

## **Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 31. marca 2015

Materiál číslo: 51/2015

### **Analýza súčasného stavu a návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o. a návrh personálneho riešenia Bytového podniku Petržalka, s.r.o.**

**Predkladateľ:**

Miroslav Štefánik  
prednosta  
Michal Radosa  
zástupca starostu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Analýza súčasného stavu a návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o. a návrh personálneho riešenia Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

**Zodpovedný:**

Miroslav Štefánik  
prednosta

**Spracovateľ:**

BPP, s.r.o  
Finančné oddelenie  
Bytové oddelenie  
Oddelenie nakladania s majetkom

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

- a) Analýzu súčasného stavu a návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o. a návrh personálneho riešenia Bytového podniku Petržalka, s.r.o.
- b) Odvolanie konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. Ing. Daniela Šavela

ž i a d a

starostu

predložiť na rokovanie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka návrh na nového konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. vybraného na základe výberového konania.

## **Dôvodová správa**

Uznesením č. 24 zo 16. februára 2015 Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka žiada prednostu Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka v spolupráci so zástupcom starostu predložiť analýzu súčasného stavu a návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o. spolu s návrhom personálneho riešenia Bytového podniku Petržalka, s.r.o. V súlade s uvedeným uznesením predkladáme predmetný materiál.

Materiál bol prerokovaný v Miestnej rade mestskej časti 24. marca 2015.

Pred vznikom Bytového podniku Petržalka, s.r.o. realizovala mestská časť Bratislava-Petržalka správu obecného majetku ( byty, nebytové priestory, garáže a garážové stojiská) prostredníctvom príspevkovej organizácie. Táto v roku 2007 bola pretransformovaná v zmysle platných zákonov na obchodnú spoločnosť, na ktorú prešli všetky práva a povinnosti týkajúce sa správy obecného majetku.

Okrem Analýzy súčasného stavu a návrhu ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o. bol materiál oproti miestnej rade doplnený na základe dohody s konateľom Bytového podniku Petržalka, s.r.o o schválenie odvolania konateľa. Nový konateľ sa navrhuje vybrať formou výberového konania a predložiť na schválenie na najbližšie zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

V zmysle dohody poslaneckých klubov budú členmi výberovej komisie nominovaní zástupcovia poslaneckých klubov pri MZ.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka bude vo výberovej komisii zastúpený prednostom a vedúcim vecne príslušného oddelenia.

## I. Analýza súčasného stavu

### I.1. Súčasný stav BPP, s.r.o

Bytový podnik Petržalka, s.r.o. vykonáva správu obecných bytov, správu nebytových priestorov, správu garážových stojísk, ktoré sa nachádzajú v objekte na Mlynarovičovej č. 14-24 a na Rovniankovej č. 4 Bratislava a správu budovy na ulici Haanova 10 Bratislava na základe zmlúv o výkone správy a mandátnej zmluvy.

Správu obecných bytov a nebytových priestorov vykonáva v priamej resp. nepriamej správe.

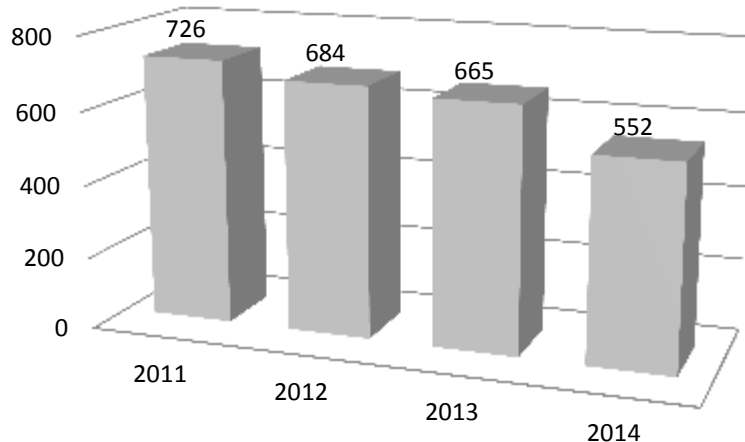
Priamou správou sa rozumie činnosť v bytových domoch, kde povinnosti správcu v zmysle zákona 182/1993 Z.z v znení neskorších zmien a doplnkov vykonáva Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

Nepriamou správou sa rozumie činnosť v bytových domoch, kde povinnosti správcu v zmysle zákona 182/1993 Z.z v znení neskorších zmien a doplnkov vykonáva iný komerčný subjekt.

