

Zpráva pro 6. zasedání Zastupitelstva města Varnsdorf, které se koná dne 22. června 2023

3.03 Výroční zpráva společnosti REGIA a. s. o činnosti za rok 2022

Předkládá: Josef Šišulák, předseda představenstva

Odůvodnění: viz příloha

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města rozhodlo vzít na vědomí Výroční zprávu společnosti REGIA a. s. o činnosti za rok 2022.

Příloha:

Výroční zpráva společnosti REGIA a. s. o činnosti za rok 2022



Výroční zpráva představenstva společnosti o činnosti za rok 2022

Josef Šišulák
předseda představenstva společnosti
Regia a. s.



Obsah

Historie	4
Současnost.....	4
Rozsah činnosti.....	4
Předmět podnikání.....	5
Řídící orgány	6
Valná hromada	6
Dozorčí rada	6
Ing. Monika Pifková – předsedkyně dozorčí rady.....	6
Představenstvo společnosti.....	6
Rozhodné skutečnosti v roce 2022.....	7
Personální záležitosti.....	8
Organizační struktura Regia a. s. od 01. 01. 2022	9
Provozní záležitosti.....	10
BOZP	10
Roční účetní závěrka za rok 2022	11
Nákladové účty – přehled významných účtů.....	11
Výnosové účty – přehled významných výnosů.....	13
Činnosti jednotlivých středisek společnosti Regia a.s.	14
Středisko 022 – Vyhlídková věž Hrádek.....	14
Středisko 023 – Ubytovna Sportovní hala Západní	15
Středisko 024 – Mikulášovice-byt čp. 1056.....	15
Středisko 041- Správa bytů.....	16
Středisko 042 – Společenství vlastníků bytových jednotek.....	17
Středisko 050 – Správa Regia a.s.	18
Středisko 052 – Odměny domovníků a vlastníků	18
Středisko 056 – Sportbar	19
Komentář ke sportovním a tělovýchovným zařízením v majetku města – SPORTOVIŠTĚ	20
Komentář k jednotlivým sportovištím.....	22
Středisko 020 – Skatepark	22
Středisko 051 - Sportovní hala	23
Středisko 053 - Zimní stadion	23
Středisko 054 – Plavecký bazén.....	24
Středisko 055 – Fotbalový a lehkootletický stadion	25
Komentář k účetní závěrce.....	277

Vývoj společnosti v roce 2022	277
Přílohy	28

Historie

Společnost **REGIA a.s.** byla založena 2. 4. 1992 jako akciová společnost s třetinovými vlastníky Město Varnsdorf, TJ Slovan Varnsdorf a TO-MI Varnsdorf, s.r.o. Základní kapitál byl a je i dnes 1.500.000,- Kč (150 ks akcií v nominální hodnotě 10.000,- Kč). V roce 1993 však firma TO-MI Varnsdorf, s.r.o. své akcie prodala oddílu TJ Slovan Varnsdorf, a ten je v roce 1994 převedl do vlastnictví Města Varnsdorf. Dnes je Město Varnsdorf 100 % vlastníkem společnosti REGIA a.s.

Původně byla společnost REGIA a.s. **založena za účelem financování sportu ve Varnsdorfu a správy všech městských sportovišť**. Předmětem podnikání byla zejména směnářská činnost, nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

V roce 1994 došlo k přehodnocení podnikatelské činnosti společnosti a REGIA a.s. se zaměřila primárně na provoz realitní kanceláře. Od roku 1996 i na správu bytového fondu ve vlastnictví Města Varnsdorf. **Správa a provoz městských sportovišť však i nadále zůstaly jednou z hlavních činností společnosti.**

Město Varnsdorf rozhodlo v devadesátých letech minulého století o privatizaci svého bytového fondu. Tuto proceduru smlouvami, prohlášeními vlastníků a jednáním na katastrálním úřadě zajišťovala společnost REGIA a.s. v plném rozsahu. Pomáhala vzniku mnoha společenství vlastníků bytových jednotek (dále SVBJ) a asistovala při jejich zápisech do obchodního rejstříku, atd. Naprostá většina nově vzniklých SVBJ si pak smluvně zajistila správu a účetnictví právě u společnosti REGIA a.s.

Současnost

V současné době Regia a.s. stále prioritně provozuje městská sportoviště, spravuje bytový fond v doplňkové (hospodářské) činnosti města Varnsdorf a vykonává ekonomické činnosti vůči SVBJ v oblasti vedení účetnictví:

Rozsah činnosti

- 1. Komplexní správa sportovišť města Varnsdorf**
 - a) Plavecký bazén
 - b) Sportovní hala + venkovní areál + ubytovna
 - c) Fotbalový stadion Kotlina
 - d) Zimní stadion
 - e) Skatepark
- 2. Bytová správa Regia Varnsdorf**
 - a) Komplexní správa bytového fondu Města Varnsdorf (529 bytů)
 - b) Komplexní správa nebytových prostor (16 objektů)
- 3. Správa Společenství vlastníků bytových jednotek**
 - a) 28 bytových domů
- 4. Bytové družstvo**
- 5. Vyhlídková věž Hrádek**

Předmět podnikání

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona:
 - a) Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybářství, lesnictví a myslivost
 - b) Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
 - c) Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků
 - d) Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů
 - e) Výroba elektronických součástek, elektronických zařízení a výroba a opravy elektronických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
 - f) Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
 - g) Zprostředkování obchodu a služeb
 - h) Velkoobchod a maloobchod
 - i) Ubytovací služby
 - j) Činnost informačních a zpravodajských činností
 - k) Pronájem a půjčování věcí movitých
 - l) Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - m) Reklamní činnost, marketing, mediální zastupování
 - n) Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
 - o) Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
 - p) Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
 - q) Provozování kulturních, kulturně - vzdělávacích a zábavných zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobních akcí
 - r) Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovních činností
 - s) Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
 - t) Výroba, obchod a služby jinde neuvedené
2. Hostinská činnost
3. Zednictví
4. Vodoinstalatérství
5. Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektrických a telekomunikačních zařízení
6. Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
7. Prodej kvasného lihu, konzumní lihu a lihovin
8. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
9. Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

Řídící orgány

Valná hromada

Jediným akcionářem je město Varnsdorf. Valnou hromadou společnosti Regia a.s. je Rada města ve složení:

Jan Šimek (starosta města Varnsdorf)
Jiří Sucharda (1. místopředseda)
Mgr. Jan Šišulák (2. místopředsedkyně)
PhDr. Martin Musílek (radní)
ThMgr. Roland Solloch (radní)
Mudr. Václav Jára
Mgr. Pavel Kolár

Dozorčí rada

Ing. Monika Pífková – předsedkyně dozorčí rady

Ing. Jaroslav Draský – člen dozorčí rady
p. Jan Šimek – člen dozorčí rady

Volební období členů je čtyřleté.

Představenstvo společnosti

p. Josef Šišulák – předseda představenstva

Mgr. Bc. Ladislava Křížová – člen představenstva
Mgr. Jan Tognier – člen představenstva

Volební období členů představenstva je čtyřleté.

Všechna jednání představenstva jsou řádně dokladována zápisem ve dvou vyhotoveních a jeden originál a jedna kopie je k dispozici na sekretariátu starosty města Varnsdorf.

