

Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 17. apríla 2018

Materiál číslo: 50/2018

Koncepcia rozvoja Bytového podniku Petržalka, s.r.o

Predkladateľ:
Peter Plučinský
konateľ

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Analýza stavu a vývoja

Spracovateľ:
Peter Plučinský
konateľ

Návrh uznesenia:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú ě a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

A. zobrať na vedomie

materiály predložené konateľom ku koncepcii BPP, s. r. o. ,

B. schváliť

alt. č. 1

Zabezpečiť dostatočnú kapitálovú vybavenosť spoločnosti s dostatočnou rezervou a to v roku 2018 najmenej vo výške 35000.-Euro a to takto :

- a) zrušením viazanosti prostriedkov – investičného fondu na revitalizáciu Bytového domu na ul. Medvedovej 21. vo výške 22 000,- Eur, a uvedené finančné prostriedky použiť na úhradu strát minulých rokov.
- b) Navýšením základného imania spoločnosti o 15000.- Euro

alt. č. 2

Navýšenie kapitálu spoločnosti vstupom iného podnikateľského subjektu za vopred určených podmienok,

alt. č. 3

Odpredať spoločnosť – obchodný podiel transparentným spôsobom subjektu, ktorý preukáže dostatočné skúsenosti podnikania v oblasti výkonu správy, poskytnutím referencií o ním vykonávanej správe, dostatočnej finančnej a odbornej pripravenosti spoločnosť prevziať. Pritom ak zakladateľovi - súčasnému jedinému spoločníkovi ponúkne a zabezpečí primerané benefity, prípadne aj vlastníkom bytov istotu korektných vzťahov.

Analýza stavu a vývoja, návrh ďalšieho postupu.

Základné údaje :

Bytový podnik Petržalka, s.r.o. bol založený mestskou časťou Bratislava-Petržalka transformáciou z príspevkovej organizácie a vznikol 21.8.2007.

Bytový podnik Petržalka, s.r.o. od svojho vzniku prešiel určitým vývojom. V rámci pôsobenia v mestskej časti Petržalka bol a je nútený odolávať konkurenčnému tlaku pri snahe zabezpečiť prijateľné podmienky pre správu obecných bytov a nebytových priestorov, ako aj jej ostatných obyvateľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spájajú teda dve hodnoty. Jednak výkon správy v nekomerčnej podobe pre Mestskú časť a na druhej strane správu bytov a nebytových priestorov súkromných vlastníkov, avšak pod stálym tlakom minulosti, vedomia obyvateľov, že ide o spoločnosť založenú mestskou časťou Petržalka – a vykonávať ju síce ako podnikateľský subjekt – obchodná spoločnosť, ale nie až tak komerčne.

Po transformácii, vzniku spoločnosti BPP, s.r.o. a reálnom začatí činnosti sa postupom času začalo prejavovať negatívne pôsobenie objektívnych vonkajších faktorov vo forme konkurenčných subjektov, ktoré dokázali presvedčiť a ponúknuť záujemcom o správu bytov a nebytových priestorov aj s rôznymi doplnkovými službami, prípadne aj za výhodnejších podmienok ako BPP, s.r.o., aj keď niekedy len prechodne. Činnosť podniku samozrejme ovplyvnili aj výmeny vo vedení spoločnosti. Za desať rokov existencie spoločnosti sa vystriedalo päť konateľov spoločnosti a dvaja prokuristi. Výsledný stav spoločnosti nie je dobrý a vyžaduje si zásadné strategické rozhodnutie ako ďalej.

Vývoj spoločnosti dospel do štádia, kedy považujem za potrebné zakladateľa, Mestskú časť Petržalka, respektíve zastupiteľstvo, informovať v širšom kontexte o doterajšom vývoji spoločnosti a so súčasným stavom tak, aby bolo možné si vytvoriť komplexný názor z hľadiska strategického rozhodnutia, ako ďalej s Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o.

