



Dokument čís. 1

## SPRÁVA O STAVE SPOLOČENSTVA URBÁR MARTIN p.s., 2021

Vážení podielníci,  
vážené výbory UMT a SBU,  
vážené kolegyne,  
vážení kolegovia.

Jedna stará múdrosť hovorí: Kým sa nevyčerpajú zlé možnosti, dobré nenastanú!“

Verím, že sme už aj my na konci fázy čerpania zlých možností a že už tým zlým možnostiam dochádzajú sily. Samozrejme, mám na mysli epidemiologickú situáciu a všetky komplikácie s tým spojené. Nemôžem s čistým svedomím tvrdiť, že nám Covid-19 zásadným spôsobom komplikoval bežný pracovný život. To sa však nedá povedať o našej snahe – či už snahách o zorganizovanie takého nutného pracovno-spoločenského stretnutia v podobe riadneho zhromaždenia. Veľmi to chýba vám a ešte viac nám. Nám chýba veľmi potrebná spätná väzba a vám určite odpovede na množstvo otázok. Túto základnú komunikáciu, v takom širokom kolektíve podielnikov, nikdy nemôže nahradiť listová komunikácia či web stránka alebo sociálne siete, a tak sme, vďaka známym skutočnostiam, museli zmeniť naše plány. Zrušiť riadne zhromaždenie a organizovať zhromaždenie korešpondenčné, presne ako v období uplynulom. Táto forma zhromaždenia nám dáva len veľmi obmedzené možnosti na interakciu, ale inú možnosť nemáme. Pre mňa, ako nového predsedu, tiež obmedzené možnosti na vlastné predstavenie sa či na prezentáciu názorov a vízií do budúcnosti. To isté platí o novom výbore. Aj napriek tomu sa v tomto príhovore, či skôr správe, pokúsim nezabudnúť na to najpodstatnejšie.

Určite najzávažnejšou a zároveň veľmi smutnou udalosťou minulého obdobia bola rozlúčka s našim dlhoročným predsedom Ing. Jánom Hlavajom. Zanechal za sebou veľmi hlbokú brázdú a veľa pekných spomienok. Za to, že dlhé roky pracoval pre blaho nášho Urbáru a za to, že bol dlhé roky medzi nami, mu patrí úprimná vďaka. Nemal to vždy jednoduché, a najmä posledné roky boli určite aj komplikované. Jeho prínos je jednoznačne viditeľný na každom kroku a mňa čaká naozaj ťažká úloha. Nahradiť rokmi skúseného manažéra, odborníka, kolegu či priateľa.



Bol som vami zvolený, za čo vám úprimne ďakujem. Zároveň prijímam veľmi vážny záväzok voči spoločenstvu s vedomím obrovskej zodpovednosti. Môj nástup do tejto práce či funkcie nebol ľahký, ani jednoduchý. Bohužiaľ, nemal mi kto odovzdať povinnosti, skúsenosti, názory či vízie... Učím sa to všetko zvládnuť v bežnom víre života a som skutočne rád, že mám okolo seba skúsených a ochotných manažérov, kolegov či skôr kolegyňu a kolegov. Za ich pomoc a cenné rady im v tejto situácii úprimne ďakujem. Ďakujem aj ostatným pracovníkom Urbáru, ktorí postupne prijímajú nutné zmeny či odlišné názory. V nábehu mnohých zmien pokračujeme možno pomaly, ale s jasnou víziou do budúcnosti.

Veľmi si vážim naozaj aktívny prístup kolegov vo výboroch a dozornej rade či revíznej komisii. S potešením musím skonštatovať, že sa naozaj teším na spoluprácu s týmto kolektívom. Podarilo sa nám skĺbiť vekom nadobudnutú rozvážnosť, manažérsku skúsenosť a mladý náhľad na budúcnosť. Verte mi, toto nie je bežné a som rád, že to nie je ani náhoda. Cítiť medzi nami pozitívnu energiu a chuť po výsledkoch, čo je pre riadenie takéhoto podniku snáď to najdôležitejšie. Pre team ľudí vo výboroch je extrémne dôležitá komunikácia, či dokonca spolupráca s dozornou radou. Nie je to bežné a pre mnohých aj nepochopiteľné. Viacerí chápu úlohu či postavenie dozornej rady ako nekompromisného kontrolóra, ktorý má hľadať chyby či prešľapy a obrazne povedané – stínať hlavy. V našom prípade to tak určite nie je, čo si vážime. Nová dozorná rada má optimálne zloženie a je našim cenným partnerom. Partnerom, ktorý objektívne vidí aj to, čo my ostatní už v operatívne nevidíme, či možno aj vidieť nechceme. Partnerom, ktorý nám pomáha udržať smer, hľadať iné riešenia a vidieť nevidené. Za to im patrí vďaka.