Rozhodné skutečnosti v roce 2022

a) Městská sportoviště Varnsdorf

Zastupitelé města Varnsdorf schválili na svém zasedání novou „Smlouvu o poskytnutí vyrovnávací platby pro rok 2022“ na pokrytí uznatelných nákladů na provoz městských sportovišť, tzv. SGEI, ve výši 10.000.000,-Kč.

Tyto prostředky jsou poskytnuty na tzv. způsobilé náklady, které jsou spojeny se závazkem veřejné služby (poskytování sportovních a tělo-výchovných služeb, provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti, pronájem nemovitých věcí a nebytových prostor, pronájem a půjčování věcí movitých) a jsou tvořeny zejména náklady na energie a obvyklé opravy včetně běžné údržby.

Nedílnou součástí jsou další smluvní vztahy:

- Smlouva o výpůjčce
- Pověření k výkonu závazku veřejné služby

b) Středisko správy bytů

V roce 2022 hospodařilo středisko správy bytů na základě smluvního vztahu mezi městem Varnsdorf a společností hospodařit dle schváleného rozpočtu s příjmy ve výši 12.982.859,-Kč a náklady ve výši 10.480.000,-Kč. Hospodářský výsledek je každoročně převáděn formou měsíčních záloh rozpočtu města roku následujícího ve výši 2.502.859,-Kč.

Dne 2.12. 2021 rozhodla Rada města Varnsdorf usnesením č. 599/2021/1 stanovit cenu nájemného na částku 51,-Kč za m² obytné plochy u všech bytů se smlouvami na dobu určitou i pro smlouvy nové od 01. 04. 2022. Dále usnesením č. 599/2021/2 stanovit cenu nájmu 70,-Kč za m² obytné plochy v případě celkově zrekonstruovaných bytových jednotek od 01. 01. 2022.

c) Navýšení ceny za sportoviště a komerční nebytové prostor

Na základě schválení představenstva společnosti bylo od 01. 09. 2022 plošně přistoupeno k plošnému navýšení ceny za sportoviště a nebytové prostory o 20%. Navýšení u městských sportovišť bylo projednáno s „Komisí pro vzdělávání, tělovýchovu a sport“, která vydala souhlasné stanovisko.

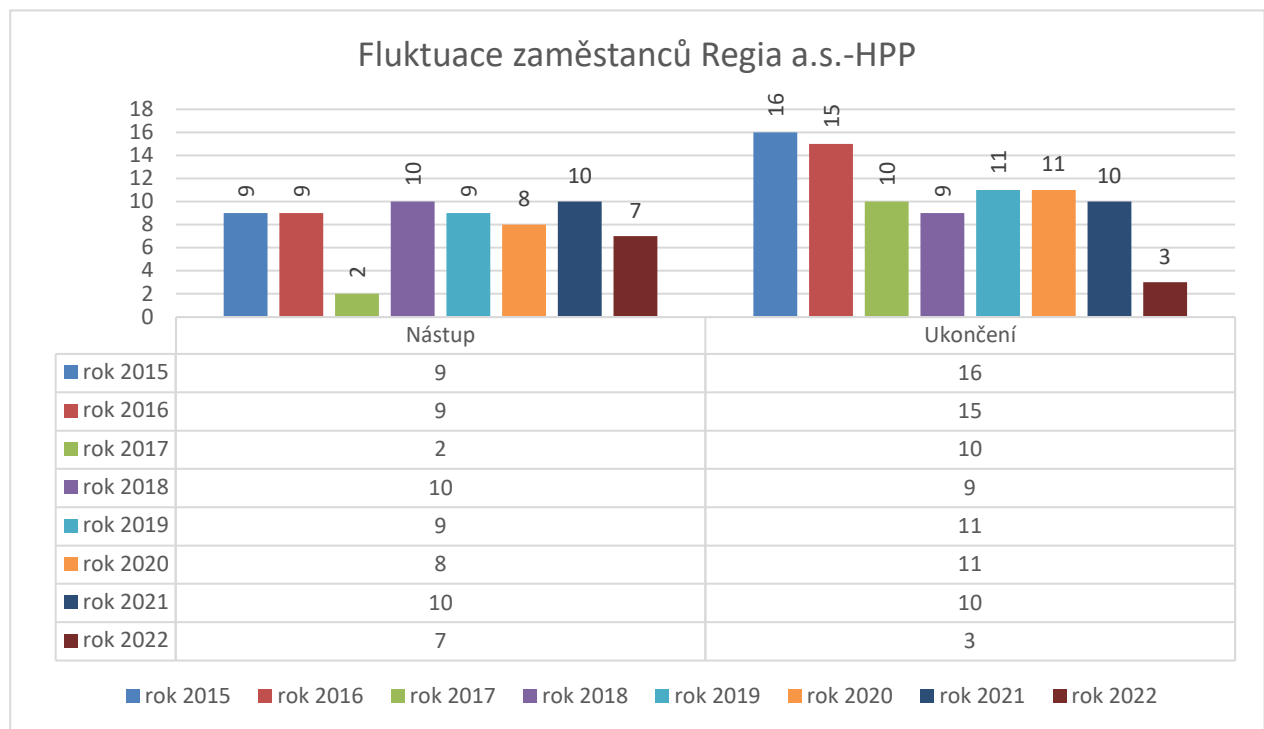
d) Nový způsob posuzování výnosů a nákladů ve společnosti

Nová směrnice č. 9/2023, s platností i pro rok 2022, upravuje vnitropodnikový způsob rozúčtování společných nákladů a výnosů v účetní jednotce dle počtu zaměstnanců na jednotlivých střediscích. Cílem je přesné zaúčtování nákladů a výnosů tak, aby obraz účetní jednotky odpovídal skutečnosti ve všech střediscích společnosti.

Personální záležitosti

Počet zaměstnanců společnosti Regia a.s. k 31. 12. 2022 je 31 osob na plný úvazek a 6 osob na zkrácené úvazky 0,5-0,7. Společnost v roce 2022 řešila opětovně odchod klíčového zaměstnance na postu mzdové účetní (mateřská dovolená). Z důvodu nárůstu administrativy u SGEI bylo vytvořen zkrácený úvazek 0,5. V plaveckém bazénu byly přijaty dvě brigádnice po dobu 3-4 měsíců za dlouhodobě nemocné. Trvale neobsazenou pracovní pozicí je pozice ledaře – správce. Jedná se specifickou činností s určitými dovednostmi a kvalifikací. Představenstvo společnosti schválilo navýšení pracovní pozice správce letního lehkooatletického a fotbalového stadionu KOTLINA, pozice však v roce 2022 nebyla obsazena.