Všeobecne v širších súvislostiach:

Z pohľadu podmienok prostredia, v ktorom spoločnosť pôsobí je možné konštatovať, že makroekonomické prostredie v oblasti výkonu správy je stabilizované. Obyvateľstvo Petržalky nie je síce v celom rozsahu sociálne a ekonomicky z najvyššej skupiny, avšak Bratislavský región im umožňuje primeranú schopnosť zabezpečiť si na účely bývania dostatok prostriedkov. To znamená, že nie je predpoklad ohrozenia spoločnosti z titulu masívneho neplatenia poplatkov za výkon správy, prípadne príspevkov do fondu prevádzky, údržby, opráv. Na druhej strane tým nie je povedané, že výška poplatku je im ľahostajná, prirodzene inklinujú k nižším poplatkom. Trhový priestor je v podmienkach mesta Bratislava správcami zaplnený. Podľa dostupných informácií v Petržalke pôsobí približne 30 a viac správcovských spoločností plus Bytové družstvo. Prejavuje sa a bude naďalej rásť tlak konkurenčného prostredia. Spoločnosť je v súčasnosti dostatočne vybavená výpočtovou technikou. Využíva všeobecne akceptovaný a vhodný program pre výkon správy. Nevyužíva sa v plnom rozsahu a cieľavedome potenciál programového vybavenia k výkonu správy - pasportizácia domov. Slabým miestom podniku sa ukázalo vnútorné fungovanie podniku, najmä rutinný výkon správy bez chýbajúcej aktívnejšej obchodnej politiky a spoliehanie sa

na akoby „lojalnosť“ vlastníkov bytov, alebo pohodlnosť vlastníkov meniť správcu. Z hľadiska personálneho obsadenia spoločnosti si stav vyžaduje ako kvantitatívne rozšírenie, tak aj zmeny v kvalite zamestnancov. S touto skutočnosťou je spätá aj nižšia inovačná schopnosť spoločnosti a jej zamestnancov. Trvale chýbala jasná, zrozumiteľná a dobre sformulovaná stratégia spoločnosti z pohľadu účelu jej založenia zakladateľom. Ide o obchodnú spoločnosť, preto aj stratégia musí tomu zodpovedať. Spoločnosť bez komerčného výkonu správy s primeraným príjmom nie je schopná vytvárať dostatočné výnosy pre kvalitný výkon správy a svoj ďalší rozvoj. Výhodou spoločnosti je, že je v Petržalke historicky známa, aj keď táto výhoda vzhľadom ku kvalite výkonu správy v posledných rokoch sa stráca, naopak niekedy význam tejto skutočnosti znižujú negatívne ohlasy z minulosti, sťažnosti od vlastníkov bytov. Určitou relatívnou výhodou spoločnosti je skúsená pracovná sila najmä v oblasti u ekonomickej správy. V oblasti výkonu technickej správy je táto výhoda veľmi, veľmi relatívna. V podmienkach Bratislavy je však známa nerovnováha medzi ponukou práce a dopytom. Voľná v zodpovedajúcej kvalite prístupná pracovná sila je v podmienkach Bratislavy nedostatková. Otázna je stabilita novoprijatých zamestnancov. Pozícia BPP, s .r. o. je sťažená okrem iného požiadavkami potenciálnych zamestnancov na platové ohodnotenie, ktoré v súčasnosti nemôže BPP, s.r.o. v plnom rozsahu uspokojiť.

