

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 11.11.2011

Materiál číslo: 117 /2011

Podnikateľský plán Bytového podniku Petržalka s r.o. na rok 2011

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Podnikateľský plán BPP s r.o.
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Daniel Šavel
konateľ BPP s r.o.

Spracovateľ:

Daniel Šavel
konateľ BPP s r.o.

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

berie na vedomie

Podnikateľský plán Bytového podniku Petržalka s r.o. na rok 2011

Dôvodová správa

Na rokovaní miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 27.9.2011 bol predložený Podnikateľský plán Bytového podniku Petržalka s r.o. ako informatívny materiál. Predložený materiál bol prerokovaný na zasadnutí miestnej rady dňa 25.10.2011. Zároveň bol materiál prerokovaný vo finančnej komisii, v komisii správy majetku, v sociálnej a bytovej komisii a v komisii investičných činností. Stanoviská všetkých komisií sú uvedené v prílohe materiálu.

Materiál spracoval konateľ Bytového podniku Petržalka s r.o. V materiály sú zapracované hlavné ciele tejto obchodnej spoločnosti pre rok 2011. Nadväzujú na Analýzu hospodárenia spoločnosti spracovanú konateľom spoločnosti v máji 2011 po prezatí spoločnosti novým konateľom a oboznámení sa so stavom spoločnosti.



Bytový podnik Petržalka, s. r. o.

Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, Bratislava

Podnikateľský plán pre rok 2011

20. september 2011

Vypracoval: Ing. Daniel Šavel

Obsah:

1. Úvod
2. Náklady
3. Výnosy
4. Spravovaný majetok
5. Revitalizácia bytového fondu
6. Záver

1. Úvod

Spoločnosť Bytový podnik Petržalka, s.r.o. sa zaoberá správou obecného majetku, ako aj bytových domov v súkromnom vlastníctve, pričom zabezpečuje správu 65 bytových domov, 2 garážových domov, polyfunkčný objekt a 801 obecných bytov a nebytových priestorov.

Spoločnosť bola založená 1.9.2007 po tom, ako MČ Petržalka zrušila príspevkovú organizáciu BPP, pričom v novovzniknutej spoločnosti s ručením obmedzením je mestská časť Bratislava – Petržalka jediným spoločníkom a samospráva je 100 % vlastníkom.

Podnikateľský plán na rok 2011 bilancuje resp. popisuje stav k dátumu, kedy bol expedovaný a zaznamenáva zmeny z apríla 2011, ktoré boli prezentované v Analýze hospodárenia spoločnosti, predkladané v júni tohto roku. Bol tvorený s cieľom zefektívizovať procesy v spoločnosti, čo má viesť jednak k zahájeniu ozdravovania spoločnosti a zároveň k naštartovaniu optimalizácie nákladov a výnosov, pre dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku spoločnosti.

2. Náklady

Pri tvorbe nákladového modelu sme vychádzali z porovnania predchádzajúcich období a dopadu zmien na optimalizáciu réžie. Plán nákladov tiež zahŕňa niektoré náklady na finančné vyrovnanie z rokov 2009 a 2010 (súdne spory, penále, náhrady škody).