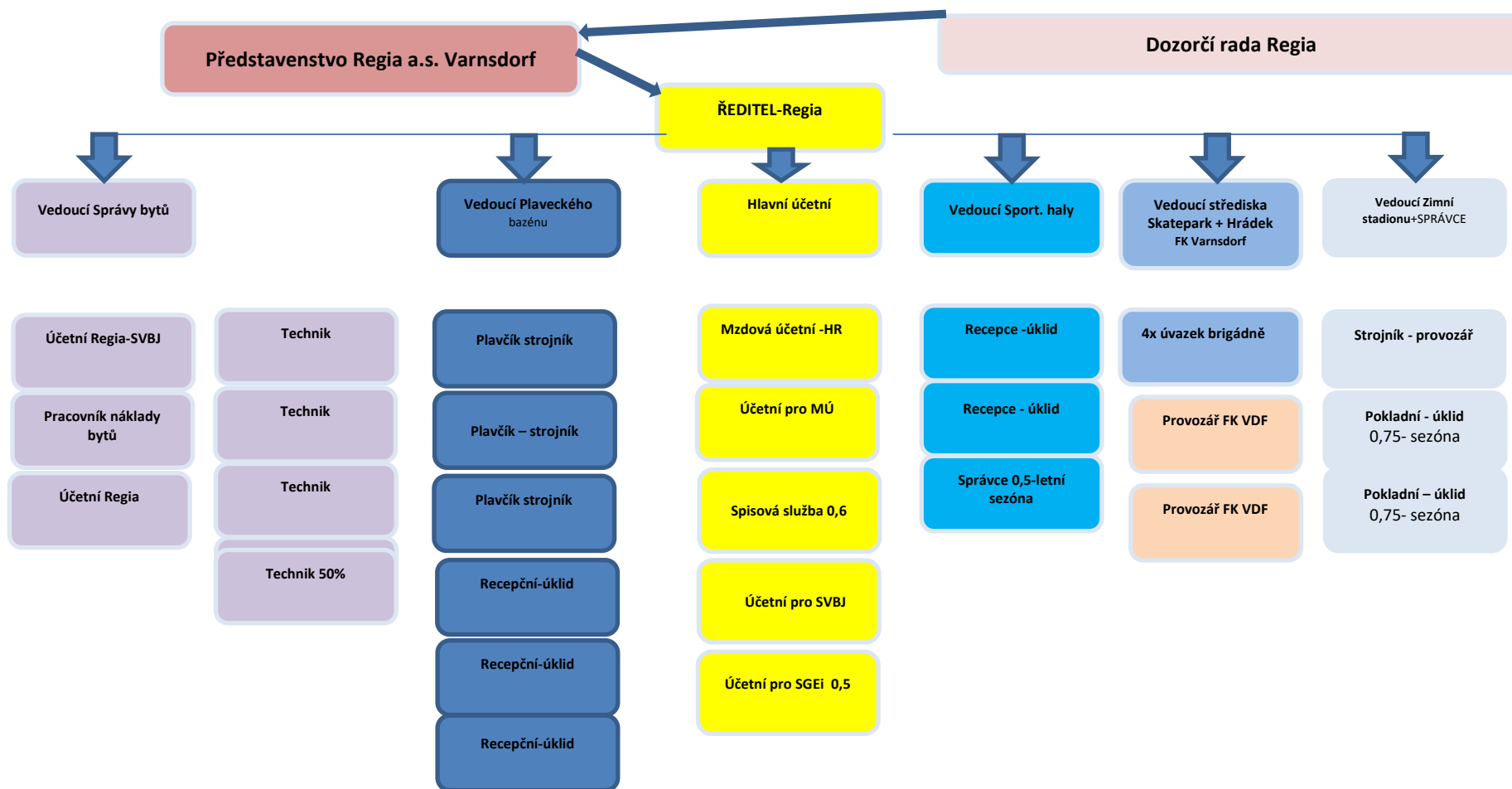
Podíl odchodů a příchodů v letech 2015-2022.



Ze shora uvedeného grafu vyplývá míra obměny zaměstnanců ve společnosti Regia a.s. Je patrné, že se prakticky zastavila fluktuace zaměstnanců ve společnosti. V roce 2022 byly odchody zapříčiněny tímto faktorem:

- Cyklická obměna na zimním stadionu – z důvodu úspory mzdových prostředků se přijímají každoročně dvě zaměstnankyně pouze na sezónu, tedy od 1. 9. do 31. 3. následujícího roku.
- Noví zaměstnanci za dlouhodobě nemocné.

Organizační struktura Regia a. s. od 01. 01. 2022



Kmochova 2136
407 47 Varnsdorf
www.regiavdf.cz

Bankovní spojení
214 524 942 / 0300 (ČSOB)

IČ: 445 67 995
ID DS: 8vafzgg
TEL: 414 120 321

Provozní záležitosti

Vedení provozní dokumentace je nedílnou součástí každého provozu. Dokumentace zpřesňuje některé dílčí úkony, nebo nařizuje určité činnosti nutné k vykonávání specifických činností. Vydávání vlastních nařízení by mělo být v souladu s vyššími právními předpisy nebo nařízeními, ze kterých by měla dokumentace vycházet.

V roce 2022 byly vydány tyto provozní předpisy:

- a) Vnitřní předpis č. 5/2021 zaměstnavatele upravující používání mobilních telefonů - platnost od 01. 01. 2022 upravuje používání mobilních telefonů v pracovní době, nebo mimo ni.
- b) Vnitřní předpis č. 6/2022 -Benefity- platnost od 01. 01. 2023- upravuje postup při dosažení významných událostí u společnosti nebo v životě.

BOZP

V roce 2022 byly zahájeny úkony směřující k zajištění a dopracování dokumentace k jednotlivým provozům tak, aby splňovaly požadavky BOZP. Kompletně bylo dopracováno středisko FK Varnsdorf, kde proběhla kontrola s uspokojivým výsledkem.

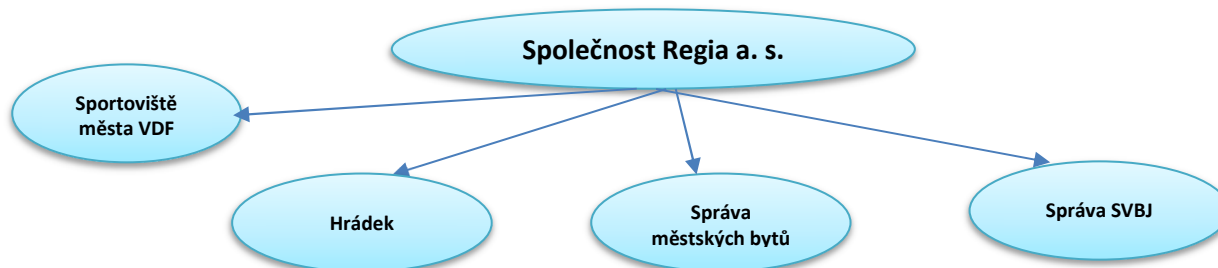
Správní orgány vyměřily společnosti Regia a.s. pokutu ve výši 5.000,-Kč za ucpání odvětrávacích výduchů v kotelně elastickou hmotou. Ostatní náležitost v naprostém pořádku.

Dále je nutné dopracovat havarijní plány na Zimním stadionu ve Varnsdorfu, kde rovněž proběhla kontrola z Ministerstva životního prostředí, regionální pobočka v Ústí nad Labem, s úkolem zajistit tento dokument do konce roku 2022.

U ostatních středisek se průběžně materiály doplňují.



Roční účetní závěrka za rok 2022



Přehled výsledků hospodaření společnosti Regia a.s. Varnsdorf pro Valnou hromadu byl sestaven dle tiskopisu k daňovému přiznání “Výkaz zisků a ztrát“, zpracovaného ke dni 31. 12. 2022.

Výsledek hospodaření akciové společnosti vykazuje celkovou ztrátu ve výši: -1.823.229,66,-Kč.

Výkaz zisků a ztrát ke dni 31. 12. 2022 vykazuje celkový hospodářský výsledek společnosti, který se skládá z jednotlivých středisek.

