

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2011

K bodu programu

ANALÝZA STAVU SPOLUPRÁCE MESTA ŽILINA SO SPOLOČNOSŤOU BYTTERM, a.s. A NÁVRH SPÔSOBU TRANSFORMÁCIE SPRÁVY BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

v komisiách MsÚ,
Mestskej rade

Predkladá:

Ing. Dušan Petrik
prednosta mestského úradu

Zodpovedný za vypracovanie:

Bc. Monika Drončovská
vedúca odboru bytového

Žilina, november 2011

NÁVARH NA UZNESENIE

Uznesenie č...../2011

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

1. berie na vedomie analýzu stavu spolupráce mesta Žilina so spoločnosťou BYTTERM, a.s. a návrh spôsobu transformácie správy bytov a nebytových priestorov

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dlhodobo problémová situácia v oblasti správy bytov, nebytových priestorov a sústavné zvyšovanie stavu nedoplatkov viedlo k podrobnej analýze stavu spolupráce so správcom bytov a nebytových priestorov. Snaha riešiť tento problémový stav viedla k návrhu možného riešenia postupného prechodu agendy správy bytov a nebytových priestorov.

Predložená analýza a proces postupného prechodu správy bytov a nebytových priestorov z dlhodobého hľadiska bude mať pozitívny dopad na rozpočet mesta

Analýza stavu spolupráce mesta Žilina so spoločnosťou BYTTERM, a.s. a návrh spôsobu transformácie správy bytov a nebytových priestorov

1. Súčasný stav

1.1. Charakteristika právneho subjektu

BYTTERM, a.s. je samostatný právny subjekt, ktorý je akciovou spoločnosťou, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 19.3.1993 a rozhodnutím zakladateľa podľa §154 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obch. zák. v znení neskorších zmien upísaním akcií a prijatím stanov so základným imanom 329 344 €. Počet akcií má spoločnosť 992. Na meno kmeňového imania je 80% akcií a 20% akcií na majiteľa kmeňového imania – Mesto Žilina.

Spoločnosť BYTTERM, a.s., je správcom mestských nájomných bytov od roku 1993, pričom vzájomné právne vzťahy s mestom Žilina sú upravené Mandátnou zmluvou zo dňa 30.09.1993. K 30.09.2011 spravuje spoločnosť vo vlastníctve mesta 1240 bytov, 30 nebytových priestorov a 81 garáží. Celkovo spravuje v meste Žilina spoločnosť BYTTERM, a.s., približne 10 000 bytov, ktoré sú jednak vo vlastníctve mesta, ale aj v osobnom vlastníctve súkromných, či právnických osôb. Okrem správy mestských nájomných bytov spoločnosť vykonáva aj údržbu a rozvoj bytového fondu. Správu bytov a nebytových priestorov zabezpečuje v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Výkon správy zabezpečuje na základe zmluvy o výkone správy tam, kde nie je vytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov a pri bytoch v osobnom vlastníctve. Súčasne je spoločnosť prevádzkovateľom zariadení na výrobu a dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a studenej vody.

2. Základné ekonomické informácie

2.1. Ekonomická informácia o hospodárení právneho subjektu

Spoločnosť BYTTERM, a. s. je právnickou osobou, ktorá účtuje v sústave podvojného účtovníctva. Rozpočet tzv. II. účtovného okruhu Mesta Žilina, resp. BYTTERM II je schvaľovaný Mestským zastupiteľstvom v Žiline na návrh správcovskej spoločnosti BYTTERM, a.s., v zmysle zákonov, cenových rozhodnutí, noriem, výnosov a kalkulácií platných pre bytové hospodárstvo s aplikáciou vzťahov pri spravovaní bytového fondu v súlade s platnou mandátnou zmluvou.

Spoločnosť BYTTERM, a.s., spravuje majetok mesta Žilina, ktorého účtovná evidencia od 01.01.2010 bola kompetenčne presunutá zo správcu bytov na Odbor právny a majetkový MsÚ. Jedná sa o nehnuteľný majetok v celkovej účtovnej hodnote 39 232 886,67€.

