

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 1. decembra 2015

Materiál číslo: 145/2015

Návrh

na schválenie Miroslava Cajchana do funkcie konateľ'a Bytového podniku Petržalka,
s.r.o.

Predkladateľ:
Vladimír Bajan

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Konceptný zámer rozvoja Bytového podniku Petržalka, s.r.o. predložený uchádzačom
4. Zápisnicu z výberového konania

Zodpovedný:
Miroslav Štefánik
prednosta

Spracovateľ:
Anna Kittlerová
referát PPaM

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

a) schvaľuje

Miroslava Cajchana do funkcie konateľa obchodnej spoločnosti Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

b) žiada

starostu,

aby v rámci výkonu pôsobnosti Valného zhromaždenia obchodnej spoločnosti Bytový podnik Petržalka, s.r.o. realizoval bod a) tohto uznesenia.

2. Dôvodová správa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 31. 3. 2015 schválilo uznesenie č. 50, ktorým

1. schválilo

- a) Analýzu súčasného stavu a návrh ďalšieho smerovania Bytového podniku Petržalka, s.r.o. a návrh personálneho riešenia Bytového podniku Petržalka, s.r.o.
- b) Odvolanie konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. Ing. Daniela Šavela.

2. požiadalo starostu

predložiť na rokovanie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka návrh na nového konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. vybratého na základe výberového konania.

Mestská časť Bratislava-Petržalka zverejnila vyhlásenie výberového konania na obsadenie miesta konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. dňa 16.10.2015 na internetovej stránke mestskej časti, v Petržalských novinách a v Bratislavských novinách.

Do určeného termínu 6. novembra 2015 sa prihlásili dvaja uchádzači, ktorí boli pozvaní na osobný pohovor. Výberové konanie na miesto štatutárneho orgánu – konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. sa uskutočnilo 23. novembra 2015 a zúčastnili sa ho dvaja uchádzači.

Starosta mestskej časti zriadil výberovú komisiu na uskutočnenie výberového konania na obsadenie miesta konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. a vymenoval členov výberovej komisie v tomto zložení:

predseda: Ing. Miroslav Štefánik, prednosta

členovia: Mgr. Ján Bučan, prvý zástupca starostu

PaedDr. Oliver Kríž, poslanec MZ

Mgr. Ivana Antošová, poslankyňa MZ

Mgr. Miroslava Makovníková, Mosná, poslankyňa MZ

Výberovým konaním na obsadenie miesta konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. výberová komisia overila schopnosti, odborné znalosti a osobnostné predpoklady uchádzačov. V súlade s § 5 ods. 6 zákona č. 552/2003 Z.z. o výkone práce vo verejnom záujme výberová komisia vyhodnotila výsledky výberového konania a určila poradie uchádzačov nasledovne:

1. Miroslav Cajchan
2. Bc. Anton Tretinár

S výsledkami výberového konania sa stotožňujem a v súlade s § 11 ods. 4 písm. l) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 15 ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave a podľa čl. 18 ods. 4 písm. i) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, predkladám návrh na schválenie Miroslava Cajchana do funkcie konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

Koncepčný zámer rozvoja Bytového podniku Petržalka

1. Úvod

Bytový podnik Petržalka, s.r.o. vznikol v roku 2008, no jeho predchodca miestny podnik funguje pri spravovaní bytového a nebytového fondu vyše 30 rokov. Za toto obdobie prešiel podnik viacerými zmenami, pričom bol poznačený organizačnými, ale aj legislatívnymi zmenami. Významne do toho zasiahol odpredaj obecných bytov do osobného vlastníctva, niekoľko zmien stratégie riadenia a v neposlednom rade transformácia na spoločnosť s ručením obmedzením, čoho dôsledkom bol výrazný úbytok spravovaného majetku. Vzhľadom na históriu, stabilitu, ale aj dnešnú potrebu efektívne spravovať zverený majetok má Bytový podnik významnú úlohu v portfóliu organizácií vlastnených Mestskou časťou Petržalka.

2. Správa obecného majetku

Správu obecného majetku by sme dnes mohli rozdeliť do dvoch skupín, pričom jednu skupinu tvoria byty a nebytové priestory, ktoré sú v domoch vlastnených prevažne súkromnými vlastníckmi, druhú skupinu tvorí majetok v objektoch vo vlastníctve samosprávy.

V prípade obecných bytov, ktoré sa nachádzajú v bytových domoch, kde prevažná časť je v súkromnom vlastníctve, je táto koncepcia riešená v kontexte jednotlivých bytových domov. Je nevyhnutné spolupracovať so subjektom, ktorý uvedený dom spravuje a dosledovať efektívne narábanie s prostriedkami vo fonde oprava a služieb, prípadne preveriť a navrhnúť zníženie príspevkov do FO. Takáto aktivita si vyžaduje pomerne veľa energie a vzhľadom na zákon 182/93 Z.z. je možnosť ovplyvniť náklady na správu pomerne malá. Preto sa prikláňam k návrhu opatrení, ktorými by tieto byty mali byť prevedené do osobného vlastníctva, a to buď po splnení zákonných podmienok na prevod, alebo verejným ponukovým konaním.

