



Bytový podnik Petržalka, s. r. o.

# INFORMÁCIA O ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

## A

# SPRÁVA O STAVE HOSPODÁRENIA ZA I.-II.Q 2013

## OBSAH

### *Stručný profil spoločnosti*

#### *1. Technické činnosti*

- Dodávateľská údržba za rok 2013
- Stavby ukončené k 31.12.2012 a rozostavané s plánom ukončenia v roku 2013
- Plán revitalizácie bytových domov v roku 2013
- Činnosť Bytového podniku Petržalka s.r.o.

#### *2. Ekonomické činnosti*

- **Náklady**
  - i. Náklady podľa účtovných skupín
  - ii. Náklady podľa jednotlivých analytických účtov
- **Výnosy**
- **Hospodársky výsledok**

### *Príloha*

Fotodokumentácia niektorých bytových domov v správe BPP s.r.o. po revitalizácii:

## Stručný profil spoločnosti

Spoločnosť Bytový podnik Petržalka, s.r.o. sa zaoberá správou obecného majetku, ako aj bytových domov v súkromnom vlastníctve, pričom zabezpečuje správu 67 bytových domov, 2 garážových objektov, administratívno-technickú budovu, t.j. 3.941 komerčných bytov, 676 obecných bytov, 226 garážových stojísk, 20 garáží, 164 nebytových priestorov a 151 spoločných priestorov.

Spoločnosť bola založená 18.07.2007 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.

Cieľom spoločnosti je neustále zdokonaľovanie poskytovaných služieb a zvyšovanie efektivity v prospech zákazníka aplikáciou moderných technologických riešení a systémov riadenia. Spoločnosť okrem štandardných služieb spojených so správou bytov a nebytových priestorov ponúka aj 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.)

## 1. TECHNICKÉ ČINNOSTI

### Dodávateľská údržba za rok 2013

Technické oddelenie Bytového podniku Petržalka s.r.o. v zmysle platných zákonov, vyhlášok a noriem denne zabezpečuje údržbu bytového fondu vo svojej správe. Prioritne pravidelné kontroly a revízie vrátane následného odstránenia zistených chýb a nedostatkov, samozrejme v úzkej súčinnosti so zvolenými zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v jednotlivých bytových domoch.

V roku 2013 boli v rámci pravidelných kontrol a revízií vyhradených technických zariadení bytových domov v správe Bytového podniku Petržalka s.r.o. vrátane zabezpečenia odstránenia zistených nedostatkov a chýb vykonávané činnosti na týchto nižšie spomenutých vyhradených technických zariadeniach:

VTZ	náklad za I.Q	náklad za II.Q	náklad za I.-II.Q
Výťahy	51 557,28	113 628,24	165 185,52
Rozvody plynu + regulátory	456,41	6 496,00	6 952,41
Elektroinštalácia	17 221,60	24 841,38	42 062,98
Protipožiarna ochrana	4 490,58	850,44	5 341,02
<b>spolu</b>	<b>73 725,87</b>	<b>145 816,06</b>	<b>219 541,93</b>

K ďalším pravidelným činnostiam technického oddelenia je zabezpečenie cyklických výmen vodomerov studenej vody (SV) a teplej úžitkovej vody (TÚV) a v neposlednom rade zabezpečenie havarijnej služby dodávateľským spôsobom vrátane odstraňovania nahlásených a zistených porúch, chýb a prípadných poistných udalostí, ktoré nespádajú do pripravovaných a schvaľovaných plánov opráv a údržby, opäť v úzkej súčinnosti so zvolenými zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v jednotlivých bytových domoch.

