

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka  
útvár miestneho kontrolóra

**Správa**

z kontroly účtovnej evidencie nákladov v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o.

V súlade s ustanovením § 18d ods. 2 písmeno c) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, s „Plánom kontrolnej činnosti útvaru miestneho kontrolóra za obdobie od 1. júla 2008 do 31. decembra 2008“ schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Petržalka číslo 218 dňa 1. júla 2008 a na základe príkazu miestneho kontrolóra číslo 17/2008 zo dňa 18. novembra 2008 vykonali kontrolóri útvaru miestneho kontrolóra kontrolu účtovnej evidencie nákladov v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o., za obdobie od 1. januára 2008 do 30. septembra 2008, v čase od 18. novembra 2008 do 16. decembra 2008.

Cieľom vykonanej kontroly bolo zistiť výšku celkových nákladov, ktoré vznikli Bytovému podniku Petržalka, s.r.o. pri spravovaní obecných bytov a výšku nákladov vynaložených na spravovanie bytov v osobnom vlastníctve na základe uzatvorených zmlúv o výkone správy, a zistiť, či príjmy za výkon správčovskej činnosti pokrývajú náklady. Kontrolou bolo zistené:

V zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Petržalka číslo 71 zo dňa 26. júna 2007 bola dňom 1. septembra 2007 založená obchodná spoločnosť s právnu formou spoločnosť s ručením obmedzeným, a obchodným menom *Bytový podnik Petržalka, s.r.o.* a súčasne bola citovaným uznesením zrušená príspevková organizácia Bytový podnik Petržalka, bez právneho nástupcu, s prechodom všetkých práv a záväzkov na zriaďovateľa Mestskú časť Bratislava-Petržalka.

Na výkon správy majetku Mestskej časti Bratislava-Petržalka a majetku zverenom jej Hlavným mestom SR Bratislavou bola medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, zastúpenou Doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. a Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o. zastúpeným Ing. Vladislavom Čapčekom, konateľom spoločnosti, uzatvorená dňa 27.9.2007 „Zmluva o výkone správy“ účinná dňom 1.10.2007.

V zmysle Článku IV. citovanej zmluvy :

- 4.3 správca (Bytový podnik Petržalka, s.r.o.) bude vykonávať na spravovanom obecnom majetku vlastníka na svoje náklady bežnú údržbu, nevyhnutné opravy a odstraňovanie havarijných stavov do výšky 100.000,00 Sk bez DPH v jednorazovom plnení.
- 4.4 investičnú činnosť a opravy väčšieho charakteru (nad 100.000,00 Sk bez DPH) s výnimkou riešenia havarijných stavov, ktoré by mohli spôsobiť ujmu na zdraví občanov, alebo škodu na spravovanom obecnom majetku, môže správca vykonávať len na základe súhlasu vlastníka a na jeho náklady, ktorú mu zo strany správcu budú refakturované.

Podľa Článku V. bod 5.1 zmluvy 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 a príspevky do fondu opráv a údržby za obecný majetok.

Nájomné z obecných bytov, nebytových priestorov a garážových státí bude príjmom vlastníka, ktorý vyššie uvedený podiel z nájomného bude odvádzať na účet správcu do desiateho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca podliehajúceho plneniu platby zo strany nájomníkov za predchádzajúci kalendárny mesiac. Neuhradené platby od nájomcov obecného majetku za fond údržby a opráv, a za služby spojené s jeho užívaním, je správca oprávnený

fakturovať vlastníčkovi v plnej výške do 20-tich dní po uplynutí doby splatnosti týchto platieb. Splatosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia vlastníčkovi.

K 30. septembru 2008 spravoval Bytový podnik Petržalka, s.r.o. celkom 63 objektov, 851 obecných bytov (z toho 441 bytov v priamej správe a 410 v inej správe) na základe „Zmluvy o výkone správy“ v znení dodatkov č. 1, 2 a 3 uzatvorenou s Mestskou časťou Bratislava-Petržalka a 3.613 bytov v osobnom vlastníctve, v zmysle „Zmlúv o výkone správy“ uzatvorených medzi jednotlivými vlastníčkmi bytov a nebytových priestorov a Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o. Pre ilustráciu uvádzame určené základné nájomné v náhodne vybraných obecných bytoch:

- garzónka s obytnou plochou 22,85 m <sup>2</sup>	Strečnianska 11	1.180,00 Sk
- dvojgarzónka s obytnou plochou 35,76 m <sup>2</sup>	Rovniankova 5	1.429,00 Sk
- jednoizbový byt s obytnou plochou 34,76m <sup>2</sup>	Rovniankova 13	1.417,00 Sk
- dvojizbový byt s obytnou plochou 53,57 m <sup>2</sup>	Medveďovej 1	1.915,00 Sk
- trojizbový byt s obytnou plochou 69,26 m <sup>2</sup>	Krásnohorská 7	2.482,00 Sk
- štvorizbový byt s obytnou plochou 82,66 m <sup>2</sup>	Ševčenkova 17	2.892,00 Sk

Poplatok za výkon správy bytov v osobnom vlastníctve bol určený v roku 2008 v čiastke 156,00 Sk za jeden spravovaný byt a mesiac (131,00 Sk + 25,00 Sk DPH).