A teraz mi dovoľte pár slov, či skôr riadkov, o aktuálnej hospodárskej situácii:

Ako možno viete, pracujeme v poslednom roku decénia, čo znamená, že sme museli prispôbiť rozsah prác jeho naplneniu tak, aby sme sa vyhli akýmkoľvek dôvodom na upozornenia či až sankcie zo strany štátnych riadiacich a kontrolných orgánov. Proces vyhodnocovania plnenia prijatých parametrov či ukazovateľov za posledných 10 rokov ešte nie je ukončený, ale doterajšie náznaky a neoficiálne informácie potvrdzujú, že by sme to mali zvládnuť vo všeobecnej spokojnosti.

Príprava nového 10-ročného hospodárskeho plánu je zo strany štátnych orgánov vo finálnej fáze, a tak sme aj pri tvorbe návrhu hospodárskeho plánu na rok 2022 museli vychádzať len z relatívne presných podkladov a odborných odhadov. Môžem však konštatovať, že by sme mali v prvom roku nového decénia pracovať v približne rovnakom rozsahu výkonov a prác. Detailné spresnenie dostaneme až o niekoľko mesiacov. Skutočnú pravdu, v pohľade na naše výkony, nám ukáže sama príroda v podobe počasia či veľmi invazívnej činnosti škodcov. Veľmi nečitateľné sú aj aktivity rôznych protagonistov ochrany prírody. Tento fenomén nám naozaj robí vrásky a je nepredvídateľný. Tlak na ochranu prírody, špeciálne



lesov, je obrovský a veľmi často nelogický a s ťažkými následkami.

## LESNÍCKA ČINNOSŤ, LESNÍCKA VÝROBA

Ak hodnotím lesnícku činnosť, či lesnícku výrobu, musím vysloviť spokojnosť a kolegyniam či kolegom poďakovať. Pracujeme v plánovanom rytme a po ekonomickej stránke nám výrazne pomáhajú tohtoročné veľmi zaujímavé ceny dreva. V tomto roku vyťažíme približne 18 500 m<sup>3</sup> (v roku 2020 to bolo 16 000 m<sup>3</sup>) drevnej hmoty, z čoho takmer polovicu tvorí kalamitné drevo, prevažne poškodené podkôrnym hmyzom. Ceny dreva, predávaného v celých dĺžkach (59%-podiel) alebo vo výrezoch (41%-podiel) v tomto roku dosiahli naozaj historické maximá a už pomaly klesajú na zatiaľ nepredvídateľnú úroveň. Máme stabilných a finančne silných odberateľov a predaj dreva je realizovaný na základe súťaží či dlhodobých kontraktov za ceny minimálne na úrovni cien rozhodujúcich hráčov na trhu. Určitú rezervu máme v pestovateľskej činnosti, ktorá je čisto nákladová, a tak sa do nej nikto veľmi nehrnie. Je to však dvojsečná zbraň vo vzťahu k budúcnosti, resp. k zdravotnému stavu našich lesov. Toto platí o hygienických zásahoch do porastov, ktoré sú slabo platené a pre dodávateľov lesníckych prác neatraktívne. S čím sa však môžeme pochváliť, je zalesňovanie, ktoré je pre nás prioritou a naozaj mu venujeme veľkú pozornosť. Ročne vysadíme približne 110 000 stromčekov a vo vlastnej škôlke dopestujeme približne 130 000 ks stromčekov. Našou prioritnou snahou je maximálne do 1 roka od ťažby zalesniť všetky vyťažené plochy. Práve škôlka sa dostala do našej zvláštnej pozornosti a jej ďalší rozvoj je pre nás veľmi dôležitý. Tak z pohľadu pestovania vlastných sadeníc, ako aj ďalšieho predaja okrasných drevín, či oživenia arboréta a rekonštrukcie zaujímavých priestorov. Tento proces je však dlhodobý a na uspokojivú finančnú efektívnosť si ešte budeme musieť počkať. Smer sme už zadali a urobíme všetko pre to, aby sme kritikov našej škôlky presvedčili o jeho správnosti.