Činnosť	náklad za I.Q	náklad za II.Q	náklad za I.-II.Q
Zabezpečenie operatívnej údržby	20 988,57	8 911,56	29 900,13
Výmena vodomerov SV a TÚV	4 512,50	3 341,73	7 854,23
<b>spolu</b>	<b>25 501,07</b>	<b>12 253,29</b>	<b>37 754,36</b>

Následne technické oddelenie zabezpečovalo množstvo činností v súvislosti s naplňaním schválených plánov opráv a údržby v jednotlivých bytových domoch samozrejme v nadväznosti na stav finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv konkrétneho bytového domu. Medzi najčastejšie realizované činnosti pri zachovnej údržbe bytových domov, ktoré zatiaľ neuvažujú s komplexnou obnovou patrí:

- výmena schodiskových okien
- výmena pivničných okien
- výmena vstupných brán
- inštalácia DEK systému
- výmena domofónov
- lokálne opravy strechy
- špárovanie panelových stykov
- maľovanie interiérov bytových domov
- úprava vstupov – pokládka dlažby resp. PVC
- rekonštrukcia strešných dažďových zvodov
- výmena poštových schránok

**Stavby ukončené k 31.12.2012 a rozostavané s plánom ukončenia v roku 2013**

Bytový dom	Rozpočtové náklady	Spôsob financovania	Rozsah obnovy BD	Stav realizácie
Beňadická 20,22	254 250,10	komerčný úver	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Blagoevova 2,4	187 461,67	FPÚO	Zateplenie BD	ukončené, pred kolaudáciou
Bohrova 7	122 335,95	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Budatínska 53,55	88 916,88	komerčný úver	Výstavba kotolne	ukončené, skolaudované
Budatínska 65	56 043,13	FPÚO	Rekonštrukcia copilitov	ukončené, skolaudované
Gessayova 11,13	41 638,63	FPÚO	Rekonštrukcia copilitov	ukončené, skolaudované
Gercenova 21,23	251 069,02	ŠFRB	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Haanova 1,3	14 205,22	FPÚO	Rekonštrukcia copilitov	ukončené, pred kolaudáciou
Haanova 2,4,6,8	338 208,30	ŠFRB	Zateplenie BD	ukončené, pred kolaudáciou
Holíčska 13,15	665 282,41	ŠFRB	Zateplenie BD	ukončené, pred kolaudáciou
Holíčska 24,26,28	306 375,13	Slovseff	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Krásnohorska 9,11	65 868,96	FPÚO	Rekonštrukcia copilitov	ukončené, pred kolaudáciou
Krásnohorska 20	256 044,03	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Macharova 3,5,7	320 864,71	ŠFRB	Zateplenie BD	ukončené, pred kolaudáciou
Mánesovo nám. 7,8	332 916,59	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Medved'ovej 1,3	215 287,13	ŠFRB	Zateplenie BD	ukončené, pred kolaudáciou
Mlynarovičova 13,15	559 460,60	ŠFRB	Zateplenie BD	v realizácii
Mlynarovičova 18,20	97 000,00	FPÚO	Rekonštrukcia copilitov	ukončené, pred kolaudáciou
Nám. hraničiarov 10,12	453 345,32	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Starhradská 18	192 603,47	komerčný úver	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Studenohorská 1,3	138 385,78	FPÚO	Zateplenie BD	ukončené
Šintavská 18,20,22	261 892,70	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Ševčenkova 7,9	313 221,95	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
Vyšehradská 35,37,39	178 378,38	FPÚO + štát. dotácia	Zateplenie BD	ukončené, skolaudované
<b>Σ</b>	<b>5 711 056,06</b>			

