

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie miestneho
zastupiteľstva dňa 26. 06. 2007

Materiál číslo: 63/2007

K bodu: **Transformačný projekt Bytového podniku Petržalka**

Predkladá:

Milan Ftáčnik
starosta

Návrh uznesenia:

v prílohe

Prerokované:

v miestnej rade
dňa 12. 06. 2007

Spracovali:

Marián Miškanin
Julán Lukáček
Klaudia Plačková
Daniela Podolayová
Eva Janigová
Ľudmila Jánošiovová

z podkladov transformačnej
komisie pod vedením
Viery Kimerlingovej

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

I. zrušuje

v súlade so Štatútom hl.m. SR Bratislavy č. 26 ods. 4 písm. i) príspevkovú organizáciu Bytový podnik Petržalka k termínu 31. 12. 2007 a schvaľuje Rozhodnutie o zrušení Bytového podniku Petržalka bez právneho nástupcu s prechodom všetkých práv a záväzkov na zriaďovateľa Mestská časť Bratislava-Petržalka.

schvaľuje

- a) založenie obchodnej spoločnosti s právnou formou „ spoločnosť s ručením obmedzeným“ a obchodným menom „Bytový podnik Petržalka, s.r.o.“ k 01. 09. 2007,
- b) zakladateľskú listinu obchodnej spoločnosti Bytový podnik Petržalka, s.r.o. v znení podľa prílohy č. 2,
- c) odzverenie majetku bytového a nebytového fondu k 30. 09. 2007,
- d) rozpočtové opatrenie vo výške 500 tis. Sk z toho 200 tis. Sk vklad do základného imania a 300 tis. Sk na pokrytie počiatočných nákladov.

II.

žiada starostu

zvolať ustanovujúce valné zhromaždenie v termíne 07/2007.

III.

ukladá prednostovi miestneho úradu

- a) zabezpečiť všetky právne úkony súvisiace so založením Bytového podniku Petržalka, s.r.o., T: 08/2007
- b) zabezpečiť v spolupráci s Bytovým podnikom Petržalka vypracovanie Zmluvy o výkone správy a Mandátnej zmluvy na výkon činností súvisiacich so spravovaním a údržbou bytových a nebytových priestorov, T: 08/2007
- c) zriadiť delimitačnú komisiu zloženú z členov BPP, MČ, BPP, s.r.o., T: 09/2007
- d) zabezpečiť overenie ročnej účtovnej závierky auditorom. T: 03/2008
- e) postupovať pri transformácii obecných bytov a obecných nebytových priestorov podľa:
alt. 1 - evidenciu a správu bude priamo zabezpečovať MČ Bratislava-Petržalka
alt. 2 - evidenciu bude viesť MČ Bratislava-Petržalka a správu zabezpečovať prostredníctvom BPP s.r.o.

IV.

ukladá riaditeľke Bytového podniku Petržalka

- a) oboznámiť s organizačnými zmenami zamestnancov Bytového podniku Petržalka a prerokovať s odborovým orgánom. T: 07/2007
- b) oznámiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktoré sú v správe BPP so zmenou správcu na BPP, s.r.o. T: 09/2007
- c) vykonať všetky úlohy súvisiace so zrušením Bytového podniku Petržalka, T: 12/2007

- d) postupne vysporiadať pracovnoprávne vzťahy so zamestnancami k 31. 12. 2007, T. v texte
- e) zabezpečiť všetky účtovné postupy súvisiace s transformáciou Bytového podniku Petržalka, ako aj účtovnú závierku k termínu jeho zániku k 31.12.2007
T: 03/2008

Transformačný projekt

Bytového podniku Petržalka

Verzia 1.2.

1. Súčasný stav

1.1. Charakteristika právneho subjektu

Bytový podnik Petržalka (ďalej len „BPP“) je samostatný právny subjekt, ktorého zakladateľom je obec, v zmysle zákona NR SR č. 567/1992 Zb. o rozpočtových pravidlách Slovenskej republiky a zákona č. 159/1993 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 14/1993 Z. z. o štátnom rozpočte SR za účelom spravovania bytového a domového fondu vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (Zákona o majetku obce) v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka (Štatút Hlavného mesta Bratislavy).

Názov právneho subjektu: Bytový podnik Petržalka

Sídlo: Haanova 10, 852 23 Bratislava

IČO: 00179426

Právna forma: Príspevková organizácia

Štatutárny orgán – riaditeľ organizácie

1.2. Právne dokumenty založenia podniku

- Bytový podnik Petržalka, bol založený na základe Zakladateľskej listiny – uznesenia 13. plenárneho zasadnutia Obvodného národného výboru Bratislava V zo dňa 15.06.1989 podľa § 39 ods. 2 písm. f/ zákona č. 69/1967 Zb. o národných výboroch a § 13 ods. 1 a § 18 ods. 1 zákona č. 88/1988 Zb. o štátnom podniku.
- Dodatok č. 1 k Zakladateľskej listine – uznesenie 21. plenárneho zasadnutia Obvodného národného výboru Bratislava V zo dňa 19. 9. 1990 podľa § 39 ods. 2 písm. f/ zákona č. 69/1967 Zb. o národných výboroch a § 32 ods. 1 písm. a/ a § 32 ods. 2 zákona č. 11/1990 Zb. o štátnom podniku.
- Dodatok č. 2 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 23 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 18.04.1991 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej správy.
- Dodatok č. 3 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 27 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 13.02.1995 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 4 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 15 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 23.03.1999 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 5 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 181 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 03.10.2000 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.

- Dodatok č. 6 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 236 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 10.04.2001 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 7 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 185 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 14.12.2004 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.

1.3. Predmet činnosti

- komplexná správa bytového fondu, nebytových a ostatných priestorov s poskytovaním všetkých služieb spojených s bývaním a správou nebytových a ostatných priestorov vrátane ich údržby a príslušenstva fyzickým osobám a právnickým osobám
- vykonávanie všetkých administratívnych a právnych úkonov spojených s podávaním návrhov na súdy spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov a ostatných priestorov
- podávanie v mene BPP výpovedí z nájmu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. b), c), d) a j) Občianskeho zákonníka a z tých istých dôvodov podávanie návrhov na súdy k privoleniu výpovede z nájmu bytu, podávanie ostatných súdnych návrhov spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov a ostatných priestorov
- zabezpečovanie odpredaja bytov a nebytových priestorov, ktorých prenajímateľom je Mestská časť Bratislava-Petržalka, do vlastníctva nájomcov v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- spracovanie návrhu zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov a podávanie návrhu na vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností

Dlhoročné pôsobenie BPP na trhu spôsobilo rozšírenie jeho činnosti zákonným spôsobom v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov o odpredaji obecných bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Spravovanie majetku vo vlastníctve fyzických a právnických osôb rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vykonáva na základe Zmlúv o výkone správy.

Na zabezpečenie výkonu a realizácie všetkých činností spojených s predmetom činnosti v požadovanom rozsahu je v podniku schválený Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Organizačná štruktúra a v rámci nej systemizácia funkčných miest, smernice a príkazné listy.

2. Základná ekonomická informácia pre účely navrhovaného projektu

2.1. Ekonomická informácia o hospodárení právneho subjektu

BPP je právnická osoba obce, ktorá je napojená na rozpočet Mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „MČ B-P“) a hospodári v zmysle zákona NR SR č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov. Rozpočet je schvaľovaný Miestnym zastupiteľstvom Bratislava-Petržalka (ďalej len „MZ B-P“) na

návrh BPP v zmysle cenových rozhodnutí, metodických pokynov, noriem, zákonov a kalkulácií platných pre bytové hospodárstvo s aplikáciou vlastníckych vzťahov pri spravovaní bytového a domového fondu.

Hospodárenie organizácie sa odvíja od schválených rozpočtových nákladov, výnosov a hospodárskeho výsledku pri dodržaní záväzných ukazovateľov, ich efektívneho využívania s poukazom na úlohy určených zakladateľom a plnení vyplývajúcich zo Zmlúv o výkone správy (ďalej len „ZoVS“) pri spravovaní spoluvlastníckych podielov pre fyzické a právnické osoby.

Výdavky na prevádzkovú činnosť, správu a údržbu hmotného majetku, ako aj na obstaranie hmotného a nehmotného majetku hradí organizácia z vlastných zdrojov. O výsledku hospodárenia, plnení nákladov, výnosov a záväzných ukazovateľov predkladá BPP o ich priebežnom a koncoročnom vyhodnotení informáciu do MZ B-P.

Od roku 1978 BPP dosahuje vo svojom hospodárení zisk aj napriek neustálej štátnej regulácii cien za nájom v obecných bytoch a v obecných nebytových priestoroch vrátane garáží a garážových státí, určenie výšky nájomného je v kompetencii vlastníka MČ B-P.

Pri spravovaní obecného majetku BPP zabezpečuje všetky činnosti vyplývajúce z jeho správy, výkon činností určených zakladateľom a zároveň zastupuje vlastníka MČ B-P v zákonných povinnostiach v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov tvorbou fondu opráv za obecné byty a NP a v plnení povinností vyplývajúcich zo ZoVS.

V rámci spravovania vlastníckeho podielu pre fyzické a právnické osoby v zmysle ZoVS - z príjmu poplatku za výkon správ, bez uplatnenia miery zisku sa tak zabezpečujú náklady spojené s ich správou.

BPP dosahuje hospodársky výsledok – zisk z hospodárenia s obecným majetkom a to úsporou nákladov a prekročením ostatných výnosov.