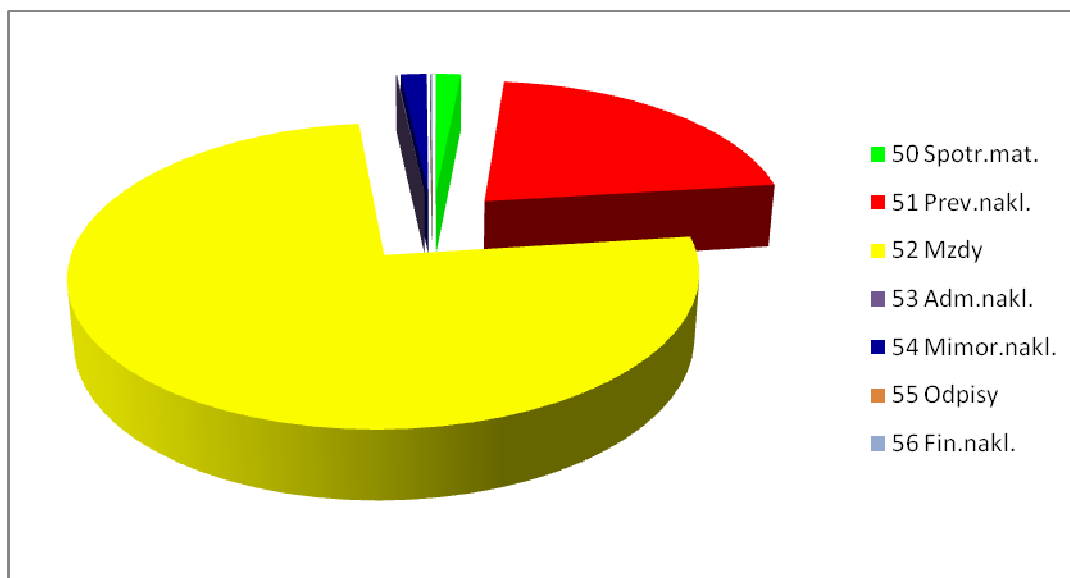
Nakoľko spoločnosť vykázala v predošlých obdobiach stratu, bolo nevyhnutné pristúpiť k optimalizačným opatreniam nie len na strane výnosovej, ale aj nákladovej. Prejavilo sa to na osobných nákladoch, niektoré služby (účtovníctvo, právne odd.) sme zabezpečili cez externé zdroje, čo pri spoločnosti s 15 zamestnancami, pomohlo znížiť náklady. Zároveň bol preverený nákup služieb a po prehodnotení platných zmluvných vzťahov sa po rokovaníach s jednotlivými dodávateľmi podarilo náklady znížiť pri porovnateľnom objeme prác.

Plán nákladov pre rok 2011 je znázornený v tab. č. 1

Nákl. Trieda	Spolu
50 Spotreba materiálu	4 537
51 Prevádzkové náklady	69 060
52 Mzdy	242 605
53 Admin. náklady	219
54 Mimoriadne náklady	6 240
55 Odpisy	12 077
56 Finančné náklady	385
	335 123

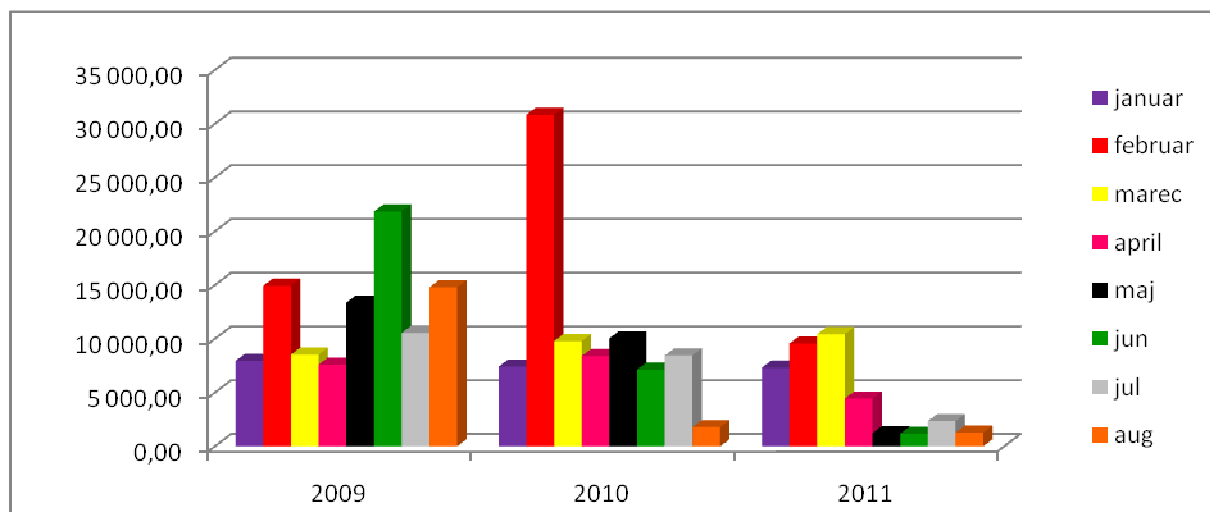
tab. č.1

Pre porovnanie podielov nákladových tried na celkovom náklade uvádzame graf č.1



graf. č. 1

V grafe č.2 je znázornená technická optimalizácia a efektivizácia hospodárenia po prehodnotení niektorých zmluvných vzťahov, ktorá je zrejmá od apríla 2011.