**Plán revitalizácie bytových domov v roku 2013**

Bytový dom	Rozpočtové náklady	Spôsob financovania	Rozsah obnovy BD	Stav realizácie
Černyševského 11,13	254 250,10	Program Sloveff	Zateplenie BD	ukončené, pred kolaudáciou
Belinského 18,20	284 373,36	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	V realizácii, začaté v r. 2013
Bzovicka 2,4	56 363,40	komerčný úver	Kompletná rekonštr. rozvodov ZTI	Zrealizované
Bzovicka 2,4	66 550,82	komerčný úver	Výstavba plynovej kotolne	V realizácii, začaté v r. 2013
Farského 18,20,22	441 020,70	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	Pred realizáciou
Gessayova 41,43	418 852,92	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	Pred realizáciou
Gessayova 41,43	15 150,17	FPÚO	Rekonštruk. horiz. rozvodov ZTI	Zrealizované
Holíčska 12	169 221,38	ŠFRB	Zateplenie BD	V realizácii, začaté v r. 2013
Hrobáková 2,4	182 845,50	ŠFRB	Zateplenie BD	V realizácii, začaté v r. 2013
Lietavská 15	299 011,31	Dotácia z MDVaRZ SR	Zateplenie BD	Pred realizáciou
Medved'ovej 12-18	57 243,36	Podaná žiadosť na ŠFRB	Kompletná rekonštr. rozvodov ZTI	Pred realizáciou
Medved'ovej 12-18	236 693,47	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	Pred realizáciou
Strečnianska 9,11	344 703,67	komerčný úver	Zateplenie BD	V realizácii, začaté v r. 2013
Strečnianska 9,11	177 383,43	komerčný úver	Výstavba kotolne a solár. kolektorov	V realizácii, začaté v r. 2013
Tematínska 8	241 509,18	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	Pred realizáciou
Turnianska 1,3	215 287,13	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	Pred realizáciou
Znievska 13,15	539 239,37	Podaná žiadosť na ŠFRB	Zateplenie BD	Pred realizáciou

Σ	3 999 699,27		
---	--------------	--	--

### Činnosť Bytového podniku Petržalka s.r.o.:

- rámcové poisťné zmluvy so spoločnosťami Generali a.s. a Allianz a.s.: vyššia poisťná hodnota BD a zároveň podstatne väčší počet krytých rizík a výrazné zníženie ceny poisťného
- rámcová zmluva s Technickou inšpekciou a.s. pre realizáciu úradných skúšok výťahových VTZ, čo prinieslo zníženie ceny výkonu inšpektora a certifikátu
- výrazné zlepšenie komunikácie so zástupcami vlastníkov, čo prinieslo výrazné zníženie počtu dlhodobo neriešených problémov
- zlepšenie mena a image BPP u obyvateľov Petržalky
- účasť nového vedenia BPP na takmer všetkých domových schôdzkach priniesla podstatné zlepšenie vzťahu vlastníkov bytov a NP a správcu BPP, do 30.06.2013 takmer 30 schôdzi vlastníkov bytov a NP
- pracovníci BPP sa taktiež aktívne a pravidelne zúčastňujú na schôdzkach za byty a nebytové priestory vo vlastníctve MČ v správe iných správcovkých spoločností, ktorých bolo do 30.06.2013 bezmála 20
- aktívna účasť BPP pri zatepľovaní bytových domov, kontrolných dňoch, príprava a realizácia výberových konaní v spolupráci so stavebnými komisiami vlastníkov je vysoko ceneným prínosom nového vedenia BPP
- výrazná pomoc BPP pri príprave, realizácii celého procesu a v konečnom dôsledku získaní podpory pri financovaní obnov bytových domov či už formou úveru zo ŠFRB, štátnej dotácie, programu SLOVSEFF a v neposlednom rade štandardného komerčného úveru tiež prispela k podstatnému zlepšeniu povedomia BPP u vlastníkov bytov a NP
- poskytujeme kompletnú technickú podporu pri revitalizácii a obnove domov, vybavovanie potrebných povolení a podaní žiadostí, rovnako ako aj styk s bankami a štátnymi inštitúciami v procese zabezpečenia komerčných úverov, prípadne dotácií resp. Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB). Cena podpory je závislá od rozsahu činností, čiastočne vychádza z cenníka spoločnosti, prípadne je vopred dohodnutá na schôdzi vlastníkov BD. Dovoľujeme si poznamenať, že pri podávaní žiadostí o financovanie revitalizácie bytových domov (zateplenie, výťahy, rozvody ZTI) v našej správe napr. formou úveru zo ŠFRB máme do dnešného dňa 100% úspešnosť.

Pri zabezpečovaní týchto činností musíme zdôrazniť úzku spoluprácu s Mestskou časťou Bratislava -Petržalka, a taktiež ochotu a pripravenosť jej zamestnancov pomáhať BPP pri riešení akýchkoľvek problémov v súvislosti s obnovou bytových domov.