### Náklady k 31. marcu 2008

Podrobnou kontrolou bolo zistené, že náklady podľa jednotlivých účtov za mesiace január – marec 2008 boli účtované nasledovne:

číslo účtu	Účet	náklady k 31.3.2008	Výnosy k 31.3.2008
501-141 až 501-191	spotreba materiálu (kancelárske potreby, odborná literatúra, vybavenie kancelárií)	275.709,35	
501-201	spotreba PHM	24.575,20	
502	spotreba energie	1.566,40	
	spotreba spolu	<b>301.850,95</b>	
511	opravy a udržiavanie	375.818,80	
512	cestovné	986,00	
513-101	náklady na reprezentáciu	5.475,00	
513-104	UPC	5.748,00	
518	ostatné služby (telefónne poplatky, revízie, školenia, poštové poplatky...)	1.145.150,88	
	služby spolu	<b>1.533.178,68</b>	
521	mzdové náklady	2.907.336,00	
524	zákonné sociálne poistenie	922.127,00	
527	zákonné sociálne náklady	150.424,00	

	osobné náklady spolu	<b>3.979.887,00</b>	
538	Dane a poplatky	14.358,00	
548	ostatné náklady na hospodársku činnosť (fond opráv za obec. byty a nebyt. priestory)	2.036.865,77	
568	finančné náklady (bankové poplatky, poistenie auta)	43.940,06	
	<b>NÁKLADY CELKOM</b>	<b>7.910.080,46</b>	
602-500	Tržby za výkon správy – byty		1.403.082,34
602-760	odpočty meračov		19.215,00
602-810	refakturácia MČ I.Q/2008		5.199.277,59
	Tržby za vlastné výkony		<b>6.621.574,93</b>
662-100	bankové úroky		510,14
	<b>VÝNOSY CELKOM</b>		<b>6.622.085,07</b>
	<i>Výsledok hospodárenia (strata)</i>	<b>- 1.287.995,39</b>	

Celkové režijné a mzdové náklady, ktoré vznikli Bytovému podniku Petržalka, s.r.o. pri jeho činnosti, boli v prvom štvrtroku 2008 členené v percentuálnom pomere, a to 30 % z nákladov účtovaných za výkon správy obecných bytov, a 70 % z nákladov účtovaných za spravovanie bytov v osobnom vlastníctve.

### Náklady k 30. júnu 2008

Účtovanie nákladov za apríl – jún 2008 bolo zistené:

číslo účtu	Účet	náklady k 30.6.2008	Výnosy k 30.6.2008
501-141 až 501-191	spotreba materiálu (kancelárske potreby, odborná literatúry, vybavenie kancelárií)	257.404,00	
501-201	spotreba PHM	28.119,85	
502	spotreba energie	2.097,60	
	spotreba spolu	<b>287.621,45</b>	
511	opravy a udržiavanie	826.511,60	
512	cestovné	574,00	
513-101	náklady na reprezentáciu	306,50	
518	ostatné služby (telefónne poplatky, revízie, školenia, poštové poplatky...)	1.515.872,83	

	služby spolu	<b>2.343.264,93</b>	
521	mzdové náklady	2.942.559,00	
524	zákonné sociálne poistenie	883.331,00	
527	zákonné sociálne náklady	135.024,00	
	osobné náklady spolu	<b>3.960.914,00</b>	
538	Dane a poplatky	72.740,00	
548	ostatné náklady na hospodársku činnosť (fond opráv za obec. byty a nebyt. priestory)	-1.572.678,00	
568	finančné náklady (bankové poplatky, poistenie auta)	72.331,62	
	<b>NÁKLADY CELKOM</b>	<b>5.164.194,00</b>	
602-100	nájomné byty 49% uhradené		1.995.156,46
602-210	nájomné NP 49% uhradené		663.331,93
602-400	Tržby za garážové stojiská		709.848,73
602-500	Tržby za výkon správy - byty		1.389.710,87
602-600	Tržby za výkon správy - NP		55.328,06
602-603	Tržby za výkon pohľadávok 20%		1.554.710,08
602-700	Tržby za vyúčtovanie r. 2007		117.126,21
602-760	odpočty meračov		19.215,00
602-800	Tržby za ostatné služby		6.961,50
602-910	Tržby za vstupné karty (garáž. stojiská)		168,00
	Tržby za vlastné výkony		<b>6.518.341,83</b>
662-100	bankové úroky		826,35
	<b>VÝNOSY CELKOM</b>		<b>6.519.168,18</b>
	<b>Výsledok hospodárenia (zisk)</b>	<b>1.354.974,18</b>	