Vývoj počtu spravovaných obecných bytov v rokoch 2011 až 2014 bol nasledovný:

rok	2011	2012	2013	2014
počet bytov	726	684	665	552

**Počet spravovaných bytov v rokoch**



Výkon správy obecných bytov a nebytových priestorov zabezpečuje BPP, s.r.o. na základe uzatvorených zmlúv:

- zmluva o výkone správy č. 02/09-MČ/2008 z 19. decembra 2008 v znení platných zmien a dodatkov, ktorá zabezpečuje výkon správy bytového domu na ul. M. Medveďovej 21, Bratislava.
- mandátna zmluva č. 1017/2008 zo 17. decembra 2008 v znení platných zmien a dodatkov, ktorá zabezpečuje výkon správy obecných bytov a nebytových priestorov v priamej alebo v nepriamej správe.

- zmluva o výkone správy č. 2/2009 z 24. februára 2009, ktorá zabezpečuje správu garážových stojísk nachádzajúcich sa v objekte na Mlynarovičovej č. 14-16 a na Rovniankovej č. 4-6, Bratislava
- zmluva výkone správy č. 04/09-MČ/2008 z 19. decembra 2008, ktorá zabezpečuje správu budovy na ulici Haanova 10, Bratislava

Výkon správy obecných bytov a nebytových priestorov v zmysle uvedených zmlúv zabezpečuje najmä v nasledovných oblastiach:

#### Technická časť

- protokolárne odovzdávanie a preberanie bytov a nebytových priestorov
- udržiavanie bytov a nebytových priestorov v stave spôsobilom na riadne užívanie. Pri obecných bytoch je potrebné sa riadiť Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. – zabezpečovanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- fyzická účasť na konaných exekúciách bytov,
- prešetrovanie bytov a nebytových priestorov – technický stav bytu, nebytového bytu, užívanie bytu nebytového priestoru v súlade so zmluvou o nájme,

#### Ekonomická časť

- zadelenia faktúr podľa činnosti, druhu nákladov objektu spracovanie a uhradenie odberateľských a dodávateľských faktúr, vedenie evidencie bankových účtov podľa bankových výpisov, účtovanie príjmu a výdaju na základe účtovných dokladov v analytickej evidencii objektov,
- predpisovanie nájomného a preddavku na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru
- vypracovanie evidenčných listov
- evidencia a uhrádzanie faktúry za obecné byty a nebytové priestory
- hlásenie jednotlivých zmien v bytoch iným správcom /zmena počtu osôb, výmena, prevzatie alebo odovzdanie bytu, odkúpenie/
- ročné zasielanie vyúčtovania nákladov za dodávku tepla, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním obecných bytov v našej správe / energetika/
- ročné vykonávanie a zasielanie vyúčtovania nákladov za dodávku tepla, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním obecných bytov v inej správe
- vystavenie a zasielanie jednotlivým nájomcom podľa potreby predžalobné upomienky

#### Úsek energetiky

- odpisovanie pomerových meradiel vody
- zabezpečenie komunikácie a všetkých potrebných podkladov pre externú spoločnosť, potrebných pre odpísanie stavov pomerových meračov UK a následné spracovanie podkladov potrebných k vyúčtovaniu
- spracovanie vyúčtovania pre bytový dom Medved'ovej 21 a nebytové priestory
- vydávanie súhlasného stanoviska k pripojeniu k el. energii

## I.2. Problémové oblasti

So správou bytového a nebytového fondu je spojených množstvo operatívnych úkonov i finančných transakcií, t.j. uhrádzaných a prijímaných platieb, ktoré sú nevyhnutnou súčasťou rozpočtu mestskej časti. V priebehu niekoľko ročnej existencie nedosiahla vzájomná dôvera medzi jednotlivými oddeleniami miestneho úradu a touto spoločnosťou úroveň, pri ktorej by bolo možné automaticky bez ďalšej kontroly realizovať všetky finančné transakcie.