Taktiež musíme oceniť stále sa zlepšujúcu spoluprácu s MČ pri správe obecného majetku, kde sa opakovane stretávame pri riešení problémov hlavne pri správe bytového domu na Čapajevovej ul. č.3 a Medvedovej č.21.



Jedným z mála opakujúcich sa problémov, kde ťažko hľadáme riešenia je napr. veľmi krátka doba od oznámenia bytového odd. MČ na uvedenie bytu do užívania schopného stavu v BD na Čapajevovej ul. do jeho obsadenia po vykonaní exekúcie.



Žiaľ prax nám ukázala, že nie je možné dlhodobo udržiavať tieto byty v užívania schopnom stave a neobývané, nakoľko opakovane dochádza k ich vykrádaniu a devastácii. BPP pristupuje k obnove bytov až po požiadavke MČ, tak aby si nový nájomca prevzal byt bezprostredne po ukončení prác na jeho oprave.



Pracovníci BPP sa v rámci spolupráce s MČ pravidelne zúčastňujú exekúcií a následne po vypratí zabezpečujú čistenie, dezinfekciu a dezinfekciu bytov.

Pracovníci BPP na mieste zrealizujú obhliadku bytu s odpočtom meračov (plynomer, elektromer, vodomery SV a TÚV a taktiež merače tepla, ak sú nainštalované), následne spíšu protokol o aktuálnom technickom stave bytu s vyhotovením fotodokumentácie.



## 2. EKONOMICKÉ ČINNOSTI

Ekonomický úsek si plní úlohy vyplývajúce zo zmlúv o výkone správy s jednotlivými bytovými domami pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vrátane MČ Bratislava – Petržalka)

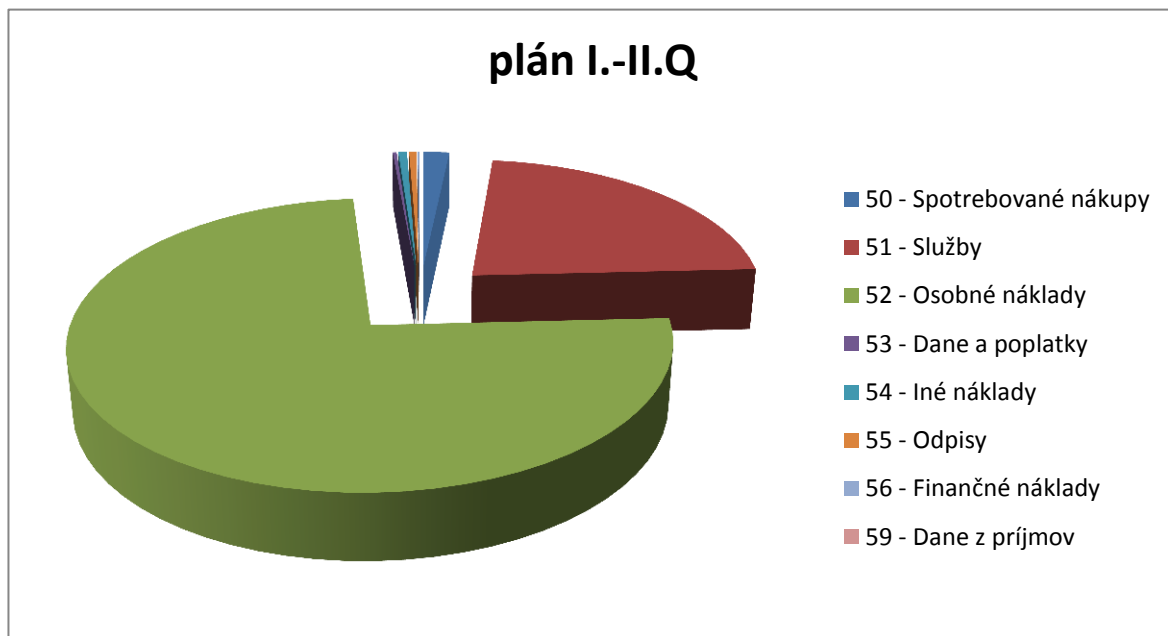
- vystavovanie zálohových predpisov,
- zmeny vlastníkov,
- evidovanie úhrad spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov,
- vystavovanie upomienok dlžníkom,
- zabezpečenie podkladov na súdne vymáhanie pohľadávok pre advokátsku kanceláriu,
- úhrady dodávateľských faktúr,
- spracovanie bankových výpisov
- vedenie účtovníctva
- vypracovanie ekonomických podkladov pre spracovanie ročného vyúčtovania služieb spojených s bývaním za predchádzajúci rok

