

## Dôvodová správa

Predkladám návrh na založenie obchodnej spoločnosti, ktorej spoločníkmi budú Mestský bytová podnik Sereď, spol. s r.o. a Mesto Sereď.

### Nedostatky súčasného stavu:

- Podiel Správy bytov na celkových tržbách MBPS predstavuje cca 4% z ročných tržieb,
- Konflikt záujmov medzi potrebou zatepl'ovať a prevádzkovaním tepelného hospodárstva – zneužívanie tohto nepravdivého argumentu konkurenciou,
- Negatívne synergie v rámci prepojenia týchto dvoch aktivít, dochádza k zbytočnému prevádzkovému zaťaženiu (v rámci kontroly je nutné častokrát vykonať činnosť dvojmo)
- Realizácia sociálnej politiky prostredníctvom MBPS (nájomné byty)
- Správa bytov čelí viacerým právnym neistotám a súdnym sporom
- MBPS ručí celým svojím majetkom za svoje aktivity a teda aj za správu bytov (vysoké riziko pri potenciálnych sporoch, že majetok spoločnosti (=majetok tepelného hospodárstva) bude vystavený riziku;
- Doterajšia prevádzka má viacero nedostatkov ale hlavným problémom je prístup k pohľadávkam
  - neprehľadné vedenie účtov za plnenia od vlastníkov (účty služieb),
  - pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov z titulu neuhrádzania za služby a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv sú sanované z prostriedkov teplárenskej výroby,
  - nie je jasné postavenie správcu ako len sprostredkovateľa častokrát sa zamieňa za odberateľa.

Nedostatočné riešenie problémov v správe bytov vyústilo k viacerým rizikám, ktorým sa bude treba postaviť a riešiť ich. Pričom ale hrozí, že vyústia do súdnych sporov.

Najväčší problém vyplýva z nejasnej pozície v rámci zákonného založného práva, kde podľa vyjadrenia právnikov má zmluvné prednosť ak bolo skôr zapísané – spôsobuje celý rad problémov, ale hlavne pohľadávky (t.j. v prípade neplatenia za služby jedným z vlastníkov, by podľa právnej analýzy mali platiť za neho ostatní vlastníci a v prípade dražby ak je zmluvné založné právo zapísané skôr sa môže stať že ostatní vlastníci nedostanú svoje peniaze). V súčasnosti existujú dva prípady, v oboch prípadoch sanuje straty MBPS.

Nájomné byty kumulovali straty, ktoré sanoval MBPS. Obchodná spoločnosť nemôže realizovať sociálnu politiku mesta.

### Odčlenením správy bytov

*dôjde k jednoznačnému sprehľadneniu finančných tokov a vyčisteniu účtovných výkazov (úvery, pohľadávky...) tak v teplárenskej spoločnosti ako aj v spoločnosti spravujúcej byty*

## ***bude sa môcť pustiť do riešenia zložitých problémov pri eliminovaní rizika dopadu na majetok mesta***

### Zámer:

Zámerom je - založiť novú spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorej predmetom činnosti by bola správa bytov vrátane činností s tým súvisiacich.

Základné imanie: 5000 EUR.

Majetková účasť: Mestský bytový podnik Sered', s. r.o. (85% podiel na ZI t.j. 4.250,-€)  
Mesto Sered' (15% podiel na ZI t.j. 750,-€)

Konateľ: Ing. Miroslav Marko

### Presun:

Zamestnanci : p. Zárubová, p. Jamrichová, p. Mandáková

Spôsob: realizovalo by sa to ako predaj časti podniku k 1.1.2014.

Presun Majetku: v súčasnosti správa bytov nemá žiaden hnutel'ný alebo nehnuteľný majetok

Presun Aktív: presunú sa zmluvy s klientami a časť pohľadávok a príslušné záväzky

Nájomné byty: presun zodpovednosti za nájomné byty späť na mesto.