2.2. Plnenie rozpočtu nákladov a výnosov za rok 2006 v tis. Sk

Účet	N á z o v	Rozpočet 2006	Skutočnosť k 31.12. 2006	% plnenia rozpočtu
501	Spotreba materiálu	1 600	1 303	81.4
	režijný materiál	700	581	83.0
	kancelárske potreby	300	277	92.3
	spotreba vyb. kanc.	300	269	89.7
	spotreba PHM	200	166	83.0
	ostatné	100	10	10.0
502	Spotreba energie	1 650	1 859	112.7
	el. energia	900	1 155	128.3
	plyn	10	8	80.0
	dodávka tepla	740	696	94.1
503	Spotreba vody	100	191	191.0
511	Opravy a údržba	4 000	4 672	116.8
512	Cestovné	60	28	46.7
513	Repre. výdavky a vecné dary "Z"	20	20	100.0
518	Ostatné služby	8 200	6 507	79.4

	telefónne poplatky	1 000	931	93.1
	deratizácia, dezinfekcia	300	488	162.7
	odvoz odpadu	200	229	114.5
	poplatky IS	200	122	61.0
	poštovné	900	906	100.7
	správa obecných bytov	500	684	136.8
	ostatné	5 100	3 147	61.7
521	Mzdové prostriedky "Z"	17 300	15 985	92.4
524	Sociálne poistenie	6 050	5 372	88.8
527,8	Zákonne a ost. sociál. náklady	800	960	120.0
527	príspevok na stravu	600	538	89.7
527	sociálny fond	140	125	89.3
	ostatné	60	297	495.0
532	Daň z nehnuteľnosti	1 220	1 165	95.5
538	Poplatky, kolky	900	2 008	223.1
54	Ostatné prevádzkové nákl.	10 200	11 898	116.6
	tvorba fondu opráv	9 500	9 935	104.6
	poistné	400	315	78.8
	ostatné	300	1 648	549.3
	Odpisy	14 500	23 850	164.5
551	odpisy majetku	4 500	4 989	110.9
552	zost. cena pred. bytov a NP	10 000	18 861	188.6
	NÁKLADY SPOLU	66 600	75 818	113.8

účet	N á z o v	Rozpočet 2006	Skutočnosť k 31.12. 2006	% plnenia rozpočtu
602	Tržby nájomné	35 500	33 718	95.0
	byty - nájomné	27 000	24 312	90.0
	nebytové priestory	8 500	9 406	110.7
	Ostatné výnosy	31 100	44 794	144.0
648	fin. opráv - doplnkový zdroj	2 720	2 720	100.0
651	predaj bytov a NP	10 000	18 861	188.6
602	správa odpred. bytov a NP	14 000	14 467	103.3
641,4,8,9	ostatné	4 380	8 746	199.7
	VÝNOSY SPOLU	66 600	78 512	117.9
691	Transfery z rozp. MČB-P "Z"	0	0	0.0
	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA "Z"	0	2 694	0.0
	Odvod prisp. organizácií "Z"	0	0	0.0
	Investície z FR "Z"	1 000	386	38.6

2.3. Analýza nákladov a výnosov v rámci schváleného rozpočtu pre rok 2007 -
ekonomická základňa pre účely navrhovaného projektu

v tis. Sk

účet	N á z o v	I. 2007	I. - II. 2007	I. - III. 2007	I. - IV. 2007
501	Spotreba materiálu	345	675	1 000	1 300
	režijný materiál	150	350	550	700
	kancelárske potreby	80	100	120	150
	spotreba vybavenia kancelárií	50	100	150	200
	spotreba PHM	50	100	150	200
	ostatné	15	25	30	50
502	Spotreba energie	452	985	1 457	1 600
	elektrická energia	450	480	850	850
	plyn	2	5	7	10
	dodávka tepla	0	500	600	740
503	Spotreba vody	25	50	75	100
511	Opravy a údržba	680	1 500	2 500	3 000
512	Cestovné	10	20	30	40
513	Repre. výdavky a vecné dary	5	10	15	20
518	Ostatné služby	1 480	2 125	4 320	5 700
	telefónne poplatky	200	400	600	800
	deratizácia, dezinfekcia	100	150	250	300
	odvoz odpadu	50	100	150	200
	poplatky IS	30	55	80	100
	poštovné	150	450	650	800
	správa obecných bytov	150	270	390	500
	ostatné	800	700	2 200	3 000
521	Mzdové prostriedky "Z"	3 700	8 000	12 500	17 000
524	Sociálne poistenie	1 270	2 700	4 250	5 850
527.8	Zákonné a ostatné sociálne náklady	193	390	588	790
527	príspevok na stravu	150	300	450	600
527	sociálny fond	30	65	100	140
528	ostatné	13	25	38	50
532	Daň z nehnuteľnosti	0	1 100	1 100	1 100
538	Poplatky, kolký	400	650	900	1 000
54	Ostatné prevádzkové náklady	2 850	5 300	7 800	10 200
	tvorba fondu opráv	2 400	4 600	6 800	9 000
	poistné	150	250	350	400
	ostatné	300	450	650	800
	Odpisy	2 650	7 300	10 900	14 500
551	odpisy HIM	1 150	2 300	3 400	4 500
552	zost. cena predaných bytov a NP	1 500	5 000	7 500	10 000
	NÁKLADY SPOLU "O"	14 060	30 805	47 435	62 200
účet	N á z o v	I. 2007	I. - II. 2007	I. - III. 2007	I. - IV. 2007
602	Tržby nájomné	7 720	15 500	23 200	32 500

	byty - nájomné		5 570	11 100	16 600	23 500
	nebytové priestory		2 150	4 400	6 600	9 000
	Ostatné výnosy		6 430	13 900	22 200	29 700
648	financovanie opráv - doplnkový zdroj		500	1 200	1 900	2 500
651	predaj bytov a NP		1 500	5 000	7 500	10 000
602	správa odpredaných bytov a NP		3 230	6 400	9 500	13 000
641,4,8,9	ostatné		1 200	2 300	3 300	4 200
	VÝNOSY SPOLU	"O"	14 150	29 400	45 400	62 200
691	Transfery z rozpočtu MČB-P	"Z"	0	0	0	0
	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	"Z"	90	-1 405	-2 035	0
	Nájomné pre MČ - po schválení transform.					
	v rámci finančného vysporiadania	"Z"	0	0	0	13 000
	Investície z FR	"Z"	100	300	500	1 000

2.4. Analýza fondov podľa druhu vlastníctva

Uvedené účtovné zostatky príslušných fondov podliehajú v priebehu roka 2007 účtovným operáciám a ich stav bude aktualizovaný k 31.12.2007.

Fond dlhodobého majetku

Založením BPP v zmysle zakladateľskej listiny bola jej súčasťou aj hodnota zvereného obecného majetku a následne sa Hospodárskymi zmluvami zúčtovala ako počiatočný účtovný stav vo fonde dlhodobého majetku. Stav majetku bol znižovaný priebežne o odpisy v zmysle zákona NR SR č. 366/1999 Z.z. o daniach z príjmov a zostatkovú hodnotu odpredávaných obecných bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Účtovný zostatok fondu k 31.12.2006 je vo výške 232 073 tis. Sk.

Fond reprodukcie hmotného majetku

Zdrojom sú hlavne odpisy hmotného obecného majetku a výnosy z predaja a likvidácie majetku. Odpisovanie majetku upravuje zákon NR SR č. 366/99 Zb. o daniach z príjmov. Fond slúži na financovanie obstarávania hmotného a nehnuteľného majetku a na financovanie opráv a údržby ako doplnkového zdroja.

Účtovný zostatok k 31.12.2006 je vo výške 88 249 tis. Sk

Rezervný fond

Tvorí sa zo zlepšeného výsledku rozpočtového hospodárenia a používa sa hlavne na úhradu rozpočtom nezabezpečených neinvestičných potrieb, t.j. výkyvy hospodárenia.

Účtovný zostatok bol k 31.12.2006 vo výške 13 200 tis. Sk a uznesením č. 53 MZ MČ B-P bol navýšený o sumu 2 694 tis. Sk. Účtovný zostatok k 31.05.2007 je vo výške 15 894 tis. Sk.

Fond účelovo viazaný na obecný majetok

Zostatok k 31.12.2006 je vo výške 5 447 tis. Sk.
Je účelovo viazaný na rekonštrukciu obecného majetku v zmysle uznesenia MZ B-P č. 57/2003 zo dňa 24.06.2003.

Sociálny fond

Je fondom zamestnancov v zmysle zákona NR SR č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde v súlade s platnou Kolektívnou zmluvou.
Účtovný zostatok k 31.12.2006 je vo výške 7 tis. Sk.

Fond opráv

Sú to fondy opráv vlastníkov za príslušné objekty so samostatnými bankovými účtami v bankových inštitúciách. V zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sú vlastníci povinní zabezpečovať ich tvorbu na financovanie opráv a údržby spoluvlastníckych podielov spoločných častí a zariadení domu. O výške príspevku na 1m² podlahovej plochy rozhoduje nadpolovičná väčšina vlastníkov a rozhodovanie o čerpaní prostriedkov je zakotvené v ZoVS v súčinnosti s príslušnou legislatívou.

Fond služieb

Sú to fondy služieb vlastníkov za príslušné objekty so samostatnými bankovými účtami v bankových inštitúciách v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na základe povinností vyplývajúcich zo ZoVS vlastníci hradia mesačný zálohový predpis za jednotlivé dodávané služby a z toho účtu správca v zmysle Zmlúv o dielo hradí dodávateľom faktúry za poskytované služby spojené s bývaním. Po ukončení ročného účtovného roka správca do 31. mája nasledujúceho roka vykonáva ročné zúčtovanie nákladov za poskytované služby v rámci príslušného objektu voči jednotlivým užívateľom bytov a NP.
Zabezpečením uvedeného systému vo fonde opráv a fonde služieb so samostatnými bankovými účtami správca zabezpečil prehľadnú evidenciu hospodárenia s finančnými prostriedkami vlastníkov v jednotlivých objektoch.

