

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 15. marca 2016

Materiál číslo: 164/2016

**Koncepcia rozvoja Bytového podniku Petržalka, s.r.o. na rok 2016
s výhľadom do roku 2018**

Predkladateľ:
Miroslav Cajchan v.r.
konateľ

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Koncepcia rozvoja BPP, s.r.o.
3. Stanoviská odborných komisií

Spracovateľ:
Miroslav Cajchan v.r.
konateľ

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

berie na vedomie

Koncepciu rozvoja Bytového podniku Petržalka, s.r.o. na rok 2016 s výhľadom do roku 2018.

Koncepcia rozvoja BPP na rok 2016 s výhľadom do roku 2018

Cieľ koncepcie rozvoja BPP

Predložený koncepčný plán rozvoja Bytového podniku Petržalka, s.r.o. je obrazom reálneho stavu spoločnosti a zároveň odzrkadľuje snahu vedenia spoločnosti o dodržanie uznesení mestského zastupiteľstva č. 471 zo dňa 25.02.2014.

- Postupne znižovať a odstrániť stratovosť firmy z hľadiska ekonomiky;

Zabezpečiť efektívnu existenciu spoločnosti BPP, s.r.o. je čoraz náročnejšou úlohou. Silná a stabilná konkurencia nedáva veľa priestoru na rozvoj spoločnosti. Negatívne trendy z pohľadu spoločnosti BPP, s.r.o. sú zaťaženie spoločnosti stratami od vzniku spoločnosti, kde strata k dnešnému dňu tvorí čiastku 101.021,- €,

znižovanie straty	suma
rok 2014	119 026,- €
rok 2015	101 021,- €
rok 2016	76 677,- € (predpoklad)

d ďalším negatívom bolo polročné pôsobenie spoločnosti BPP, s.r.o. bez konateľa, čo evokovalo u vlastníkov bytových a nebytových priestorov nezáujem o BPP, s.r.o. a spôsobilo odchod niekoľkých bytových domov zo správy BPP, s.r.o. (Nakoľko ani po oslovení niektorých poslancov nedostali vlastníci odpoveď vo veci voľby nového konateľa, výsledkom bola výpoveď so správy..).

správa domov	počet domov / bytov
rok 2014	65/3990
rok 2015	63/3806

Vo finančnom vyčíslení ide sumu 12 829,44 €.

Z uvedeného vyplýva, že čisto z pohľadu ekonomického prínosu pre MČ Petržalka by vlastníkom mal výhľadovo zvážiť ako možné riešenie odpredaj spoločnosti na základe expertného vypracovania posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty spoločnosti.

Návrhy riešení rozvoja BPP v oblasti komerčnej správy bytov

- vytvoriť priaznivé podmienky pre prácu správcovskej spoločnosti;

Dôležitou súčasťou je vytvorenie priaznivých podmienok, motivačného prostredia pre zamestnancov a tak prispieť k zvyšovaniu efektívnosti, flexibility, dynamiky, produktivity a kvality vykonanej práce pri dohliadaní na bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov a pri zachovaní terajšieho počtu zamestnancov.

- udržanie a zvyšovanie počtu domov v správe BPP s.r.o.

Zásadnou snahou bude udržanie si súčasných klientov tj. bytové domy v správe BPP, s.r.o. a podľa možnosti zvyšovanie počtu domov v správe BPP s.r.o. Spoločnosť očakáva, že v roku 2016 bude naďalej poskytovať vysokokvalitné služby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zabezpečovanie kvalitných služieb je súčasťou dlhodobej stratégie spoločnosti, preto BPP vynakladá maximálne úsilie na optimalizáciu a trvalé zlepšovanie kľúčových procesov.

Smerovanie správy obecných bytov a nebytových priestorov

K zlepšeniu hospodárenia s obecnými bytmi spravovanými mestskou časťou je možné dospieť v spolupráci s právnym, bytovým a ekonomickým oddelením Miestneho úradu MČ Petržalka.

V súčasnosti sa zameriavame na vypracovanie novej mandátnej zmluvy a zmlúv o výkone správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. pre bytové domy na Medvedovej 21, polyfunkčný objekt na Haanovej 10, garážové domy na Rovniankovej a Mlynarovičovej.

Termín vypracovania predmetných zmlúv aj s pripomienkovaním do: 31.3.2016

S tým súvisí úloha Bytového podniku Petržalka, aby bolo efektívne naplnené rozhodnutie zastupiteľstva presunúť správu obecného majetku priamo na bytové oddelenie mestskej časti Petržalka v zmysle uznesenia č. 471/2014.

Predmetné uznesenie explicitne počíta s tým, že technickú správu bytov bude vykonávať priamo bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka, čo by malo zlepšiť celkovú bilanciu výdavkov na hospodárenia s bytovým fondom. Postup:

- zabezpečenie odovzdania a prevzatia technickej správy bytov
- zabezpečenie technickej správy bytov
- personálne zabezpečenie vykonania technickej správy bytov

Predloženým návrhom riešenia budú eliminované výdavky na správu obecného majetku a tým sa znížia doterajšie náklady za správu obecného majetku. Tieto budú dosiahnuté prechodom technickej správy obecných bytov a zamestnaním zamestnancov na bytovom oddelení MČ, ktorí budú predmetnú správu pre MČ zabezpečovať.