V zmysle jednotlivých zmlúv o správe obecného majetku je významnou, ale z pohľadu pridanej hodnoty služieb pre spoločnosť, neefektívnou súčasťou náplne práce zamestnancov BPP, s.r.o. spracovanie a poskytovanie operatívnych informácií o správe obecného majetku mestskej časti, na základe požiadaviek oddelení miestneho úradu v súlade s uzatvorenými zmluvami.

Na strane miestneho úradu mestskej časti sú jednotlivé informácie, podnety a postupy podrobované nevyhnutnej niekoľkonásobnej kontrole a posudzovaniu. V mnohých prípadoch sa tak na správe nehnuteľnosti podieľa dokonca päť rôznych tímov – externý správca nehnuteľnosti, Bytový podnik Petržalka, s.r.o., finančné oddelenie, bytové oddelenie a oddelenie nakladania s majetkom.

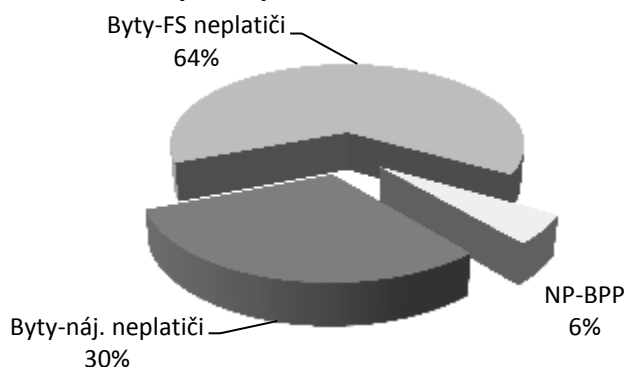
Týmto spôsobom vznikajú v oblasti správy nehnuteľností neefektívne procesy neprímerane zaťažujúce Bytový podnik Petržalka, s.r.o. a príslušné oddelenia miestneho úradu, ktoré majú za následok oneskorenie informácií o stave ich správy ako aj o potrebe realizovať úkony vo vzťahu k dlžníkom mestskej časti a technickej stránky tejto činnosti.

Miestny úrad eviduje neúmerný nárast pohľadávok za obecné byty a nebytové priestory, ktoré je ovplyvňované aj zmenami externých advokátskych kancelárií, ktoré zabezpečujú vymáhanie pohľadávok na základe zmlúv uzatvorených medzi BPP, s.r.o. a externou advokátskou kanceláriou.

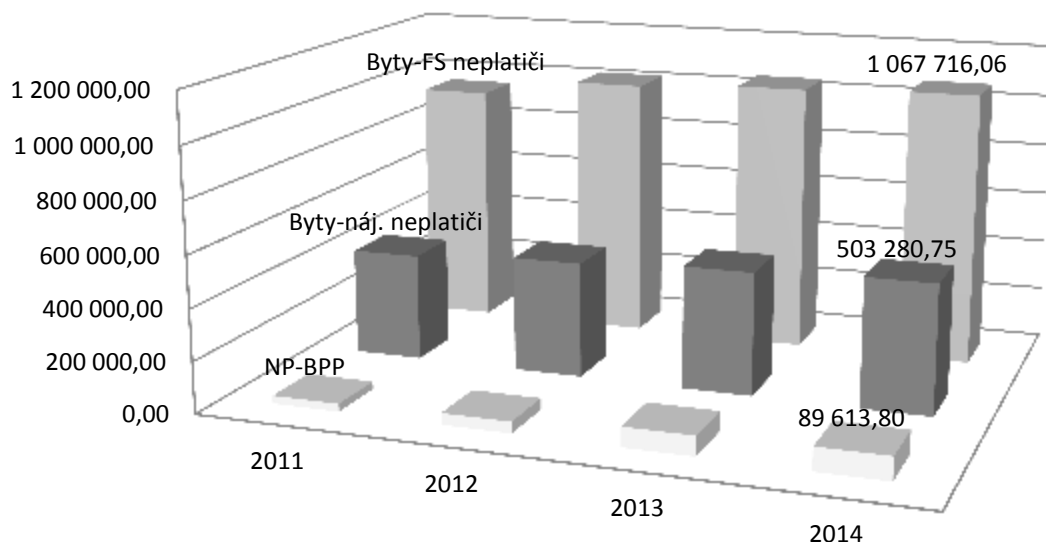
Vývoj stavu pohľadávok :