3. Výnosy

Pri zostavení výnosového modelu sme vychádzali z platných zmlúv o výkone správy, ktoré sú uzatvorené s vlastníkami jednotlivých bytových domov a zo zmlúv uzatvorených s Mestskou časťou Petržalka na spravovanie obecného majetku.

Pravidelné tržby zo správy uvedených nehnuteľností tvoria majoritnú časť výnosov spoločnosti, preto je k ich zvýšeniu dôležité získavanie nových domov do správy, čo je potrebné podporiť vhodným marketingom a prezentáciou firmy navonok.

Popri pravidelnom správcovskom poplatku sa spoločnosť snaží zvyšovať výnosy aj ďalšími trhovými nástrojmi. Jedná sa o služby, ktoré sú zakotvené v cenníku spoločnosti, pri ktorých dominuje inžinierska činnosť resp. podpora pri procesoch revitalizácie v jednotlivých domoch (koordinácia pri projektovaní, získavanie externých finančných zdrojov, podania žiadosti pre dotácie resp. ŠFRB, stavebné povolenie, záber verejného priestranstva, koordinácia samotných stavebných prác, kolaudácia a pod.)

Plán výnosov pre rok 2011 je znázornený v tab. č. 2

Výnos. trieda	Spolu
602001 Výkon správy - byty	220 426
602002 Výkon správy - nebytové priestory	6 506
602004 Tržby - odmena správcovi	67 194
602xxx Odpočty voda/teplo	1 786
602xxx Žiadosti, úvery, potvrdenia, inžiniering	8 069
64xxxx Vymáhanie, refakturácie, pokuty, penále, ostatné	31 320
	335 301

tab. č.2

Pri uvedených nákladoch a výnosoch je hospodársky výsledok za rok 2011 je plánovaný približne 180 eur. Pre porovnanie s predchádzajúcimi obdobiami a zároveň prognózami na

nasledujúce dva roky, ktoré zohľadňujú akvizíciu nových bytových domov do správy uvádzame nasledovnú tab. č. 3

Rok	Spolu
2009	- 119 000
2010	- 21 000
2011	180
2012	20 000
2013	40 000

tab. č.3

4. Spravovaný majetok

Činnosť Bytového podniku Petržalka by sme mohli rozdeliť na dve hlavné činnosti. Správa obecného bytového fondu, kde na základe zmlúv s mestskou časťou Petržalka spravuje bytový podnik bytové domy, polyfunkčný dom, garážové domy a samostatné nájomné byty v domoch spravovaných iným správcom. Ďalšiu časť záberu BPP je tzv. komerčná správa, kde pôsobí spoločnosť ako správca bytových domov vo vlastníctve súkromných osôb a to na základe jednotlivo uzatváraných zmlúv.

Prehľad nehnuteľností v obecnom fonde je uvedený v tab. č. 4

Obecné byty v správe iných správcov	315
Obecné byty v správe BPP, s.r.o.	104
Obecné byty v rodinných domoch	2
Obecné byty v bývalých škôlkach	5
Nebytové priestory v bytových domoch	68
Čapajevova 3 obecné byty	52
Medved'ovej 21 obecné byty	248
Medved'ovej 21 nebytové priestory	7
Spolu obecné byty a nebytové priestory	801

Garážové stojiská Mlynarovičova	112
Garážové stojiská Rovniankova	114
Nebytové priestory Haanova 10 - uzatvorené zmluvy	30
Spolu	256

tab. č.4

Prehľad komerčne spravovaných bytových domov tab. 4

Byty v osobnom vlastníctve	3839
Nebytové priestory v osobnom vlastníctve	62
Spolu	3901

tab. č.4

6. Revitalizácia bytového fondu

Pri správe bytových domov, je v dnešnej dobe kladený veľký dôraz na obnovu, ktorá so sebou prináša ekonomické úžitky vo forme znížených nákladov na bývanie, odstraňuje systémové poruchy domu, predlžuje životnosť stavby, zvyšuje hodnotu majetku a prispieva k zlepšeniu komfortu bývania, sprevádzanú vytvorením si vzťahu vlastníkov bytov k spoločnému majetku.