Celkové náklady společnosti ke dni 31. 12. 2022 činí 30.591.372,11,-Kč.
Celkové výnosy společnosti ke dni 31. 12. 2022 činí 28.768.142,45,-Kč.

Přehled jednotlivých středisek společnosti je v příloze této zprávy.

Nákladové účty – přehled významných účtů

Z významných položek nákladů zejména tyto účty:

Účet 521 – Mzdové náklady

Účet 521 000

Mzdové náklady – vykazují celkovou částku 11.952.934,00,- Kč. Jedná se o mzdy stálých zaměstnanců společnosti.

OON činily ke dni 31. 12. 2021 částku 308.111,-Kč (DPP-138.111,-Kč DPČ 170.000,-Kč). Jedná se především o další práce konané mimo hlavní pracovní poměr, které jsou vykonávány v době dnů na zotavenou stálých pracovníků, domovníků nebo zaměstnání brigádníků.

Účet 521000

Náhrady za nemoc a výplata nemocenské zaměstnavatelem byla hrazena ve výši 137.680,-Kč.

Účet 524000 – Zákonné a sociální pojištění

Účty 521 100 a 524 200

Sociální a zdravotní pojištění bylo odvedeno za zaměstnance v roce 2022 ve výši 3.806.934,80,-Kč.

Účet 501 – Spotřeba materiálu

Účet 501 001

Materiál spotřebovaný na údržbu bytových jednotek a nebytových prostor ve vlastnictví města Varnsdorf, včetně externích zakázek, byl ve výši 1.702.223,97,-Kč.

Účet 501 100 - 501 302

Kancelářské potřeby, spotřební materiál, chemie, úklidové prostředky, pracovní oděvy. Celkem ve výši 997.387,-Kč.

Účet 502 – Spotřeba energie

Účet 502 000

Celkové náklady na energie činily v roce 2022 částku 8.952.557,-Kč.

Spotřeba tepla:	4.237.531,80,-Kč
Spotřeba el. energie:	2.981.315,03,-Kč
Spotřeba plynu:	425.556,27,-Kč
Spotřeba vody:	1.308.154,40,-Kč

Náklady za energie jsou hrazeny společnostmi od 01. 01. 2022 v souvislosti s novým smluvním vztahem na základě Smlouvy k pověření k výkonu závazku veřejné služby, dále jen SGEI a Smlouvou o poskytnutí vyrovnávací platby.

Účet 503 – Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek

Účet 503 100

Režijní náklady a PHM činily v roce 2021 náklad ve výši 239.704,95,-Kč.

Účet 511- Opravy a udržování

Účet 511 100-51200

Oprava o udržování zařízení, stroj a dopravních prostředků náklad 390.189,28,-Kč

Účet 518 – Ostatní služby

Účet 518000-518900

Ostatní náklady představují náklad v celkové výši 1.713.914,29,-Kč. V této částce jsou náklady za telefony, internet, BOZP, rozборы vody, poštovné, byt Mikulášovice apod. Další náklady představují především nákupy služeb, lékařské prohlídky, úklid, odvozy odpadů, poradenskou činnost, správu SOFTbit, praní prádla, servisní činnosti atd.

Výnosové účty – přehled významných výnosů

Celkové výnosy společnosti ke dni 31. 12. 2022 činí 28.768.142,45,-Kč.

Výnosy společnosti jsou tvořeny především z příjmů ze vstupného, pronájmu nebytových prostor, provize ze správy bytů a tržby za zboží. Dále z příjmů DPH a vyrovnávací platby SGEI.

Účet 602 Tržby za služby

Účet 602 000 -602 450

Celková částka výnosů na tomto účtu činí 15.378.574,74,-Kč. Jedná se o účet provizí za správu městských bytů a nebytových prostor, správy SVBJ, dále provize z prodeje služeb, vstupného a výnosů z ubytování na sportovní hale.

Účet 648 Ostatní provozní výnosy

Účet 648000

Přefakturace nákladů – různé. Celková výše výnosů ve výši **51.176,02,-Kč**

Účet 648200

Přefakturace mzdových nákladů za domovníky na městských bytech. Celková výše výnosů ke dni 31. 12. 2022 činí **301.351,00,-Kč.**

Účet 668 Ostatní finanční výnosy

Účet 668 000

SGEI od 01. 01. 2022-31. 12. 2022 byly výnosy na částce 10.000.000,00,-Kč.

Účet 668 100

Doplatek do vyrovnávací platby za rok 2022 v částce 3.032.579,46,-Kč

Činnosti jednotlivých středisek společnosti Regia a.s.

Středisko 022 – Vyhlídková věž Hrádek

Středisko vyhlídkové věže Hrádek čp. 1726 je provozováno na základě mandátní smlouvy ze dne 25. 02. 2015 s Nadačním fondem Hrádek. Provoz je celoroční s provozní dobou duben – září, 10:00 - 18:00 hod., od úterý do neděle, s výjimkou července a srpna, kdy je provoz celý týden. V zimních měsících (od října do dubna) je provoz omezen na dobu od 12:00 – 16:00 hod., s výjimkou pondělí.

Vzhledem k nutnosti vykrývat různou pracovní dobu je obtížné dodržovat stanovený týdenní úvazek především v zimních měsících a na druhou stranu v letních měsících zase dodržet stanovený odpočinek mezi směnami tak, aby nebyl porušen zákoník práce.

Předmět správy zahrnuje:

- a) Průvodcovskou činnost v objektu včetně informačních materiálů (propagace).
- b) Zajišťuje a hradí personální obsazení.
- c) Zajišťuje a hradí nezbytnou údržbu a vybavení spotřebním materiálem a odstraňuje akutní havárie.
- d) Spolupracuje s mandantem při zajišťování plánu akcí a výstav na Hrádku.
- e) Na své náklady zajišťuje telefonní přípojku na PCO.
- f) Zajišťuje pro NF Hrádek vedení účetnictví, zpracování agendy DPH a roční uzávěrky.

Za shora uvedené úkony dle smlouvy a následujících dodatků náleží společnosti Regia odměna ve výši 200.000,-Kč s DPH a z dodatku č. 2 ze dne 01. 06. 2017 za vedení účetnictví 6.000,-Kč bez DPH.

Největším podílem nákladu jsou mzdové náklady se zákonnými odvody představující 85 % veškerých nákladů na provoz vyhlídkové věže Hrádek. V roce 2022 nebyl poskytnut žádný příspěvek, přestože byla v platnosti řádná smlouva a příspěvek NF byl schválen zastupitelstvem města v rámci rozpočtu města Varnsdorf.

V roce 2022 nebyla Vyhlídková věž v provozu z důvodu rozsáhlé rekonstrukce. Společnosti vznikly náklady za telefonní služby ve výši -6.181,-Kč.

Představenstvo společnosti na svém zasedání rozhodlo o ukončení smlouvy s Nadačním fondem Hrádek k 31. 12. 2022.

V roce 2022 byla zúčtována vystavená faktura z roku 2021, která nebyla NF proplacená.

Náklady: 6.181,-Kč

Výnosy: - 123.966,94,-Kč

Hospodářský výsledek střediska 022 - Hrádek ke dni 31. 12. 2022 vykazuje ztrátu ve výši -130.148,77,-Kč

Středisko 023 – Ubytovna Sportovní hala Západní

Středisko Ubytovny je situováno do Sportovní haly, ul. Západní. Jedná se o samostatný objekt, který je napojen na budovu sportovní haly. V dolní části jsou umístěny nebytové prostory, které jsou pronajímány. Samotná ubytovna má 49 lůžek s vlastním sociálním vybavením a nachází se v třípodlažní budově. Provoz je celoroční bez nočního provozu.