V spolupráci s externou účtovnou spoločnosťou zabezpečuje ekonomický chod spoločnosti s týmito výsledkami:

### NÁKLADY

#### Náklady podľa účtovných skupín

Menovky riadkov	plán I.-II.Q	reál I.-II.Q	rozdiel I.-II.Q	plán 2013
50 - Spotrebované nákupy	3 150,00	2 401,47	748,53	6 300,00
51 - Služby	42 440,00	40 912,66	1 527,34	81 470,00
52 - Osobné náklady	140 000,00	146 338,43	-6 338,43	260 000,00
53 - Dane a poplatky	480,00	81,50	398,50	600,00
54 - Iné náklady	1 045,00	514,57	530,43	17 227,00
55 - Odpisy	900,00	864,12	35,88	1 800,00
56 - Finančné náklady	240,00	113,80	126,20	480,00
59 - Dane z príjmov	0,00	0,13	-0,13	0,00
<b>Celkový súčet</b>	<b>188 255,00</b>	<b>191 226,68</b>	<b>-2 971,68</b>	<b>367 877,00</b>



Náklady I.-II.Q 2013 pozostávali zo mzdových nákladov vo výške 146.338 EUR, nákladov za služby vo výške 40.913 EUR a ostatných nákladov vo výške 3.976 EUR.

Hlavným dôvodom vyšších mzdových nákladov oproti plánovaným je vyplatenie odstupného vo výške 5.458 EUR a preplatenie alikvotnej časti nevyčerpanej dovolenky vo výške 2.050 EUR pracovníkom, s ktorými bola ukončená spolupráca. Očakávaný efekt úspory mzdových nákladov bude premietnutý v III. a IV.Q.