3. Predmet transformácie

3.1.Všeobecná charakteristika

BPP bol zriadený zakladateľom predovšetkým ako obecný podnik na výkon správy obecných bytov a NP a na plnenie ostatných úloh spojených s obecným vlastníctvom. Zakladateľskou listinou mu bol zverený obecný majetok vo výške 2 448 700 tis. Sk. V zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zabezpečila MČ B-P prevod obecných bytov a NP do osobného vlastníctva. Povinnosťou nájomcov po odkúpení bytového a nebytového fondu v zmysle horeuvedeného zákona bolo uzatvorenie ZoVS, ktorá bola neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy. Vlastníci využili svoje zákonné právo rozhodnutím o výbere správцovskej firmy a ich rozhodnutie pre BPP spôsobilo rozšírenie jeho činnosti zákonným spôsobom na základe zmluvného vzťahu.

BPP tak spravuje majetok rôznorodého vlastníctva, ktorý je predmetom transformácie a to:

- majetok bytového a nebytového fondu vo vlastníctve obce;
- majetok domového fondu v spoluvlastníckom podiele fyzických a právnických osôb;
- ostatný majetok, ktorý podnik nadobudol počas svojej existencie.

Predmetom transformácie pri spravovaní rôznorodého vlastníctva je pretransformovať právny subjekt s cieľom zlepšenia prehľadnosti hospodárenia a racionalizácia hospodárenia podľa druhu vlastníctva efektívnym zákonným spôsobom s využitím ekonomicko – právnych princípov v trhovom prostredí.

Majetková analýza k 30.04.2007

3.1.1 Prehľad bytov:

<u>Územný celok</u>	<u>Byty v správe BP P</u>	<u>Z toho obecné</u>	<u>Obecné byty v nepriamej správe</u>	<u>Obecné byty spolu</u>
<u>Háje</u>	<u>1 637</u>	<u>75</u>	<u>63</u>	<u>138</u>
<u>Ovsište</u>	<u>1 694</u>	<u>319</u>	<u>39</u>	<u>358</u>
<u>Lúky I</u>	<u>1 789</u>	<u>87</u>	<u>80</u>	<u>167</u>
<u>Lúky II</u>	<u>1 736</u>	<u>82</u>	<u>32</u>	<u>114</u>
<u>Dvory</u>	<u>1 908</u>	<u>127</u>	<u>71</u>	<u>198</u>
<u>S p o l u</u>	<u>8 764</u>	<u>690</u>	<u>285</u>	<u>975</u>

3.1.2 Nebytové priestory:

	<u>Odpredané NP</u>	<u>Obecné NP spolu</u>	<u>Obecné NP v správe BPP</u>	<u>Obecné NP v nepriamej správe</u>	<u>Garáže v správe BPP</u>	<u>Z toho obecné</u>	<u>Odpredané garáže</u>	<u>Garážové stojiská</u>
<u>Háje</u>	30	27	19	8	136	136		114
<u>Ovsište</u>	9	12	6	6	41	15	26	112
<u>Lúky I.</u>	15	18	10	8	14	14		
<u>Lúky II.</u>	15	7	6	1				
<u>Dvory</u>	22	9	5	4	20	9	11	
<u>Spolu</u>	91	73	46	27	211	174	37	226

3.1.3 Prehľad objektov:

<u>Územný celok</u>	<u>Objekty BPP</u>	<u>Objekty iný správca</u>	<u>Spolu</u>
<u>Háje</u>	<u>22</u>	<u>13</u>	<u>35</u>
<u>Ovsište</u>	<u>32</u>	<u>18</u>	<u>50</u>
<u>Lúky I</u>	<u>32</u>	<u>19</u>	<u>51</u>
<u>Lúky II</u>	<u>28</u>	<u>17</u>	<u>45</u>
<u>Dvory</u>	<u>28</u>	<u>16</u>	<u>44</u>
<u>S p o l u :</u>	<u>142</u>	<u>83</u>	<u>225</u>

3.2. Bilancia majetku vo vlastníctve MČB-P

Z majetkovej analýzy vyplýva, že vo vlastníctve MČ B-P ide o nasledovný majetok:

K dátumu 30.04.2007 zo zvereného obecného majetku realizovaním odpredaja bytov a NP do osobného vlastníctva, kde sa dosiahla stopercentná rozpracovanosť objektov sú z odpredaja do osobného vlastníctva vylúčené dva objekty a to objekty na ulici Medveďovej 21 a ulici Čapajevova 3.

Objekt Medveďovej 21:

- Je dom s najväčším počtom bytov, má 245 b.j.
- časť slúži ako dom s opatrovateľskou službou (DOS – 125 b.j.)
- je objekt osobitného určenia s využívaním priestorov pre sociálne služby MČ B-P

Bytový dom Čapajevova 3

- je riešený ako átriový dom s pavlačami s 52 bytmi pre neprispôsobivých nájomcov

Z majetkovej analýzy v bode 3.1.1. vyplýva, že okrem týchto dvoch objektov s počtom obecných bytov 297 je ďalších 393 obecných bytov v ostatných domoch a 285 bytov v nepriamej správe.

K 30.04.2007 je spolu 975 obecných bytov.

Podľa typu a formy správy, ako aj z dokladovej evidencie pomeru fyzických vlastníkov a vlastníka obecných bytov a NP v jednotlivých objektoch jednoznačne vyplýva, že MČ B-P je menšinový vlastník v každom objekte a rozhodnutia väčšinových vlastníkov v zmysle ZoVS neovplyvní. MČ B-P stratila rozhodujúci vplyv pri rozhodovaní o výkone správy, spojený s finančným plnením v súvislosti so zákonnou zodpovednosťou.

Uvedené obecné byty v inej správe, tzv. nepriama správa, majetok je zverený do správy BPP avšak MČ B-P uzatvára ZoVS s príslušnou správcovskou spoločnosťou a záväzky vyplývajúce zo zmluvného vzťahu v jeho zastúpení realizuje BPP na svoje náklady. Obdobný postup spravovania obecného majetku ako u bytov je u nebytových priestorov v počte 73, nakoľko sú stavebne súčasťou príslušného objektu.

Z majetkovej účtovnej evidencie je počet obecných garáží 174 a 226 garážových státí. Strechou garáží a garážových státí, zásobovacích komunikácií (tunelov) sú terasy, ktoré boli rozhodnutím MZ B-P vyňaté z odpredaja, t.j. nevstupovali do spoluvlastníckeho podielu pri odpredaji bytov a NP, nakoľko slúžia zároveň ako pešia zóna širšej verejnosti. V správe BPP sú nasledovné obecné terasy:

Objekt:	plocha v m ²
➤ Mánesovo nám. č. 1, 2, 3, 4	1 295
➤ Mánesovo nám. č. 5, 6, 7, 8	420
➤ Rovniankova č. 12, 14, 16	2 322
➤ Osuského č. 1, 1a, 3, 3a	1 983
➤ Mlynarovičova č. 14, 16, 18, 20, 22, 24	2 813
➤ Blagoevova č. 22, 24	400
➤ Jasovská č. 10, 12	1 118
➤ Znievska č. 13, 15, 17, 19	1 730
➤ Topolčianska č. 12, 14	800
➤ Beňadická č. 5, 7, 13, 15, 17, 19	1 411
➤ Holíčska č. 13, 5	813
➤ Rovniankova č. 2, 4, 6, 13, 15	4 260
Spolu	14 310

V rámci zvereného nehnuteľného majetku je aj administratívny objekt na Haanovej 10, účelovo viazaný na výkon činností pre správu bytového a domového fondu. Časť objektu je prenajímaná vlastníkom MČ B-P určením nájmu fyzickým a právnickým osobám predovšetkým so zameraním na údržbu bytového a domového fondu, ako aj mestskej policajnej stanici. Celková plocha objektu je 4 353 m², z toho je 2 466 m² prenajatých fyzickým a právnickým osobám.

Celková zostatková hodnota horeuvedeného majetku je vo výške 232 073 tis. Sk.

Obecný majetok, ktorý sa samostatne účtovne eviduje sú pozemky, na ktorých sú postavené objekty. Tieto pozemky sú predmetom postupného odpredaja ako súčasť spoluvlastníckeho podielu pri odpredaji obecných bytov a NP do osobného vlastníctva. Ich hodnota k 31.12.2006 je vo výške 9 572 tis. Sk.

V zmysle zákona o účtovníctve a hospodárením s horeuvedeným obecným majetkom bezprostredne súvisia v účtovnom vyjadrení zostatky príslušných fondov, pohľadávok, záväzkov, finančných prostriedkov atď., t.j. zostatky vyplývajúce z účtovného rozvrhu. Účtovné zostatky k 31.12.2007 po účtovnej uzávierke a finančnom vysporiadaní budú predmetom transformačného procesu spojeného s vlastníctvom majetku.