V roce 2022 se uvolnil nebytový prostor pedikúry.

V rámci střediskového hospodářství je kmenově vedeno na tomto středisku 1,2 pracovního úvazku. Ve skutečnosti se na úklidu a povozu podílí všichni zaměstnanci sportovní haly.

Z celkového pohledu se jedná o středisko, které je schopno generovat kladný hospodářský výsledek. Ten je v roce 2022 ovlivněn navýšením ceny tepla a mzdových prostředků na zaměstnance.

Stále neřešeným problémem je nová smlouva na ubytovací zařízení, která je marně vymáhána od města Varnsdorf. Rada města rozhodla dne 13. 01.2022 uzavřít se společností Regia a.s. nájemní smlouvu za účelem provozování ubytovny sportovní haly, ul. Západní č. p. 2984 ve Varnsdorfu za cenu 1 Kč/rok na dobu neurčitou.

Náklady: 637.040,44,-Kč.

Výnosy: 635.646,28,-Kč.

Hospodářský výsledek střediska 023 – Ubytovna Sportovní hala ke dni 31. 12. 2022 je -1.394,16,-Kč.

Středisko 024 – Mikulášovice-byt čp. 1056

Jedná se o jediný nemovitý majetek (byt) ve vlastnictví společnosti Regia a. s. . V roce 2022 došlo po úmrtí dlouholetého nájemce k opravě bytové jednotky, včetně výměny oken. Byt je nově obsazen od měsíce listopadu.

Náklady: 92.542,58,-Kč.

Výnosy: -17.224,00,-Kč.

Hospodářský výsledek střediska 024 – Mikulášovice 1056 - ke dni 31. 12. 2022 je -109.766,58,-Kč.

Středisko 041- Správa bytů

Středisko správy bytů sídlí ve Varnsdorfu, ul. Západní 2744. Středisko má celkem devět zaměstnanců, 5 techniků na plný úvazek a jednoho technika na 0,5 úvazku, dvě účetní na celý úvazek a skladového referenta na 0,5 úvazku. Činnosti jsou zastřešovány vedoucím střediska. Dlouhodobě neobsazenou pozicí je bytový technik, který by řídil pracovní činnosti, přebíral a předával práci pro techniky. Pozice je neobsazena z důvodu nedostatku finančních prostředků na mzdy. Situace stejná i v roce 2021 a v roce 2022. Středisko je po personální stránce stabilní.

Správa bytového fondu města Varnsdorf

Tato správa je vykonávána na základě uzavřené smlouvy “Smlouva pro správu nemovitostí a výkon dalších práv a povinností“. Jedná se o komplexní správu městských bytů a nebytových prostor.

V roce 2020 bylo na základě žádosti společnosti Regia schváleno Radou města Varnsdorf navýšení ceny za správu městských bytů a nebytových prostor z 290,-Kč na 350,-Kč (bez DPH) za bytovou jednotku a nebytový prostor. Výnos z tohoto navýšení pak pokryl především navýšení minimální mzdy v roce 2021. V roce 2022 byla radou města navýšena cena práce o 10% včetně DPH (RM ze dne 12. 05. 2022 č 203/2022).

Společnost Regia odvádí celý výsledek hospodaření zpět do městského rozpočtu. V roce 2022 odvedla částku 2.502.859,-Kč do rozpočtu města.

Mezi činnosti pro město patří opravy a rekonstrukce městských bytů. Tyto tvoří významnou položku v konečném zúčtování, jak na středisku bytové správy, tak v celkovém hospodářském výsledku společnosti.

Bytová správa patří jednoznačně mezi střediska, která by měla generovat kladný výsledek hospodaření. Při započítání vnitropodnikového hospodaření však končí ve ztrátě.

Velkým problémem je jednotková cena za odvedenou práci (384,99,-Kč), která zdaleka není tržní, a to nejenom při jednotlivých zakázkách, ale především při pohotovostech, které jsou převážně ve večerních hodinách nebo v sobotu či neděli. Kompenzace těchto výjezdů jednorázovou částkou ve výši 25.000,-Kč ze strany města Varnsdorf pokrývá jen částečně vynaložené náklady. Obrovským nedostatkem je absence nových zaměstnanců k obměně nebo k rozšíření stavu pracovníků. Stále na tomto středisku chybí (již 6 let) pracovní pozice bytového technika, který by částečně mohl zlepšit vlastní činnosti prováděných prací. Na tuto pozici však společnost nemá patřičné finanční prostředky. Další dílčím problémem je vozový park, který je zastaralý a opravy dopravních prostředků jsou v rádech desítek tisíc.

Náklady: 6.543.839,22,-Kč.

Výnosy: 6.419.722,98,-Kč.

Středisko bytové správy vykazuje k datu 31. 12. 2022 ztrátu ve výši -124.116,24,-Kč.

Středisko 042 – Společenství vlastníků bytových jednotek

Středisko Společenství vlastníků bytových jednotek (dále SVBJ) bylo založeno jako vlastní podnikatelská aktivita společnosti. V roce 2022 spravuje společnost 28 bytových domů.

Na tomto středisku je evidován jeden zaměstnanec na hlavní pracovní poměr 1,3 úvazku, který pracuje formou home-office dva dny v týdnu, a dále dvě účetní na správě bytů. Za posledních pět let došlo k masivnímu odlivu společenství od firmy. Jen v roce 2018 a 2019 odešlo 9 SVBJ, v roce 2021 další 2 společenství. Každé snížení počtu má rovněž vliv na hospodaření tohoto střediska.

Snížení hospodářského výsledku na tomto středisku je způsobeno také přepracováním spravedlivého rozdělení podílu hospodářského výsledku mezi střediskem SVBJ a střediskem bytové správy.

Do budoucna je nutné tuto službu zcela přepracovat a především navýšit její cenu. Ta se pohybuje v rozmezí od 105,-Kč do 225,-Kč. Zvyšování ceny za služby bylo oznámeno společenstvím dne 18. 12. 2022 v celkové výši 30%. Toto zvýšení se projeví až v roce 2023.

Náklady: - 816.630,71,-Kč.

Výnosy: 432.148,81-Kč.

Hospodářský výsledek střediska 042 – Společenství vlastníků bytových jednotek ke dni 31. 12. 2022 je -386.481,90,-Kč.

Středisko 050 – Správa Regia a.s.

Středisko správy sídlí ve Varnsdorfu, ul. Kmochova 2136. Personálně je obsazeno vedením společnosti (ředitel), hlavním ekonomem, mzdovou účetní, účetní pro výkon ekonomické správy pro město Varnsdorf s úvazkem 0,6 a spisovým pracovníkem na 0,5 úvazku. Z důvodu zvýšení administrativy a zpracování SGEI došlo k navýšení pracovního úvazku 0,5 na jednoho zaměstnance. V roce 2022 zůstaly náklady na účetní pro město v režii střediska Regia. Od roku 2023 je nově zařazena na středisku bytové správy.

Na středisku jsou rovněž účtovány náklady statutárních orgánů společnosti.

