

## Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava-Petržalka  
dňa 10.03. 2009

Materiál číslo: 326 / 2009

K bodu : Návrh na vysporiadanie roku 2008 Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o.

Predkladá :

Marián Miškanin  
prednosta

Návrh uznesenia :

Miestne zastupiteľstvo  
mestskej časti Bratislava-Petržalka

schvaľuje / neschvaľuje

Návrh na vysporiadanie roku 2008 s Bytovým  
podnikom Petržalka, s.r.o.

Prerokované :

v operatívnej porade  
starostu dňa 23.02. 2009  
Finačnej komisii dňa .....3.2009  
Dozornej rade dňa 26.2.2009

Spracoval:

Ing. Marián Miškanin, PhD.  
Ing. Vladislav Čapček  
Ing. Michal Koniar  
Ing. Ľudovít Augustín

Prizvať :

Ing. Vladislav Čapček  
Ing. Michal Koniar

## **Dôvodová správa**

Z dôvodu neplnenia si úloh vyplývajúcich zo Zmluvy o výkone správy (ZoVS) zo dňa 27.9.2007, uzatvorenej medzi mestskou časťou Bratislava-Petržalka a správcovskou spoločnosťou Bytový podnik Petržalka, s.r.o. nastala neprijateľná situácia, keďže správca BPP,s.r.o. platby nájomcov za služby nepoukazoval do fondov služieb jednotlivých bytových domov, ale použil ich na úhradu svojich režijných a prevádzkových nákladov čím vyprodukoval dlh vo výške 162 240 Eur (4 887 642,- Sk). Mestská časť Bratislava-Petržalka sa stala týmto nedbanlivým prístupom správcu najväčším neplatičom, pričom nájomcovia pravidelne uhrádzali mesačné poplatky.

BPP,s.r.o. skutočnosť neodvážania finančných prostriedkov začal riešiť až koncom roku 2008, konkrétne na porade starostu konanej dňa 18.12.2008, kde dostali úlohu č. 1.4. predložiť prehľad pohľadávok a záväzkov za roky 2007 a 2008 po jednotlivých bytových domoch. Termín splnenia úlohy bol 25.1.2009. Uvedenú úlohu BPP,s.r.o. splnil až 28.2.2009.

Odmena správcu za výkon správy bola dohodnutá v ZoVS v článku V. nasledovne:

### **Článok V.**

#### **Odmena za výkon správy a platobné podmienky**

**5.1.** *Vlastník a správca na základe prehľadu o príjmoch a výdavkoch za roky 2005, 2006 so zohľadnením zmien a parametrov na rok 2007 sa dohodli, že odmena správcu za výkon správy obecného majetku bude tvoriť 49 % z prijatého nájomného zo spravovaného obecného majetku, mimo garážových státí, kde odmena bude predstavovať prijaté nájomné, pričom správca z celkovej výšky prijatých odmien bude kryť náklady súvisiace s výkonom správy, s opravami a údržbou spravovaného obecného majetku vlastníka a príspevky do fondu opráv a údržby za obecný majetok vedený vo vlastnej alebo v cudzej správe, s výnimkou uvedenou v Článku IV, ods. 4.4. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné z obecných bytov, nebytových priestorov a garážových státí, bude príjmom vlastníka, ktorý vyššie uvedený podiel z nájomného bude odvádzať na účet správcu do 10-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca podliehajúceho plneniu platby zo strany nájomníkov za predchádzajúci kalendárny mesiac. Správca zabezpečí príjem finančných tokov od súčasného správcu obecného majetku a nájomcov na svoj účet, a to za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov a garážových státí.*

**5.2.** *Neuhradené platby od nájomcov obecného majetku, za fond údržby a opráv, za služby spojené s užívaním týchto priestorov, je správca oprávnený fakturovať vlastníčkovi v plnej výške do 20-tich dní po uplynutí doby splatnosti týchto platieb. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia vlastníčkovi.*

**5.3.** *Ak zo strany nájomcov dôjde k oneskorenému plneniu a vlastník už tieto peniaze poukázal na účet správcu v súlade s ods. 5.2. tohto článku, správca je povinný tieto finančné prostriedky odpočítať vlastníčkovi v nasledujúcej fakturácii realizovanej podľa ods. 5.2. tohto článku.*

**5.4. Prehľad o hospodárení, výnosoch a nákladoch za predchádzajúci rok bude predložený vlastníkovi vždy na riadnom valnom zhromaždení obchodnej spoločnosti.**

Keďže správca spôsobil tento dlh bola mu na porade starostu konanej dňa 15.1.2009 uložená úloha č. 2.2. „Pripraviť informáciu o spôsobe riešenia nezaplatených nedoplatkov za obecné byty MČ iným správcom“. Správca nepredložil návrh riešenia, ale vyčíslil neuhradené platby iným správcom.