Zároveň si dovoľujeme prikloniť sa k návrhu Mgr. Ing. Michala Rodosu:

„Vzhľadom k uvedenému sa domnievam, že pre zlepšenie celkovej bilancie príjmov a výdavkov i rozvoja bývania by bol vhodný odpredaj časti bytov po neplatičoch vo verejnom ponukovom konaní. V prípade novopostavených nájomných bytov je možná selekcia nájomcov i výška nájomného je ekonomickejšia umožňujúca, udržanie obnovu i napredovanie bytového fondu.“

V tejto súvislosti budeme navrhovať, aby 50% bytov po neplatičoch bolo odpredaných vo verejnom ponukovom konaní (napr. formou elektronickej aukcie). Takto získané finančné prostriedky navrhujeme účelovo viazať vo „fonde na rozvoj bývania“, pomocou ktorého by následne Mestská časť mohla efektívne riešiť rozvoj bytovej politiky v Petržalke. Ostatných 50% bytov po neplatičoch navrhujeme pridelovať žiadateľom z poradovníka tak, ako je tomu doteraz. Ide totiž o dôležitý nástroj sociálnej politiky Mestskej časti.

zoznam	nájomných bytov	nebytových priestorov
rok 2014	558	86
rok 2015	518	88 (stavebnými úpravami sa rozdelili dva priestory na 2 menšie)

Predložený návrh by však riešil len obecné byty po neplatičoch. Ako ďalší sa javí problém s bytmi kde sú síce nájomcovia platiaci nájomné, ale nájomné je nižšie ako výdavky. Preto máme zato, že je potrebné riešiť aj tento problém, napríklad odpredajom a prevodom do osobného vlastníctva.

V časti hospodárenia a vymáhania pohľadávok pri obecných bytoch, spravovanými mestskou časťou je možné dospieť k posunu predovšetkým v spolupráci s právnym oddelením MČ-P a externou advokátskou kanceláriou zastupujúcou mestskú časť, ktorá bola vysúťažená verejným obstarávaním.

Prehľad vymáhania pohľadávok:

- Pohľadávky za obecné byty predstavuje 1 300 000 eur od 1.1.2008 do 31.12.2015
- Pohľadávky za Haanova 10 predstavuje 40 000 eur k 31.12.2015
- Pohľadávky pre nebytové priestory a garážové státa nie sú.

Na základe vypracovanej projektovej dokumentácie a spracovanej technickej správy si dovoľujeme upozorniť na potrebu obnovy a revitalizácie bytového domu Medved'ová 21, v zmysle technickej správy a uvedených nedostatkov ako sú:

- Poškodenie obkladových dielcov
- Porucha schodiska a trhlín zapríčiňujú koróziu spojovacej výstuže
- Lámanie a vypadávanie častí kopilitov

- Uvoľňovanie jednotlivých častí logii.

Závažným problémom bytového domu na Medvedovej 21 sú okrem spomínaných systémových porúch a porúch na obvodovom plášti aj problémy s výťahmi, ktoré sú opotrebované a technicky zastarané, bol vymenený jeden výťah, ktorý využívali všetci nájomcovia, čím bola preťažená jeho kapacita a následne vykazoval chybovosť, problémy ZTI, tj. rozvody vody ako teplej tak studenej a samotnej kanalizácie. Bytový dom na Medvedovej 21 si vyžaduje komplexnú a generálnu obnovu, aby bolo možné zabezpečiť pokojné bývanie bez možnosti ohrozenia na zdraví nájomcov.

Možným spôsobom riešenia vyššie uvedených porúch je financovanie predmetnej revitalizácie formou ŠFRB dotáciou na systémové poruchy. Odhadovaná výška investičného zámeru je cca 1 300 000,- €. Zvýhodnenie požadovaného úveru formou ŠFRB je možné dosiahnuť tromi kapitolami, tj. okrem zateplenia, výmenou výťahov a výmenou zdravotníckej techniky.

V prípade generálnej opravy bytového domu na Medvedovej 21 si dovoľujeme odporučiť prijatie opatrení zamedzujúcich opakovanému výskytu nežiaduceho hmyzu (šváby, ploštice), ktorého likvidácia MČ stojí ročne cca 5 500,- €, nutnosť postreku 2x ročne.

Je nutné riešiť trvalé problémy v oblasti poškodzovania spoločného majetku v bytovom dome (dom osobitného určenia) ako sú rozbíjanie sklenených výplní, poškodzovanie elektroinštalácie v dome, poškodzovanie zámočnických prvkov v dome, atď. Aj napriek tomu, že bytový dom je poistený, poisťka nezahŕňa vandalizmus to znamená, že nie je možné si uplatniť žiadne poistné plnenie v spomenutých veciach.