Analýza súčasného stavu spoločnosti :

Počet spravovaných bytov a nebytových priestorov od vzniku spoločnosti sa znížil. V tejto súvislosti sa znižoval aj počet zamestnancov podniku. To sa týkalo aj príjmov spoločnosti. Určitú finančnú „podušku“ od roku 2011 však podniku poskytovali zvýšené platby mestskej časti Petržalka za správu bytov a nebytových priestorov a odmeny za činnosť na základe mandátnej zmluvy. Z pohľadu výsledkov z hospodárskej činnosti však napriek týmto pomerne vysokým platbám, v rokoch 2011 až do roku 2013 vykázal podnik kumulovanú stratu vo výške 73641. - Euro. Nakoniec však predsa len tieto platby umožnili v roku 2014 vykázat podniku po zdanení zisk vo výške 18005,- Euro, v roku 2015 zisk vo výške 28434.- Euro a v roku 2016 vo výške 14787.- Euro. V tejto súvislosti však aj rozdelenie zisku a určenie 22000,- Euro v roku 2015 do účelového fondu opráv domu na Medvedovej 21 bolo podľa môjho názoru zabezpečené v podstate len touto vyššou platbou v minulých rokoch, zníženým nájomným za priestory na Haanovej 10 a teda jednoduchým premiestnením peňazí z rozpočtu Mestskej časti do zisku spoločnosti. Následne opäť po zdanení prechodom časti zisku do rozpočtu Mestskej časti.

| Hospodársky výsledok | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------|------------------------------|--------------|
| Údaje za rok | Výnosy - tržby (VT) | Náklady na hosp. činnosť (N) | HV (po zdanení) | Prídel do RF | úhrada straty predch. roka | Úhrada straty predch. období | účelový fond |
| 2011 | 336370 | 336791 | -421 | 0 | 0 | 421 | |
| 2012 | 375891 | 406051 | -30160 | 0 | 0 | 30160 | |
| 2013 | 394038 | 418419 | -25055 | 0 | 0 | 25055 | |
| 2014 | 354759 | 335308 | 18005 | 0 | 0 | 18005 | |

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--|--------------|---------------------------|
| 2015 | 347086 | 310379 | 28434 | 1434 | | 5000 | 22000 na Fond Medv. |
| 2016 | 319338 | 300696 | 14787 | 1787 | | 13000 | |
| 2017 | 273808 | 287920 | -14833 | | | | |

Neuhradená strata z hospodárskej činnosti celkom v minulých rokoch v roku 2017 je 83020.- Euro. Pokiaľ sa týka počtov bytov, nebytových priestorov, garáží a garážových stojísk od roku 2008, kedy začal podnik riadne vykonávať správu až po rok 2010 znamenal radikálne znižovanie týchto počtov. Na základe dostupných informácií ku dňu 31.12.2007 Bytový podnik Petržalka m. p. spravoval 124 bytových domov, 51 obecných bytov na Čapajevovej 3, (tento dom bol v roku 2014 predaný), na Medvedovej 21 to bolo 250 bytov. Časť zamestnancov v minulosti boli riadiaci a obslužní zamestnanci, ktorí čiastočne odbremeňovali technických správcov od plánovacích činností, riadenia konkrétnych projektov pri obnove a modernizácii domov. Táto zložka v spoločnosti teraz chýba. Počty zamestnancov, počty spravovaných bytov a nebytových priestorov a ich zmien od roka 2011 po rok 2017 je vidieť z prehľadu nižšie.

Počty zamestnancov s počtom objektov na zamestnanca

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| CELKOM | 23 | 19,6 | 16,1 | 15,1 | 14,1 | 14 | 11 |
| počet bytov v správe | 4194 | 4290 | 4290 | 4290 | 4212 | 4264 | 4006 |
| NP | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| Garáže | 247 | 247 | 247 | 247 | 247 | 247 | 247 |
| CELKOM objektov | 4623 | 4719 | 4719 | 4719 | 4641 | 4693 | 4435 |
| Priemer na pracovníka | 201 | 241 | 293 | 313 | 329 | 335 | 403 |
| priemer na prac. tech. Správy | 657 | | | | | | 1344 |