**Vyčíslenie neuhradených platieb iným správcom za byty a NP k 19.02.2009 s návrhom riešenia vysporiadania týchto platieb.**

Celkové neuhradené platby voči iným správcom: **4 887 642,- Sk ; 162 240,- €**

BPP, s.r.o. navrhuje vysporiadanie vyššie uvedenej čiastky nasledovným spôsobom:

**A. Započítaním pohľadávky voči MČ BP za 20% odmenu z prevzatia dlhu**

Prevzatie dlhu I. štvrťrok	747 807,- Sk	24 822,64 €
Prevzatie dlhu II. štvrťrok	348 454,- Sk	11 566,55 €
Prevzatie dlhu III. štvrťrok	99 933,40 Sk	3 317,18 €
<b>SPOLU</b>	<b>1 196 194,40 Sk ;</b>	<b>39 706,37 €</b>

**B. Vyfakturované mzdové náklady vrátnikov a jednej upratovačky - Haanova 10**

Apríl – jún 2008	290 905,- Sk	9 656,27 €
Júl 2008	110 559,- Sk	3 669,89 €
Tieto faktúry boli vrátené späť		
August - december 2008 nevyfakturované	499 184,- Sk	16 569,87 €
<b>SPOLU</b>	<b>900 648,-Sk ;</b>	<b>29 896,03 €</b>

**C. Vyfakturované činnosti za BPP, príspevková – fa 20080046 vrátená a stornovaná**

**CELKOM 419 327,73 Sk ; 13 919,13 €**

**D. V zmysle transformačného projektu uznanie priemerných osobných nákladov pre 10 prac. bez režijných nákladov**

10 prac. X 9 mesiacov	2 520 000,- Sk	83 648,68,- €
<b>CELKOM</b>	<b>2 520 000,- Sk ;</b>	<b>83 648,68,- €</b>

**CELKOM SPOLU (A+B+C+D) 5 036 170,13 Sk ; 167 170,20,- €**

BPP, s.r.o. požaduje vysporiadať neuhradené platby iným správcom vo výške 4 887 642,- Sk t.j. 162 240,- € v zmysle vyššie uvedených požiadaviek BPP, s.r.o.

Bratislava, 23.2.2009

Ing. Vladislav Čapček – konateľ BPP, s.r.o.

Materiál bol prerokovaný na miestnej rade dňa 24.2.2009 a miestna rada uzn. č. 338 nariadila prerokovať materiál v dozornej rade BPP,s.r.o. a finančnej komisii.

Materiál bol v dozornej rade BPP,s.r.o. prerokovaný dňa 26.2.2009 s nasledovným záverom:

## Záznam č. 3/2009

z rokovania mimoriadnej Dozornej rady BPP, s.r.o. zo dňa 26.02.2009

**Prítomní členovia DR:** Ing. Peter Hrdlička, Ing. Miloslav Košina, Ing. Jiří Rusnok,

**Ospravedlnený:** Ing. Norbert Part

**predseda DR:** Ing. Ľudovít Augustín

**Hostia:** Ing. Vladislav Čapček, Ing. Michal Koniar, Ing. Róbert Vavrincík,  
Ing. Vilma Bergová

**Zapisovateľ :** p. Jana Cecková

### Program :

1/ Na základe uznesenia miestnej rady č 348 z 24.2.2009 bolo zvolané mimoriadne zasadanie DR, ktoré malo za cieľ koncepčne posúdiť predložený materiál **“Návrh na vysporiadanie roku 2008 Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o.” – neuhradené platby iným správcom za byty a NP k 19.02.2009** , ktorý predložilo vedenie BPP s.r.o. na rokovanie MR.

2/ Rôzne

1/ Vzhľadom na závažnosť posudzovaného materiálu a krátkosť času na oboznámenie DR s jednotlivými položkami, boli v rámci rozsiahlej diskusie posudzované príčiny a dôsledky reálneho stavu neuhradených platieb. Ešte bez predbežných záverov, DR konštatuje z predložených faktov skutočnosť, že komunikácia medzi MČ a BPP s.r.o. hlavne v oblasti účtovníctva bola podcenená a nedostatočná z oboch strán už od samého vzniku s.r.o. DR v zmysle schváleného štatútu nemá kompetenciu audítorsky a detailne overovať jednotlivé účtovné položky a faktúry, preto sa sústredila hlavne na analýzu príčin a dôsledkov s tým, že v závere odporučí pre MR, MZ a VZ postup riešenia.

