

Analýza príčin zadĺženosti Mestskej časti Bratislava – Devín

Analyzované okruhy:

- **príčiny zadĺženia**
- **ekonomické operácie, ktoré stav zadĺženia spôsobili**
- **stav dlhov**

Príčiny zadĺženia.

V zjednodušenej forme možno povedať, že počiatok iniciatívy orientovanej na investičnú činnosť v oblasti nehnuteľností zo strany vedenia obecného zastupiteľstva je možné hľadať v roku 1996. Dokumenty potvrdzujú, že celý rok 1996 sa niesol v znamení vyjednávania Mestskej časti Bratislava – Devín zastúpenej vtedajším starostom Jánom Novotným s Prvou komunálnou bankou. Predmetom jednaní bolo získanie finančných zdrojov na financovanie územno-technickej prípravy, výkupu pozemkov novej bytovej zóny a podnikateľských aktivít. Metódou na získanie finančných zdrojov mala byť emisia komunálnych obligácií v celkovej hodnote 100 mil Sk. K tomuto účelu bola aj podpísaná zmluva medzi MČ Ba-Devín a PKB s dátumom 31.12.1996.

V októbri 1996 došlo k zmene stratégie získavania finančných zdrojov na predpokladaný výkup a následnú investičnú výstavbu. Podnetom k zmene možno považovať dôvodovú správu vtedajšieho poradcu starostu Martina Mornára.

V správe sa formuluje nutnosť zverenia hospodárskej prevádzky samostatnej zložke „komunálneho holdingu“, aby sa otvoril priestor pre finančné toky. Ďalej sa prijala téza vykupovania pozemkov do vlastníctva obce, nakoľko obec v tom čase nevlastnila takmer žiadnu pôdu. Na základe dokumentov možno konštatovať, že stratégia obsahovala zjavný stupeň naivity, nakoľko nebol vypracovaný reálny časový harmonogram celej operácie t.j. výkupu pozemkov, prekvalifikovanie územia, vypracovanie projektovej dokumentácie, zabezpečenie všetkých nutných povolení, vybudovanie inžinierskych sietí, výstavba rodinných domov, až po následný predaj. Neuvažovalo sa vôbec s vyzmluvnením budúcich predávajúcich, neuvažovalo sa so zriadením opcie na budúcu kúpu od pozemkového fondu a neriešila sa prednostne otázka územného plánu.

Je jasné, že išlo o dlhodobý plán, finančne mimoriadne náročný, ktorý nebolo možné uskutočniť bez spolupráce s finančne silnou inštitúciou pri výhodných dlhodobých úveroch.

Na prijatie dôvodovej správy reagovalo miestne zastupiteľstvo, ktoré uznesením z mimoriadneho zasadnutia Miestneho zastupiteľstva 26.11.1996 schválilo založenie akciovej spoločnosti „Devín-holding“, za účelom hospodárskeho a finančného zhodnocovania majetku mestskej časti a.t.ď.

Nakoľko stratégia získania zdrojov vydaním komunálnych obligácií bola časovo náročná, odstúpila MČ-Ba Devín dňa 3.2.1997 od zmluvy s PKB uzatvorenej 31.12.1996. V zdôvodnení sa okrem iného spomína aj vzťah k ručiteľovi spoločnosti BTP invest, a.s. vo väzbe na rýchlejší spôsob získavania zdrojov.

V tomto čase sa zrodila myšlienka získavania zdrojov formou vystavenia zmeniek. Je to veľmi rýchla metóda získania zdrojov a práve táto rýchlosť a pomerná jednoduchosť umožnila roztočiť skutočný zmenkový kolotoč, dôsledky ktorého pocítujeme práve dnes. Zmenkami získavané zdroje boli krátkodobé t.j. 2 až 9 mesiacov s vysokými úrokmi. Vystavovateľovi muselo byť od počiatku jasné, že ide o mimoriadne neehospodárnu a neefektívnu činnosť, ktorou pripravuje obec o zdroje a zakladá kameň budúceho úpadku. Touto formou nebolo jednoducho možné úspešne dokončiť zamýšľaný projekt.

Už 5.2.1997 vystavil starosta Ján Novotný na spoločnosť BPT Invest, a.s. zmenuku na 1 mil Sk so splatnosťou 2 mesiace.