Podstatnou časťou spravovaného obecného fondu je skupina bytov, resp. obecného majetku, ktorá je v samostatných objektoch v 100% vlastníctve mestskej časti Petržalka. Tu je pri správe rozhodujúca spolupráca či už s vedením mestskej časti resp. oddelením Bytovým, alebo priamo zastupiteľstvom. Z toho vyplýva blízka spolupráca BPP a MČ-P. Na to, aby sme dnes dokázali efektívne majetok spravovať, je nevyhnutné ho udržiavať v čo najlepšom stave. Po čiastočnom sa oboznámení s časťou spravovaného majetku /bytový dom na Medveďovej 21, polyfunkčný objekt na Haanovej 10, garážové domy na Rovniankovej a Mlynarovičovej/ môžem konštatovať, že majetok si v najbližšom období vyžaduje celkovú revitalizáciu. Obnovu je potrebné nastaviť v náväznosti na finančné možnosti a majetkoprávne vzťahy.

Dnešné možnosti financovania kompletnej revitalizácie ponúkajú viacero variant. Najzaujímavejšou sa javí možnosť financovania formou Štátneho fondu rozvoja bývania, prípadne v kombinácii s dotáciou KSÚ. Aj napriek tomu, že je potrebné mať aj vlastné finančné prostriedky a ide o náročnejší a zdĺhavý proces, ponúkaná výška úrokovej sadzby je veľmi zaujímavá, pri dobrom nastavení nulová. Revitalizácia aj napriek vyšším vstupným nákladom zabezpečí nenáročné, ale komfortné užívanie nehnuteľností a to nie len pre nájomcov bytov, ale aj nebytových priestorov či garáží. Predmetnú revitalizáciu je nutné realizovať z dôvodu odstránenia systémových porúch, estetickému a hygienickému hľadisku, ale aj energetickým efektívnosti, ku ktorej nás zaväzuje predpis číslo 321/214 Z. z. V prípade obnovy bytových objektov by bolo vhodné riešiť aj regulované nájomné, nakoľko existujú nástroje, ktorými by bolo vhodné energetické úspory nájomníkov premietnuť do nájmu. Túto tému bude potrebné riešiť v úzkej spolupráci s bytovým oddelením MČ-P.

K zlepšeniu hospodárenia s obecnými bytmi spravovanými mestskou časťou je možné dospieť aj v spolupráci s právnym oddelením MČ-P, prípadne externou advokátskou kanceláriou. Jedným z možných nástrojov je zmluvne zaviazat' nájomcov k vykonávaniu

verejnoprospešných prác v prípade nemožnosti splácať vzniknutý nedoplatok na nájomnom /tu je nutné prihliadať na fyzický a zdravotný stav nájomcu/. Tým by bola naplnená aj podstata sociálnej spolupráce zmluvných strán, nakoľko už pri uzatváraní zmlúv je zrejmé, že ide o ekonomicky a sociálne slabšie skupiny, s ktorými je potrebné pracovať.

Hlavnou úlohou Bytového podniku pri správe tejto časti zvereneného majetku je spolupracovať s MČ-P resp. bytovým oddelením, aby bolo efektívne naplnené rozhodnutie zastupiteľstva presunúť správu obecného bytového fondu priamo na mestskú časť. Pri dnešnom stupni poznania vnímam participáciu podniku pri riešení správy obecného fondu aj po prechode na MČ-P ako kľúčovú.

3. Správa bytových domov v súkromnom vlastníctve

Pri správe bytov, ktoré sa nachádzajú v domoch, kde si súkromní vlastníci vybrali Bytový podnik Petržalka ako správcu majetku podľa zákona 182/1993 Z. z. je veľmi dôležitá komunikácia s vlastníkmi, transparentné narábanie so zverenými prostriedkami vo fonde opráv a služieb a efektívny prístup k technickej a ekonomickej agende so zavedením moderných prvkov správy.

V dnešnej dobe pôsobí na území MČ-P vyše 20 správcovských spoločností, preto je nevyhnutné nastaviť konkurencieschopnosť podniku na takú úroveň, aby podnik zabezpečoval nielen udržiavanie spravovaných domov, ale zároveň zvyšoval ich počet. Tu je potrebné sa vysporiadať s nutnosťou verejného obstarávania majetku, ktoré je nie vždy akceptované bytovou samosprávou resp. zastúpením domu. Aj napriek tomu je pri kvalitnom nastavení spoločnosti priestor na nastavenie ponúkaných produktov, ktoré v súčinnosti s verejnou správou môžu pozitívne pôsobiť na oslovenú klientelu.

