

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 13.12.2011

Materiál číslo: 132 /2011

Zvýšenie odmeny pre BPP s r.o. za správu obecných bytov a nebytových priestorov.

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Zvýšenie odmeny

Zodpovedný:

Daniel Šavel
konateľ BPP s r.o.

Spracovateľ:

Daniel Šavel
konateľ BPP s r.o.

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

a) Zrušenie uznesenia MZ č. 301/2008 zo dňa 16.12.2008 o stanovení výšky odmeny za správu v bode A

b) Zvýšenie mesačnej odmeny pre BPP s r.o. za správu obecných bytov a nebytových priestorov od 1.1.2012 nasledovne:

1. správcovský poplatok za správu garážových státí 2,0 €/státie vrátane DPH
2. správcovský poplatok za správu nebytových priestorov v správe BPP s.r.o.
-15,70 €/nájomca vr. DPH
3. správcovský poplatok za správu nebytových priestorov v inej správe 9,0 €/nájomca vr. DPH
4. správcovský poplatok za správu obecných bytov v inej správe 9,0 € / byt vr. DPH
5. správcovský poplatok za správu obecných bytov v správe BPP 15,70 €/byt vr. DPH

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. Zároveň bolo dohodnuté, že Bytový podnik Petržalka s r.o. predloží samostatne návrh na zvýšenie odmeny za výkon správy bytov a nebytových priestorov od roku 2012. Tento bol spracovaný a predložený.

Materiál spracoval konateľ Bytového podniku Petržalka s r.o. V materiáli sú zdôvodnené požiadavky na zvýšenie odmeny za správu bytov a nebytových priestorov na základe skutočných nákladov na zabezpečenie tejto činnosti. Táto požiadavka nadväzuje na Analýzu hospodárenia spoločnosti spracovanú konateľom spoločnosti v máji 2011 po prevzatí spoločnosti novým konateľom a oboznámení sa so stavom spoločnosti.

Doteraz platná výška odmeny za správu obecných bytov a nebytových priestorov bola schválená uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č.301 zo dňa 16.12.2008 v tomto znení:

Návrh riešenia výkonu správy obecného majetku prostredníctvom BPP, s.r.o.

Uznesenie č. 301

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka
s ch v a ľ u j e

A. výkon správy obecného majetku nasledovne:

1. správu garážových státí:
 - a. na dobu neurčitú
 - b. správcovský poplatok 1,5 EUR/státie s DPH
2. správu objektu na ul. Haanova 10, Bratislava
 - a. na dobu neurčitú
 - b. správcovský poplatok 10,0 EUR/nájomcu s DPH
3. správu bytového domu na ul. Čapajevova č. 3, Bratislava
 - a. na dobu neurčitú
 - b. správcovský poplatok 10 EUR/byt s DPH
4. správu domu na ul. Medved'ovej č. 21, Bratislava
 - a. na dobu neurčitú
 - b. správcovský poplatok 10 EUR/byt/nebytový priestor s DPH
5. správu ostatných obecných bytov na základe zmluvy vo výške 6 EUR/byt/nebytový priestor/mesiac s DPH

B. výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv:

1. za byty 0,30 EUR/m²/mesiac
2. za nebytové priestory 0,30 EUR/m²/mesiac
3. za garáže 10 EUR/mesiac/garáž
4. za garážové státi 5 EUR/mesiac/garážové státi

s p l n o m o c ň u j e

starostu na podpis zmlúv o výkone správy obecného majetku a zmluvy na výkon správy ostatných obecných bytov.

Návrh zvýšenia odmeny za správu obecného fondu

Bytový podnik Petržalka spravuje na základe zmlúv s mestskou časťou Petržalka bytové domy, polyfunkčný dom, garážové domy a samostatné nájomné byty v domoch spravovaných iným správcom. V nasledujúcej tabuľke prikľadáme prehľad spravovaných bytov a nebytových priestorov resp. garáží.