Po analýze krátkej histórie vzniku BPP s.r.o. a likvidácii BPP p.o, DR vyslovuje konštatovanie, že v niekoľkých bodoch nebol dodržaný postup v uzavretých zmluvách, čo v konečnom dôsledku bol jeden z dôvodov neprehľadnosti počiatočného hospodárenia, prelínania sa činností likvidácie BPP p.o. a rozbehu BPP s.r.o. Toto je tiež jeden z dôvodov vzniknutej situácie, ktorú teraz posudzujeme. Teraz nie je cieľom rozobrať oprávnenosť časových posunov a koncepčné nedostatky. Tomuto musí predchádzať širšia diskusia zainteresovaných strán a tiež kontrolóra MČ. Pre prehľadnosť a jednoduchosť posúdenia ako aj stručnú informáciu všetkým poslancom MZ, MČ a vedenia BPP s.r.o. vyberáme len heslovité fakty zistené na rokovaní tejto DR.

### **A. Započítanie pohľadávky voči MČ za 20% odmenu z prevzatia dlhu 39 706,37 €**

Táto pohľadávka vznikla na základe zmluvného vzťahu medzi MČ a BPP s.r.o. DR sa týmto problémom zaoberala aj v minulosti. Fakty sú také, že MČ odmieta úhradu z dôvodu stanoviska právneho oddelenia MČ a hlavne skutočnosti, že MZ neodsúhlasilo, pre nedostatočnú aktuálnu oboznámenosť poslancov s názorom dozornej rady, 16.12.2008 tento právny nárok BPP s.r.o.

**DR bol predložený opačný právny výklad renomovanej právnej kancelárie ako má MČ a preto napriek neodsúhlaseniu v MZ odporúča VZ a poslancom MZ uznať tento právny nárok aj za cenu nového hlasovania v MZ a tak zmeny uznesenia v prospech práva.**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**B. Vyfaktúrované mzdové náklady vrátnikov a jednej upratovačky, Haanova 10 1029 896,03 €**

Vrátnici a upratovačka priestorov, ktoré nemá BPP s.r.o. v prenájme boli v zmysle transformačného projektu súčasťou (príslušenstvom služieb) celého objektu Haanovej, ktorá je vo vlastníctve MČ. Tak, ako vrátnici v garážových státiach sú doteraz súčasťou služieb tohto prenájmu (vlastník MČ) a mzdové nároky MČ uznáva, analogicky aj v uvedenom prípade je to služba majiteľovi.

**DR z uvedeného faktu odvodzuje oprávnenosť nároku vykonávanej služby pre MČ a odporúča tento náklad uznať ako legitímny.**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**C. Vyfaktúrované činnosti za BPP p.o.  
13 919,13 €**

Podľa predložených podkladov sa jedná o činnosti vyplývajúce jednoznačne pre likvidáciu BPP p.o., na požiadania likvidátora fi SLOVTO s.r.o., vrátane materiálových nákladov. Likvidátor v čase likvidácie, vyžadoval od zamestnancov BPP s.r.o. rôzne činnosti, ktoré sú dokladované a vyčíslené. Sú v súpise celkom 8 príloh.

**DR po predložení listinných dokladov konštatuje, že likvidácia prebiehala na úkor činnosti a výkonu BPP s.r.o., za čo mu patrí refundácia. Toto je jednoznačne náklad likvidácie a má byť hradený z nákladov na likvidáciu BPP p.o. DR sa domnieva, že k nákladom má byť ešte pripočítaná réžia a táto čiastka by bola správna.**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**D. V zmysle transformačného projektu uznanie priemerných osobných nákladov pre 10 pracovníkov bez režijných nákladov.  
83 648,68 €**

V zmysle transformačného projektu BPP s.r.o., bolo uvažované s určitým počtom zamestnancov na určitý počet spravovaných bytov a nebytových priestorov. Ešte v roku 2007 bola so zamestnancami uzavretá pracovná zmluva na dobu určitú do konca roka 2008. Začiatkom roku 2008 už bolo jasné, že správcovská kapacita je predimenzovaná na získaný počet bytov a nebytových priestorov. Požiadavka zo strany MČ bola ďalej spracovávať všetky právne povinnosti, vyúčtovania, a činnosti z likvidovaného BPP p.o. Tieto činnosti boli určite vykonávané a je len na diskusiu, v akom období mali dostať pracovníci výpoveď od BPP s.r.o. Ich činnosť sa predĺžila do takého termínu, že prakticky výpoveď strácala efekt v tom, že odstupné by sa takmer rovnalo nákladom na ich riadne ukončenie pracovného pomeru ako mali v zmluve. Navyše pracovnoprávne vzťahy umožňujú rozviazať pracovný pomer na dobu určitú v skoršom termíne, len vo veľmi špecifických prípadoch (zákoník práce).