Na rok 2011 má spoločnosť BYTTERM, a.s., schválený rozpočet vo výške 1 560 000.00€, pričom k 30.09.2011 je plnenie rozpočtu vo výške 826 023€, čo predstavuje 52,95 %. Za rok 2010 Mesto Žilina uhradilo za výkon správy bytov a nebytových priestorov správcovi len z titulu mandátnej zmluvy čiastku 124 000 €.

Na základe uzavretej mandátnej zmluvy správca bytov fakturuje mestu Žilina prostredníctvom II. účtovného okruhu čiastku mesačne približne vo výške 10 000€, pričom táto čiastka nie je mesačne rovnaká. K tejto čiastke sú fakturované aj ďalšie sumy nad rámec, ktorými sú poplatky, posudky, iné administratívne úkony a služby približne v čiastke 12 000€ ročne. Za každý odpredaj bytu do osobného vlastníctva nájomcu spoločnosť účtuje mestu čiastku 39,56€ za odpredaný byt.

Z vyššie uvedených skutočností a na základe odborného stanoviska informácií z evidencie účtovania II. účtovného okruhu z Odboru ekonomického MsÚ, celý stav a postup riešenia transformácie správy bytov a nebytových priestorov je potrebné riešiť a situácia si vyžaduje veľmi podrobnú ekonomickú analýzu.

2.2. Identifikácia krokov na zistenie ekonomického posúdenia stavu spravovaného majetku

V prvej etape je potrebné skontrolovať stav pohľadávok, preveriť ich korektnosť, aktuálnosť, štruktúru z titulu rokov aby bolo zrejmé, či správca postupoval efektívne a účinne s odbornou starostlivosťou pri správe majetku mesta.

Hlavným dôvodom na úvahu o možnosti riešenia spravovania bytov iným subjektom je tá skutočnosť, že mesto chce mať svoje byty pod kontrolou. Je reálnou skutočnosťou, že mestu zostanú hlavne problémové byty. Takmer štvrtina bytov je užívaná neplatičmi. Výška nedoplatkov je značne vysoká. V nedoplatkoch sú evidované staré podlžnosti, ktoré neboli v minulosti systémovo riešené. Celý proces budú komplikovať súdne príkazy, neukončené spory, exekúcie, prípadne iné zatiaľ neidentifikované súdne spory a najmä identifikácia pohľadávok.

Bude potrebné definovať záväzky, ktoré by sa dali ešte vymáhať, špecifikácia každej pohľadávky a postup vymáhania od kedy vznikla, aby bolo možné určiť či mandatár konal podľa platných právnych predpisov a podmienok mandátnej zmluvy.

2.3. Výkon správy mestského majetku

Presunom mestského majetku z výkonu správy spol. BYTTERM, a.s., na nový subjekt, bude potrebné zabezpečiť činnosti v súvislosti s efektívnym hospodárením so zvereným majetkom v týchto oblastiach:

Majetková oblasť:

- Zabezpečiť operatívnu a účtovnú evidenciu zvereného majetku, sledovať stav a pohyb hmotného a nehmotného investičného a neinvestičného majetku
- Zabezpečiť zmeny v súvislosti s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov
- Vykonávať pravidelne inventarizáciu a odsúhlasovať účtovné stavy majetku

- Zabezpečiť v zmysle platných právnych predpisov zmluvné vzťahy s dodávateľmi služieb a tovarov na mestský majetok (zmluvy na mestské byty, nebytové priestory, zmluvy o dielo s dodávateľskými spoločnosťami, oprava a údržba obecného majetku, zimná údržba, výkon činnosti na mestskom majetku)

byty:

- Podľa platných predpisov uzatvárať s nájomníkmi bytov nájomnú zmluvu a určiť výšku zálohových platieb za poskytované služby, sledovať platnosť zmluvy a následne operatívne riešiť dodatky, resp. opakované uzavretie zmlúv
- Pravidelne mesačne vykonávať a spracovať zmeny v užívaní nájomných bytov, ako zmeny nájomcov, alebo cenové odlišnosti v poskytovaných službách a zabezpečiť ich predpis k úhrade platieb
- Viest' evidenciu mesačných zálohových platieb za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody a za ostatné služby spojené s užívaním bytu a na základe ročných nákladov za tieto služby, vykonávať ich vyúčtovanie na jednotlivé byty a s tým spojené riešenie dobropisov a ťarchopisov
- Evidovať všetky úhrady a nedoplatky, upomínať užívateľov výzvou k úhrade pohľadávky, zdokladovať a postúpiť na právne vymáhanie
- Zabezpečiť výpovede z nájmu z titulu neplatenia vrátane poskytovaných služieb, vypratávanie bytov a nebytových priestorov

nebytové priestory:

- Viest' evidenciu nebytových priestorov, garáží
- Zabezpečiť uzatvorenie nájomných zmlúv na NP, sledovať termíny ukončenia nájmu, zabezpečiť ich odovzdanie, pri výpovediach, zabezpečiť ukončenie zmluvného vzťahu, následné odovzdanie priestoru a pridelenie novému nájomcovi
- Neoddeliteľnou súčasťou zmlúv sú výpočtové listy obsahujúce ročný a mesačný nájom a zálohu na poskytované služby
- V prípade prevzatia bytov od súkromných vlastníkov, príspevok do fondu opráv v zmysle zmluvy o výkone správy, poplatok za výkon správy
- Sledovať úhrady nájomného a služby spojené s nájmom nebytových priestorov, zabezpečovať zasielanie upomienok pri neplatení, výpovede z nájomných zmlúv, vymáhanie pohľadávok súdnou cestou, návrhy na exekúcie
- Zabezpečiť na základe ročných vyúčtovaní nákladov za služby vyúčtovanie jednotlivým nájomcom

Právna oblasť:

- Viest' evidenciu pohľadávok za nájomné v mestských bytoch a nebytových priestoroch za služby spojené s bývaním
- Podávať na súd návrhy na vydanie platobného rozkazu z titulu neplatenia nájmu a poskytovaním služieb, návrhy na vypratanie bytu
- Zabezpečiť žaloby na uplatňovanie vzniknutých nárokov
- Podávať na súd návrhy vo veciach vymáhania nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s užívaním nebytových priestorov a návrhy na vypratanie

- Zabezpečiť návrhy na exekučné konanie na základe právoplatných rozhodnutí súdu
- Zabezpečiť zastupovanie pred súdmi a orgánmi verejnej správy
- Poskytovať súčinnosť orgánom štátnej správy a samosprávy
- Zabezpečovať pracovno-právne vzťahy a vedenie personalistiky
- Zabezpečovať agendu v súvislosti s účasťou na schôdzach vlastníkov
- Zabezpečiť odpredaj bytov a NP, vypracovať kúpne zmluvy, návrhy na vklad
- Viest' centrálnu evidenciu všetkých zmluvných vzťahov vrátane dodatkov zabezpečovať zverejňovanie zmlúv

Prevádzková oblasť:

- Zabezpečiť správu mestského majetku v zmysle právnych predpisov

Ekonomická oblasť:

- V oblasti správy mestského majetku bude potrebné zabezpečiť účtovné operácie v zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, vedenie účtovníctva a rozpočtovníctva v súlade so zák. č. 583/2004 Z. z. s opatrením MF SR č. MF/010175/2004-42 a ďalších právnych predpisov
- Spracovanie a kontrola platobného styku s inkasným strediskom
- Rozúčtovanie nákladov z ročného vyúčtovania
- Vedenie mzdovej agendy spoločnosti
- Riadny výkon inventarizácie majetku