Od tohoto momentu bolo celkovo vystavených 23 zmeniek na sumu cca 735 mil Sk. Úroky za tieto zmenky činili vyše 50 mil Sk. Provízie za sprostredkované zmenkové obchody boli vyplatené v čiastke 1.1 mil Sk. Od momentu vystavenia prvej zmenky je nutné konštatovať, že ani jedna zmenka nebola zaplatená z predpokladaných výnosov, ale len vystavením novej spravidla vyššej zmenky, s ktorou boli predchádzajúce zmenky započítané.

Prijaté zdroje boli konzumované nesledovným spôsobom:

- časť zdrojov sa presúvala do spoločnosti Devín – holding a.s.
- časť zdrojov sa použila na výkupy pozemkov,
- časť zdrojov bola použitá na dobudovanie nehnuteľnosti MÚ,
- časť zdrojov sa použila na vybudovanie kanalizácie na Kremel'skej ul.,
- časť zdrojov zhltili úroky,
- časť zdrojov sa poskytla spoločnosti BCI a.s. na výstavbu domov,
- časť zdrojov sa použila na investície do projektovej dokumentácie,
- časť zdrojov boli použité na nemalé režijné výdaje

Ekonomické operácie, ktoré stav zadĺženia zapríčinili.

Rok 1997 – vybrané ekonomické operácie

5.2.1997 bola na účet MČ BA-Devín vedený v Poštovej banke číslo 20052545/6500 prevedená čiastka 1mil. Sk za vystavenú zmenku č.1 na rad BPT Invest a.s. so splatnosťou 2 mesiace a úrokom 29.660 Sk. Z tejto čiastky bolo 300 tis.Sk dňa 7.2.1997 prevedené na účet 20052561 spoločnosť Devín – holding a.s. ako základný vklad.

Už v tomto období sa objavujú v účtovníctve finančné prevody, pri ktorých chýbajú prvotné doklady potvrdzujúce o aké platby ide. Identifikácia platieb je možná často len z pomocnej evidencie.

Takto možno identifikovať platbu zo dňa 12.3.1997 v čiastke 169 tis. Sk za mobilné telefóny pre Devín –holding a.s.

Ku dňu splatnosti prvej zmenky bola vystavená druhá zmenka v prospech spoločnosti BPT Invest a.s. na čiastku 7.5 mil. Sk so splatnosťou 3 mesiace a úrokom 332 tis.Sk čo je 17.7% p.a.

Obratom starosta J.Novotný zriadil termínovanú úložku na 2 mil. Sk na jeden mesiac s úrokom 8% p.a. brutto.

7.4.1997 bolo spoločnosti HUMA 90 zaplatené 281 tis. za vyhotovenie urbanistickej štúdie „obytná a rekreačná zóna Devín“.

Zároveň došlo k vyplateniu prvej zmenky priamou úhradou.

Úhrada zálohy 500 tis. Sk pre spoločnosť Markop na vypracovanie územnej štúdie dňa 25.4.1997.

28.4.1997 bola prijatá od spoločnosti BPT Invest a.s. čiastka 3 mil. Sk za zmenku číslo 3 so splatnosťou 3 mesiace a úrokom 153 tis. Sk. Čiastka bola použitá na úhradu nákladov z prehratého sporu s pánom Crkoňom.

19.5.1997 bolo vyplatené spoločnosti Markop 590 tis. Sk za dokumentáciu k územnému konaniu.

21.5.1997 sa uskutočnil prevod na Devín –holding a.s. v čiastke 1 mil. Sk.

17.6.1997 bol relizovaný prvý výkup pozemkov od Hl.m.SR Bratislava za cenu 251 Sk/m2 v celkovej čiastke 1 mil.Sk.

14.6.1997 zaplatené za ÚŠ firme Markop 134 tis.Sk.

8.7.1997 bola vystavená zmenka číslo 4 na rad BPT Invest a.s. na čiastku 20 mil.Sk so splatnosťou do 22.12.1997 a úrokom 2 mil. Sk. Touto zmenkou bola započítaná zmenka číslo 2 a 3 tj. 10.5 mil. Sk + splatný úrok, a teda na účet pribudol rozdiel 9.mil. Sk. Úrok už predstavoval 24% p.a.

14.7.1997 sa uskutočnil prevod na Devín – holding a.s. v čiastke 3.5 mil Sk.