**DR vzhľadom na uvedené skutočnosti odporúča započítať aj tieto náklady, alebo ich relevantnú časť k likvidácii BPP p.o.**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**Záverom k celej problematike DR musí konštatovať, že neprehľadnosť a pochybenia v účtovaní MČ a BPP s.r.o. vznikli z objektívnych aj subjektívnych príčin na oboch stranách. DR odporúča MZ, MR a VZ aby obe strany MČ a BPP s.r.o. ešte raz verifikovali všetky pohľadávky tak, ako ich v priebehu roku 2008 DR vyzývala. Odporúčame aktívnu prítomnosť inštitútu miestneho kontrolóra MČ a DR. DR musí ale veľmi dôrazne upozorniť na skutočnosť, ktorá sa v danej problematike zdanlivo odsúva do pozadia, že MČ ešte v roku 2006 a časť v roku 2007 previedla finančné prostriedky na svoj účet z likvidovaného BPP p.o. v minimálnej výške 27 269 000,- Sk (neskôr ešte nabíehali sumy od nájomcov na tento účet v roku 2008, preto DR nemá relevantné podklady). V zmysle transformačného projektu aj z týchto prostriedkov mali byť zabezpečené činnosti likvidácie BPP p.o. a rozbeh podnikania BPP s.r.o.. Toto sa neudialo dôsledne a transparentne, čo malo za následok neustály nedostatok hotovosti a neštandardné úkony z toho vyplývajúce na strane BPP s.r.o. !**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**2a/** Na žiadosť komisií MZ sa DR zaoberala aj s materiálom „**Návrhu správy obecných bytov a nebytových priestorov mestskej časti Bratislava – Petržalka**“

Vzhľadom k tomu, že materiál nebol DR predložený na posúdenie, mala DR jedinou možnosť posúdenia podľa schváleného podnikateľského plánu na rok 2009.

**DR konštatuje, že predmetný materiál nie je kompatibilný a porovnateľný so schváleným podnikateľským plánom. Vzhľadom na zásadný dopad činnosti BPP s.r.o. ako aj rozpočtu MČ Petržalka odporúčame tento bod č. 7 programu na najbližšom MZ 10.3.2009 nezaraďovať do programu s tým, že bude musieť byť podrobený širšej diskusii a verifikovaniu možných dopadov na hospodárenie BPP s.r.o. a tiež MČ Petržalka.**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**2b/** DR odporúča nezaraďiť do programu najbližšieho MZ ani bod č. 9, ktorý tiež úzko súvisí s danou problematikou a musí byť tiež verifikovaný (materiál nebol v DR ani v komisiách).

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**2c/** Konateľ BPP s.r.o. informoval DR o požiadavke auditu zo strany MČ. **DR odporúča vykonať audit BPP s.r.o. s podmienkou, že náklady nezaťažia auditovaný subjekt** ( ak audit bude hradiť BPP s.r.o., nemôže to byť uznateľný náklad z dôvodu zákonnej neopodstatnenosti)

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

**2d/** DR bola informovaná, že v objekte na Haanovej 10 má MČ voľné priestory, ktoré nevyužíva a tiež neuhrádza správcovský poplatok BPP s.r.o.

**DR odporúča VZ a MZ aby MČ hospodárne nakladala s verejným majetkom a urýchlene situáciu riešila.**

Hlasovanie o závere : Za : 4, Proti : 0, Zdržal sa : 0

Predseda DR poďakoval všetkým prítomným za aktívnu účasť a mimoriadne zasadanie DR ukončil. Zároveň informoval, že zápis z tohto zasadania, bude distribuovaný všetkým poslancom, VZ a vedeniu MČ.

Bratislava: 26.2.2009

Zápis zapísala : Jana Cecková

Ing. Ľudovít Augustín, v. r.  
predseda dozornej rady

Na záver chceme poznamenať, že v podnikateľskom zámere na rok 2009 z mesiaca február 2009 správca BPP, s.r.o deklaruje v tabuľke 2009-8 kladný výsledok hospodárenia za rok 2008 vo výške **10 363 Eur (312 200,-Sk)**. Podnikateľský plán prerokovala s chválila DR BPP,s.r.o. dňa 17.2.2009 uznesením č. 4.