3.3. Bilancia výkonu správy obecného majetku

S odzverením obecného majetku z BPP na vlastníka MČ B-P vyplývajúce z bodu 3.2. je potrebné zabezpečiť činnosti v súvislosti s hospodárením so zvereným obecným majetkom v nasledovných oblastiach:

Majetková oblasť:

- zabezpečiť operatívnu a účtovnú evidenciu zvereného majetku, sledovať stav a pohyb hmotného a nehmotného investičného a neinvestičného majetku
- zabezpečiť zmeny súvislosti s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov
- vykonávať pravidelne jeho inventarizáciu, minimálne 1x ročne odsúhlasovať účtovné stavy
- vykonávať daňovú politiku (daň z nehnuteľnosti, DPH, cestnú daň ...atď.) v zmysle platných právnych predpisov platných pre MČ B-P
- zabezpečiť zmluvné vzťahy na obecný majetok napr. (obecné byty, NP - ZoVS, na poskytované služby - Zmluva o dielo s dodávateľskými spoločnosťami, Zmluva o dielo na strážnu službu - Medveďovej 21, zimná služba – Zmluva o dielo, oprava a údržba obecného majetku – Zmluva o dielo, výkon činností na obecnom majetku – Mandátna zmluva)

Obecné byty:

- podľa platných predpisov uzatvárať s nájomníkmi bytov nájomné zmluvy a určiť výšku zálohových platieb za poskytované služby
- pravidelne mesačne vykonávať a spracovať zmeny s užívaním nájomných bytov, či už zmeny určenia nájomcov, alebo cenové vplyvy v poskytovaných službách a zabezpečiť ich predpis k úhrade platieb
- so správcovskými firmami zabezpečiť zmeny vyplývajúce zo ZoVS – výšku poplatku za výkon správy, zmenu výšky príspevku do FO za vlastníka MČ B-P
- viesť evidenciu mesačných zálohových platieb za dodávku tepla, TUV, SV, OLO a za ostatné služby spojené s užívaním bytu a na základe ročných nákladov za tieto služby vykonať ich vyúčtovanie na jednotlivé byty
- evidovať všetky úhrady a nedoplatky, upomínať užívateľov výzvou k úhrade, pohľadávky zdokladovať a postúpiť na právne vymáhanie
- zabezpečiť výpovede z nájmu z titulu neplatenia vrátane poskytovaných služieb

Obecné nebytové priestory:

- viesť evidenciu nebytových priestorov (VOV), garáží, garážových stojísk
- zabezpečiť uzatvorenie nájomných zmlúv na NP, sleduje termíny ukončenia nájmu, zabezpečuje ich odovzdanie, pri výpovediach zabezpečuje ukončenie zmluvného vzťahu, následne odovzdanie, zabezpečuje ich pridelenie novému nájomcovi
- neoddeliteľnou súčasťou zmlúv sú výpočtové listy obsahujúce ročný a mesačný nájom a zálohu na poskytované služby za vlastníkov
- príspevok do FO príslušnej správcovskej spoločnosti v zmysle ZoVS, poplatok za výkon správy
- sleduje úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom NP, zabezpečuje upomínanie pri neplatení, zaslať neplatičom výpovede z nájomných zmlúv
- zabezpečiť na základe ročných vyúčtovaní nákladov za služby od správcovskej spoločnosti vyúčtovanie jednotlivým nájomcom

Právna oblasť:

- viesť evidenciu pohľadávok za nájomné v obecných bytoch a NP za služby spojené s bývaním
- podávať na súd návrhy na vydanie platobného rozkazu z titulu neplatenia nájmu a poskytovaných služieb, návrhy na vypratanie bytu
- zabezpečiť žaloby na náhradu škôd, majetkový prospech, ... atď.
- podávať na súd návrhy vo veciach vymáhania nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s užívaním nebytových priestorov a návrhy na vypratanie NP
- zabezpečiť právne zastupovanie pred Okresným súdom a Krajským súdom
- zabezpečiť evidenciu ZoVS a Dodatkov k ZoVS a zápisníc o rozhodnutí nadpolovičnej väčšiny vlastníkov pre účely zmien a z nich vyplývajúce povinnosti pre vlastníka MČ B-P
- zabezpečiť odpredaj bytov a NP, vypracovať kúpnu zmluvu, návrh na vklad
- zabezpečiť exekučné konanie na základe právoplatných rozhodnutí súdu

Prevádzková oblasť:

- samostatnou záležitosťou je zabezpečenie prevádzkovania garážových státi s nepretržitou prevádzkou
- zabezpečiť správu administratívnej budovy na Haanova 10 s výkonom činnosti.

Ekonomická oblasť:

V oblasti správy obecného majetku je potrebné zabezpečiť účtovné operácie v zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

3.4. Bilancia správy majetku vo vlastníctve fyzických a právnických osôb

BPP v rámci svojej pôsobnosti súvisiacej s predmetom činnosti schváleným MZ B-P vykonáva spravovanie majetku vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, ktorý nadobudli zákonným spôsobom odkúpením bytov a NP na základe Kúpnej zmluvy z obecného vlastníctva.

Z majetkovej analýzy v bode 3.1.1 je odpredaných 9 518 bytov, 88 nebytových priestorov, 37 garáží a na základe súhlasu vlastníkov na prenájom ich spoluvlastníckych podielov vzniklo 327 spoločných priestorov. BPP vykonáva spravovanie spoluvlastníckych podielov v zmysle ZoVS v 142 objektoch.

Správa majetku a poskytované služby sa tak zabezpečujú na základe dohodnutých podmienok, pričom vlastníci využívajú svoje zákonné práva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvne si zakotvili svoje

kompetencie pre dôležité rozhodovanie v oblasti výkonu správy na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Zmluvný vzťah je obojstranný právny akt, podpísaný zmluvnými stranami a sú v ňom dohodnuté práva a povinnosti na výkon správy tak pre správcu, ako aj pre vlastníkov, na ktorých sa vzájomne dohodli.

So správou majetku fyzických a právnických osôb bezprostredne v zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve súvisí finančný majetok, ktorý je ich vlastníctvom v súvislosti so spoluvlastníckymi podielmi v nasledovnom:

- fond opráv je v zostatkovej hodnote za všetky domy k 31.12.2006 vo výške 97 551 tis. Sk. Uvedený stav odzrkadľuje finančnú výšku v peňažných ústavoch za jednotlivé domy kumulovaným spôsobom každoročných účtovných operácií od prvého prevodu bytu do osobného vlastníctva
- fond služieb - finančné zostatky za všetky jednotlivé objekty odzrkadľujú priebežné pohyby finančných operácií súvisiacich s úhradou zálohových predpisov vlastníckmi za poskytované služby, ich fakturáciu s dodávateľmi a samotným ročným zúčtovaním nákladov.

3.5. Ostatný majetok

V rámci pôsobenia BPP ako právneho subjektu na trhu spojeného so správou bytového a domového fondu nadobudol počas svojej existencie aj vlastný majetok. V zmysle účtovnej evidencie ide o hnutelný majetok a jeho charakteristika je v nasledovnom:

- a) drobný hnutelný majetok – prístroje a zariadenia – napr. osobné počítače, kopirovacie stroje, tlačiarne, telefónna ústredňa ... atď. v zostatkovej hodnote 808 tis. Sk
- b) drobný hnutelný majetok – dopravné prostriedky – osobné vozidlá v zostatkovej hodnote 599 tis. Sk
- c) ostatný drobný hnutelný majetok v zostatkovej hodnote 8 tis. Sk

4. Návrh transformačného riešenia

4.1. Základné princípy transformácie

V zmysle zákona NR SR č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Obchodného zákonníka je návrh transformácie BPP z príspevkovej organizácie formou zrušenia právneho subjektu bez právneho nástupcu s prechodom všetkých práv a povinností na jeho zriaďovateľa, t.j. MČ B-P. MČ B-P zriadi novú spoločnosť Bytový podnik Petržalka, s.r.o. (ďalej len „BPP,s.r.o.“) na spravovanie bytového a domového fondu spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorej predmet činnosti určí MČ B-P v zakladateľskej listine. Uvedený spôsob transformácie je na základe prijatého uznesenia č. 35 MZ B-P.

Jediným spoločníkom spoločnosti BPP,s.r.o. bude MČ B-P, ktorej základné imanie bude pri založení spoločnosti tvoriť:

- peňažný vklad vo výške 200 000,-Sk,
- nepeňažný vklad ktorý navýši základné imanie BPP,s.r.o. po odzverení majetku BPP, ktorý tvorí drobný hnutelný majetok ohodnotený znaleckým posudkom.

Názov novovzniknutej spoločnosti: Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

Sídlo: Haanova 10

852 23 Bratislava

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Orgány spoločnosti:

Valné zhromaždenie jediného vlastníka

Dozorná rada – 3 členná

4.2. Návrh zmeny správy bytového, domového fondu podľa druhu vlastníctva a návrh transformačného postupu

4.2.1. Postup transformácie pri obecných bytoch a obecných nebytových priestoroch

Záležitosťou MČ B-P, ako vlastníka obecných bytov a NP, je rozhodnúť o správe obecného bytového a nebytového fondu.

Alt.1: Činnosti podľa bodu 3.3 bude vykonávať MČ B-P

Pri tejto alternatíve sa navrhuje správa obecného bytového a nebytového fondu prostredníctvom MČ B-P a preto je nutné požadované navýšenie počtu zamestnancov na jednotlivých oddeleniach MČ B-P nasledovne:

- finančné oddelenie (FO) - 1 osoba
- oddelenie bytové (BO) - 6 osôb
- oddelenie správy miestneho majetku (SMM) - 2 osoby
- oddelenie podnikateľských činností (PČ) - 2 osoby
- právne oddelenie (POdd)- 1 osoba

Činnosti v majetkovej oblasti:

- zabezpečiť operatívnu a účtovnú evidenciu zvereného majetku – SMM, FO
- sledovanie stavu a pohybu hmotného a nehmotného investičného a neinvestičného majetku – SMM, FO
- zabezpečiť zmeny v súvislosti s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov – BO, PČ
- vykonávať pravidelne inventarizáciu majetku, minimálne 1x ročne odsúhlasovať účtovné stavy – SMM, FO
- vykonávať daňovú politiku v zmysle platných právnych predpisov platných pre MČ B-P - FO
- zabezpečiť zmluvné vzťahy na obecný majetok:
 - obecné byty, NP – ZoVS – SMM
 - Zmluva o dielo na strážnu službu - Medveďovej 21 – previesť z RYS na MsP
 - zimná služba – Zmluva o dielo – previesť na VPS, m.p.
 - oprava a údržba obecného majetku – Zmluva o dielo, výkon činností na obecnom majetku – Mandátna zmluva – BPP,s.r.o.