Personálně došlo ke změně na pozici mzdové účetní, která v měsíci květnu odešla na mateřskou dovolenou. S platností nové směrnice o způsobu rozúčtování společných nákladů a výnosů ve společnosti jsou veškeré náklady a výnosy rozúčtovány dle počtu zaměstnanců do jednotlivých středisek. Ve výnosech se již neobjevuje příspěvek na správu sportovišť.

Hospodářský výsledek střediska Správy Regia a.s. vykazuje k datu 31. 12. 2022 částku 0,-Kč.

Středisko 052 – Odměny domovníků a vlastníků

Ve středisku jsou především zaměstnávání pracovníci na vedlejší pracovní poměr (Dohody o provedení práce DPP). Jedná se o domovníky v bytových domech v majetku města. Náklady tvoří pouze OON vč. sociálního a zdravotního pojištění a nově náklad na mzdovou účetní a ekonoma. Ty v roce 2022 způsobily záporný hospodářský výsledek. Veškeré tyto náklady jsou kryty z vedlejší činnosti Města Varnsdorf.

Náklady: 319.621,22,-Kč

Výnosy: 305.982,00,-Kč

Středisko Domovníci vykazuje k datu 31. 12. 2022 ztrátu -13.639,22,-Kč.



Středisko 056 – Sportbar

Středisko bylo zřízeno v budově Sportovní haly. Jedná se o bývalou restauraci, která v roce 2021 prošla celkovou přestavbou/rekonstrukcí. Dispozičně se změnila poloha baru, vznikla nová vestavba, kompletně byla přepracována elektroinstalace a voda. Prostor byl dovybaven projekcí s plátnem a ozvučením.

Kompletní rekonstrukci si zajišťovala společnost vlastními silami za pomoci zaměstnanců z různých středisek.

V říjnu 2021 byl nebytový prostor restaurace předán novému nájemci. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Vzhledem k nastaveným podmínkám a skutečnosti, že nájemce si plní veškeré závazky, zůstává smlouva v platnosti.

Toto středisko není součástí SGEI z důvodu obchodního charakteru.

Náklady: 27.379,00,-Kč.

Výnosy: 134.380,18,-Kč.

Hospodářský výsledek střediska Sportbaru vykazuje k datu 31. 12. 2022 zisk 107.001,18,-Kč.

Komentář ke sportovním a tělovýchovným zařízením v majetku města – SPORTOVIŠTĚ

Sportoviště města Varnsdorf byla spravována společností Regia a.s. na základě Příkazní smlouvy z 31. 01. 1994, včetně aktualizací v podobě dodatků, kterých bylo vydáno čtrnáct. Právní obsah smlouvy včetně dodatků řeší primárně pouze stanovení ceny za sportoviště, včetně základního rozsahu povinností.

Spravovaná městská sportoviště

- a) Plavecký bazén
- b) Sportovní hala + venkovní areál
- c) Fotbalový stadion Kotlina + lehkooatletický ovál, hřiště s umělým povrchem
- d) Zimní stadion
- e) Skatepark (od 01. 04. 2021)

Od roku 1994 došlo k modernizaci a celkovým přestavbám na všech sportovištích, včetně jejich rozšíření, s výjimkou objektu sportovní haly. Tím se zvýšily nároky a požadavky na údržbu a správu městských sportovišť. Stále platná smlouva však již nepokrývá celkový rozsah a potřeby.

Bylo tedy nutné především upravit nový právní rámec mezi společností Regia a.s. a Městem Varnsdorf tak, aby společnost nebyla ve ztrátě z činností, které pro město Varnsdorf provozuje (správa městských sportovišť).

Od 01. 04. 2021 dochází k novému systému financování sportovišť formou „Pověření k výkonu závazku veřejné služby“ (SGEI) se smlouvou o vyrovnávací platbě.

Smluvní vztah a financování městských sportovišť (SGEI)

Společnost REGIA a.s. a Město Varnsdorf dospěly ke shodě v modelech smluvních vztahů, na jejichž základě budou užívány sportoviště města s následujícími smluvními vztahy:

- Smlouva o výpůjčce
- Pověření k výkonu závazku veřejné služby
- Smlouvy o poskytnutí vyrovnávací platby

V praxi to tedy znamená, že společnosti má Město Varnsdorf od 01. 01. 2022 hradit přímé náklady sportovišť (energie, plyn, teplo, vodu - formou prefakturace nákladů v plné výši), další finanční prostředky (cca 2.000.000,-Kč) budou použity na způsobilé náklady do sportovišť.

Město Varnsdorf si ponechalo všechny investiční akce a po dohodě stanovilo maximální částku na běžné opravy nepřevyšující částku 20.000,-Kč. Částky za opravy nebo údržby nad tento limit budou podléhat schválení odboru OSMI.

Cílem takto nastavených smluvních vztahů bylo ponechat obchodní volnost společnosti Regia a.s. a přitom zanechat Městu Varnsdorf možnost podílet se a kontrolovat svůj majetek prostřednictvím svého odboru.

Všechna tři smluvní ujednání tvoří jednotný celek, přičemž Smlouva o poskytnutí vyrovnávací platby byla uzavřena na období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2022. Tato smlouva se každým rokem obnovuje a prochází schvalovacím mechanismem včetně Zastupitelstva města Varnsdorf. Smlouva o výpůjčce a Pověření k výkonu závazku veřejné služby je schválena do 31. 12. 2024.

Komentář k jednotlivým sportovištím

Středisko 020 – Skatepark

V rámci smluvního vztahu (SGEI) bylo městem Varnsdorf předáno středisko Skateparku sídlící za budovou Městské policie Varnsdorf v ul. Lidická. Sportoviště bylo dlouhodobě využíváno bez jakéhokoliv dohledu. Tomu odpovídal stav po předání i stav jednotlivých překážek, které si návštěvníci upravovali a přenášeli dle vlastního uvážení.

Společnost zajistila v roce 2021 revizi všech ramp, překážek a celkový úklid sportoviště včetně postavení nového domku pro správce. Provoz skateparku je zajišťován od dubna do října a v případě špatného počasí je uzavřen. Dohled v týdnu byl stanoven celodenně do konce srpna. Od září byl v provozu do 13:00 hod.. K zajištění větší bezpečnosti je Skatepark monitorován vlastním kamerovým systémem.