V priebehu tohto roku sa Bytový podnik zameril na revitalizáciu bytových domov, pričom momentálne prebieha revitalizácia až 18 bytových domov s tým, že do konca roku 2011 plánujeme uvedené práce dotiahnuť do finálneho preberacieho konania s následnou kolaudáciou.

Podporná činnosť počas zateplenia domu, výmeny výťahov, rozvodov, presklených častí domu a pod. je finančne a organizačne náročný proces, ktorý je potrebné naozaj profesionálne zvládnuť, pričom pre BPP je z ekonomického hľadiska dôležité zúčastňovať sa aktívne na takýchto procesoch a využiť trhové nástroje na dosiahnutie zvyšovania výnosov. Aj to je jeden z dôvodov, prečo sme sa zamerali na túto činnosť v takom rozsahu a s touto aktivitou neplánujeme skončiť ani v nasledujúcich rokoch.

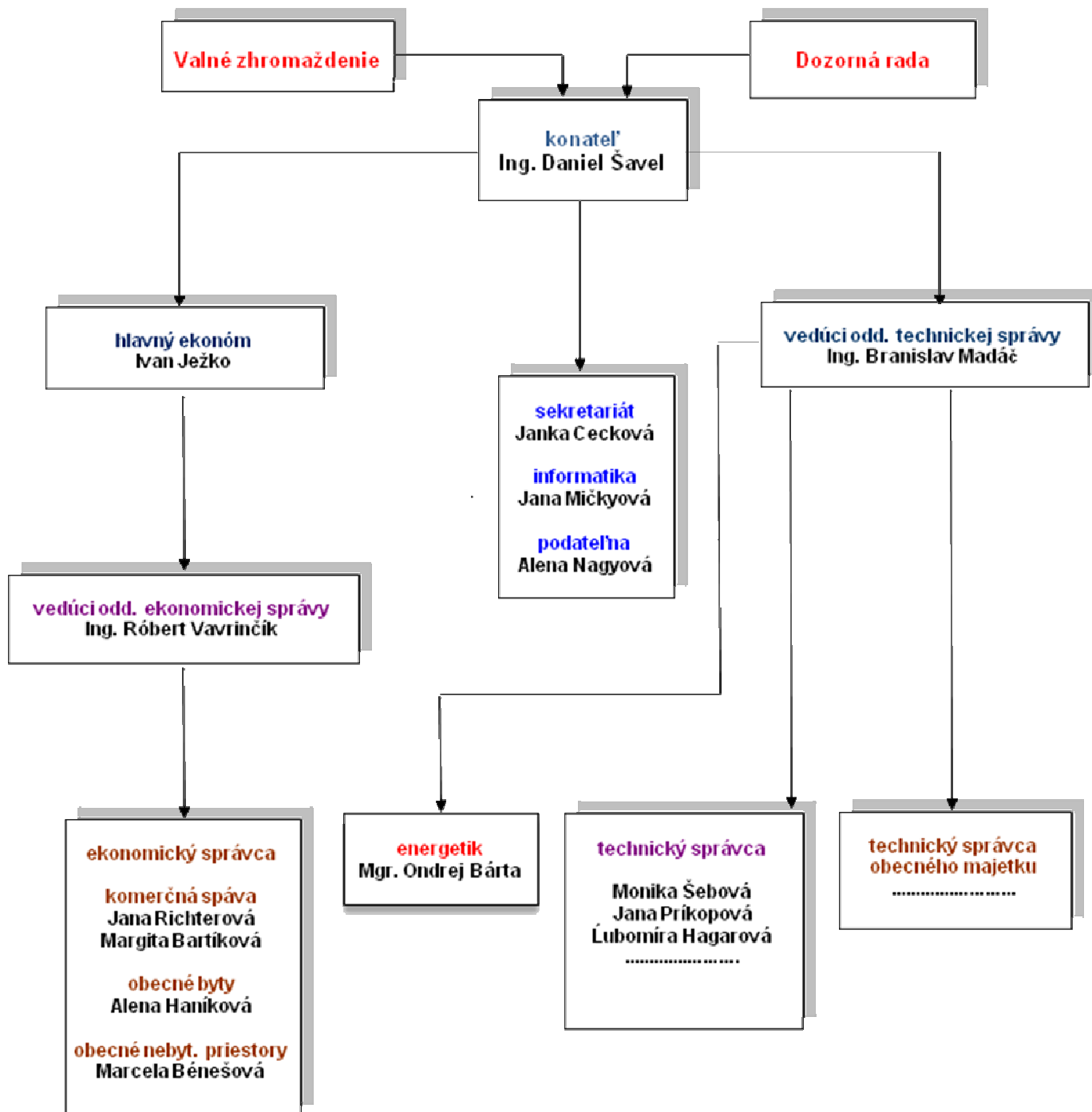
7. Záver

Podnikateľský plán na rok 2011 je v dôsledku zmien a ozdravovacieho procesu v spoločnosti predkladaný až v septembri 2011, uvedené zmeny resp. nastavenia ešte prebiehajú, preto je pravdepodobné, že niektoré údaje budú doplnené, prípadne spresnené v podnikateľskom pláne na rok 2012, ktorý bude predkladaný v štvrtom kvartáli 2011.