Činnosti k obecným bytom:

- podľa platných predpisov uzatvárať s nájomníkmi bytov nájomné zmluvy a určiť výšku zálohových platieb za poskytované služby - BO
- pravidelne mesačne vykonávať a spracovať zmeny s užívaním nájomných bytov, či už zmeny určenia nájomcov, alebo cenové vplyvy v poskytovaných službách a zabezpečiť ich predpis k úhrade platieb - BO
- so správcovskými firmami zabezpečiť zmeny vyplývajúce zo ZoVS – výšku poplatku za výkon správy, zmenu výšky príspevku do FO za vlastníka MČ B-P - BO
- viesť evidenciu mesačných zálohových platieb za dodávku tepla, TÚV, SV, OLO a za ostatné služby spojené s užívaním bytu a na základe ročných nákladov za tieto služby vykonať ich vyúčtovanie na jednotlivé byty – BO, FO
- evidovať všetky úhrady a nedoplatky, upomínať užívateľov výzvou k úhrade, pohľadávky zdokladovať a postúpiť na právne vymáhanie – BO, FO

- zabezpečiť výpovede z nájmu z titulu neplatenia vrátane poskytovaných služieb - BO

Činnosti obecným nebytovým priestorom:

- viesť evidenciu nebytových priestorov (VOV), garáží, garážových stojísk – BO, PČ
- zabezpečiť uzatvorenie nájomných zmlúv na NP, sledovanie termínov ukončenia nájmu, zabezpečenie ich odovzdania, pri výpovediach nájmu zabezpečuje ukončenie zmluvného vzťahu, následne odovzdanie, zabezpečuje ich pridelenie novému nájomcovi - PČ
- neoddeliteľnou súčasťou zmlúv sú výpočtové listy obsahujúce ročný a mesačný nájom a zálohu na poskytované služby za vlastníkov - PČ
- príspevok do Fondu opráv príslušnej správcovskej spoločnosti v zmysle ZoVS, poplatok za výkon správy – PČ, FO
- sleduje úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom NP, zabezpečuje upomínanie pri neplatení, zaslať neplatičom výpovede z nájomných zmlúv – PČ, FO
- zabezpečiť na základe ročných vyúčtovaní nákladov za služby od správcovskej spoločnosti vyúčtovanie jednotlivým nájomcom – FO, PČ

Právna oblasť:

- viesť evidenciu pohľadávok za nájomné v obecných bytoch a NP za služby spojené s bývaním – BO, PČ
- podávať na súd návrhy na vydanie platobného rozkazu z titulu neplatenia nájmu a poskytovaných služieb, návrhy na vypratanie bytu – BO
- zabezpečiť žaloby na náhradu škôd, majetkový prospech, ... atď. – BO
- podávať na súd návrhy vo veciach vymáhania nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s užívaním nebytových priestorov a návrhy na vypratanie NP – POdd, PČ
- zabezpečiť právne zastupovanie pred Okresným súdom a Krajským súdom - POdd
- zabezpečiť evidenciu ZoVS a Dodatkov k ZoVS a zápisníc o rozhodnutí nadpolovičnej väčšiny vlastníkov pre účely zmien a z nich vyplývajúce povinnosti pre vlastníka MČ B-P - SMM
- zabezpečiť odpredaj bytov a NP, vypracovať kúpnu zmluvu, návrh na vklad – BO, PČ
- zabezpečiť exekučné konanie na základe právoplatných rozhodnutí súdu – BO, PČ

Činnosti v prevádzkovej oblasti:

- zabezpečenie prevádzkovania garážových státí s nepretržitou prevádzkou – BPP,s.r.o.
- zabezpečiť správu administratívnej budovy na Haanova 10 s výkonom činnosti – BPP,s.r.o.

Finančná analýza alternatív č.1

- spracovaná finančná analýza vychádza z údajov za rok 2006

	Tržby za nájomné [tis. Sk]		Náklady [tis. Sk]
Byty	24 312	Zvýšenie pracovníkov MČ B-P o 12 osôb	4 968
Nebytové priestory	5 800	Fond opráv	9 935
Garáže	1 865	Poplatky a kolky	2 008

Garážové státa	1741	Ostatné služby (telefón, a pod.)	684
		Poistenie majetku	300
		Ostatné náklady	500
Spolu tržby	33 718	Spolu náklady	18 695

Rozdiel: 15 023 tis. Sk je zisk pre MČ B-P

(za predpokladu, že všetky platby za nájomné budú uhradené)

Alt.2: Činnosti podľa bodu 3.3 bude vykonávať BPP,s.r.o.

Takéto riešenie predpokladá, že BPP,s.r.o. bude zamestnávať cca. 30 osôb. Ich pracovné zaradenie a pracovné náplne určí konateľ BPP,s.r.o. v organizačnej štruktúre novej spoločnosti.

MČ B-P pri tejto alternatíve bude vykonávať tieto základné činnosti:

Činnosti v majetkovej oblasti:

- zabezpečiť operatívnu a účtovnú evidenciu zvereného majetku – SMM, FO
- sledovanie stavu a pohybu hmotného a nehmotného investičného a neinvestičného majetku – SMM, FO
- zabezpečiť zmeny v súvislosti s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov – BO, PČ

Nasledovne činnosti navrhujeme vykonávať BPP,s.r.o.

Činnosti v majetkovej oblasti:

- vykonávať pravidelne jeho inventarizáciu majetku, minimálne 1x ročne odsúhlasovať účtovné stavy
- vykonávať daňovú politiku v zmysle platných právnych predpisov platných pre MČ B-P
- zabezpečiť zmluvné vzťahy na obecný majetok:
 - obecné byty, NP – ZoVS
 - Zmluva o dielo na strážnu službu - Medvedovej 21 – previesť z RYS na MsP
 - zimná služba – Zmluva o dielo
 - oprava a údržba obecného majetku – Zmluva o dielo, výkon činností na obecnom majetku – Mandátna zmluva

Činnosti k obecným bytom:

- podľa platných predpisov uzatvárať s nájomníkmi bytov nájomné zmluvy a určiť výšku zálohových platieb za poskytované služby
- pravidelne mesačne vykonávať a spracovať zmeny s užívaním nájomných bytov, či už zmeny určenia nájomcov, alebo cenové vplyvy v poskytovaných službách a zabezpečiť ich predpis k úhrade platieb
- so správcovskými firmami zabezpečiť zmeny vyplývajúce zo ZoVS – výšku poplatku za výkon správy, zmenu výšky príspevku do FO za vlastníka MČ B-P
- viesť evidenciu mesačných zálohových platieb za dodávku tepla, TUV, SV, OLO a za ostatné služby spojené s užívaním bytu a na základe ročných nákladov za tieto služby vykonať ich vyúčtovanie na jednotlivé byty

- evidovať všetky úhrady a nedoplatky, upomínať užívateľov výzvou k úhrade, pohľadávky zdokladovať a postúpiť na právne vymáhanie
- zabezpečiť výpovede z nájmu z titulu neplatenia vrátane poskytovaných služieb

Činnosti obecným nebytovým priestorom:

- viesť evidenciu nebytových priestorov (VOV), garáží, garážových stojísk
- zabezpečiť uzatvorenie nájomných zmlúv na NP, sledovanie termínov ukončenia nájmu, zabezpečenie ich odovzdania, pri výpovediach nájmu zabezpečuje ukončenie zmluvného vzťahu, následne odovzdanie, zabezpečuje ich pridelenie novému nájomcovi
- neoddeliteľnou súčasťou zmlúv sú výpočtové listy obsahujúce ročný a mesačný nájom a zálohu na poskytované služby za vlastníkov
- príspevok do Fondu opráv príslušnej správcovskej spoločnosti v zmysle ZoVS, poplatok za výkon správy
- sleduje úhrady nájomného a služieb spojených s nájomom NP, zabezpečuje upomínanie pri neplatení, zaslať neplatičom výpovede z nájomných zmlúv
- zabezpečiť na základe ročných vyúčtovaní nákladov za služby od správcovskej spoločnosti vyúčtovanie jednotlivým nájomcom

Právna oblasť:

- viesť evidenciu pohľadávok za nájomné v obecných bytoch a NP za služby spojené s bývaním
- podávať na súd návrhy na vydanie platobného rozkazu z titulu neplatenia nájmu a poskytovaných služieb, návrhy na vypratanie bytu – BPP,s.r.o.
- zabezpečiť žaloby na náhradu škôd, majetkový prospech, ... atď. – BPP,s.r.o.
- podávať na súd návrhy vo veciach vymáhania nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s užívaním nebytových priestorov a návrhy na vypratanie NP
- zabezpečiť právne zastupovanie pred Okresným súdom a Krajským súdom
- zabezpečiť evidenciu ZoVS a Dodatkov k ZoVS a zápisníc o rozhodnutí nadpolovičnej väčšiny vlastníkov pre účely zmien a z nich vyplývajúce povinnosti pre vlastníka MČ B-P
- zabezpečiť odpredaj bytov a NP, vypracovať kúpnu zmluvu, návrh na vklad
- zabezpečiť exekučné konanie na základe právoplatných rozhodnutí súdu

Činnosti v prevádzkovej oblasti:

- zabezpečenie prevádzkovania garážových státí s nepretržitou prevádzkou – BPP,s.r.o.
- zabezpečiť správu administratívnej budovy na Haanova 10 s výkonom činnosti – BPP,s.r.o.