## VÝROBA PALIVOVÉHO – ŠTIEPANÉHO DREVA

Táto hospodárska činnosť bola v minulosti často kritizovaná a jej opodstatnenie spochybňované. Bohužiaľ, musím skonštatovať, že aj dnes sme svedkami nesprávnych interpretácií výsledkov tejto práce, kritiky nákupu technológií, nezávladnutej logistiky či ekonomickej výhodnosti. Táto kritika je založená na súbore nesprávnych informácií, tendenčných názorov a neznalosti aktuálneho stavu. Mal som pocit, že sme takmer tromi rokmi naozaj tvrdej a poctivej práce našich kritikov o správnosti tejto voľby ďalšieho spracovania drevnej hmoty presvedčili. Žiaľ, mám nielen pocit, že to tak ešte stále nie je. Aby sa tak stalo, pozývam kohokoľvek na osobné stretnutie, kde by bol dostatočný priestor na detailnú, pravdivú a logickú prezentáciu tejto činnosti. Tým však nechcem



povedať, že pracujeme bez chýb a neprijímame objektívnu kritiku, práve naopak. Len pár čísel: v roku 2019 sme vyrobili a predali 452 ks paliet štiepaného dreva, v roku 2020 to bolo 656 ks paliet a v roku 2021 odhadujeme výrobu a predaj na úrovni približne 1 200 ks . Pozitívny trend dokazuje aj vývoj hospodárskeho výsledku hospodárskeho strediska palivového dreva, ktorý bol v roku 2019 – 5 000 €, v roku 2020 +7 000 € a v tomto roku očakávame hospodársky výsledok strediska palivového dreva na úrovni + 15 000 €. Ak sme v tomto roku m3 predaného dreva v 4-metrových výrezoch zhodnotili približne o 23 €, tak jeho štiepaním a balením to bolo o ďalších +15 € na m3, t. j. celkom na 38 € na m3 . Pre správne pochopenie tejto problematiky je nutné podotknúť, že stredisko palivového dreva nakupuje surovinu – drevo za rovnakých cenových podmienok ako bežní odberatelia a až ďalším spracovaním, t. j. štiepaním a balením ho zhodnocuje.

Sme spokojní, že je trend výroby a predaja stúpajúci, ale nároky na jeho zvládnutie (najmä logistiky ) sú podstatne väčšie. V tomto roku sme už viackrát pristúpili k nákupu drevnej hmoty od externých dodávateľov, technológiu priblížili k maximálnym výkonom a personálne posilňovali pracovisko. Už máme právoplatné stavebné povolenie na výstavbu prístrešku práve pre túto technológiu, ale aj jej obsluhu v priaznivom pracovnom prostredí, t. j. nie pod holým nebom. Súčasný pracovisko už po viacerých stránkach nevyhovuje, a tak pripravujeme jeho premiestnenie. Toto všetko sú jednoznačné rozvojové signály a nie dôkazy trápenia či úpadku.

Aj z tohto miesta vás chcem požiadať, aby ste sa aj vy zapojili do hľadania nových odberateľov a my s veľkou radosťou otvoríme predĺžené pracovné zmeny, či prijmeme iné vhodné opatrenia. Vopred ďakujem.

## SPRÁVA A PRENÁJOM MAJETKU

Toto je oblasť, kde máme určite najväčšie rezervy a ktorej sa musíme začať venovať veľmi intenzívne. Intenzívne neznamena len našu energiu a čas, ale hlavne veľké množstvo finančných prostriedkov. Aké, to sa pokúsime vyčíslit', resp. odhadnúť do konca tohto roka. Stav niektorých našich stavieb je alarmujúci a opäť sa potvrdil známy fakt, že nájomca nie je najlepší gazda a ešte horší je, ak nie je permanentne kontrolovaný.

