

Správa posúdenie správy bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Ružomberok z hľadiska efektívnosti a súladu s platnou legislatívou,

Zabezpečenie obchodnou spoločnosťou v 100 % vlastníctve mesta

1. Vytvorenie novej spoločnosti v 100 % vlastníctve mesta.
 - v prípade vytvorenia novej spoločnosti by bolo treba rátať s vytvorením finančných zdrojov na založenie spoločnosti,
 - technické vybavenie - počítačové vybavenie (software, hardware), zariadenie kancelárií, réžia
 - min. 3 zamestnanci. Vzhľadom na široký záber pri správe bytov a treba rátať minimálne s tromi zamestnancami. Priemerné ročné mzdové náklady cca 36.000.
 - zaškolenie zamestnancov
 - prenájom kancelárie, nakoľko mesto Ružomberok v súčasnosti nedisponuje vhodným priestorom
2. Kúpa akcií od väčšinového vlastníka – odpadli by náklady s vytvorením novej spoločnosti avšak predaj akcií je na rozhodnutí väčšinového vlastníka.

Zabezpečenie externým subjektom

Na zmenu externého dodávateľa služieb nie je dôvod. V súčasnosti sú služby v oblasti správy mestského majetku poskytované na kvalitatívne dobrej úrovni. Spolupráca spoločnosti s Mestom Ružomberok je dobrá a zástupca Mesta Ružomberok priamo kontroluje spôsob nakladania s finančnými prostriedkami osobitného účtu. ByPo spol.s.r.o. má dlhoročné skúsenosti so správou bytov a nebytových priestorov. Činnosť v oblasti správy mestských bytov je špecifickou správou a vyžaduje ďaleko väčšiu náročnosť ako správa bytov v osobnom vlastníctve vzhľadom k zloženiu nájomníkov a k faktu, že nájomné zmluvy sa pravidelne uzatvárajú na pravidelné obdobie. Správa detailne pozná zloženie a špecifickosť určitej skupiny nájomníkov, čo umožňuje efektívne vykonávať správu a napomáhať na určitom stupni v oblasti sociálnej politiky Mesta Ružomberok.

Zabezpečenie obchodnou spoločnosťou, v ktorej má mesto Ružomberok menšinový podiel

Tento model funguje v súčasnosti a s nadhľadom možno konštatovať, že tento spôsob správy sa osvedčil.

Spoločnosť ByPo spol. s.r.o. vznikla 01.01.1993. Mesto Ružomberok bolo od počiatku menšinovým vlastníkom a to s podielom 33,33%. Druhým vlastníkom je v súčasnosti spoločnosť PSN a.s., ktorá vlastní 66,66 % akcií.

Ťažiskovou činnosťou spoločnosti v počiatku bola výroba a dodávka tepla a správa spočiatku štátnych bytov, neskôr po ich predaji bytov v osobnom vlastníctve. V súčasnosti spoločnosť spravuje 2/3 bytov v osobnom vlastníctve a zvyšok predstavujú nájomné byty Mesta Ružomberok.

Spoločnosť za posledných 7 rokov stabilizovala na trhu správy bytov a nebytových priestorov, zvýšili sa tržby spoločnosti čo súvisí s tým, že spoločnosť vyvíja aktivity v oblasti správy bytov a nebytových priestorov.

Základné imanie spoločnosti je k 31.12.2016 -201 043 EUR. Príčinu vzniku záporného základného imania spoločnosti treba hľadať v minulosti. Významným medníkom v existencii spoločnosti bolo odčlenenie tepelného hospodárstva a následný vznik spoločnosti R.E.S. a.s., Ružomberok 01.06.2001. RES a. s. bola založená tromi spoločníkmi: Mesto Ružomberok, VNG Lipsko a TE Prievdza

Podmienkou obidvoch partnerov Mesta Ružomberok bolo, že pri vzniku spoločnosti RES a.s. záväzok novovzniknutá spoločnosť RES a.s. nebude preberať.

V spoločnosti ByPo spol.s.ro. však ostali neuhradené záväzky za dodávky tepla voči SCP a.s. ako vtedajšiemu dodávateľovi tepla vo výške 19,5 mil. Sk na osobitnom účte Mesta a voči osobitnému účtu mesta 2 mil. Sk

Tento záväzok vznikol z nasledovných dôvodov:

1. Neposkytnutie dotácie k cene tepla za r. 1997 - 1999 zo strany Ministerstva financií SR k regulovanej cene tepla.
2. Nepostačujúce zdroje z regulovaného nájomného na správu mestských bytov majetku Mesta Ružomberok a preto boli používané finančné prostriedky z prevádzkovania tepelného hospodárstva aj na čiastočnú sanáciu chýbajúcich zdrojov v správe mestských bytov.

Záväzok preto ostal v spoločnosti ByPo spol.s r.o., ktorej sa po odčlenení tepelného hospodárstva netvorili zdroje na splácanie záväzku. Pretože záväzok vznikol na správe mestského majetku, resp. neplnením si záväzkov štátu v oblasti dotácií k cene tepla a regulovaným nájomným bytov vo vlastníctve mesta Mestské zastupiteľstvo uzn.č. 305/2001 zo dňa 12.9.2001 schválilo poskytnutie pôžičky pre ByPo spol.s r.o. vo výške 19. mil. Sk.

Táto pôžička slúžila na úhradu záväzku voči SCP a.s. Záväzok voči osobitnému účtu mesta vo výške 2. mil. Sk, ByPo spol. s r.o. splatilo 24.9.2002.

S prihladením na odčlenenie tepelného hospodárstva, neposkytnutie dotácie zo strany štátu na teplo za roky 1997 – 1999 a tým pomalú tvorbu zdrojov na splácanie pôžičky, Mestské zastupiteľstvo uzn.č. 464/2002 zo dňa 27.11.2002 odsúhlasilo inú formu splácania pôžičky.

Po splatení časti pôžičky zo strany ByPo spol. s r.o. vo výške 5 mil. Sk a po uhradení nárokováných dotácií od štátu v rokoch 2003-2004 sa Mestské zastupiteľstvo opätovne zaoberalo touto otázkou a prijalo uzn.č. 250/2004 zo dňa 13.10.2004.

Týmto uznesením Mestské zastupiteľstvo odsúhlasilo splácanie zostatku pôžičky po 31.12.2004 vo výške 232.357,43 €. Sk z nájmu tepelno-technických zariadení pre RES s.r.o. a následne CZT a.s. zodpovedajúce odpisom zariadení tepelného hospodárstva vo vlastníctve mesta.

Tento režim platil do 31.12.2011 a touto formou ByPo spol. s r.o. splatilo sumu 199.637,93 EUR. Zostatok pôžičky k 31.12.2011 je 32 719,50 €.

Po likvidácii starých tepelno-technických zariadení v r. 2011 zanikol zdroj na splácanie zvyšku pôžičky. V súčasnosti je tento dlh mesta vysporiadaný.

ByPo spol. s.r.o. vykonáva správu na profesionálnej úrovni. Povinnosťou správcov je byť od 01.01.2018 registrovaný na Ministerstve dopravy a výstavby Slovenskej republiky, čo spoločnosť ByPo spol. s r.o. je. Spoločnosť spravuje hlavne byty v osobnom vlastníctve. Správa mestských bytov a nebytových priestorov v majetku Mesta Ružomberok tvorí len 1/3 spravovaných objektov. Spoločnosť sa za 7 rokov zastabilizovala a vytvára zisk, vďaka ktorému spoločnosť postupne znižuje záporné imanie, dôvodom, vzniku, ktorého sú skutočnosti popísané v úvode správy.

Existujúci správca má dlhoročné skúsenosti so správou bytov a nebytových priestorov. Činnosť v oblasti správy mestských bytov je špecifickou správou a vyžaduje ďaleko väčšiu náročnosť ako správa bytov v osobnom vlastníctve vzhľadom k zloženiu nájomníkov a k faktu, že nájomné zmluvy sa pravidelne uzatvárajú na pravidelné obdobie. Správa detailne pozná zloženie a špecifickosť určitej skupiny nájomníkov, čo umožňuje efektívne vykonávať správu a napomáhať na určitom stupni v oblasti sociálnej politiky Mesta Ružomberok.

V neposlednom rade treba spomenúť morálne hľadisko voči spoločnosti ByPo spol. s.r.o. Spoločnosť sponovala neuhradené pohľadávky mesta, čím sa dostala do záporných hodnotení.