Príloha č. 1 Plán nákladov a výnosov

	Σ 2010	Σ Jan - April	Σ Jan - Jun	Maj - Jun	Σ Jan - Jul	Jul	Σ Aug-Dec	Σ 2011
Knihy, casopisy, odb.liter.	23,35	10,37	10,37	0,00	10,37	0,00	10,00	20,37
Spotr.ost. Materialu	251,54	123,50	123,50	0,00	123,50	0,00	50,00	173,50
Kancel.potreby	1 092,53	428,55	690,92	262,37	915,71	224,79	400,00	1 315,71
Autospotreba	73,32	132,57	132,57	0,00	132,57	0,00	20,00	152,57
Toner - kopirky, tlaciarne	1 485,80	358,54	449,84	91,30	449,84	0,00	300,00	749,84
DHIM		0,00	563,55	563,55	563,55	0,00	150,00	713,55
Spotreba PHL	3 409,06	941,20	1 052,25	111,05	1 111,25	59,00	300,00	1 411,25
Oprava a udrzba auta	1 085,60	367,43	1 475,53	1 108,10	1 475,53	0,00	0,00	1 475,53
Opravy PC a kanc.techn.	608,83	80,00	80,00	0,00	80,00	0,00	120,00	200,00
Cestovne MHD, taxi	2,90	0,00	19,50	19,50	35,00	15,50	50,00	85,00
Repre	3,30	0,00	11,88	11,88	11,88	0,00	20,00	31,88
Predpis najom - Haanova 10	11 773,88	5 735,52	8 617,54	2 882,02	10 058,55	720,50	3 602,53	12 940,57
Predpis sluzby - Haanova 10	4 150,60	2 966,60	4 449,90	1 483,30	5 191,55	741,65	-691,55	4 500,00
Ekon sluzby Ekorda	0,00	0,00	830,00	830,00	1 660,00	830,00	4 150,00	5 810,00
Telefony - Tcom	3 502,90	1 042,43	1 505,12	462,69	1 719,22	214,10	1 150,00	2 869,22
Postovne	2 271,09	971,54	2 744,90	1 773,36	2 895,95	151,05	-500,00	2 395,95
Sluzby BOZP a PO	2 623,00	699,00	699,00	0,00	919,00	220,00	550,00	1 469,00
Pravne porad. Notar	17 580,76	5 505,32	7 615,19	2 109,87	9 210,29	1 595,10	7 500,00	16 710,29
Koncesionarske popl.	222,96	74,32	111,48	37,16	111,48	0,00	97,40	208,88
Upratovanie	1 700,00	400,00	600,00	200,00	700,00	100,00	480,00	1 180,00
Programove vybavenie	3 413,13	1 208,25	1 473,71	265,46	1 657,09	183,38	1 280,00	2 937,09
Vedenie a spracovanie agendy N	9 437,40	2 540,00	4 200,00	1 660,00	5 030,00	830,00	4 150,00	9 180,00
Telefony - Orange	5 727,86	2 148,48	2 829,11	680,63	3 349,00	519,89	2 599,45	5 948,45
Clenske prispevky	0,00	35,00	35,00	0,00	35,00	0,00	0,00	35,00
Ostatne sluzby	335,88	72,50	74,58	2,08	634,42	559,84	20,00	654,42
Sluzby auto	317,67	0,42	8,74	8,32	8,74	0,00	0,00	8,74
Inzercia reklama tlac web	2 626,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sluzby investicne	6 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Antivirus NOD	400,00	400,00	400,00	0,00	400,00	0,00	0,00	400,00
Sluzby - nedanove	0,00	0,00	6,37	6,37	9,56	3,19	10,00	19,56
Mzdy	165 224,44	47 716,06	71 656,78	23 940,72	83 009,00	11 352,22	52 051,71	135 060,71
Odmeny clenom organov	24 002,10	8 769,62	13 764,60	4 994,98	16 262,09	2 497,49		16 262,09
Zakonne soc. Zabezpecenie	60 997,27	18 923,85	30 438,43	11 514,58	34 806,77	4 368,34	39 746,70	74 553,47