Všetky náklady, ktoré vznikli pri spravovaní obecných bytov v priamej správe Bytového podniku Petržalka, s.r.o., pri spravovaní obecných bytov v inej správe (spoločenstvá vlastníkov bytov a iné správčovské spoločnosti) a pri správe bytov v osobnom vlastníctve, boli uhrádzané z prijatých tržieb za výkon správy v II. štvrtroku 2008, v zmysle

dotatku č. 2 k Zmluve o výkone správy zo dňa 27.9.2007, bez percentuálneho alebo iného rozčlenenia nákladov na obecné byty a byty vlastníkov.

### Náklady k 30. septembru 2008

Za obdobie mesiacov júl, august a september 2008 boli náklady účtované nasledovne:

číslo účtu	Účet	Náklady k 30.9.2008	Výnosy k 30.9.2008
501-141 až 501-191	spotreba materiálu (kancelárske potreby, odborná literatúra, vybavenie kancelárií)	146.140,80	
501-201	spotreba PHM	35.337,24	
502	spotreba energie	1.966,45	
503-102	odvod zrážkovej vody	599,16	
511	Opravy a udržiavanie	216.268,91	
512	cestovné	924,00	
513-101	náklady na reprezentáciu	879,00	
513-104	UPC	5.988,00	
518	ostatné služby (telefónne poplatky, revízie, školenia, poštové poplatky...)	1.028.976,30	
	služby spolu	<b>1.253.036,21</b>	
521	mzdové náklady	2.822.517,00	
524	zákonné sociálne poistenie	874.634,00	
527	zákonné sociálne náklady	213.703,00	
	osobné náklady spolu	<b>3.910.854,00</b>	
538	Dane a poplatky	60.100,00	
548	ostatné náklady na hospodársku činnosť (fond opráv za obec. byty a nebyt. priestory)	508.260,29	
568	finančné náklady (bankové poplatky, poistenie auta SIPO poplatky)	57.844,00	
	<b>NÁKLADY CELKOM</b>	<b>5.974.138,15</b>	
602-100	nájomné byty 49% uhradené		1.612.402,52
602-210	nájomné NP 49% uhradené		571.078,40
602-220	nájomné ubytovne 49 % uhradené		28.873,11

602-400	Tržby za garážové stojiská 100%		511.768,91
602-500	Tržby za výkon správy - byty		1.401.902,50
602-600	Tržby za výkon správy - NP		37.492,61
602-603	Tržby za výkon pohľadávok 20%		1.195.630,24
602-700	Tržby za vyúčtovanie r. 2007		129.575,78
602-800	Tržby za ostatné služby		355.946,63
602-900	Tržby kávomatu		4.334,40
	Tržby za vlastné výkony		5.849.005,10
645-101	zmluvné pokuty a penále		7.050,00
648-200	halierové vyrovnanie		0,78
662-100	bankové úroky		497,34
	<b>VÝNOSY CELKOM</b>		<b>5.856.551,66</b>
	<b>Výsledok hospodárenia (strata)</b>	<b>117.586,49</b>	

Všetky náklady, ktoré vznikli Bytovému podniku Petržalka, s.r.o. v III. štvrtroku 2008 pri spravovaní obecných bytov, i bytov v osobnom vlastníctve, boli hradené z prijatých tržieb, tak ako v II. štvrtroku 2008, bez percentuálneho rozdelenia.

Prehľad celkových nákladov a výnosov za činnosť Bytového podniku Petržalka, s.r.o. za obdobie mesiacov január až september 2008 :

Obdobie	náklady celkom	výnosy celkom	výsledok hospodárenia
I. štvrtrok 2008	7.910.080,46	6.622.085,07	-1.287.995,39
II. štvrtrok 2008	5.164.194,00	6.519.168,18	1.354.974,18
III. štvrtrok 2008	5.974.138,15	5.856.551,66	- 117.586,49
<b>I. – III. štvrtrok 2008</b>	<b>19.048.412,61</b>	<b>18.997.804,91</b>	
<b>Výsledok hospodárenia (strata)</b>			<b>- 50.607,70</b>

Na základe vykonanej kontroly účtovania nákladov a uvedeného tabuľkového prehľadu nákladov a výnosov možno konštatovať, že Bytový podnik Petržalka, s.r.o. ku dňu 30.9.2008 vykazoval výsledok hospodárenia - stratu v celkovej finančnej čiastke - 50.607,70 Sk, čiže prijaté tržby nepokryli celkové náklady zúčtované za spravovanie bytov Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o. v kontrolovanom období.