účet	Popis	2011	2012	2013	2014
318470	NP-BPP	29 834,86	43 767,40	76 397,76	89 613,80
318510	Byty-náj. neplatiči	418 010,62	450 558,06	479 603,86	503 280,75
318520	Byty-FS neplatiči	951 698,41	1 022 465,79	1 048 331,61	1 067 716,06
<b>spolu</b>		<b>1 399 543,89</b>	<b>1 516 791,25</b>	<b>1 604 333,23</b>	<b>1 660 610,61</b>

### Zastúpenie pohľadávok v roku 2014



## Nárast pohľadávok v kategóriách



## II. Návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku, s.r.o. a návrh správy obecného majetku

### II.1. Návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

V záujme zefektívnenia činnosti Bytového podniku Petržalka, s.r.o. navrhujeme zamerať jeho činnosť v prvom rade na komerčnú správu bytových domov.

Koncepcia počíta s rozdelením súčasnej činnosti BPP s.r.o. na dve časti a to na komerčnú správu s dôrazom na zvyšovanie zisku z podnikateľskej činnosti (bude predmetom rokovania zastupiteľstva v II. Q 2015) a samostatnej správy obecného majetku v priamej správe miestneho úradu mestskej časti s cieľom udržania počtu spravovaných bytov.

### II.2. Návrh správy obecného majetku

V záujme zefektívnenia procesov pri správe obecného majetku navrhujeme zväžiť možnosť prechodu činnosti pri správe obecného majetku z Bytového podniku Petržalka, s.r.o. do priamej kompetencie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Účelom uvažovanej zmeny je postupné zlepšenie celkovej bilancie príjmov a výdavkov z prenájmu bytových a nebytových priestorov a zvýšenie kvality starostlivosti o existujúci bytový a nebytový fond.

Navrhovaná zmena nie je realizovateľná bez potrebných informácií a súčinnosti Bytového podniku Petržalka, s.r.o..

V prípade schválenia zmeny by došlo k postupnému ukončeniu jednotlivých zmlúv o správe medzi mestskou časťou a spoločnosťou BPP, s.r.o. a postupnému preberaniu agendy miestnym úradom.

Pri prechode uvedenej agendy je potrebné zabezpečiť personálne a materiálne predpoklady na výkon činností pri správe obecného majetku.

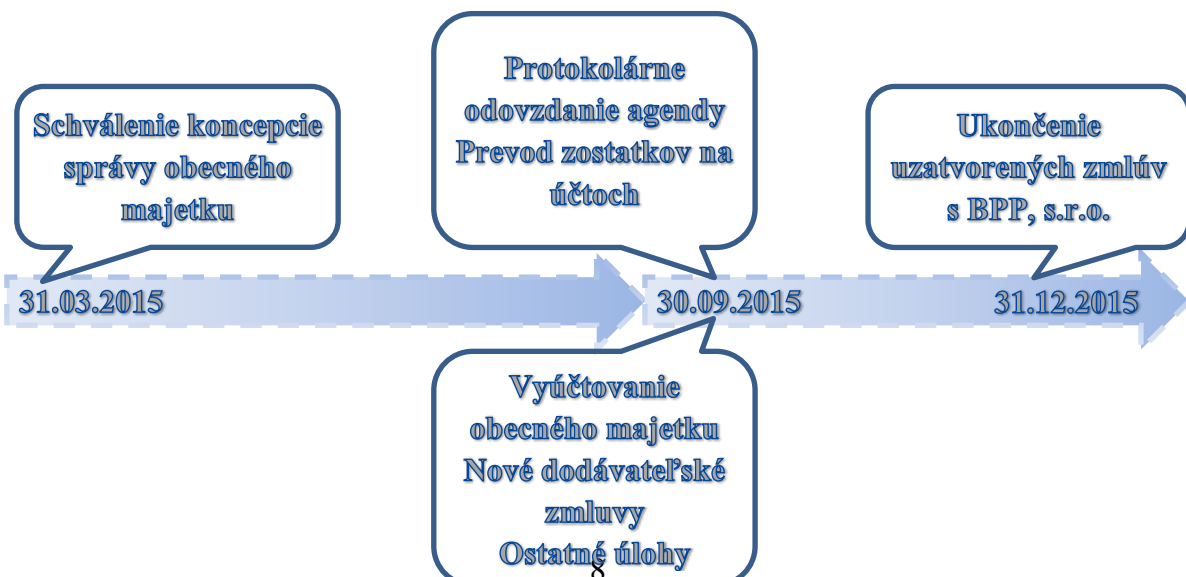
Predpokladané náklady na personálne, materiálové a programové zabezpečenie správy obecného majetku miestnym úradom mestskej časti Bratislava-Petržalka na rok predstavujú celkom

Výkon BPP, s.r.o.	Správa prostredníctvom MČ
189 858,00 €	134 110,00 €

V predpokladaných nákladoch mestskej časti na výkon správy obecného majetku sú zahrnuté aj jednorazové výdavky na programové a materiálno-technické vybavenie vo výške 17 000,00 €.

### II.3. Harmonogram činností potrebných pre plynulý prechod správy obecného majetku z Bytového podniku Petržalka, s.r.o. na mestskú časť Bratislava-Petržalka

- a) Schválenie navrhovanej koncepcie správy obecného majetku  
T: 31.03.2015
- b) Ukončenie uzatvorených zmlúv s BPP s.r.o.  
T: dohodou  
resp. 31.12.2015
- V prípade ukončenia zmlúv dohodou:
- ba) vyúčtovanie obecného majetku  
T: 30.09.2015
- bb) prevod zostatkov na účtoch  
T: 30.09.2015
- c) Ukončenie zmlúv uzatvorených BPP s.r.o. s inými dodávateľskými subjektmi  
T: v súlade so zmluvami
- d) Uzatvorenie nových dodávateľských zmlúv – výber dodávateľa v zmysle zákona  
T: 30.09.2015
- e) Protokolárne odovzdanie agendy súvisiacej so správou obecného majetku za každý objekt a byt jednotlivo  
T: 30.09.2015
- f) Ostatné úlohy spojené s prechodom práv a povinností zo správy obecného majetku  
T: 30.09.2015





**Stanovisko**  
**Komisie správy majetku a miestnych podnikov pri miestnom zastupiteľstve MČ**  
**Bratislava-Petržalka zo dňa 16. 3. 2015**

**Prítomní:** Mgr. Ivan Uhlár, RNDr. Gabriel Gaži, M.P.A., Miroslav Lažo, Ing. Ján Karman,  
Mgr., Ing. Michal Radosa, Ing. Pavel Šesták, JUDr. Mgr. Vladimír Gallo, PhD

**Neprítomní:** Ing. Ján Hrčka – ospr.

**K bodu 3/ Analýza súčasného stavu a návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku  
Petržalka s.r.o. a návrh personálneho riešenia Bytového podniku Petržalka s.r.o.**

Materiál uviedol zástupca starostu p. Radosa. Informoval členov komisie o situácii v Bytovom podniku Petržalka s.r.o. a o navrhovaných zmenách. Po rozsiahlej diskusii členovia komisie konštatovali, že je potrebné materiál prepracovať tak, aby v ňom bola zachytená súčasná situácia s návrhom riešenia. Po ukončení diskusie komisia k tomuto bodu prijala nasledovné stanovisko:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča posunúť prepracovaný materiál na prerokovanie miestnemu zastupiteľstvu.

**Hlasovanie:**

Prítomní : 7  
Za : 6  
Proti : 1

Bratislava 16. 3. 2015

Mgr. Ivan Uhlár v.r.  
predseda komisie

Za správnosť: Mgr. Broszová  
tajomníčka komisie