Zakonne soc. Zabezp. N		1,50	1,50	0,00	1,50	0,00	0,00	1,50
Tvorfa SF	893,55	300,64	457,27	156,63	516,80	59,53	400,00	916,80
Cerpanie SF - stravne	6 613,18	1 895,85	2 872,65	976,80	3 295,05	422,40	3 000,00	6 295,05
Nahrada prijmu PN	120,15	0,00	263,10	263,10	626,48	363,38	100,00	726,48
Odstupne	7 722,05	0,00	8 788,37	8 788,37	8 788,37	0,00	0,00	8 788,37
Kolky	52,81	75,50	119,00	43,50	119,00	0,00	100,00	219,00
ZC predaneho DHIM	1 608,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pokuty, penale omesk. Onesk. Uhrady	361,93	0,00	3,50	3,50	3,50	0,00	1,50	5,00
Tvorba a zuct.opra.pol.k pohlad	324,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Poistne auta	1 066,25	1 026,42	1 026,42	0,00	1 026,42	0,00	0,00	1 026,42
Ost.nakl.na HC poistne udalosti	183,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nahrada skody	0,00	0,00	0,00	0,00	1 208,46	1 208,46	4 000,00	5 208,46
Odpisy HIM	12 076,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 077,00	12 077,00
Bank. Popl.	299,79	104,26	173,92	69,66	210,00	36,08	175,00	385,00
	362 066,61	105 055,24	170 376,09	65 320,85	198 372,49	27 275,90	137 469,74	335 121,72
Vykon spravy - byty	230 029,76	73 162,15	110 008,90	36 846,75	128 425,55	18 416,65	92 000,00	220 425,55
Vykon spravy - nebyty. Priestory	6 797,11	2 177,43	3 266,05	1 088,62	3 806,05	540,00	2 700,00	6 506,05
Trzby - odmena spravcovi	67 826,90	22 540,62	33 714,35	11 173,73	39 293,79	5 579,44	27 900,00	67 193,79
Odpocty vodomerov	3 030,32	557,48	557,48	0,00	557,48	0,00	0,00	557,48
Trzby z podania ziadosti	10 208,41	-403,37	-403,37	0,00	-403,37	0,00	3 500,00	3 096,63
Zabezpecenie vymahania	6 940,66	1 764,86	1 764,86	0,00	1 764,86	0,00	2 500,00	4 264,86
Zabezpecenie uveru	0,00	252,10	252,10	0,00	252,10	0,00	4 788,00	5 040,10
Odpocty meracov tepla	835,61	1 229,01	1 229,01	0,00	1 229,01	0,00	0,00	1 229,01
Ost. Sluzby - potvrdenia	11 480,38	1 538,35	2 065,06	526,71	2 188,66	123,60	2 783,72	4 972,38
Refakturacia MCP	2 402,08	609,00	609,00	0,00	609,00	0,00	391,00	1 000,00
Sudne trovy	682,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Upomienky	19,92	19,92	19,92	0,00	19,92	0,00	0,00	19,92
Zmluvne pokuty a penale	533,38	120,33	120,33	0,00	120,33	0,00	0,00	120,33
Poplatky z omeskania	0,00	7 635,03	7 635,03	0,00	7 635,03	0,00	8 237,00	15 872,03
Centove vyrovnanie	1,03	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,01
Ostatne vynosy	527,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00
Kreditne uroky	2,19	0,61	1,19	0,58	1,19	0,00	1,19	2,38
	341 317,07	111 203,53	160 839,92	49 636,39	185 499,61	24 659,69	149 800,91	335 300,52
	-20 749,54							178,80