Jeden príklad za všetky: chata na Kaplnej v Kantore. Mnohí si ju pamätáte z našich zhromaždení pod holým nebom. Dnes musím skonštatovať, že sa zmenila na nepoznanie. Samozrejme, nie sama od seba a nie počas dvoch dní. Veľmi optimistický odhad nákladov na jej celkovú rekonštrukciu sa blíži k šesťcifernému číslu. Ani ďalšie objekty nemali asi správneho gazdu, a tak máme čo naprávať a hlavne do čoho investovať. Tieto investície sú už nevyhnutné, čo pocítíme všetci. Budeme sa musieť jednoznačne dohodnúť na spoločných prioritách vo vzťahu k tomuto majetku. Výplata vysokých podielov by tou prioritou byť nemala, ak chceme, aby sa využívanie či užívanie tohto majetku v budúcnosti stalo súčasťou



našich príjmov, a nie neželaných výdavkov. Že to nebude o rok ani o dva, je asi každému jasné.

Aj v oblasti dlhodobých prenájmov pozemkov sme pripravili zásadné zmeny, ktorých ambíciou je podstatne výhodnejšie zhodnotenie tohto najcennejšieho nehnuteľného majetku. Ak by sme pokračovali v praxi z rokov minulých, čím mám na mysli výšku nájmu, bola by aktuálna hodnota prenajatých pozemkov zaplatená formou nájmu možno o 120 rokov, ak neberieme do úvahy veľké množstvo ďalších premenných, ktoré tento interval ešte značne predĺžia. Samotná inflácia, o ktorú sa každoročne nájom valorizuje, nepostačuje a nezohľadňuje reálnu zmenu hodnoty prenajatého majetku. Ani fixné ceny za nájom 1 m<sup>2</sup> nie sú optimálnym riešením. Tento spôsob neumožňuje variabilne stanovovať ceny prenájmov napr. v závislosti od lokality či už preinvestovaných vlastných finančných prostriedkov. Pristúpili sme k zásadnej zmene cenového predpisu, ktorý už stanovuje len minimálnu výšku nájmu a nám tak dáva možnosť vyjednávať či dokonca súťažiť jeho reálnu výšku. To je pre nás veľmi dôležité. Zaviedli sme povinnosť uhradiť dva nenávratné 10 000 € poplatky a to: jeden pri uzatváraní nájomného vzťahu a druhý pri odstúpení nájmu inej osobe ako blízkej. Podielníci majú 20 % zľavu. Práve tieto zdroje chceme obratom investovať do opráv a údržby našich veľmi zanedbaných objektov. Už sme naštartovali proces kontroly prenajatých objektov s cieľom vyhodnotiť výhodnosť prenájmu a technického stavu daného objektu. Je takmer isté, že niektorým nájomcom zmluvy vypovieme a tieto objekty začneme využívať a spravovať vo vlastnej réžii. Ešte do konca tohto roka chceme vypracovať náš interný územný plán, ktorý má ambíciu lokalizovať a z pohľadu nájmov či investícií zadefinovať územia vhodné na nájom či investície. Veľmi aktívne sme sa zapojili do prípravy zmien a doplnkov územného plánu mesta Martin v našich lokalitách. Náš zámer je jednoznačný: ďalšie zhodnocovanie vlastného majetku.

Vážené dámy,  
vážení páni,

je možné, že som na niečo zabudol, ale je nemožné, že som na niečo zabudnúť chcel.

Snažil som sa v tejto správe o objektívne zhodnotenie aktuálneho stavu s náznakom riešenia našej budúcnosti. Verím, že sa mi to podarilo.

Za všetkých spolupracovníkov vám chcem poďakovať za vašu priazeň a podporu. Poďakovať chcem aj našim kritikom, len im chcem pripomenúť, že naše dvere sú vždy otvorené. Radi privítame každého, kto prichádza s dobrou vôľou a čistou myslou.

Vám všetkým, ako aj vašim rodinám a priateľom, chcem popriať hlavne pevné zdravie, veľa optimizmu a radosť zo života.



V Martine, dňa 18. októbra 2021

Ing. Vladimír Švehla  
predseda spoločenstva