Prijaté prostriedky v čiastke 3 mil. Sk boli dňa 15.7.1997 termínované na dobu 1 mesiaca za úrok 14% p.a. brutto v Poštovej Banke.

24.7.1997 bola zaplatená splátka MČ Ba-Petržalka v čiastke 424 tis. Sk z celkovej dlžnej čiastky 2 mil. Sk.

18.8.1997 prevod na DH 300 tis.Sk.

19.8.1997 splátka MČ-Petržalka 418 tis.Sk.

19.9.1997 príjem od p.Zeidlera 1 mil. Sk za predaj pozemku.

1.10.1997 splátka MČ Petržalka 412 tis.Sk.

16.10.1997 zaplatené spoločnosti Markop 437.tis Sk za dokumentáciu I.etapy.

16.10.1997 prijaté od p. Zeidlera doplatok za predaj pozemku 500 tis. Sk.

15.12.1997 bola vystavená zmenka na BPT Invest a.s. v čiastke 300 tis.Sk so splatnosťou

31.12.1997.

19.12.1997 bola vystavená zmenka číslo 13 na čiastku 30 mil. Sk na rad Slovenská sporiteľňa so splatnosťou 30.9.1998, úrokom 2.973 tis.Sk a províziou 90 tis.Sk. Na účet teda pribudla čiastka 26.937 tis.Sk.

Z prijatej čiastky bola splatená zmenka číslo 4 na rad BPT Invest a.s. v plnej výške.

23.12.1997 bola splatená zmenka č.5 na 300 tis.Sk v prospech BPT Invest a.s. , firme Markop boli splatené ďalšie projekty za 547 tis.Sk, MÚ Petržalka obdržala 4 splátku 430 tis Sk.

Posledná splátka 406 tis.Sk bola zaplatená 4.11.1997 z účtu Devín-holding a.s.

30.12 .1997 bol uskutočnený prevod na DH 2.109 tis.Sk.

Z rekapitulácie hrubých čísel roku 1997 možno konštatovať nasledovné:

K 31.12.1997 ostala otvorená jedna zmenka a to s číslom 13 vystavená na rad Slovenskej sporiteľni vo výške 30 mil. Sk. Stav účtu k tomuto dátumu bol nulový. Znamená to, že zadĺženosť v tomto momente bola cca 30 mil. Sk. V hrubých číslach je možné spotrebovanie zdrojov rozčleniť nasledovne:

Úroky zo zmeniek:	5.638.000.Sk	
Prevody na Devín – holding	6.421.000.Sk	v tejto čiastke je započítané 1 mil. na imanie
Vklad na DH	300.000.Sk	
Splátky úveru MČ-Petržalka	1.684.000.Sk	
Náklady na kanalizáciu	3.508.000 Sk	
Dobudovanie MÚ	3.902.000.Sk	
Projektové práce	2.249.000 Sk	
Prehratý spor	3.000.000 Sk	
Výkup pozemkov	1.000.000 Sk	

Rok 1998 – vybrané finančné operácie

14.1.1998 bola vystavená na rad BPT Invest a.s. zmenka číslo 6 na 74 mil. Sk so splatnosťou 30.9.1998 a úrokom 12 mil. Sk čo je 21% p.a. Z týchto peňazí bolo 62 mil. Sk zaplatené za pozemky „Dlhé diely“ o výmere 205 tis.m2 od pozemkového fondu. Cena za 1m2 bola určená na 600 Sk. Za prijaté prostriedky prevzal garanciu Slovenský odborový zväz pracovníkov služieb /SOZPS/ a vinkuloval v prospech Slovenskej sporiteľni čiastku 28.5 mil.Sk na dobu 3.5 mesiaca do 30.9.1998. Za túto službu bolo dohodnuté, že MČ Ba-Devín zaplatí SOZPS úrok 22% p.a. netto.

Časť týchto pozemkov bola 17.12.1998 predaná 11 kupcom za cenu 660 Sk za m2. Ide o zjavnú neehospodárnosť, nakoľko výkupom pozemkov na zmenku mala ich hodnota 600 Sk + 21% úrok, čo je 726 Sk za m2 + garančný úrok 22%, čo v konečnom dôsledku predstavuje výkupnú cenu 858 Sk/m2 .