Nakoniec stav na konci roka 2017, kedy podnik má celkom 11 zamestnancov vrátane konateľa, z toho troch (3) technických správcov, štyroch (4) ekonomických správcov, z toho jednu fakturantku - správkyniu účtov spoločnosti a bytových domov, ktorá zároveň vykonáva ekonomickú správu obecných bytov, (1) jedného energetika, ktorý vykonáva zároveň správu garáží a garážových stojísk, (1) konateľa, (1) asistentku konateľa. (1) pracovníka podateľne, evidujúcej aj došlé a odoslané faktúry, a zároveň pokladníka. Okrem nemožnosti pokryť plnohodnotne všetky činnosti z dôvodu objektívnej časovej náročnosti, neumožňuje tento stav reálny výkon správy v kvalite požadovanej vlastníckmi. Z celkového pohľadu mzdové ohodnotenie zamestnancov v porovnaní s trhovým štandardom je nižšie o 15 až 20%. Dôležitým je faktor ekonomickej schopnosti podniku túto situáciu riešiť. Najväčší vplyv malo

zníženie počtu technických správcov, zamestnancov na úseku energetiky, ale tiež odbúranie funkcií zabezpečujúcich riadenie projektov modernizácie, opráv väčšieho charakteru. Len minimálny výnos je z doplnkových činností a to napríklad vydávanie rôznych potvrdení, inžiniersku činnosť a podobne. Pritom najmä inžinierska činnosť, ktorú nedokáže BPP, s.r.o. v požadovanej miere a kvalite teraz poskytovať je konkurenčnou výhodou iných poskytovateľov správy. Prakticky dlhodobé neefektívne hospodárenie s konečnou kumulovanou stratou za obdobie existencie BPP, s.r.o. dosahuje v ekonomických pomeroch BPP, s.r.o. neuhradená strata minulých období v záverečnom účte za rok 2017 celkom enormnú výšku 83020.- Eur, čo činí skoro 31 % ročných výnosov. Súčasná výška poplatku v rámci komerčnej správy respektíve príjem zo správy je pomerne nízka. Z uvedeného vyplýva, že spoločnosť poskytuje správu za ekonomicky výhodných podmienok pre určitú skupinu obyvateľov Mestskej časti Petržalka.

V rámci Bratislavy sa súčasná výška poplatkov za výkon správy účtovaná inými správcami v drvinej väčšine pohybuje na úrovni s DPH 7,30 – 10,00 € byt/mesiac. Pri porovnaní výšky správcovských poplatkov BPP, s.r.o. a iných správcovských spoločností v rámci Petržalky patrí BPP, s. r. o. do poslednej tretiny (najnižšej). To znamená, že čistý príjem spoločnosti je za jeden byt priemerne 4,66 bez DPH.

Spoločnosť je podkapitalizovaná. Pokračovanie v skutočnej podnikateľskej činnosti v súčasnom stave a jej smerovaní je stratové. Podstatnú úlohu hrá tiež čas, ktorý spoločnosti teraz chýba. Zároveň sa uvedená skutočnosť určite prejaví vlnou nespokojnosti vlastníkov bytov a možným odchodom bytových domom k iným správcom, čo ešte viac skomplikuje finančnú situáciu spoločnosti. Všetky tu uvedené skutočnosti ovplyvňujú rozhodujúcim spôsobom možnosti využitia ekonomických a ďalších nástrojov na rozširovanie a zvyšovanie kvality výkonu správcovskej činnosti. Napriek tomu, že v minulých rokoch boli opakovane spracovávané a prerokovávané na zastupiteľstve koncepcie ďalšieho smerovania spoločnosti BPP, s. r. o., tieto nebrali do úvahy všetky faktory, ktoré ovplyvňujú existenciu spoločnosti. Za najlepšie a prirodzené riešenie by som považoval absolútne oddelenie BPP, s.r.o. ako podnikateľského subjektu od samosprávy - Mestskej časti. Súčasný spôsob správy medzi BPP, s.r.o. plní účel a je vyhovujúci. Je na ich dohode o podmienkach zabezpečenia výkonu správ.