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
Nebytové priestory Haanova 10 - uzatvorené zmluvy	30
Spolu obecné byty a nebytové priestory	831
Garážové stojiská Mlynarovičova	112
Garážové stojiská Rovniankova	114
Spolu garážové stojiská	226

Pri správe takéhoto počtu domov a bytov je poplatok za správu, cca 5.600 € mesačne bez DPH, nedostatočný a ak chceme zazmluvnené činnosti vykonávať optimálne a efektívne, je potrebné vyvinúť podstatne väčšiu energiu na ich korektnú správu.

V dnešnej dobe sa na správe obecného fondu podieľa jeden technický správca pre byty a jeden pre nebyty, ďalej ekonomický správca, podporu im poskytuje vedúci ekonomického úseku, energetik, potrebná je aj súčinnosť informatika, podateľne a pod. Do nákladu na správu obecného majetku je potrebné zaradiť parciálnu časť nájomného, nákladu na vozový park, telefóny, softwarové zabezpečenie atd., náklady sú znázornené v nasledujúcej tabuľke.

Schválený poplatok za správu	Suma v €/mesiac
Fakturovaný správcovský poplatok	5 600
	5 600
Reálny náklad	Náklad v €/mesiac
Spotreba materiálu	450
Prevádzkové náklady	1 870
Mzdy	3 750
Admin. náklady	15
Ost. služby	1 600
	7 685
Rozdiel	Strata v €/mesiac
Strata pri správe obecného majetku	- 2 085
	- 2 085

Pre príklad uvedieme, že pri 167 bytových domoch s iným správcom je potrebné absolvovať približne 300 domových schôdzí, na ktorých je dôležité nie len sa zúčastniť, ale naštudovať predmet schôdze, pripravovať sa na hlasovanie a hlavne priebežne kontrolovať činnosť iných

správco. Je samozrejme, že nastavená odmena za správu nie je dostatočné a aj keď sa počas posledných mesiacov podarilo znížiť potrebu prostriedkov z rozpočtu MČ Petržalka, riadenie procesov pri správe obecného majetku nie je dostatočne koncepčné a je nutné zareagovať posilnením tímu na jeho správu.

Poplatok za správu obecného bytu v inej správe je 5,04 € bez DPH za byt, čím by mala byť pokrytá činnosť, ktorú vykonáva BPP ako zástupca majiteľa, čiže v podstate ide o výkon činnosti vlastníka bytu, do čoho spadá okrem bežných úkonov aj obhliadky bytov, odovzdávanie a preberanie nájomníkom, zabezpečovanie údržby, rekonštrukcie, komunikácia s úradmi vrátane polície počas vypratávania príp. iných poškodení bytu, kompletná ekonomická resp. účtovná agenda, spolupráca pri exekúciách a deložovaní a v neposlednom rade už spomínané schôdze vlastníkov a pod.

Jednou z najdôležitejších činností je verejné obstarávanie služieb, opráv, stavebných prác a iných dodávok, ktoré si vyžaduje podstatne väčšie nasadenie a prístup, ktorý je pri momentálne nastavenej výške poplatku za správu technicky nemožný. Pri prehodnotení poplatku za správu a rozšírenie tímu pre správu obecného majetku o dvoch ľudí, navrhujeme zvýšenie poplatku na 7,50 € bez DPH za byt.

Poplatok za správu bytu v domoch v správe BPP je 8,40 € bez DPH za byt, a ten je zložený z čiastky na zastupovanie majiteľa, ktorá je 5,04 € bez DPH a poplatku za správu domu, ktorá vychádza 3,36 eur bez DPH na byt. Len pre porovnanie, pri komerčnej správe účtuje BPP poplatok za byt 5,58 eur bez DPH, čo je o 2,22 € bez DPH viac, ako pri správe obecných bytov. Preto navrhujeme k už prezentovanej sume 7,50 € bez DPH prirátáť štandardný poplatok za správu domu v komerčnom sektore 5,58 € bez DPH, čo je spolu 13,08 € bez DPH, čiže 15,70 € s DPH.