6.2.1998 sa uskutočnil hotovostný výber peňazí v čiastke 230 tis.Sk pre pána Hladíka, ktorý peniaze aj obdržal. V liste ktorým túto platbu požaduje sa uvádza: „, ide o podporu, ktorá je určená na zabezpečenie štartovacieho obdobia činnosti s pozitívnym konkrétnym prínosom pre miestnu časť Devín“. Ide o zjavnú pôžičku pričom sa hovorí aj o ručení a splátkach.

Výpisom 15 bolo zaplatené za výkup pozemkov od Hajdu 2.4mil.Sk a Zsolnaiová 2.62 mil. Sk.

17.3.1998 bola vystavená zmenka číslo 7 na BPT Invest v čiastke 5378 tis. Sk so splatnosťou do 30.6.1998 a úrokom 358 tis.Sk.

8.4.1998 bola vystavená zmenka číslo 8 v prospech Poštovej banky na čiastku 31795 tis.Sk so splatnosťou do 8.7.1998 a úrokom 1795 tis. Sk.

Zdroje boli použité na ďalšie výkupy a to na výkup ornej pôdy 5.298 m² od pána Majdu za rekordnú cenu 3.100 Sk/m² a spoločnosti Agro-Tíčík za 13.4 mil.Sk. Zaujímavé je, že dňa 11.12.1998 bola podpísaná zmluva medzi budúcim kupujúcim Ing.A.Beljajevom a budúcim predávajúcim MČ Ba-Devín, ktorej predmetom bola kúpa nehnuteľností za cenu 4 mil.Sk. Výkupná cena týchto pozemkov bola už v tom čase 5.2 mil.Sk

3.6.1998 bola vykonaná úhrada faktúry spoločnosti IKP v čiastke 613 tis.Sk za bližšie nešpecifikované práce. Faktúra bola predmetom preverovania zo strany Daňového úradu. V máji 1998 začali prichádzať platby 200 tis. Sk od fyzických osôb ako tzv.bonusy vyplývajúce zo zmlúv o budúcich zmluvách na kúpu pozemkov a výstavbu rodinných domov.

25.6.1998 bola na rad Slovenskej sporiteľni vystavená zmenka číslo 14 na čiastku 30 mil. Sk splatná 30.9.1998 s úrokom 1678 tis. Sk.

Z týchto zdrojov boli vykúpené pozemky od spoločnosti Istrokontakt s.r.o. a vo výpise sa objavuje aj splátka zmenky číslo 7 spoločnosti B.P.T. Invest.

Zároveň bola uskutočnená ďalšia úhrada pre spoločnosť BCI v čiastke 1.250.000 Sk. Zaujímavé je to, že spoločnosť BCI a.s. v odsúhlasení zostatkov uvádza, že predmetná čiastka bola dňa 2.7.1998 vrátená. Preverení dokladov bolo zistené skutočné vrátenie tejto čiastky na príkaz Martina Mornára a síce na účet vedený v Obchodnej banke číslo 4001-0702996113/7500. Je otázne kto je majiteľom uvedeného účtu a kde tieto peniaze skutočne skončili.

28.6.1998 bola vystavená zmenka číslo 12 na čiastku 31380 tis. Sk so splatnosťou 30.9.1998 a úrokom 1380 tis. Sk.

29.6.1998 bola vystavená zmenka číslo 10 na čiastku 26274 tis. Sk na termín do 30.9.1998 a úrokom 1274 tis. Sk.

V júni 1998 bolo zaplatené za životné poistenie lekárov spolu 369 tis.Sk.

Bolo zaplatené spoločnosti BCI zálohy 12.4 mil. Sk.

1.7.1998 bola vystavená na Slovenskú sporiteľňu zmenka č.15 na čiastku 22.5 mil. Sk s termínom splatnosti 30.9.1998 a úrokom 1197 tis.Sk a províziou 67 tis.Sk. Na účet bolo pripísané 21234 tis.Sk.

6.7.1998 bolo na účet spoločnosti BCI prevedené preddavkovo 10 mil. Sk.

So žilinskou stavebnou spoločnosťou BCI a.s. bola dňa 10.6.1998 uzatvorená zmluva 452/1998 na dodávku rodinných domov na kľúč v NOZ Lomnická ul. v rozsahu 6 etáp. V rámci prvej etapy malo byť postavených 14 domov na kľúč. Nie sú k dispozícii doklady potvrdzujúce, že išlo o výberové konanie, a teda predpokladám, že išlo o priamy výber. Tomuto zodpovedali ceny dodávateľa prác vychádzajúce z dohody o spôsobe ocenenia stavebných prác a dodávok ,kde povereným k rokovaniu bol Martin Mornár.