3. Predmet transformácie

Predmetom transformácie v prípade zmeny správcu bytov a nebytových priestorov zo spoločnosti BYTTERM, a.s. bude:

- nehnuteľný majetok mesta Žilina, byty a nebytové priestory, garáže v celkovej hodnote **39 232 886,67€**, ktoré sú v správe spoločnosti BYTTERM, a.s.
- odsúhlasený stav nedoplatkov
- uhradené istiny
- príslušenstvo pohľadávky a úroky z omeškania v prípade súdnych sporov
- všetky databázy v súvislosti so správou mestského majetku
- agenda aktívnych obchodných vzťahov
- archívna agenda – celková správa registratúry a prevzatie spisov
- stav finančných prostriedkov na účte a v pokladni
- iné

3.1.Porovnanie stavu vývoja nedoplatkov za roky 2008 – 30.09.2011

Rok 2008

Počet bytov vo vlastníctve mesta 1177

Počet nebytových priestorov 104, z toho 40 NP a 64 garáží

Nedoplatky:

- | | |
|--|--------------|
| • byty | 419 748,29 € |
| • nebytové priestory | 34 687,65 € |
| • splátky kúpnych zmlúv a poskytnutých zliav | 5 211,45 € |

Spolu: 459 647,38 €

Rok 2009

Počet bytov vo vlastníctve mesta 1215

Počet nebytových priestorov 118, z toho 33 NP a 85 garáží

Nedoplatky:

- | | |
|--|--------------|
| • byty | 544 552,94 € |
| • nebytové priestory | 47 688,31 € |
| • splátky kúpnych zmlúv a poskytnutých zliav | 10 087 € |

Spolu: 602 328,25 €

Rok 2010

Počet bytov vo vlastníctve mesta 1248

Počet nebytových priestorov 111, z toho 30 NP a 81 garáží

Nedoplatky:

- | | |
|--|--------------|
| • byty | 627 755,05 € |
| • nebytové priestory | 53 675,83 € |
| • splátok kúpnych zmlúv a poskytnutých zliav | 9 291,18 € |

Spolu: 690 722,06 €

Rok 2011 – 30. september

Počet bytov vo vlastníctve mesta 1240

Počet nebytových priestorov 111, z toho 30 NP a 81 garáží

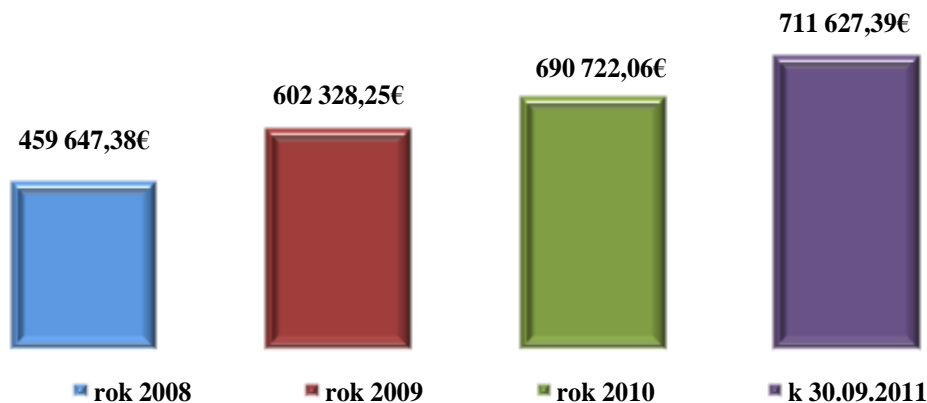
Nedoplatky:

- byty 664 764,61 €
- nebytové priestory 42 819,29 €
- splátky kúpnych zmlúv a poskytnutých zliav 4 043,49 €

Spolu:

711 627,39 €

VÝVOJ STAVU NEDOPLATKOV



Niekoľko rokov pravdepodobne nesystémový spôsob vymáhania nedoplatkov je primárny problém, ktorý spôsobuje mnohé neriešiteľné situácie a často je tak zložito právne komplikovaný, že nie je možné nájsť už v tomto čase rýchle a účinné riešenie, ktoré by celý problém posunulo výrazne dopredu. Zdá sa, že nebol rokmi nastavený dôsledný systém postupov pri vymáhaní nedoplatkov.