Záver :

Tak ako v zmysle analýzy zo dňa 4.1. 2018, tak aj teraz po doplnení a zohľadnení pripomienok z komisií a na zasadaní miestnej rady musím konštatovať, že spoločnosť je výrazne podkapitalizovaná. Pri súčasnom vývoji situácie v určitom horizonte môže nastať situácia, že spoločnosť spotrebuje disponibilnú hotovosť. Bez kapitálu nebude možné realizovať akúkoľvek zmysluplnú koncepciu spoločnosti, alebo stratégiu jej rozumného rozvoja.

Situácia si vyžaduje dodatočné zvyšovanie kapitálu spoločnosti z cudzích zdrojov na prechodné obdobie a to v roku 2018 o 35000.- Euro, v roku 2019 o 15000.- Euro. Je na rozhodnutí jediného spoločníka, akú variantu získania nutného kapitálu zvolí. V nasledujúcich rokoch v prípade úspešného získania kapitálu a realizovania konsolidačných opatrení je predpoklad viac menej od roka 2021 až 2022 vyrovnaného hospodárenia, skvalitnenia výkonu správy a stabilizácie personálu, okrem iného aj prípadne zvyšovaním platového ohodnotenia.

Tento stav je možné dosiahnuť postupným zvyšovaním príjmov z poplatkov za komerčnú časť správy a to z 210567.- Euro v roku 2017 postupne v rokoch 2018 na 211990.- Euro v roku 2019 na 221671.- Euro v roku 2020 na 222886.- Euro v roku 2021 na 225078.- Euro a v roku 2022 na 225713.- Euro. Skokové zvýšenie poplatkov za správu považujem v časovej relácii

„ihned“ za nerealizovateľné. Pritom nie je možné okamžite ponúknuť v krátkej dobe aj mimoriadne kvalitatívne zlepšenie výkonu správy, preto uvažujem aj s určitým vyrovnaným znížením počtu spravovaných domov a tiež aj ich ziskom.

Okrem toho postupným znižovaním nákladov na spotrebu materiálov, energií a ostatných neskladovateľných zásob aj so službami. Personálne náklady v roku 2018 až 2020 by po doplnení personálu pri časovom rozlíšení počtov v roku 2018 až 2019, zostali do roku 2020 rovnaké.

V prípade, že spoločnosť nutný kapitál je možné začať riešiť negatíva uvedené v komplexnej analýze, skvalitnením personálnej zložky spoločnosti, na určitý čas aj zvýšením ich počtov, kvalifikovaným marketingom, získaním naštrbenej dôvery vlastníkov, a ďalšími opatreniami v určitom čase ju stabilizovať, prípadne riešiť aj jej rozvoj. Samozrejme za podmienky, že jediný spoločník vlastní (obchodného podielu) sa rozhodne znášať podnikateľské riziko.

Vzhľadom k obsahu analýzy a jej výsledkom sú možné riešenia :

1. Zabezpečiť dostatočnú kapitálovú vybavenosť spoločnosti s dostatočnou rezervou a to v roku 2018 najmenej vo výške 35000.-Euro a to takto :
 - c) zrušením viazanosti prostriedkov – investičného fondu na revitalizáciu Bytového domu na ul. Medveďovej 21. vo výške 22 000,- Eur, a uvedené finančné prostriedky použiť na úhradu strát minulých rokov.
 - d) Navýšením základného imania spoločnosti o 15000.- Euro
2. Navýšenie kapitálu spoločnosti vstupom iného podnikateľského subjektu za vopred určených podmienok,
3. Odpredať spoločnosť – obchodný podiel transparentným spôsobom subjektu, ktorý preukáže dostatočné skúsenosti podnikania v oblasti výkonu správy, poskytnutím referencií o ním vykonávanej správe, dostatočnej finančnej a odbornej pripravenosti spoločnosť prevziať. Pritom ak zakladateľovi - súčasnému jedinému spoločníkovi ponúkne a zabezpečí primerané benefity, prípadne aj vlastníkom bytov istotu korektných vzťahov.

V Bratislave 10.4. 2018

JUDr. Peter Plučinský
konateľ