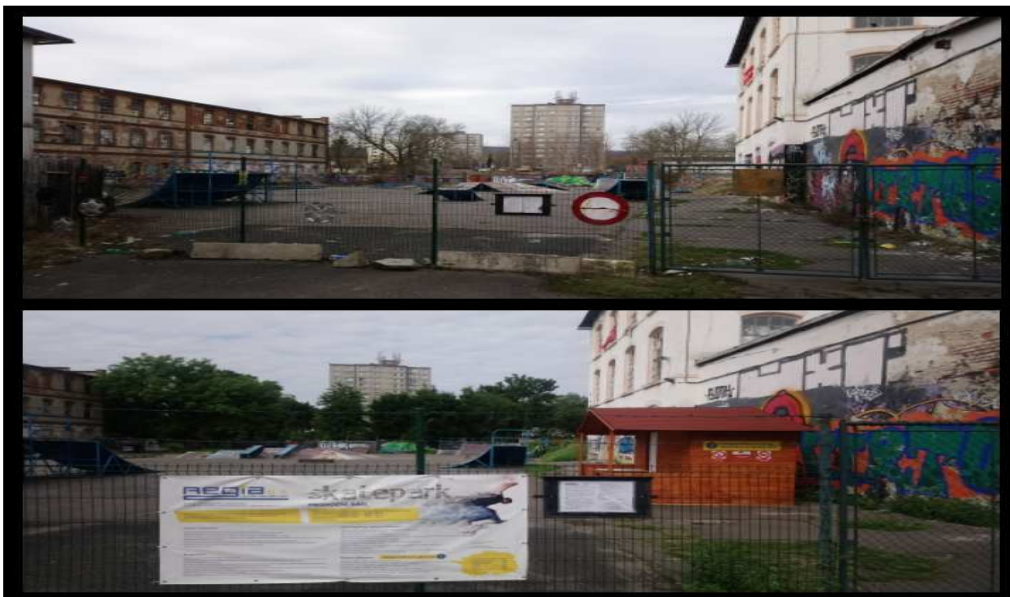
Největším podílem nákladů jsou mzdové náklady se zákonnými odvody představující 90 % veškerých nákladů na provoz. V roce 2022 jsou náklady na provoz téměř o 50% nižší než v roce 2021.

Náklady 228.720,24,-Kč

Výnosy: 219.405,26,-Kč

HV je tvořen neuznatelným nákladem k tíži společnosti.

Hospodářský výsledek střediska Skatepark ke dni 31. 12. 2022 vykazuje částku -9.314,98,-Kč.



Středisko 051 - Sportovní hala

Středisko 051 je situováno ve středu města Varnsdorf, ul. Západní a jako jediné sportoviště neprošlo za poslední roky žádnou rekonstrukcí. Ta je ve výhledu následujících let. Objekt tvoří velká sportovní hala s hledištěm, zázemí pro sportovce (šatny), restaurace a v patře budovy také sál pro bojové sporty (judo, zápas). V druhé části je situována recepce a komerční zázemí v podobě nebytových prostor, které jsou společností pronajímány. Dále je zde technické zázemí a prostorná garáž.

Venkovní prostor prošel v uplynulých letech velkou rekonstrukcí a je tvořen:

- basketbalovým hřištěm s umělým povrchem,
- travnatým hřištěm na fotbal se zádržnými systémy,
- fotbalovým hřištěm s umělým povrchem, rovněž se zádržnými systémy.

Dále venkovní sportoviště disponuje:

- dálkařskými sektory,
- moderním workoutovým hřištěm,
- běžeckým oválem (333m).

Výsledek hospodaření tohoto střediska vykazuje výrazné zlepšení v ekonomické bilanci. Proti covidovému roku jsou příjmy navýšeny o víc jak 600.000,-Kč. Problém je především ve vysoké energetické náročnosti, zastaralosti technologií (vytápění, rozvody elektrické energie, zateplení) a v celkovém stavu vlastního objektu. Jedná se o jediné sportoviště, které nebylo zrekonstruováno. Do dalších let je jasné, že finanční náročnost údržby (správy) se bude navyšovat. Náklady vzrostly o téměř 100% ve srovnání s rokem 2021.

V oblasti pronájmů lze konstatovat, že v odpoledních hodinách jsou ve 100 % využity všechny prostory.

Náklady 3.570.166,64,-Kč

Výnosy: 3.461.724,25,-Kč

HV je tvořen neuznatelným nákladem k tíži společnosti.

Hospodářský výsledek střediska Sportovní hala vykazuje k datu 31. 12. 2022 částku -108.442,39,-Kč.

Středisko 053 - Zimní stadion

Středisko zimního stadionu je situováno do ul. Otavská ve Varnsdorfu. Jedná se o sportoviště, které v minulých letech prošlo nákladnou rekonstrukcí (zastřešení), bylo zde rovněž vybudováno nové zázemí pro sportovce v podobě šaten. V patře je k dispozici restaurace, která je pronajímána. Zcela nová je i technologická část chlazení a ventilace. Jako provizorní řešení jsou koncipovány divácké sektory.

Provoz je zajištěn celoročně od ledna do prosince. V měsících leden - březen a září - prosinec je připravena ledová plocha a v měsících květen - srpen multifunkční plocha.

Tato plocha je využívána sporadicky, neboť nenabízí možnosti jiných aktivit než in-line bruslení nebo in-line hokej. V tomto ohledu je její provoz nerentabilní a bez využití.

Personálně bylo středisko obsazeno dvěma ledaři (správci) a dvěma pracovníci s celým úvazkem na pozici pokladní-úklid. Tento pracovní poměr je vždy sjednán pouze na dobu od 01. 09. do 31. 03. Od 01. 11. 2019 je na středisku zřízena funkce vedoucího zimního stadionu, který je zároveň jedním z ledařů, ostatní pracovní pozice jsou nezměněny. V roce 2022 byla opětovně ušetřena pracovní pozice ledař, kdy tuto pracovní pozici bude střídavě zastávat vedoucí ZS.

Stejně tak jako u předchozího střediska došlo o 100% navýšení příjmů z prodeje a zároveň o 100% navýšení nákladů.

Stále však není docíleno ekonomické ceny za pronájmy ledové plochy, která je v rámci využitelnosti celý týden od 15.00 hod. do 22.00 hod. obsazena, především hokejovým oddílem nebo komerčními pronájmy.

Je rovněž nutno najít lepší využití umělého povrchu v letních měsících, které by mělo ekonomice pomoci. Využitelnost v letních měsících je kolem 10 %. Důležité je dovybavit plochu dalším sportovním vybavením (fotbalové branky, sítě na volejbal, stojany na badminton apod.), tak, aby se rozšířilo portfolio nabízených služeb.

Náklady: 4.204.831,11,-Kč

Výnosy: 3.969.401,96,-Kč

HV je tvořen neuznatelným nákladem k tíži společnosti.

Hospodářský výsledek střediska Zimního stadion vykazuje k datu 31. 12. 2022 částku -235.429,15,-Kč.

Středisko 054 – Plavecký bazén

Středisko plaveckého bazénu je situováno podél ul. Západní ve středu města. Disponuje plaveckým bazénem o velikosti 25 m s pěti plaveckými dráhami. K relaxaci jsou k dispozici dvě vířivky, finská a parní sauna nebo občerstvení dostupné přímo z bazénu. Součástí je i malý plavecký bazén s chrličem vody nebo 95 m dlouhý tobogán, jehož nerezová dojezdová část byla v roce 2021 městem opravena. V patře netradičně řešené budovy je gymnastická plocha, posilovna se základním vybavením a 12 spinnigovými koly.

Provoz je celoroční s výjimkou čtrnácti dnů v roce z důvodu nutné odstávky pro údržbu některých součástí plaveckého bazénu.

Na středisku jsou zaměstnáni čtyři plavčíci a čtyři pokladní-úklid. Vše zastřešuje vedoucí plaveckého bazénu s funkcí strojníka. Pozice plavčíka (vodního dozoru) byla jednou z nejproblémovějších pozicí na tomto středisku. Fluktuace se v roce 2022 zastavila a vytvořil se konstantní tým.

Ekonomicky se jedná o středisko, které vykazuje nejvyšší výnosy, ale zároveň nákladově převyšuje všechny střediska. V roce 2022 se objem tržeb téměř zdvojnásobil. Náklady však vzrostly o 150%. Nejvyšší položkou je teplo (3.172.292,-Kč/rok).