Každá zo spoločností, ktoré sa uchádzali o prenájom MBPS deklarovali odčlenenie správy bytov do samostatnej spoločnosti.

Prípadné straty sa pokryjú z nájomného získaného od nájomcu za MBPS (v zmluve je definované ako právo prednostne použiť na úhradu strát zo správy bytov) . Nájomné je stanovené tak aby prevyšovali hotovostné potreby MBPS (splátka úveru).

V zmysle § 11 ods. 4 písm. l zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov do pôsobnosti MsZ patrí zakladanie a zrušovanie obchodných spoločností a iných právnických osôb, schvaľovanie zástupcov obce do ich štatutárnych a kontrolných orgánov, ako aj schvaľovanie majetkovej účasti obce v právnickej osobe. Podľa § 12 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' ( ďalej len Zásady ) schváleniu v mestskom zastupiteľstve podlieha majetkový vstup mesta do obchodných spoločností , použitie majetku k založeniu takýchto spoločností, združenie majetku s inými právnickými osobami ako aj zástupcovia mesta do štatutárnych a kontrolných orgánov právnických osôb. Taktiež podľa §13 ods. 2 písm. h) Zásad v obchodnej spoločnosti, v ktorej je mesto jediným spoločníkom rozhodne valné zhromaždenie v znení uznesenia mestského zastupiteľstva, ktoré mu predchádza vo veci získavania a scudzovania účasti na iných právnických osobách.

Obchodné spoločnosti rieši Obchodný zákonník ( Zákon č. 513/1991 Zb.). Spoločnosť s ručením obmedzeným je upravená v ustanovení § 105 až 153 Obchodného zákonníka.

Podľa §110 ods.1 Obchodného zákonníka spoločenská zmluva musí obsahovať:

- a) obchodné meno a sídlo spoločnosti,
- b) určenie spoločníkov uvedením názvu a sídla právnickej osoby alebo mena a bydliska fyzickej osoby,
- c) predmet podnikania (činnosti),
- d) výšku základného imania a výšku vkladu každého spoločníka a výšku splatených vkladov

pri založení spoločnosti včítane spôsobu a lehoty splácania vkladu, a pokiaľ ide o nepeňažné vklady, aj ich predmet a určenie peňažnej sumy, v akej sa nepeňažný vklad započítava na vklad spoločníka, ku ktorému sa zaviazal,

e) mená a bydliská a rodné čísla prvých konateľov spoločnosti a spôsob, akým konajú v mene spoločnosti; pri zahraničnej fyzickej osobe sa uvádza dátum narodenia, ak rodné číslo nebolo pridelené,

f) mená a bydliská a rodné čísla členov prvej dozornej rady, pokiaľ sa zriaďuje; pri zahraničnej fyzickej osobe sa uvádza dátum narodenia, ak rodné číslo nebolo pridelené,

g) určenie správcu vkladov podľa § 60 ods. 1,

h) výšku rezervného fondu, ak spoločnosť vytvára rezervný fond pri svojom vzniku, a výšku, do ktorej je spoločnosť povinná rezervný fond dopĺňať, a spôsob dopĺňania,

i) výhody poskytnuté osobám podieľajúcim sa na založení spoločnosti alebo na činnostiach smerujúcich k nadobudnutiu oprávnenia na jej činnosť,

j) predpokladané náklady spoločnosti súvisiace so založením a vznikom spoločnosti,

k) ďalšie údaje, ak tak ustanovuje zákon.

Predložený návrh Spoločenskej zmluvy obsahuje povinné zákonné náležitosti. Podľa §110 ods. 2 Spoločenská zmluva môže určiť, že spoločnosť vydá stanovy, ktoré upravujú vnútornú organizáciu spoločnosti a podrobnejšie niektoré záležitosti obsiahnuté v spoločenskej zmluve. Predložený návrh Spoločenskej zmluvy neurčuje, že spoločnosť vydá stanovy.

V nadväznosti na uvedené je pripravený návrh na uznesenie.