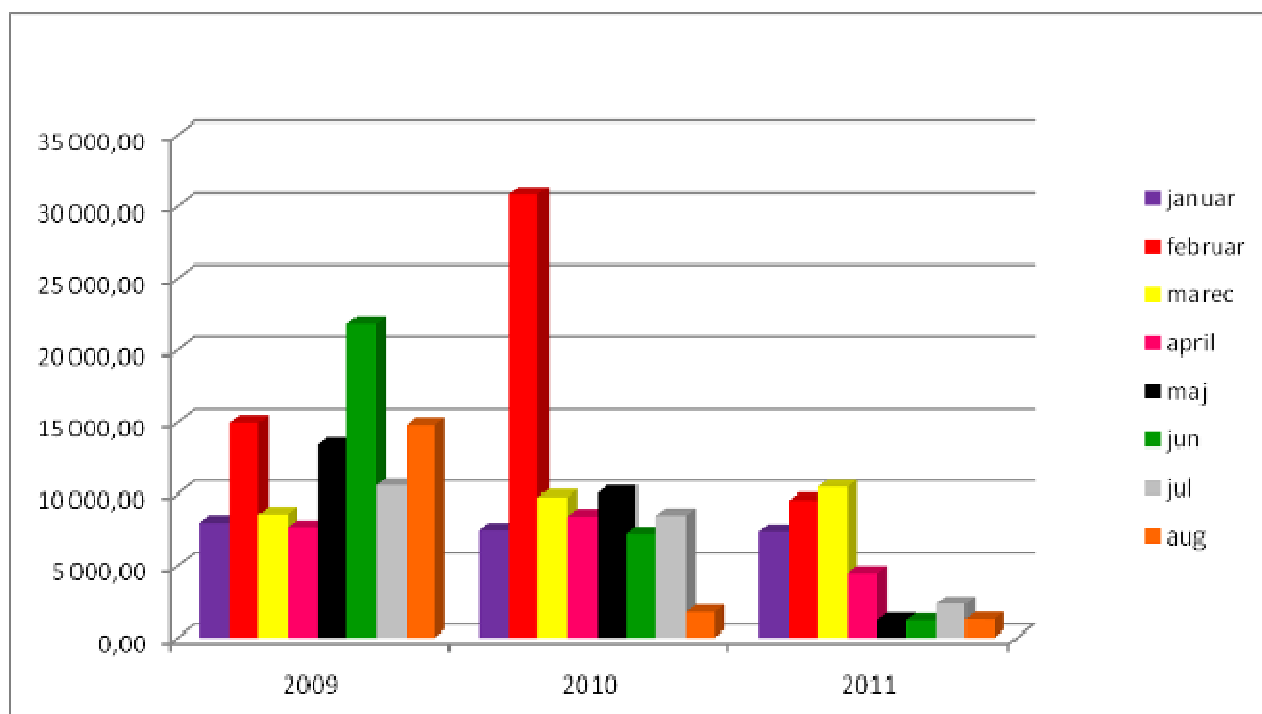
V nasledujúcej tabuľke je príklad navýšenia odmeny za správu obecného majetku pre bežný mesiac. Ceny sú uvedené vrátane DPH.