Okrem iného cena ústredného vykurovania bola stanovená na 541 tis. .Sk, elektra na 214 tis. Sk a zdravotnícky na 289 tis. Sk. Celkový predpokladaný objem prác bol vyčíslený na 183 mil. Sk . Práce boli pozastavené z dôvodu neplnenia predmetnej zmluvy 6.8.1999 a podľa investora zrealizované práce predstávajú čiastku 13.7 mil. Sk. Nie sú k dispozícii žiadne stavebné denníky, preberacie dokumenty potvrdzujúce rozsah prevedených prác.

8.7.1998 bolo zatermínované na účtoch Poštovej banky celkom 14 mil. Sk na dobu 1 mesiaca na 18.5 % úrok brutto.

8.7.1998 bol zaplatený nákup domu od Jána Hlivu, za cenu 3.5mil. Sk, ktorý pozdejšie slúžil ako sídlo spoločnosti Devín-holding a.s.

8.7.1998 bola vystavená zmenka na Poštovú banku s číslom 9, termínom splatnosti 30.9.1998 na čiastku 1877 tis. Sk a úrokom 82 tis. Sk.

20.7.1998 bolo zaplatené 122 tis. ako životné poistenie za p.Miškejevovú Kveta.

4.8.1998 boli kúpené pozemky za BA IV. za 851 tis. Sk.

6.8.1998 bolo zaplatené V.Némethovi za kúpu pozemku parc.1358/31 o rozlohe 2185 m² 3277 tis. Sk, pričom znalecký posudok hovoril o cene 9620 Sk spolu.

30.9.1998 bola na rad Slovenskej sporiteľni vystavená zmenka číslo 16 na čiastku 28050 tis. Sk splatná 28.1.1999 a úrokom 1826 tis.Sk.

V ten istý deň bola vystavená aj zmenka číslo 17 na čiastku 28.5 mil. Sk splatná 28.1.1999 s úrokom 1871 tis. Sk.

30.9.1998 bola vystavená aj zmenka číslo 17 na čiastku 143237 tis.Sk so splatnosťou 28.1.1999 a úrokom 9661 tis. Sk.

V mesiaci júl sa začali objavovať faktúry za právne služby JUDr.Igora Babu odvolávajúce sa na zmluvu zo dňa 26.11.1997 a hodinovou sadzbou 600 Sk. Celkovo za tieto služby bolo vystavených faktúr za 3.1 mil Sk, pričom zaplatených bola za cca 2.7 mil. Sk.

3.9.1998 bola preplatená pochybná faktúra firme FK KOBA na čiastku 1682 tis.Sk za zemné práce a 17.9.1998 bola zaplatená tejto firme ďalšia faktúra na čiastku 3097 tis.Sk.

13.10.1998 boli odkúpené a zaplatené 2 ks sociálnych buniek á 60 tis. Sk, 6 ks mobilných buniek á 40 tis.Sk + drobná výbava za celkom 428 tis. Sk.

13.10.1998 bolo vyplatené za výkup pozemkov p.Naxerovej 1583 tis.Sk .

26.10.1998 bolo zaplatené družstvu podielnikov 203 tis. za trvalý záber vinice.

30.10.1998 bola zaplatená ďalšia splátka životného poistenia za osoby /Grman, Rosina, Mornárová,Miškejeová/ celkom 98 tis.Sk.

17.12.1998 pribudlo na účet 6 mil. Sk od spoločnosti DOAS následne kryté zmenkou číslo 19 splatnou 31.12.1999 bez stanoveného úroku.

18.12.1998 hotovostný vklad spoločnosti DOAS na účet 7157 tis.Sk. Ide o operáciu ktorá zostala bez vysvetlenia.

23.12.1998 boli kúpené pozemky – kravín od družstva podielnikov za cenu 1.1 mil Sk.