Výkon správy obecného majetku medzi MČ B-P a BPP,s.r.o. sa bude realizovať zmluvným zabezpečením a to ZoVS a Mandátnou zmluvou.

Odzverením obecného majetku z BPP na MČ B-P bude majetok vedený v jej účtovníctve. Na zabezpečenie všetkých činností vyplývajúcich zo správy bude MČ B-P vynakladať finančné prostriedky, ale zároveň z jeho nájmu bude mať príjmy. Všetky operácie v zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve budú zúčtované u vlastníka na základe fakturácie. Ide o náklady súvisiace s výkonom činností napr. fakturáciu za opravy a údržbu, poplatok za výkon správy, priame a nepriame náklady, zákonné povinnosti a zároveň zúčtované aj príjmy, t.j. nájom za byty a NP ako aj ostatné príjmy. BPP,s.r.o. bude mesačne odvádzať všetky príjmy z nájmu na MČ B-P.

Pri tejto alternatíve sa nepočíta s navýšením počtu zamestnancov na MČ B-P a platí sa len za výkon správy.

Finančná analýza alt.2.

- spracovaná finančná analýza vychádza z údajov za rok 2006

Tržby za nájomné [tis. Sk]		Náklady [tis. Sk]	
Byty	24 312	Na správu bytov	1 872
Nebytové priestory	5 800	Na správu nebytových priestorov	500
Garáže	1 865	Fond opráv	9 935
Garážové státia	1741	Poplatky a kolký	2 008
		Ostatné služby (telefón, a pod.)	684
		Poistenie majetku	300
		Ostatné náklady	500
Spolu tržby	33 718	Spolu náklady	15 799

Rozdiel: 17 919 tis. Sk je zisk pre MČ B-P

(za predpokladu, že všetky platby za nájomné budú uhradené)

Pri oboch alternatívach sa počíta s tým, že správu bytových domov na ulici Medvedovej 21 a Čapajevovej 3 bude vykonávať BPP,s.r.o. Ročné náklady na správu týchto objektov sú zahrnuté v oboch alternatívach v jednotlivých nákladových položkách. Pre názornosť je to pri objekte Medvedovej 21 sú ročné náklady vo výške 3 177 000,-Sk a pri objekte Čapajevova 3 sú ročné náklady vo výške 908 000,- Sk.

4.2.2. Postup pri prevode spravovania majetku vo vlastníctve fyzických a právnických osôb na BPP,s.r.o.

Pre zmluvné vzťahy vyplývajúce z pôvodných ZoVS uzatvorených s BPP pre fyzické a právnické osoby sa uzatvorí dodatok z dôvodu zmeny právneho subjektu a práva a povinnosti sa prenesú na mestskú časť, ktorá zabezpečí spravovanie tohto majetku na mandátnu zmluvu s BPP,s.r.o. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.

4.2.3. Postup pri prevode vlastného majetku

BPP v priebehu svojej činnosti nadobudol drobný hnutel'ný majetok v zostatkovej hodnote k 31.12.2006 vo výške cca. 1 415 000,- Sk. Tento majetok bude na základe výsledkov inventarizácie majetku riešený nasledovne:

- prevažná časť majetku (upresní konateľ BPP,s.r.o.) sa použije ako nepeňažný vklad do navýšenia základného imania BPP,s.r.o.
- použiteľná časť majetku sa ponúkne ostatným organizáciám zriadených MČ B-P.
- nepoužiteľná časť majetku sa po inventarizácii vyradí z majetku.

5. Zrušenie BPP

5.1. Zabezpečenie postupnosti vyplývajúcich zo zrušenia BPP

V zmysle § 21 ods. 13 zákona NR SR č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy môže dôjsť k zániku príspevkovej organizácie s právnym nástupcom alebo bez právneho nástupcu. V našom prípade je to bez právneho nástupcu.

Ak rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zaniká zrušením bez právneho nástupcu, práva a povinnosti prechádzajú dňom zrušenia na zriaďovateľa, ak osobitný zákon neustanoví inak.

Na základe horeuvedeného zdôvodnenia bude zrušenie BPP vykonávané následne:

1. uznesením miestneho zastupiteľstva MČ B-P:
 - zrušiť BPP k termínu 31.12.2007
 - odzveriť majetok k 30.09.2007
 - rozpočtové opatrenie na založenie BPP,s.r.o. vo výške 500 tis. Sk (200 tis. Sk základné imanie, 300 tis. Sk pokrytie ostatných nákladov)

T: jún 2007
2. rozhodnutím štatutára MČ B-P predovšetkým odvieť z BPP finančné prostriedky z rezervného fondu v troch etapách nasledovne:
 1. etapa: júl 2007 vo výške 50 %
 2. etapa: september 2007 vo výške 25 %
 3. etapa: december 2007 vo výške 25 %

T. v texte
3. vykonať čiastočnú inventarizáciu majetku (byty a nebytové priestory) MČ B-P

T: september 2007
4. prevod zmlúv bytov a nebytových priestorov MČ B-P

T: október 2007
5. vykonať inventarizáciu správcovských zmlúv a pohľadávok a záväzkov z nich vyplývajúcich

T: október 2007
6. prevod správcovských zmlúv z BPP na BPP,s.r.o. a oznámenie zmeny správcu nájomcom (treba riešiť právne)

T: november 2007
7. vykonať konečnú inventúru majetku BPP k 30.11.2007
8. previesť hnuťelný majetok z BPP na MČ B-P za účelom nepeňažného vkladu časti hnuťelného majetku do BPP,s.r.o.

T: november 2007
9. previesť zostatky účtov z BPP na MČ B-P

T: 31.12.2007
10. priebežne ukončovať pracovnoprávne vzťahy so 77 pracovníkmi

T: 31.12.2007
11. spracovanie ročnej účtovnej závierky a štatistických dokladov vrátane overenie ročnej účtovnej závierky audítorom

T: 31.03.2008
12. ukončiť pracovnoprávne vzťahy so 7 pracovníkmi

T: 31.03.2008

5.2. Delimitačná komisia

Z dôvodu zabezpečenia plynulosti a objektívnosti transformácie BPP zriadi štatutár MČ B-P delimitačnú komisiu (DK) k termínu 01.09.2007.

Zloženie delimitačnej komisie:

- zástupcovia BPP
- zástupcovia MČ B-P – predseda DK
- zástupcovia BPP,s.r.o.

Činnosti DK:

- kontrola stavu bytových a nebytových priestorov
- kontrola skutkového stavu pohľadávok a záväzkov
- kontrola zostatkov vo fondoch a predkladanie návrhov na ich prerozdelenie
- výkon inventarizácie
- predloženie návrhu na prerozdelenie nebytových priestorov v objekte Haanova 10
- výkon priebežných činností vyplývajúcich z transformácie

Výsledkom zabezpečenia prevodu účtovných zostatkov bude delimitačný protokol podpísaný predsedom delimitačnej komisie a starostom MČ B-P.

5.3. Pracovno-právna oblasť

V súvislosti so zánikom BPP k dátumu 31.12.2007 a s postupným prechodom práv a záväzkov na zriaďovateľa budú riešené aj súvisiace pracovno-právne otázky zamestnancov.

BPP k dátumu 01.05.2007 zamestnáva 84 ľudí z toho je 64 THP pracovníkov a 20 R.

Zmeny Organizačnej štruktúry sa preto budú realizovať postupne, osobitne budú posudzované s vlastníkom MČ B-P a následne schvaľované vo vedení organizácie ako jej dodatok. Uvedená postupnosť sa bude realizovať v zmysle kolektívnej zmluvy BPP na rok 2007 čl. IV. Ods. 1,2 a 3.

Mzdové prostriedky vrátane odstupného na rok 2007 má BPP naplánované v schválenom rozpočte na rok 2007. K dátumu 31.12.2007 bude ukončený pracovný pomer s 77 zamestnancami BPP. Zvyšný 7 pracovníci budú zamestnaní ešte do 31.03.2007 z dôvodu vykonania ročnej účtovnej závierky a uzatvorenia všetkých potrebných náležitostí.

Je nutné počítať s mzdovými nákladmi a odstupným na obdobie od 01.01.2008 do 31.03.2007 pre 7 zamestnancov čo musí byť hradené z rozpočtu MČ B-P. Predpokladaná výška nákladov je 800 tis. Sk vrátane odvodov.