**Náklady podľa jednotlivých analytických účtov**

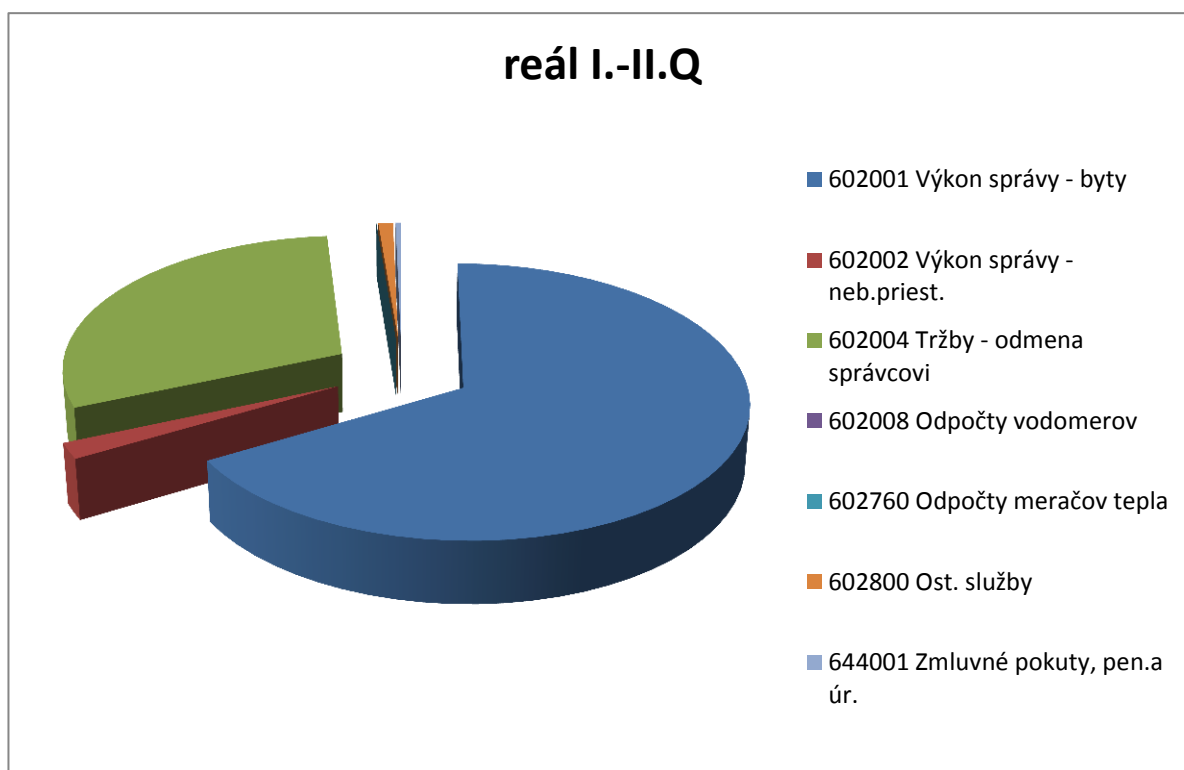
Účet	Názov	plán I.-II.Q	reál I.-II.Q	rozdiel I.-II.Q	plán 2013
501002	Spotr. ost. materiálu	90,00	149,69	-59,69	180,00
501003	Kancel. potr.	600,00	662,67	-62,67	1 200,00
501004	Autospotreba	120,00	4,00	116,00	240,00
501005	Toner - kopírky, tlačiarne	300,00	150,77	149,23	600,00
501006	DHIM	240,00	138,84	101,16	480,00
501010	Spotr. PHL	1 800,00	1 295,50	504,50	3 600,00
511001	Oprava a údržba auta	600,00	292,46	307,54	1 200,00
511003	Opravy PC a kanc. techn.	240,00	0,00	240,00	480,00
512001	Cestovné - MHD, taxi	120,00	27,00	93,00	240,00
513001	Repre	120,00	221,54	-101,54	240,00
518001	Predpis nájom - Haanova 10	3 480,00	3 472,26	7,74	6 960,00
518002	Služby Haanova 10	3 600,00	3 660,06	-60,06	7 200,00
518003	UPC	180,00	159,00	21,00	360,00
518004	Ekon. služby	4 590,00	3 839,80	750,20	8 790,00
518005	Telefóny - Slovak Telec.	1 200,00	1 577,07	-377,07	1 200,00
518006	Poštovné	1 800,00	3 316,71	-1 516,71	3 600,00
518008	Provízia - stravné lístky	42,00	42,00	0,00	84,00
518009	Služby BOZP a PO	660,00	660,00	0,00	1 320,00
518010	Právne, porad., notár	8 400,00	7 824,13	575,87	16 800,00
518012	Koncesionárske popl.	108,00	111,48	-3,48	216,00
518013	Upratovanie	600,00	0,00	600,00	1 200,00
518014	Programové vybavenie	8 810,00	5 693,05	3 116,95	15 050,00
518015	Vedenie a spracov.agendy N	4 980,00	4 980,00	0,00	9 960,00
518018	Telefóny - Orange	2 850,00	3 215,98	-365,98	6 450,00
518020	Ostatné služby	0,00	1 723,40	-1 723,40	0,00
518022	Služby auto	60,00	62,15	-2,15	120,00
518132	Antivírus NOD 32	0,00	34,57	-34,57	0,00
521001	Mzdové náklady	140 000,00	102 043,74	37 956,26	260 000,00
524001	Zákonné soc.zabezpečenie	0,00	36 792,75	-36 792,75	0,00
524002	Zákonné sociálne poistenie-RZZP	0,00	-457,75	457,75	0,00
527001	Tvorba SF	0,00	442,49	-442,49	0,00
527002	Stravné zamestnávateľ 55%	0,00	1 705,00	-1 705,00	0,00
527003	Náhrada príjmu PN	0,00	211,48	-211,48	0,00
527004	Odstupné	0,00	5 458,07	-5 458,07	0,00
527005	Stravné "N"	0,00	100,65	-100,65	0,00
528002	Ostatné soc. náklady	0,00	42,00	-42,00	0,00
531001	Daň z motor. vozidiel	360,00	0,00	360,00	360,00
538001	Kolky	120,00	48,50	71,50	240,00
538003	Poplatky OR	0,00	33,00	-33,00	0,00
544001	Pokuty, penála-onesk. úhr.	700,00	4,00	696,00	700,00
545001	Ostatné pokuty a penále	0,00	226,24	-226,24	0,00
547001	Tvorba zučt. opr. pol k pohľadávkam	0,00	0,00	0,00	16 182,00
548002	Poistné auta	345,00	276,00	69,00	345,00
548900	Ost. náklady na HČ nedaň.	0,00	8,33	-8,33	0,00
551001	Odpisy dlhodobého NM a HM	900,00	864,12	35,88	1 800,00
568001	Bank. popl.	240,00	113,80	126,20	480,00
591100	daň z úrokov	0,00	0,13	-0,13	0,00
<b>Celkový súčet</b>		<b>188 255,00</b>	<b>191 226,68</b>	<b>-2 971,68</b>	<b>367 877,00</b>