Rekapitulácia zmeniek:

Zostatok z roku 1997 zmenka č .13 na 30 mil. Sk uhradená zmenkou č.14 a úrok hotovostne	
zmenka č. 6 na 74 mil. Sk	č.11
zmenka č. 7 na 5.378 mil. Sk	uhradené bezhotovostne
zmenka č. 8 na 31.795 mil. Sk	č.12 a 9
zmenka č. 9 na 1.877 mil. Sk	č.11
zmenka č. 14 na 30 mil. Sk	č.17 a 16
zmenka č. 12 na 31.380 mil. Sk	č.11
zmenka č .10 na 26.274 mil. Sk	č.11
zmenka č.15 na 22.5 mil. Sk	č.16
zmenka č.16 na 28.050 mil. Sk	v roku 1998 otvorená
zmenka č.17 na 28.5 mil. Sk	prevzal SOZPS
zmenka č 11 na 143.237 mil. Sk	v roku 1998 otvorená
zmenka č.19 na 6 mil. Sk	v roku 1998 otvorená

Celkom do roku 1999 teda prechádza dlh za nevysporiadane zmenky 199.793.000 Sk

Na bonusoch a preddavkoch od budúcich kupujúcich bolo vybraté celkom 23 mil. Sk, pričom podstatná časť v roku 1998. Do roku 2002 bolo vrátené za 6.9 mil. Sk.

Zostáva nevysporiadaný zostatok 16.1 mil Sk.

Úroky zo zmeniek:	33167 tis.Sk
Provízie za zmenky	508 tis.Sk
Prevody na Devín – holding	23900 tis.Sk
Projektové práce	1490 tis.Sk
Kanalizácia	1633 tis.Sk
Výkup pozemkov	106304 tis.Sk
Stavebné práce	16029 tis.Sk
Z toho BCI	11250 tis.Sk
Platby na SOZPS	1142 tis.Sk
Životné poistky	590 tis.Sk

Rok 1999 – vybrané finančné operácie

Finančné toky pokračujú na novom účte zriadenom v Tatra banke začiatkom roku.

4.2.1999 vystavuje starosta J. Novotný zmenku č. 20 na rad DOAS a.s. na čiastku 34 mil. Sk.

30.1.1999 bola z tejto sumy pripísana na účet čiastka 10 mil. Sk. Kúpené boli od spoločnosti POLE a s. pozemky za 7.5 mil. Sk.

28.1.1999 bola vystavená zmenka číslo 18 na rad Slovenskej sporiteľni v čiastke 183 mil. Sk so splatnosťou 28.4.1999 a úrokom 8.9 mil. Sk. Z tejto zmenky Sporiteľňa previedla na účet 767 tis. Sk a zbytok bol započítaný nasledovne:

plné odkúpenie a uhradenie zmenky č.11 na rad Poštovej banky otvorenej z roku 1998 na čiastku 143 mil. Sk, odkúpenie a uhradenie zmenky číslo 16 –vlastnej, zaplatenie úroku na SOZ v čiastke 1389 tis. Sk a provízie SOZ 85 tis. Sk.

Prevzatím zmenky číslo 17 SOZ bola na SOZ vystavená zmenka na čiastku 28.5 mil. Sk, ale až následne k termínu 29.9.1999 s číslom 21 a splatnosťou 30.9.1999.

27.2.1999 bola doplatená čiastka 24 mil. zo zmenky číslo 20.

31.3.1999 sa pri úhradách objavuje zmluva s družstvom podielnikov Devín v ktorej sa oproti roku 1998 10 násobne zvyšuje nájomné za užívanie parciel 1363/1,3,4. Dohodnutá čiastka je 607 tis. Sk.

13.4.1999 bola vystavená zmenka č.22 na spoločnosť ASSET so splatnosťou 15.8.1999. Čiastka 10 mil. Sk bola na účet pripísaná 15.4.1999.

21.7.1999 bol uskutočnený prevod 100.000 korún českých v prospech spoločnosti Danconsult do Dánska vecne špecifikovaný na vynaložené náklady spojené s administráciou pôžičky pre Devín. Ide pri tom o konto p.Jany Blažkovej.

9.11.1999 bola vkladom na účet prijatá pôžička od Ing.Beljajeva v čiastke 3.4 mil. Sk. Nie je jasné, či bola táto pôžička vykompenzovaná nejakým predajom pozemkov, a preto je stále vedená ako záväzok MČ Ba-Devín.