6. Založenie obchodnej spoločnosti

6.1. Predmet činnosti

Predmetom činnosti obchodnej spoločnosti BPP,s.r.o. je:

1. obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou bytového a nebytového fondu
2. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
3. inžinierska činnosť v stavebníctve – obstarávateľská činnosť
4. organizačné a ekonomické poradenstvo
5. správa nehnuteľností na základe zmluvy - obstarávateľské služby s tým spojené
6. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
7. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
8. faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
9. reklamná a propagačná činnosť
10. technicko-organizačné zabezpečenie kurzov školení a seminárov
11. administratívne práce

12. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť

6.2. Postup založenia spoločnosti s ručením obmedzeným

1. Rozhodnutie MZ MČ Bratislava Petržalka o založení obchodnej spoločnosti
T: jún 2007
2. Splatenie peňažného vkladu vo výške 200 000,-Sk do rúk správcu vkladu
T: júl 2007
3. Podpísanie zakladateľskej listiny starostom MČ Bratislava-Petržalka, podpis musí byť úradne overený. Zakladateľská listina musí v zmysle § 110 Obchodného zákonníka obsahovať:
 - a) obchodné meno a sídlo spoločnosti – Bytový podnik Petržalka, s.r.o.;
 - b) určenie spoločníka uvedením názvu a sídla právnickej osoby t.j. MČ B-P;
 - c) predmet podnikania;
 - d) výška základného imania a výška vkladu spoločníka a výška splatených vkladov pri založení spoločnosti včítane spôsobu a lehoty splácania vkladu, a pokiaľ ide o nepeňažný vklad, aj ich predmet a určenie peňažnej sumy, v akej sa nepeňažný vklad započítava na vklad spoločníka;
 - e) meno, bydlisko a rodné číslo prvého konateľa spoločnosti a spôsob akým koná v mene spoločnosti;
 - f) mená, bydliská a rodné čísla členov dozornej rady;
 - g) určenie správcu vkladu;
 - h) výška rezervného fondu, ak spoločnosť vytvára rezervný fond pri svojom vzniku, a výšku, do ktorej je spoločnosť povinná rezervný fond dopĺňať, a spôsob dopĺňania;
 - i) výhody poskytnuté osobám podieľajúcim sa na založení spoločnosti alebo na činnostiach smerujúcich k nadobudnutiu oprávnenia na jej činnosť;
 - j) predpokladané náklady spoločnosti súvisiace so založením a vznikom spoločnosti;
 - k) doba trvania spoločnosti – obchodná spoločnosť sa zakladá na dobu neurčitú;
T: júl 2007
4. Spísanie nájomnej zmluvy na časť priestorov v objekte Haanova 10, za účelom zriadenia sídla spoločnosti
T: júl 2007
5. Získanie živnostenského listu na vykonávanie činností spojených so správou bytového fondu prípadne iných činností
T: august 2007
6. Podanie návrhu na zápis obchodnej spoločnosti s ručením obmedzeným do obchodného registra SR
T: august 2007
7. Zaevidovanie spoločnosti na daňovom úrade, zriadenie bankového účtu atď.
T: august 2007
8. Zahájenie činnosti spoločnosti k dátumu 01.09.2007
9. Zvýšenie základného imania o nepeňažný vklad
T: november 2007

6.3. Harmonogram prechodu činností z BPP na BPP, s.r.o.

Postupným prechodom činností z BPP na novozaloženú spoločnosť BPP,s.r.o. sa zabezpečí kontinuita vykonávaných prác a postupný prísun finančných prostriedkov do BPP,s.r.o. na pokrytie ich nákladov.

Harmonogram prechodu činností:

1. uzatvorenie ZoVS s BPP,s.r.o. na výkon správy bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve MČ B-P
T: september 2007
2. uzatvorenie Mandátnej zmluvy medzi MČ B-P a BPP,s.r.o. na výkon činností a služieb spojených s prevádzkovaním bytového a nebytového fondu MČ B-P
T: september – október 2007
3. navýšenie počtu zamestnancov podľa konateľom navrhnutej organizačnej štruktúry
T: október 2007
4. ďalší postup bude upresnený v závislosti od prijatej alternatívy, ktoré sú opísané v bode 4.2.

Z á v e r

Návrh projektu obsahuje zmeny výkonu správy domového a bytového fondu so zrušením BPP v zmysle zákona NR SR č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a Obchodného zákonníka s odôvodnením a postupom zabezpečenia všetkých práv a záväzkov na zriaďovateľa a obchodnú spoločnosť BPP,s.r.o. s návrhom riešenia transformačného procesu.

Projekt vychádza z dostupných údajov a predpokladá optimálny stav t.j., že všetky platby budú uhrádzané, nájomníci budú pravidelne platiť nájomné a pod. Ostatné problémy, ktoré by sa vyskytli v priebehu samotnej transformácie BPP sa musia riešiť operatívne čo kladie vyššie nároky na delimitačnú komisiu, zamestnancov BPP a zamestnancov MČ B-P.

Prílohy:

č.1 – Rozhodnutie o zrušení Bytového podniku Petržalka

č.2 – Zakladateľská listina

č.3 – Návrh uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka

**Rozhodnutie
o zrušení Bytového podniku Petržalka**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava- Petržalka podľa § 4 ods. 3 písm. l) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, čl. 26 ods. 4 písm. i) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a § 21 ods. 13 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

z r u š u j e

Bytový podnik Petržalka – príspevkovú organizáciu, so sídlom Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 00 179 426, bez právneho nástupcu s prechodom všetkých práv a povinností na zriaďovateľa Mestskú časť Bratislava- Petržalka **ku dňu 31.12.2007.**

Ku dňu zrušenia Bytového podniku Petržalka sa zrušuje:

- Zakladateľská listina Bytového podniku Petržalka – uznesenie 13. plenárneho zasadnutia Obvodného národného výboru Bratislava V zo dňa 15.6.1989;
- Dodatok č. 1 k Zakladateľskej listine – uznesenie 21. plenárneho zasadnutia Obvodného národného výboru Bratislava V zo dňa 19.9.1990 podľa § 39 ods. 2 písm. f/ zákona č. 69/1967 o národných výboroch a § 32 ods. 1 písm. a/ a § 32 ods. 2 zákona č. 11/1990 Zb. o štátnom podniku.
- Dodatok č. 2 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 23 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 18.4.1991 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej správy.
- Dodatok č. 3 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 27 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 13.2.1995 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 4 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 15 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 23.3.1999 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 5 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 181 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 3.10.2000 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 6 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 236 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 10.4.2001 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce, ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.
- Dodatok č. 7 k Zakladateľskej listine – uznesenie č. 185 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 14.12.2004 podľa § 2 ods. 1 zákona SNR č. 518/1990 Zb.

o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce,
ústredné orgány štátnej správy a orgány miestnej samosprávy.

Bratislava 2007

Milan Ftáčnik
starosta

ZAKLADATEĽSKÁ LISTINA
obchodnej spoločnosti s ručením obmedzeným

Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Článok I Obchodné meno a sídlo spoločnosti

Obchodné meno spoločnosti je: Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

Sídlo spoločnosti: Haanova 10, 852 23 Bratislava

Článok II Spoločníci

Jediným spoločníkom spoločnosti je:

Mestská časť Bratislava- Petržalka
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava
IČO: 603 201
DIČ: 2020 936643
zastúpená : Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc, starosta

Článok III Predmet činnosti

Predmetom činnosti spoločnosti je:

12. obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou bytového a nebytového fondu
13. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
14. inžinierska činnosť v stavebníctve – obstarávateľská činnosť
15. organizačné a ekonomické poradenstvo
16. správa nehnuteľností na základe zmluvy - obstarávateľské služby s tým spojené
17. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
18. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
19. faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
20. reklamná a propagačná činnosť
21. technicko-organizačné zabezpečenie kurzov školení a seminárov
22. administratívne práce
12. Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť

Článok IV

Doba trvania spoločnosti

1. Spoločnosť sa zriaďuje na dobu neurčitú.
2. Spoločnosť vzniká dňom zápisu do obchodného registra.
3. Prvý obchodný rok sa začína dňom vzniku spoločnosti a končí sa 31.12. v roku, v ktorom bola spoločnosť zapísaná do obchodného registra. Ďalšie obchodné roky sú totožné s kalendárnymi rokmi.

Článok V

Základné imanie a vklad spoločníka

1. Základné imanie spoločnosti tvorí peňažný vklad spoločníka vo výške 200 000,- Sk (slovom dvestotísíc slovenských korún) a spoločník sa ho zaväzuje splatiť pred zápisom spoločnosti do obchodného registra do rúk správcu vkladu.
2. Správcom vkladu je v zmysle § 60 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zakladateľ Mestská časť Bratislava- Petržalka, 852 12 Bratislava, IČO: 603 201, DIČ: 2020936643, zastúpený: doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. - starosta.

II. PRÁVA A POVINNOSTI SPOLOČNÍKOV

Článok VI

Obchodný podiel

1. Obchodný podiel predstavuje práva a povinnosti spoločníka a im zodpovedajúcu účasť na spoločnosti. Jeho výška sa určuje podľa pomeru vkladu spoločníka k základnému imaniu spoločnosti.
2. So súhlasom valného zhromaždenia môže spoločník písomnou zmluvou previesť svoj obchodný podiel alebo jeho časť na spoločníka alebo na tretiu osobu, pričom spoločníci majú právo prednostnej kúpy pred tretími osobami.

Článok VII

Ďalšie práva a povinnosti spoločníkov, výhody zakladateľov

1. Spoločníci majú najmä tieto práva:
 - podieľať sa na riadení a kontrole spoločnosti,
 - nahliadať do všetkých dokladov spoločnosti,
 - požadovať od ostatných spoločníkov a orgánov spoločnosti informácie a vysvetlenia týkajúce sa činnosti spoločnosti,

- zúčastňovať sa na zasadaniach orgánov spoločnosti a predkladať im svoje návrhy,
 - podieľať sa na zisku spoločnosti.
2. Spoločníci majú najmä tieto povinnosti:
- dbať o riadny chod a prosperitu spoločnosti tak, aby neutrpelo jej dobré meno,
 - zachovávať o veciach spoločnosti obchodné tajomstvo,
 - zodpovedať za škodu spôsobenú porušením tejto zakladateľskej listiny a takúto škodu spoločnosti alebo ostatným spoločníkom nahradiť,
 - informovať ostatných spoločníkov o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa obchodnej činnosti a majetku spoločnosti,
 - dbať na riadnu evidenciu a vedenie účtovníctva konateľmi.
3. Osobám podieľajúcim sa na založení spoločnosti alebo na činnostiach smerujúcich k nadobudnutiu oprávnenia na jej činnosť nebudú poskytnuté žiadne výhody v zmysle § 110 ods.1 písm. i) Obchodného zákonníka.

III. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Spoločnosť má tieto orgány :

- a) valné zhromaždenie
- b) konateľa
- c) dozornú radu

Článok VIII

Valné zhromaždenie - pôsobnosť

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Do jeho pôsobnosti patrí:

- a) schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom,
- b) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku a úhrade strát,
- c) schvaľovanie stanov a ich zmien,
- d) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy,
- e) rozhodovanie o zvýšení a znížení základného imania spoločnosti a rozhodovanie o nepeňažnom vklade,
- f) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľa,
- g) rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy,
- h) udeľovanie súhlasu k prevodu obchodného podielu,
- i) rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon, táto spoločenská zmluva alebo ktoré si valné zhromaždenie na rozhodnutie vyhradí.

Článok IX

Zvolávanie valného zhromaždenia

1. Valné zhromaždenie sa schádza podľa potreby, najmenej však jedenkrát ročne najneskôr do 31.05. príslušného kalendárneho roka.
2. Valné zhromaždenie zvoláva konateľ písomnou pozvánkou s uvedením programu rokovania, ktorá musí byť spoločníkom doručená najmenej 15 dní pred termínom jeho konania. Spoločníci sa môžu dodržania tejto lehoty alebo doručenia písomnej pozvánky na rokovanie valného zhromaždenia výslovne vzdať.

Článok X

Rokovania valného zhromaždenia

1. Spoločníci sa zúčastňujú valného zhromaždenia osobne, alebo prostredníctvom splnomocnenca na základe písomného splnomocnenia. Splnomocnencom nesmie byť konateľ tejto spoločnosti.
2. Pôsobnosť valného zhromaždenia vyplývajúcu z ustanovení obchodného zákonníka vykonáva jediný spoločník spoločnosti. Termín a program valného zhromaždenia oznámi konateľ spoločníkovi najmenej 15 dní pred dňom jeho konania písomnou formou.
3. Valné zhromaždenie rozhoduje väčšinou hlasov prítomných spoločníkov vo všetkých veciach. Dvojtretinová väčšina všetkých hlasov spoločníkov sa vyžaduje na rozhodnutia uvedené v § 125 ods. 1 písm. a), c), d), e) a i) Obchodného zákonníka.
4. Z rokovaní valného zhromaždenia sa spisuje prezenčná listina a zápisnica, ktorá obsahuje program rokovania a výsledky hlasovania. Každý spoločník má právo požiadať konateľa o vydanie kópie zápisnice alebo jej časti.
5. Každý spoločník, konateľ spoločnosti, likvidátor, správca konkurznej podstaty alebo vyrovnávací správca môže požiadať súd, aby vyslovil neplatnosť rozhodnutia valného zhromaždenia, pokiaľ toto je v rozpore so zákonom alebo spoločenskou zmluvou a to do troch mesiacov od prijatia uznesenia. Rovnaké právo má aj bývalý spoločník alebo konateľ, ak sa ho uznesenie valného zhromaždenia týka.

Článok XI

Konateľ spoločnosti

1. Štatutárnym a výkonným orgánom spoločnosti je konateľ. Konateľ a podpisovať v mene spoločnosti je oprávnený konateľ, pričom podpisuje tak, že pripojí svoj podpis k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti.
2. Konateľa vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb.

3. Do pôsobnosti konateľa patrí riadenie bežných záležitostí spoločnosti, vykonávanie uznesení valného zhromaždenia a rozhodovanie vo veciach, ktoré nie sú vyhradené valnému zhromaždeniu.
4. Konateľ potrebuje predchádzajúci súhlas valného zhromaždenia na úkony ktorými spoločnosť :
 - a) nadobúda alebo scudzuje nehnuteľnosť alebo k nej zriaďuje práva tretích osôb,
 - b) zakladá inú obchodnú spoločnosť, vstupuje s majetkovou účasťou do podnikania inej obchodnej spoločnosti alebo nakladá so svojou majetkovou účasťou na podnikaní inej obchodnej spoločnosti,
 - c) upisuje, nakupuje alebo predáva akcie,
 - d) nadobúda a nakladá s inými cennými papiermi,
 - e) uzatvára zmluvu o úvere alebo zmluvu o pôžičke,
 - f) preberá ručenie za záväzky tretích osôb alebo preberá dlhy tretích osôb,
 - g) uzatvára zmluvu s predmetom plnenia v hodnote nad 100.000,-Sk. V prípade uzatvorenia takejto zmluvy je zmluva neplatná.
5. Na rozhodnutie o obchodnom vedení spoločnosti, ktoré patrí do pôsobnosti konateľa, sa vyžaduje súhlas konateľa.

6. Prvým konateľom spoločnosti je:

Meno priezvisko, dátum nar., r.č...../....., bytom..... Bratislava

Článok XII **Dozorná rada**

1. Dozorná rada ma troch členov. Prvých členov dozornej rady menuje zakladateľ :
Meno priezvisko, dátum nar., r.č...../....., bytom..... Bratislava
Meno priezvisko, dátum nar., r.č...../....., bytom..... Bratislava
Meno priezvisko, dátum nar., r.č...../....., bytom..... Bratislava
2. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Funkčné obdobie členov dozornej rady sú štyri roky, končí však až voľbou nových členov dozornej rady. Predsedu dozornej rady volia a odvolávajú členovia dozornej rady nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov.
3. Člen dozornej rady nesmie byť zároveň konateľom alebo osobou oprávnenou podľa zápisu v obchodnom registri konať v mene spoločnosti.
4. Dozorná rada dohliada na výkon činnosti konateľa a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti.
5. Dozorná rada overuje postup vo veciach spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do obchodných a účtovných kníh, všetkých dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločnosti, kontrolovať tam obsiahnuté údaje a zisťovať stav spoločnosti. Pritom kontroluje a valnému zhromaždeniu predkladá závery a odporúčania týkajúce sa :
 - a) plnenia úloh stanovených valným zhromaždením,
 - b) dodržiavaním zakladateľskej listiny spoločnosti a právnych predpisov týkajúcich sa činnosti spoločnosti,
 - c) hospodárskej a finančnej činnosti spoločnosti, účtovníctva, dokladov, účtov, stavu majetku spoločnosti, jej záväzkov a pohľadávok.

6. Dozorná rada preskúmava riadnu, mimoriadnu alebo konsolidovanú účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu.
7. Dozornú radu zvoláva jej predseda najmenej raz za kalendárny štvrťrok. Rozhodnutie dozornej rady je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých jej členov.
8. Dozorná rada sa spravuje zásadami a pokynmi schválenými valným zhromaždením. Ich porušenie nemá vplyv na účinky konania členov dozornej rady voči tretím osobám.
9. Dozorná rada podáva správy valnému zhromaždeniu minimálne jedenkrát ročne.

IV. HOSPODÁRENIE SPOLOČNOSTI

Článok XIII

Spôsob rozdelenia zisku a krytie strát

1. O spôsobe rozdelenia zisku spoločnosti rozhoduje valné zhromaždenie na základe návrhu konateľa.
2. Čistý zisk spoločnosti dosiahnutý v účtovnom období sa znižuje o prídely do rezervného fondu, prípadne ďalších fondov, ktoré spoločnosť vytvára podľa zákona a o neuhradenú stratu z minulých období. Čistý zisk rozdeľovaný medzi spoločníkov môže byť zvýšený o nerozdelený zisk z minulých období a fondy vytvorené zo zisku, ktorých použitie nie je v zákone ustanovené. Spoločnosť nemôže rozdeliť medzi spoločníkov čistý zisk alebo iné vlastné zdroje spoločnosti, ak vlastné imanie zistené podľa schválenej riadnej účtovnej závierky je alebo by bolo v dôsledku rozdelenia zisku nižšie ako je hodnota základného imania spolu s rezervnými fondmi, ktoré sa nesmú použiť na plnenie spoločníkom.

Článok XIV

Rezervný fond

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvoril, a to vo výške 5 % z čistého zisku nie však viac ako 10 % základného imania. Rezervný fond sa ročne dopĺňa o 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke až do doby, keď jeho celková výška dosiahne 10 % základného imania.

V. ZÁNIK SPOLOČNOSTI

Článok XV

1. Spoločnosť sa zrušuje:

- a) rozhodnutím valného zhromaždenia,
- b) v iných prípadoch upravených zákonom.

2. Spoločnosť zaniká ku dňu výmazu spoločnosti z obchodného registra.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok XVI

Náklady spojené so založením spoločnosti

1. Predpokladané náklady spoločnosti súvisiace s jej založením a vznikom predstavujú sumu 20 000,- Sk, všetky náklady spojené so založením spoločnosti znáša spoločnosť.
2. Spoločnosť neposkytla žiadne výhody osobám podieľajúcim sa na založení alebo na činnostiach smerujúcich k nadobudnutiu oprávnenia na jej činnosť.

Článok XVII

1. Spoločník vyhlasuje, že sa so zakladacou listinou dôkladne oboznámil, rozumie jej ustanoveniam a túto na znak súhlasu s jej obsahom a právnymi účinkami vlastnoručne podpisuje.
2. Pokiaľ táto zakladacia listina neupravuje niektoré právne pomery významné pre spoločnosť, platia príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

V Bratislave dňa2007

Milan Ftáčnik
starosta