Významným hlediskem s dopadem na HV je cena za pronájem plaveckého bazénu, ať už v podobě vstupného nebo pronájmu pro oddíly, která je vzhledem k nákladovosti extrémně nízká.

Náklady: 11.471.730,57-Kč

Výnosy: 11.019.794,89-Kč

HV je tvořen neuznatelným nákladem k tíži společnosti.

Hospodářský výsledek střediska plavecký bazén vykazuje k datu 31. 12. 2022 částku -451.935,99,-Kč.

Středisko 055 – Fotbalový a lehkootletický stadion

Středisko se nachází ve Varnsdorfu, ul. Moravská. Personálně má středisko tři zaměstnance: vedoucího střediska, správce a uklízečku. Tento stav je vzhledem k rozsahu činností neudržitelný. Je nutné navýšit středisko o jedno pracovní místo.

Fotbalový stadion přezdívaný "Kotlina" s kapacitou 4 100 míst, z toho 900 k sezení, je domácím stánkem místních fotbalistů FK Varnsdorf. V areálu se nachází také hřiště s umělou trávou a nově hřiště s přírodní trávou. Součástí je běžecký atletický 400 metrový tartanový okruh, včetně dalších atletických sektorů (koule, oštěp, kladivo a 2 dálkařské sektory).

Třípodlažní administrativní budova je postavena proti hlavnímu hledišti stadionu, kde jsou šatny a kanceláře vedení klubu FK.

Mimo areál je travnatá plocha v ul. Nemocniční (tzv. Vojenčák) vzdálený od hlavního hřiště cca 200m, která v roce 2019 prošla rekonstrukcí, tu plně hradilo město Varnsdorf. V roce 2020 bylo předáno do užívání nové travnaté hřiště nad umělou hrací plochou. Předáním nového travnatého hřiště se zvýšila nákladovost celého provozu. V roce 2021 prošel rekonstrukcí i povrch umělé trávy.

Z pohledu nákladů se i zde projevují zvýšené náklady na energie, provoz nebo mzdové náklady. Tržby se z pronájmu sportovišť se zdvojnásobily, ale náklady převyšují téměř o 200% výnosy. I zde je nízká cena pronájmu za sportovní plochy vzhledem k ekonomice provozu.

Náklady: 2.670.688,55,-Kč

Výnosy: : 2.311.126,76,-Kč

Hospodářský výsledek za středisko Fotbalového lehkootletického stadionu k datu 31. 12. 2022 vykazuje částku -359.561,77,-Kč.

Zápis o výsledku řádné inventarizace majetku v roce 2022 v účetní jednotce organizace Regia a.s.

Na základě nařízení/příkazu vedoucí účetní jednotky, vedeno pod č. j.: INV- 1/2022 ze dne 31.12.2022, byla provedena řádná inventarizace DHM, DDHM, JDM – organizace Regia a.s. se sídlem Varnsdorf, Kmochova, 2136.

Inventarizace byla provedena ke dni 31. 12. 2022, inventarizační komisí ve složení:

Předseda komise: Michaela Šeráková
Členové komise: Tereza Blažejová
Irena Šebelová
Simona Jiřincová

Inventarizace byla zahájena: 01. 12. 2022

Inventarizace byla ukončena: 31. 12. 2022

Výsledek inventarizace

1. DHM nad 80000,-Kč

- a) skutečný stav podle inventarizace DHM – 11 položek- 1.019.087,44,-Kč
- b) stav dle původního záznamu - 11 položek – 1.019.087,44,-Kč
- c) rozdíl – bez inventarizačních rozdílů

Umělecká díla: 4 položky- 199 087,83,- Kč.

Celkem 15 položek v celkové hodnotě 1.218.175,27,-Kč.

2. DDHM 3000 – 80000,-Kč

- a) skutečný stav dle inventarizace DDHM – 254 položek – 2.086.827,78,-Kč
- b) stav dle původního záznamu – 254 položek – 2.086.827,78,- Kč
- c) rozdíl: bez inventarizačních rozdílů

3. JDM (jiný drobný majetek) 1000 – 3000,-Kč

- a) skutečný stav dle inventarizace JDM – 229 položek – 520.438,09,- Kč.
- b) stav dle původních záznamů - 229 položek – 520.438,09,- Kč.
- c) rozdíl – bez inventarizačních rozdílů

Inventura byla provedena s výsledkem: Bez inventarizačních rozdílů.

Komentář k účetní závěrce

Sportoviště města Varnsdorf

Na základě smluvního vztahu, především pak na základě smlouvy o vyrovnávací platbě, vykázala společnost Regia a.s. náklady na sportovištích ve výši: 22.146.137,11,-Kč, z toho uznatelných nákladů ve výši 20.981.453,14,-Kč.

Výnosy z obchodní činnosti společnosti v částce 7.948.873,68,-Kč. V roce 2022 byla vyrovnávací platba schválena ve výši 10.000.000,-Kč na způsobilé náklady. Tyto náklady však nepostačují na pokrytí výdajů za městská sportoviště a město Varnsdorf bude muset vyrovnávací platbu doplatit ve výši 3.032.579,46,-Kč. Problémovou částí vyrovnávací platby jsou tzv. neuznatelné náklady, které dosáhly částky 1.164.683,97,-Kč. Tyto náklady jsou k tíži společnosti a tvoří významnou část ztráty (přes 64%).

Ostatní střediska

Ztráta společnosti na dalších střediscích je ve výši -658.545,69,-Kč. Velký podíl ztráty nesou především střediska Společenství vlastníků bytových jednotek, kde účtované služby nepokrývají skutečné náklady. V roce 2023 byly ceny navýšeny o 30%. U střediska Bytové správy je výsledek hospodaření přímo úměrný ceně za vykonávanou práci (službu). Dlouhodobě se i přes navýšování ceny za správu nedaří vytvořit kladný výsledek hospodaření. Záporný výsledek hospodaření je i u nemovitého majetku, bytu v Mikulášovicích, který prošel v roce 2022 rekonstrukcí.

Vývoj společnosti v roce 2022

Společnost Regia a.s. v roce 2022 navýšila ceny nebytových prostor, vstupného, pronájmů do sportovišť o 20% k 01. 09. 2022. Ekonomicky se toto navýšení projeví až v roce 2023. Účetně se jedná o první rok, který je ucelený. Neprojevují se zde žádná opatření s uzavřením sportovišť jako v covidových rocích 2020 a 2021. Obrovským problémem je nárůst přímých nákladů, které jsou například u sportovišť vyšší než 100%. I přes nárůst výnosů se nedaří dosáhnout lepších hospodářských výsledků.

Obecně lze konstatovat, že v odpoledních hodinách jsou prakticky všechna střediska sportovišť maximálně vytížena, ale přes nízkou cenu to nemá vliv na výsledek hospodaření. Na dalších střediscích jsou záporné výsledky hospodaření způsobeny vlivem špatně nastavené cenové politiky.

Nově se v účetní závěrce projevuje i vliv směrnice, která upravuje rozúčtování společných nákladů a výnosů do jednotlivých středisek.

Dne2023 schválila Valná hromada společnosti Regia a. s.: Výroční zprávu představenstva společnosti o činnosti za rok 2022.

Přílohy

- a) Bilanční přehled
- b) Výkaz zisků a ztrát
- c) Výkazy a ztráty jednotlivých středisek