Mzdové náklady sú naplánované sumárne na účtoch 521-527, skutočnosť je účtovaná na príslušné analytické účty. Zostatok na účte 518.020 bude v III.Q preúčtovaný na 518.014. Časť poštovného na účte 518.006 bude v III.Q refakturovaná na účty domov.



## VÝNOSY

Účet	Názov	plán I.-II.Q	reál I.-II.Q	rozdiel I.-II.Q	plán 2013
602001	Výkon správy - byty	-114 000,00	-114 824,86	824,86	-228 000,00
602002	Výkon správy - neb.priest.	-3 360,00	-3 268,45	-91,55	-6 720,00
602004	Tržby - odmena správcovi	-52 800,00	-52 110,91	-689,09	-105 657,00
602008	Odpočty vodomero	0,00	0,00	0,00	-7 000,00
602760	Odpočty meračov tepla	-2 500,00	0,00	-2 500,00	-2 500,00
602800	Ost. služby	-9 000,00	-1 641,59	-7 358,41	-18 000,00
644001	Zmluvné pokuty, pen.a úr.	0,00	-576,74	576,74	0,00
<b>Celkový súčet</b>		<b>-181 660,00</b>	<b>-172 422,55</b>	<b>-9 237,45</b>	<b>-367 877,00</b>



Tržby za II.Q 2013 pozostávali z tržieb za správu komerčných bytov a nebytových priestorov EUR vo výške 118.093 EUR, tržieb za správu obecných bytov a nebytových priestorov vo výške 52.111 EUR a ostatných výnosov vo výške 2.218 EUR.

Hlavným dôvodom nižších tržieb oproti plánovaným je presun vyúčtovania za odpočty tepla a plánovaných ostatných výnosov do III.Q.

## HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK

Menovky riadkov	plán I.-II.Q	reál I.-II.Q	rozdiel I.-II.Q	plán 2013
Náklady	188 255,00	191 226,68	-2 971,68	367 877,00
Výnosy	-181 660,00	-172 423,32	-9 236,68	-367 877,00
<b>Hospodársky výsledok</b>	<b>6 595,00</b>	<b>18 803,36</b>	<b>-12 208,36</b>	<b>0,00</b>

Napriek negatívne mu rozdielu skutočnosti oproti plánu za I.-II.Q, očakávame k 31/12/2013 splnenie plánovaného výsledku hospodárenia.