4. Hospodárenie Bytového podniku

Bytový podnik je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorého 100% vlastníkom je Mestská časť Petržalka, preto sa aj podieľa na jeho rozpočte. Je veľmi dôležité nastaviť procesy spoločnosti tak, aby podnik nielenže nezaťažoval MČ-P čerpaním finančných prostriedkov, ale naopak, svojim prínosom pomohol zvýšiť príjmy miestneho rozpočtu, čo je možné jedine pri napĺňaní strategických úloh spoločnosti. Po preštudovaní jednotlivej technickej, ekonomickej a právnej agendy je potrebné stanoviť a rozpracovať analýzu hospodárenia a po detailnom oboznámení so spravovanou agendou predložiť vlastníkovi plán, v ktorom budú navrhnuté optimálne smerovania spoločnosti, tak ako aj uvádzam v tomto materiáli.

5. Záver

Bytový podnik Petržalka by mal byť spoločnosťou, ktorá pozná svoje úlohy, ktoré je nevyhnutné plniť aj vzhľadom k požiadavkám vlastníka spoločnosti. Je nevyhnutné vnieť systém a poriadok do ekonomických záležitostí spoločnosti, stabilizovať náklady a dosiahnuť čo najvyššie možné výnosy, s prihliadnutím na plnenie úloh z aprílového návrhu opatrení. Tieto úlohy považujem za reálne a to je aj dôvodom, prečo som sa prihlásil do výberu na funkciu konateľa tejto spoločnosti.

V Bratislave, 2. 11. 2015



Vypracoval: Miroslav Cajchan

Z Á P I S N I C A

**z výberového konania na obsadenie miesta konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o.
dňa 23.11.2015**

Dátum a spôsob vyhlásenia výberového konania:

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s § 5 zákona č. 552/2003 o výkone práce vo verejnom záujme vyhlásila výberové konanie na obsadenie miesta konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o. zverejnením na webovej stránke mestskej časti dňa 16. októbra 2015, a v Petržalských a Bratislavských novinách.

Dátum a miesto konania:

23.11.2015 v budove Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Výberové konanie uskutočnila výberová komisia, ktorej členov vymenoval starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Zloženie výberovej komisie:

- predseda - Ing. Miroslav Štefánik, prednosta
- členovia - Mgr. Ján Bučan, prvý zástupca starostu
- PaedDr. Oliver Križ, poslanec MZ
- Mgr. Ivana Antošová, poslankyňa MZ
- Mgr. Miroslava Makovníková Mosná, poslankyňa MZ

V súlade s podmienkami vyhláseného výberového konania sa do stanoveného termínu prihlásili dvaja uchádzači: 1. Miroslav Cajchan
2. Bc. Anton Tretinár

Členovia výberovej komisie boli oboznámení s dokladmi, ktoré uchádzači doručili spolu so žiadosťou o zaradenie do výberového konania. Výberové konanie zahájil Ing. Miroslav Štefánik, predseda výberovej komisie, ktorý privítal prítomných uchádzačov, predstavil im členov výberovej komisie a oboznámil ich s priebehom výberového konania. Výberové konanie pozostávalo z písomnej časti a ústneho pohovoru.

V písomnej časti uchádzači odpovedali na odborne zamerané otázky. Po úspešnom ukončení písomnej časti absolvovali ústny pohovor. V priebehu pohovoru uchádzači prezentovali svoju osobu, oboznámili členov výberovej komisie so svojou odbornou praxou a predstavili predložený Konceptný záměr rozvoja Bytového podniku Petržalka, s.r.o. Následne členovia výberovej komisie kladli uchádzačom otázky smerujúce k overeniu ich schopností, vedomostí a osobnostných predpokladov potrebných pri výkone funkcie, pre ktorú bolo vyhlásené výberové konanie.

Členovia výberovej komisie uchádzačom prideliť bodové ohodnotenie v hodnotiacom hárku člena výberovej komisie.

Po ukončení pohovorov výberová komisia vyhodnotí výsledky výberového konania a určí poradie uchádzačov nasledovne:

1. Miroslav Cajchan
2. Bc. Anton Tretinár

V súlade s výsledkami výberového konania výberová komisia odporučí starostovi mestskej časti Bratislava-Petržalka navrhnúť miestnemu zastupiteľstvu schválenie Miroslava Cajchana do funkcie konateľa Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

Predseda a členovia výberovej komisie súhlasia so znením zápisnice, čo potvrdzujú svojim podpisom:

- 1. Ing. Miroslav Štefánik
- 2. Mgr. Ján Bučan
- 3. PaedDr. Oliver Kríž
- 4. Mgr. Ivana Antošová
- 5. Mgr. Miroslava Makovníková Mosná



V Bratislave 23.11.2015
Zápisnicu spisala: Mgr. Anna Kittlerová 