| Daň z príjmov právnických osôb                   | 47 675         |
| Daňový nedoplatok                                | 24 582         |



**6. Štruktúra dlhodobého majetku spoločnosti k 31.12.2019 a významné prírastky majetku v r. 2019:**

| Položky dlhodobého hmotného majetku | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| pozemky                             | 16 193           | 16 193           |
| stavby                              | 2 734 543        | 3 099 248        |
| samostatne hnutel'né veci a súbory  | 544 441          | 534 786          |
| ostatný dlhodobý hmotný majetok     |                  |                  |
| obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 44 428           | 18 630           |
| iné                                 | 0                | 0                |
| <b>SPOLU</b>                        | <b>3 339 605</b> | <b>3 668 857</b> |

➤ Významné prírastky dlhodobého hmotného majetku v r. 2019

| <b>Položka</b>                                             | <b>EUR</b>     |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| server                                                     | 11 710         |
| Meranie a regulácia kotla K4 - Bysterec                    | 12 904         |
| Meranie a regulácia kotla K5 - Bysterec                    | 12 904         |
| SCADA pre K4                                               | 4 116          |
| SCADA pre K5                                               | 4 116          |
| Matúškova - kompenzácia elektriky                          | 9 905          |
| Bysterec - kompenzácia elektriky                           | 12 192         |
| Brezovec - kompenzácia elektriky                           | 10 033         |
| Rekonštrukcia 2 MW a 3 MW kotlov - biomasa Brezovec        | 61 261         |
| Matúškova - technické zhodnotenie technológie (snímače CO) | 2 338          |
| Bysterec - technické zhodnotenie technológie 5MW           | 85 390         |
| Bysterec - technické zhodnotenie stavba kotolne            | 5 828          |
| <b>Spolu</b>                                               | <b>232 696</b> |

| <b>Položky dlhodobého nehmotného majetku</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b>  |
|----------------------------------------------|-------------|--------------|
| software                                     | 0           | 1 049        |
| ostatný dlhodobý nehmotný majetok            |             |              |
| obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok        |             |              |
| iné - oceníteľné práva                       |             |              |
| <b>SPOLU</b>                                 | <b>0</b>    | <b>1 049</b> |

## 7. Štruktúra úverov a leasingov

Spoločnosť k 31. 12. 2019 nemá žiadne úvery ani leasingy.