Príloha č. 2 Organizačná štruktúra



Stanovisko

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Petržalka zo dňa 19.10.2011

Prítomní: : Ing. Štefanička, p. Holzhauserová, Ing. Arnold, Ing. Borotovský, Ing. Klein, Ing. Kovár Vladimír PhD, Ing. Pašková, Mgr. Bučan

K bodu :

Podnikateľský plán BPP s.r.o. na rok 2011

Stanovisko:

- a) Finančná komisia berie na vedomie predložený materiál
- b) žiada zabezpečiť účasť konateľa BPP s.r.o. na ďalšom zasadnutí finančnej komisie

Hlasovanie:

Prítomní : 8

Za : 8

V Bratislave 20.10.2011

Ing. Štefanička Filip v.r.
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček

S t a n o v i s k o

zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie zo dňa 17.10.2011

K bodu: BPP, s.r.o., Podnikateľský plán pre rok 2011

Stanovisko:

Sociálna a bytová komisia odporúča zobrať na vedomie materiál BPP, s.r.o., Podnikateľský plán pre rok 2011.

Prítomní:

Oľga Adamčiaková, Martin Miškov, Ivana Brezinská, Pavol Ružička, Andrej Turzo, Gabriela Janíková, Jaroslav Janek, Alžbeta Korbelová

Prítomní: 8

Hlasovanie:	za	proti	zdržal sa
	8	0	8

V Bratislave 17.10.2011

Oľga Adamčiaková
predsedníčka komisie

Zápisnica
z mimoriadneho zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov
konaného dňa 24. 10. 2011

Prítomní : Ing. Ľuboš Flandera – predseda
Ing. Mgr. Michal Radosa - podpredseda
Ing. Milan Borguľa, člen poslanec
Anna Maláková, člen neposlanec
Ján Michalec, člen neposlanec
Lubomír Bagin, člen neposlanec

Neprítomný : Ing. Ján Hrčka, člen poslanec

Program :

1. Podnikateľský plán Bytového podniku Petržalka s.r.o. na rok 2011

Uznesenie:

Komisia berie na vedomie predloženú dôvodovú správu a akceptuje vysvetlenia konateľ a hlavného ekonóma k problematickým otázkam. Upozorňuje na skutočnosť, že dochádza k znižovaniu výnosov. Považuje plnenie výnosových častí rozpočtu Bytového podniku za problematické. Berie správu na vedomie s uvedenými pripomienkami a upozorňuje na skutočnosť, že plánovaná suma výnosov pre rok 2011 je nižšia ako bola dosiahnutá skutočnosť v roku 2010.

za : 6 proti : 0 zdržal sa : 0

Ing. Ľuboš Flandera, v.r.
predseda

Zapísal :
Ing. Ján Kubička

Zápisnica

z rokovania komisie investičných činností konanej dňa 18.10.2011 o 17,00 hod. v zasadačke MÚ na 8.p.

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

K bodu 5., Komisia prerokovala predložené zámery „Podnikateľský plán BP Petržalka“ a predložené VZN ohľadom vyhradeného parkovania. K uvedeným materiálom neboli pripomienky, ale vzhľadom na ich obsahový charakter prijalo toto uznesenie v znení.

Uzn: Komisia investičných činností berie predložené materiály na vedomie.

Schválené: za 5, 1 ospravedlnený, 1 neprítomný

Zapísal: Ing. Dušan Vávra