Poistnú zmluvu neuzatvárala spoločnosť Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

náklady spojené s vandalizmom za rok 2015	náklady spojené s nevyhnutnými opravami rok 2015
1 942,95 €	15 197,54 €

Možným riešením by bolo napríklad zabezpečenie kamerového systému a následné vymáhanie škody. Kamerový systém by pomohol aj pri riešení problémov s niektorými neprispôsobivými obyvateľmi, ktorí v spoločných častiach bytového domu vytvárajú skládky objemového odpadu. Tie je nutné riešiť opakovaným likvidovaním čím sa navyšujú náklady na chod domu.

Obdobne je nutné zvážiť aj revitalizáciu polyfunkčného objektu na Haanovej 10, keďže nespĺňa štandardy prenajímaných priestorov, čo následne znižuje konkurencieschopnosť a teda využiteľnosť jednotlivých priestorov formou prenájmu.

Kanalizácia, ako aj elektrické rozvody nedokážu už teraz zvládnuť nápor, ktorý je so strany nájomcov aj napriek tomu, že budova nie je prenájatá v plnej miere.

zoznam pohľadávok k 31.12.2015	suma
ALK VARIANT s.r.o, ALK VARIANT SHOP	32 996,65 €
ostatní dlžníci (27 spoločností)	9 550,91 €

Koncepčný zámer rieši technickú správu bytov, nerieši jej ekonomickú časť. Z uvedeného dôvodu si dovoľujeme predložiť návrh na správu ekonomickej agendy obecného majetku ako aj energetickej časti správy obecného majetku v prípade, že nepríde k úplnému oddeleniu správy tak, ako bol navrhnutý v zmysle uznesenia MZ č. 471

Poplatky za ekonomickú správu:

- Byty, školy, škôlky a RD – 8,00 € s DPH/byt
- Nebytové priestory - 8,00 € s DPH/nebytový priestor
- Spracovanie vyúčtovania pre ostatný spravovaný majetok MČ mimo Medved'ovej 21 – 7,00 €/jednotka

Poplatky za spracovanie agendy spadajúcej pod energetický úsek:

- Odpisovanie pomerových meradiel vody 2,50 € s DPH/ks
- Spracovanie vyúčtovania pre bytový dom na Medved'ovej 21 a nebytových priestorov – 7,00 € byt
- Zabezpečenie potrebných podkladov pre externú spoločnosť, ktorá odpočítava pomerové meradlá UK – 25, € / zoznam
- Vydávanie súhlasného stanoviska k pripojeniu k el. energii – 3,00 € / potvrdenie

Poplatky za správu spoločných častí na Medved'ovej 21, garážových stojísk a správu administratívnej budovy Haanova 10 v zmysle zmluvy o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z.z. :

- Poplatok za správu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. 6,- € s DPH/byt/garáž/nebytový priestor/kancelária

Predložená koncepcia bližšie pojednáva len o hospodárnom spravovaní obecného majetku v zmysle uznesenia MZ č. 471 a následných rokovaní medzi jednotlivými stranami.

Záver

V úvode koncepcného plánu je uvedený reálny pohľad na možnosti a fungovanie spoločnosti pri správe komerčnej časti. To znamená, že tak ako sme už spomenuli, zámerom vedenia spoločnosti bude udržania chodu spoločnosti, no pri vysokom zaťažení spoločnosti predchádzajúcimi stratami nepredpokladáme v blízkej dobe jej možný finančný prínos pre MČ.

Miroslav Cajchan
konateľ spoločnosti

Výpis z uznesení
zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov dňa 29.02.2016

Prítomní: Mgr. Ivan Uhlár, RNDr. Gabriel Gaži, M.P.A., Ing. Ján Karman - odišiel počas rokovania, Ing. Pavel Šesták, Miroslav Lažo, Mgr. Vladimír Gallo, PhD. – odišiel počas rokovania, Milan Molnár, Branislav Krištof

Neprítomní: Ing. Ján Hrčka – neospr., Mgr., Ing. Michal Radosa - ospr.,

Koncepcia BPP, s.r.o. uviedol konateľ spoločnosti p. Cajchan. V úvode sa ospravedlnil za nedoručenie predkladaného materiálu. Následne v krátkosti uviedol situáciu v BPP aj s výhľadom do roku 2018. V rámci diskusie sa požiadali poslanci predkladateľa o doplnenie materiálu o počet bytov v komerčnej správe, o rozpis bytového domu Medveďovej 21 a tiež rozpis ostatných obecných bytov. Z dôvodu, že materiál poslanci nemali k dispozícii, rozhodli, že po zaslaní materiálu budú hlasovať o koncepcii per rollam.

Po ďalšej diskusii prijala komisia nasledovné uznesenie.

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť Koncepciu BPP s.r.o. po zapracovaní pripomienok

Hlasovanie:

Prítomní : 7

Za : 5

Proti: 0

Zdržal sa: 2

Záver: Uznesenie bolo schválené

Za správnosť:

Za správnosť: A. Broszová
tajomníčka komisie

Bratislava: 29.02.2016