Výrazným posunom dopredu bol krok zo strany mesta od 01.07.2009 uzatvárať nájomné zmluvy na dobu určitú s účinnosťou 3 mesiace a jeden rok, čím sa čiastočne situácia nevyvíjala až tak kriticky, ako by sa predpokladalo vzhľadom na vývoj stavu nedoplatkov v prípade, že by mesto nezačalo realizovať tieto zásadné opatrenia. Na druhej strane sa však zvýšila náročnosť administratívnych procesov na Odbore bytovom MsÚ.

Je potrebné skonštatovať, že vážny stav nedoplatkov nie je záležitosť len jedného alebo dvoch rokov. Ich výška narastala priebežne a rokmi sa zvyšovala až dosiahla uvedený rozmer. Z úrovne poznania problematiky pohľadov mesta vzniknutých z oblasti neplatenia nájomného a nedoplatkov z ročného vyúčtovania je reálny predpoklad, že približne 20-30% pohľadov je už právne nevykonateľných a po inventarizácii bude potrebné pripraviť návrh na ich odpis.

Zložitý problém riešenia komplikuje aj tá skutočnosť, že dopady ekonomickej krízy výrazne ovplyvňujú aj finančnú situáciu nájomcov bytov.

Mesto, v prípade prechodu časti mandátu na MsÚ a následne v prípade odsúhlasenia postupu na nový subjekt ktorý by prevzal správu bytov a nebytových priestorov, bude tlačíť pred sebou „balvan“ v podobe vysokých záväzkov, ktorých vysporiadanie nebude vôbec jednoduché

4. Prechod časti právnych vzťahov na Mesto Žilina a následne na nový právny subjekt

4.1. Harmonogram prechodu časti mandátu zo spoločnosti BYTTERM, a.s. na Mesto Žilina

31.12.2011

- Pripraviť dodatok k mandátnej zmluve so spoločnosťou BYTTERM, a.s., v ktorom bude právne zadefinovaný celý postup prechodu agendy na MsÚ v Žiline a primerane zníženie odplaty za správu bytov
- Zabezpečiť elektronické prepojenie databáz z modulu DOMUS správcu bytov do modulov DOMUS na MsÚ – odbore bytovom (evidencie nájomníkov, nájomných zmlúv, sledovania nedoplatkov a ďalšieho importu údajov) a preveriť ďalšie možnosti výstupov a spustenie skúšobného testovania programu
- Zaškoliť zamestnancov MsÚ - Odboru bytového do programu DOMUS
- Spracovať postupnosti jednotlivých krokov pri procese uzatvárania nájomných zmlúv a evidenčných listov pre výpočet úhrady za užívanie bytu na predpise nájomného
- Zápisnične prebrať originály všetkých nájomných zmlúv bytov vo vlastníctve mesta

01.01. 2012- 31.3. 2012

- **Reálny prechod agendy uzatvárania nájomných zmlúv na MsÚ v Žiline**
- Zostaviť pracovnú skupinu a reálne preveriť stavu pohľadávok v spoločnosti BYTTERM, a.s.
- Písomne spracovať a prevziať administratívne, technicko-dokumentačné náležitosti k bytovým domom a bytom potrebné k procesu uzavretia zmlúv o prevode bytov, vrátane všetkých písomných podkladov
- Zabezpečiť počítačový program na odpredaj bytov pre účely MsÚ
- Zápisnične prevziať uzavretú agendu prevodov bytov a žiadostí od 01.01.2012
- Vypracovať interný predpis na spôsob výberu finančných prostriedkov z pokladne spol. BYTTERM, a.s., v rámci II účtovného okruhu na poštovné, kolky a iné poplatky spojené s prevodmi, správnyymi a súdnymi poplatkami, analýzami a pod.