Odmena za obecné byty a NP BYTY	Aktualne 08/2011			Navrh od 10/2011		
	odmena	počet	spolu €	odmena	počet	spolu €
obecné byty v správe BPP, s.r.o.	6,05 €	104,00	629,20	9,00 €	104,00	936,00
obecné byty v inej správe	6,05 €	315,00	1 905,75	9,00 €	315,00	2 835,00
vyňaté byty v správe BPP, s.r.o.	6,05 €	3,00	18,15	9,00 €	3,00	27,00
vyňaté byty v inej správe	6,05 €	10,00	60,50	9,00 €	10,00	90,00
byty v škôlkach a rod. Domoch	6,05 €	7,00	42,35	9,00 €	7,00	63,00
vyňaté byty v správe BPP, s.r.o. - Medv.21	10,08 €	3,00	30,24	15,70 €	3,00	47,10
byty Medv. 21	10,08 €	248,00	2 499,84	15,70 €	248,00	3 893,60
byty Čapajevova	10,08 €	51,00	514,08	15,70 €	51,00	800,70
vyňatý byt Čapajevova	10,08 €	1,00	10,08	15,70 €	1,00	15,70
SPOLU BYTY		742,00	5 710,19		742,00	8 708,10
Nebytové priestory						
NP v inej správe	6,05 €	37,00	223,85	9,00 €	37,00	333,00
NP v správe BPP, s.r.o.	6,05 €	11,00	66,55	15,70 €	11,00	172,70
NP Medv.	10,08 €	4,00	40,32	15,70 €	4,00	62,80

NP Haanova 10	10,08 €	30,00	302,40	15,70 €	30,00	471,00
Garážové stojiská	1,51 €	226,00	341,26	2,00 €	226,00	452,00
1 skladový priestor GS Mlyn.	1,51 €	1,00	1,51	2,00 €	1,00	2,00
SPOLU NEBYTOVE PRIESTORY		309,00	975,89		309,00	1 493,50
SPOLU S DPH			6 686,08			10 201,60

Ďalšou dôležitou činnosťou pri správe obecného majetku je vymáhanie pohľadávok. Dnešné nastavenie zmluvných vzťahov s mestskou časťou nerieši odmenu za túto činnosť, aj napriek tomu, že Bytovému podniku Petržalka vznikajú priame náklady spojené s rozsiahlou agendou so správou pohľadávok. V predchádzajúcich obdobiach bola odmena za správu pohľadávok riešená viacerými spôsobmi, no najkorektnejšie sme vyhodnotili odmenu zakotvenú v Zmluve o správe pohľadávok zo dňa 20.12.2007, čo je 20% z vymoženej sumy, ako aj jej príslušenstva.

Na záver uvádzame graf, z ktorého je evidentné šetrenie prostriedkov priamo z rozpočtu mestskej časti Petržalka, pričom sa v priemere jedná o 10 tis. € mesačne, no plánované navýšenie je na úrovni 3,5 tis. €.



V Bratislave, 20. 10. 2011
Ing. Daniel Šavel

Zápisnica zo zasadnutia sociálnej a bytovej komisie konanej dňa 14. 11. 2011.
(výpis)

Prítomní:

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

1) Zvýšenie odmeny pre BPP s.r.o. za správu obecných bytov

Členovia komisie sa podrobne oboznámili s predloženým materiálom „Zvýšenie odmeny pre BPP s.r.o. za správu obecných bytov a nebytových priestorov.“

prítomní: 7

hlasovanie:	za	proti	zdržal sa
	7	0	0

Sociálna a bytová komisia odporúča zvýšenie odmeny schváliť len v prípade, že zvýšenie nespôsobí nárast v rozpočte na rok 2012.

Stanovisko

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Petržalka zo dňa 22.11.2011

Prítomní: Ing. Štefanička, p. Holzhauserová, Ing. Arnold, Ing. Pašková, Mgr. Bučan,
Ing. Kovár

Ospravedlnení: Ing. Borotovský, Ing. Klein

Prizvaný: Ing. Šavel konateľ BPP s.r.o.

K bodu :

Zvýšenie odmeny pre BPP s.r.o. za správu obecných bytov a nebytových priestorov.

Stanovisko:

Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu predložený materiál schváliť.

Hlasovanie:

Prítomní : 6

Za : 6

V Bratislave 22.11.2011

Ing. Štefanička Filip v.r.
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček