

Ružomberok: 02.12.2025

Mesto Ružomberok

Naša značka:

Nám. A. Hlinku 1

Ružomberok

Vybavuje: Mgr.Dana Sršňová

034 01

Vec: **Zdôvodnenie navýšenia správcovskej odmeny**

ByPo spol s r.o.. vykonáva činnosti v prospech Mesta Ružomberok v troch oblastiach:

- a) Ako správca v zmysle zákona č. 182/93 Z.z. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- b) Ako mandatár pri výkone vlastníckych práv mesta Ružomberok, pri nájomných bytoch a nebytových priestoroch,
- c) Iné činnosti, ktoré zvyčajne zabezpečuje mesto Ružomberok.

Proces sprehľadnenia a pomenovania týchto činností začal už vo volebnom období 2010-2014. Uzatvorením dodatku k existujúcej mandátnej zmluve v roku 2024 sme len dovŕšili tento proces, pričom dlhé roky nezvyšovaná odmena správcu bola mierne zvýšená na cenu obvyklú. Súčasne sa zmenil sa stav, ktorý nebol v súlade so zákonom, a doplnila sa odmena za činnosti uvedené v bode a), ktoré činnosti vykonával mandatár bez akejkoľvek odmeny a teda zo stratovo.

Poplatok za správu bytu, ktorú účtujeme ako správca v zmysle zákona o bytoch, je 6,75 Eur bez DPH.

Poplatok za správu bytu, ktorú účtujeme ako mandatár v zmysle mandátnej zmluvy, je 7,89 Eur bez DPH.

Rozdiel vo výške 1,14 Eur je logickým vyjadrením náročnosti a podstatne väčšieho množstva úloh, ktoré vyplývajú zo starostlivosti o byty podľa mandátnej zmluvy.

Za účelom zabezpečenia všetkých vykonávaných činností súvisiacich s nájomným bývaním pre mesto Ružomberok máme zamestnaných 4 zamestnancov. Pôvodná výška odmeny mandatára bola v nedostatočnej výške a neboli touto odmenou pokryté ani ich mzdové náklady týchto zamestnancov, činnosti boli vykonávané s pomerne výraznou stratou.

ByPo, spol. s r.o. ako mandatára dlhodobo zabezpečuje výkon povinností vlastníka bytov, ktorým je mesto Ružomberok.

Na jednej strane Mandatár koná ako správca v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o bytoch, za čo mu patrí odmena vo výške bežnej v meste Ružomberok. Povinností správcu sa týkajú výberu poplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, rozúčtovanie na jednotlivé byty a oprava a údržba spoločných častí a zariadení bytového domu. Za to dostáva bežnú odmenu.

Medzi povinnosťmi správcu ale nepatrí výber nájomného, uzatváranie zmlúv, údržba samotných bytov a celková starostlivosť o byty ako také. V tejto časti konáme ako mandatár.

Bolo neprijateľnou anomáliou, že túto činnosť viac ako 20 rokov vykonáva mandatár zadarmo. To je v priamom rozpore so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi. Je pochopiteľné, že odmietame zdaňovať príjem, ktorý by sme mali mať, ale akýmsi zvykom ho nemáme.

V mandátnej zmluve platnej od 01.01.2025 sme riadne definovali činnosti, ktoré mandatár zabezpečoval a doplnili nové činnosti, ktoré na základe požiadaviek mesta zabezpečuje (a ktoré nepatria medzi povinnosti správcu) v zmysle zák. 182/1993 Z.z.)

Len príkladom uvádzame niektoré z nich:

1. Realizovať vypovedanie nájmu z bytov a nebytových priestorov z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo na základe rozhodnutia mandanta.
2. Pri použití finančných prostriedkov pri výkone povinností je mandatár povinný postupovať v zmysle všeobecne záväzných právnych noriem týkajúcich sa verejného obstarávania a príslušných interných predpisov mandanta týkajúcich sa zadávania zákaziek (...).
3. Zabezpečovanie havarijnej služby,
4. Zabezpečovať realizáciu vecnej a finančnej časti plánov údržby, opráv a investícií v bytoch a v nebytových priestoroch určených mandantom na príslušný rok u dodávateľských firiem, a to komplexne od zadania, cez kontrolu, po prevzatie a odsúhlasenie fakturácie za vykonané práce.
5. Vymáhanie nedoplatkov od dlžníkov (mandatár znáša náklady súvisiace s vymáhaním).
6. Zabezpečovať vypratania bytov a nebytových priestorov (mandatár znáša náklady súvisiace s vypratáním).
7. Zabezpečovať operatívny styk s nájomcami bytov a nebytových priestorov pri nahlasovaní evidencie a realizácie údržby a opráv.

8. Zabezpečenie opravy, údržbu a investície, ktoré je povinný zabezpečiť užívateľ bytu (napr. v zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a účtovanie prác v bytoch ich užívateľom.
9. Vedie pasportizáciu bytov a nebytových priestorov.
10. Zabezpečovanie operatívneho styku s nájomcami bytov a nebytových priestorov pri nahlasovaní evidencie a realizácie údržby a opráv.
11. Zabezpečenie služieb aj na základe požiadaviek nájomcov.
12. Mandatár zabezpečí výber a evidenciu finančnej zábezpeky vyplývajúcej z nájomných zmlúv.
13. Mandatár zabezpečí zverejnenie listín obsahujúcich právny úkon vykonaný v mene mandanta na webovom sídle mandanta, ak pre účinnosť právneho úkonu je potrebné zverejnenie v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Mandant poskytne mandatárovi prístup na webové sídlo mandanta a potrebnú súčinnosť
14. Mandatára na základe osobitného pokynu mandanta pripraví podklady pre verejné obstarávanie alebo iný výber dodávateľa pri rekonštrukcii bytových domov vo vlastníctve mandanta.
15. Mandatára zabezpečí vydanie stavebného povolenia, povolenia stavbu užívať, alebo iné súhlasy, dohody a povolenia súvisiace s výstavbou alebo rekonštrukciou bytových domov.
16. Mandatára zabezpečí výber a evidenciu finančnej zábezpeky od užívateľov bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mandanta.
17. Mandatár zabezpečí zaplatenie prác v bytoch alebo nebytových priestoroch vrátane vystavenie faktúry v prípade, že tieto práce bude uhrádzať užívateľ.
18. Mandatár pripraví znenie nájomných zmlúv medzi mandantom a užívateľmi, pričom zabezpečí v mene mandanta aj ich uzatvorenie
19. Mandatár zabezpečí iné audítorské a právne služby alebo služby príslušných znalcov a odborne spôsobilých osôb v súvislosti so výkonom práv a povinností mandatára
20. Podaním žaloby na súde, rokovaním komisií a iných orgánov mandanta, na ktorých sa zástupcovia mandatára budú zúčastňovať, doručením výpovede zmluvy, učenie správneho postupu pri vymáhaní nedoplatkov, stanovísk k podaným reklamáciám a pod.
21. Pred uzatvorením každej nájomnej zmluvy mandatár zabezpečí vyhlásenie zhody uzatvorenia nájomnej zmluvy so všeobecne platnými právnymi normami a internými predpismi mandanta, ktorú poskytne odborne spôsobilá osoba
22. Mandatár pripravuje podklady, analýzy a návrhy spôsobu výstavby nových bytových domov.
23. Mandatár na základe písomnej žiadosti mandanta platnej pre účtovný rok zabezpečí vypracovanie overenie účtovnej závierky - auditu mandatár.

Z uvedeného vyplýva, že navýšenie odmeny mandátára, aj s ohľadom na počet bytov, je iba nápravou stavu, ktorý bol v rozpore so zákonom a nebol dlhodobý riešený.

S pozdravom

Mgr. Dana Sršňová
konateľka spoločnosti