01.04.2012-30.06.2012

- **Od 01.04.2012 prechod agendy uzatvárania zmlúv o prevode bytov o ktoré požiadali nájomcovia od 01.01.2012 na MsÚ v Žiline**
- Pripraviť a prevziať agendu procesov komunikácie s neplatičmi, upomienky, výzvy, výpovede, návrhy na vypratanie, návrhy na exekúcie, vrátane interných noriem a postupov medzi jednotlivými oddeleniami spol. BYTTERM, a.s.
- Prevziať celú evidenciu právnej agendy aj spisy, ktorá súvisí už priamo s podaním návrhu na úhradu nedoplatku, vypratanie bytu a návrhu na exekúciu

- Pripraviť informatívnu správu o postupe preberania agendy do Mestského zastupiteľstva spolu s výhľadom na prechod celej správy bytov a nebytových priestorov na nový subjekt vrátane finančných nákladov na zriadenie.

01.07.2012-30.09.2012

- **Od 01.07. 2012 prechod celej právnej agendy vymáhania nedoplatkov a podávania návrhov na súd a exekúcie na MsÚ v Žiline**
- Prebrať písomnú agendu vymáhania nedoplatkov do 3. mesiaca neplatenia nájmu bytu
- Pripraviť a prebrať celú agendu podkladov k prechodu celej správy mestských nájomných bytov k 01.01.2013 na nový právny subjekt
- Predložiť do Mestského zastupiteľstva informatívnu správu o stave príprav založenia nového subjektu, finančnej, technickej a právnej postupnosti krokov prechodu správy

V prípade, že protokolárne preberanie a prechod jednotlivých čiastkových agend bude sprevádzaný technickými, personálnymi a administratívnymi problémami, časový harmonogram bude operatívne posúvaný podľa reálnych možností a konkrétnej situácie.

Postupným prechodom jednotlivých procesov zo spoločnosti BYTTERM, a.s. na mesto Žilina a následne na nový právny subjekt bude zabezpečená kontinuita vykonávaných činností. Na základe dostupných informácií o finančnom a technickom stave spravovaného majetku mesta je možné zatiaľ hovoriť len o predbežnej časovej postupnosti jednotlivých etáp. Významnú úlohu bude zohrávať posúdenie návrhu vzniku nového subjektu z účtovného, technického, ekonomického a právneho hľadiska jednak kompetentných vedúcich odborov a poradcov pre túto oblasť a v neposlednom rade rozhodnutie vedenia mesta a Mestského zastupiteľstva.

4.2. Zabezpečenie postupnosti krokov vyplývajúcich z prechodu správy bytov a nebytových priestorov na nový subjekt

- Vykonať dôslednú inventarizáciu správcovských zmlúv, pohľadávok a záväzkov z nich vyplývajúcich, vykonať inventarizáciu účtov v pokladni a banke
- Ukončiť právny vzťah so spoločnosťou BYTTERM, a.s.
- Previesť spravovaný majetok
- Rozhodnutím MZ preddavkovo previesť finančné prostriedky
- Vykonať kompletnú inventarizáciu majetku bytov a nebytových priestorov
- Prevod zmlúv bytov a nebytových priestorov
- Ďalšie činnosti podľa termínov a záväzných postupov
- Oznámiť nájomcom bytov a nebytových priestorov zmenu správcu bytov
- Uzatvoriť zmluvy medzi mestom a spoločnosťou na výkon činností a služieb spojených s prevádzkovaním bytového a nebytového fondu mesta
- Návrh organizačnej štruktúry novej spoločnosti
- Ďalší postup bude upresňovaný podľa aktuálneho vývoja finančnej situácie a postupného preberania jednotlivých kompetencií

4.3. Delimitačná komisia

Z dôvodu zabezpečenia plynulosti a objektívnosti prechodu správy bytov a nebytových priestorov s postupným prechodom časti mandátu na MsÚ a následne prechodom práv a záväzkov na nový subjekt zriadi primátor mesta stálu delimitačnú komisiu, ktorá bude zložená zo zástupcov mesta, spoločnosti BYTTERM, a.s., a ďalších kompetentných osôb.

5. Návrh založenia nového právneho subjektu

Analýzou formy spravovania bytov krajských miest je preukázané, že zo všetkých krajských miest K8 boli spoločnosti s majetkovou účasťou miest transformované, alebo zakladané priebežne od roku 1993 – do roku 2010. V šiestich prípadoch ide o zvolenie právnej formy obchodnej spoločnosti – spoločnosti s ručením obmedzeným. Jediným zakladateľom týchto spoločností je mesto, v dvoch prípadoch je partnerom mesta banka a zahraničný partner.

Základným predpokladom pre návrh novej právnej formy spoločnosti je úvaha, aby nový subjekt mal zákonnú možnosť zvyšovania svojich príjmov aj inými podnikateľskými aktivitami, ktoré by boli doplnkové, ale pritom relevantné s hlavným predmetom podnikania a to správou bytov a nebytových priestorov. Jedná sa o správu objektov súkromných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sadzobník úhrad za poskytované služby, právne poradenstvo, prípadne správa aj ďalších objektov vo vlastníctve mesta.

Jediným zakladateľom nového právneho subjektu by bolo Mesto Žilina, pričom základné imanie pri založení novej spoločnosti môže tvoriť: peňažný vklad, prípadne nepeňažný vklad ohodnotený znaleckým posudkom, alebo vzájomná kombinácia vkladu.

Jednoznačne je potrebné uviesť, že výkon správy vo všeobecnosti nie je jednoduchá činnosť. Zabezpečovanie fungovania takejto organizácie upravujú desiatky právnych noriem z rôznych oblastí. Všetky aktivity, ktoré bude vykonávať nová správcovská spoločnosť predpokladajú v súčasnom svetovom trende náročnosti týchto činností kvalifikovaných zamestnancov, ich vzdelávanie, profesionalizáciu celej činnosti správy bytového fondu, obnovu bytových domov a Facility Management.

Pri návrhu riešenia alternatívy založenia nového subjektu je potrebné vychádzať primárne z predpokladu splnenia niekoľkých podmienok. Predovšetkým finančných, priestorových a personálnych, ktoré sa vzájomne významne ovplyvňujú.

6. Reálne ohrozenia – slabé stránky

- Komplikácie pri preberaní agendy (neúplnosť spisovej agendy, chýbajúce doklady, premlčané pohľadávky a pod.)
- Časový problém nedodržania stanovených termínov
- Nedostatok finančných prostriedkov
- Nedostatočné priestorové a materiálne zabezpečenie

- Nedostatok kvalifikovaných zamestnancov
- Nenaplnenie očakávaní z rýchleho vylepšenia situácie

7. Záver

Tento materiál obsahuje návrh postupu zmeny výkonu správy bytov a nebytových priestorov v súvislosti s prechodom spravovania bytov a nebytových priestorov zo spoločnosti BYTTERM, a.s. v zmysle zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zák. č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zák. č. 513/1991 Zb. Obch. zák., zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s odôvodnením zabezpečenia všetkých práv a záväzkov na nový subjekt.

Analýza bola spracovaná z dostupných údajov a v prípade odsúhlasenia spôsobu a prechodu jednotlivých činností súvisiacich so správou bytov a nebytových priestorov zo spoločnosti BYTTERM a.s. na Mesto Žilina a následne na nový subjekt pôjde jednoznačne o najzložitejší proces aký bol v súvislosti so zavedením nových postupov zahájený za posledných 20 rokov fungovania mestskej samosprávy. Pôjde o časovo náročný proces činností spojený s vysokými pracovnými nárokmi na členov delimitačnej komisie ale aj samotných zamestnancov príslušných odborov, najmä odboru bytového.