Vybrané ekonomické údaje

Úroky zo zmeniek:	10310 tis.Sk
Provízie za zmenky	634 tis.Sk
Prevody na Devín – holding	20651 tis.Sk
Projektové práce	560 tis.Sk
Družstvo podielnikov	789 tis.Sk
Výkup pozemkov	22487 tis.Sk
Stavebné práce BCI	2000 tis.Sk
Platby na SOZPS	4100 tis.Sk

Stav zmeniek a úverov k 31.12.1999

zmenka	č.16 na 28.050 mil.Sk	zaplatená zmenkou č.18
zábezpeka	č.21 na 28.5 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č 11 na 143.237 mil.Sk	zaplatená zmenkou č.18
zmenka	č.19 na 6 mil.Sk	v roku 1999 otvorená
zmenka	č.20 na 34 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.22 na 10 mil.Sk	ostáva otvorená
pôžička Beljajev	3.4 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.18 na 183 mil.Sk	ostáva otvorená

Celkom do roku 2000 prechádzajú nevysporiadané záväzky zo zmeniek, pôžičiek a zábezpeky vo výške 264.900.000 Sk.

Rok 2000 – vybrané ekonomické informácie

29.4.2000 bola prijatá pôžička od spoločnosti JT Global v čiastke 4 mil Sk. Touto pôžičkou boli postupne a čiastočne vysporiadané vratky prijatých bonusov, pričom sa postupovalo selektívne. Napriek tomu, že obec už bola insolventná a stavebné práce boli zastavené, boli naďalej spisované zmluvy s budúcimi kupujúcimi a prijímané bonusy. Tieto boli spravidla obratom transferované na Devín – holding, ako potvrdzuje aj list zo dňa 30.5.2000 na starostu. V liste sa žiada o preúčtovanie bonusu s cieľom uhradiť v Holdingu mzdy a odvody.

31.10.2000 bola bankou prijatá čiastka 1.5 mil. Sk a pokladňou 500 tis. Sk ako úver od spoločnosti Optimont.

V októbri 2000 sa objavuje dokumentácia súvisiaca s ukončením životných poisťok, ako aj plná moc pre p.Miškejovú na zastupovanie vo všetkých úkonoch súvisiacich s usporiadaním životnej poisťky.

Objavujú sa aj faktúry zo spoločnosti Devín – holding a.s. s textáciou za architektonicko-inžiniersku činnosť, pričom podľa súpisu ide o opis nabehnutých nákladov evidovaných na účtoch triedy 5. Refaktúrujú sa odpisy, nedokončená výroba, pričom táto bola omylom opísaná v rovnakej sume vo faktúre za marec i apríl. Faktúry boli dodané späťne v čiastke 3777 tis. Sk a táto čiastka bola aj 27.12.2000 uhradená.

22.12.2000 bola v prospech spoločnosti Brno Trust vystavená zmenka číslo 23 na čiastku 10350 tis. Sk s úrokom 1350 tis. Sk a splatnosťou 1.6.2001. Čiastka 9 mil. Sk bola prijatá na účet 22.12.2000.

Tieto zdroje boli použité na úhradu faktúr pre Devín – holding a hotovostný výber 3.6 mil. Sk, ktorým boli

v prevažnej miere vrátené bonusy.

Ďalej boli zaplatené posledné platby za životné poisťky v čiastke 158 tis. Sk.

Vybrané ekonomické údaje

Úroky zo zmeniek:	1350 tis.Sk
Prevody na Devín – holding	970 tis.Sk
Výkup pozemkov	900 tis.Sk
Platby na SOZPS	3838 tis.Sk
Platba faktúr na Holding	3777 tis.Sk
Životné poisťky	158 tis.Sk

Stav zmeniek a úverov k 31.12.2000

zábezpeka	č.21 na 28.5	mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.19 na 6	mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.20 na 34	mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.22 na 10	mil.Sk	ostáva otvorená
pôžička Beljajev	3.4	mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.18 na 183	mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka	č.23 na 10.350	mil.Sk	ostáva otvorená
pôžička JT Global	na 4	mil.Sk	ostáva otvorená
úver Optimont	na 2	mil.Sk	ostáva otvorené

Celkom zostáva do roku 2001 otvorených záväzkov z titulu pôžičiek, zábezpeky, úverov a zmeniek za 281.250.000 Sk.

Rok 2001, 2002 – vybrané finančné operácie

V súvislosti s nemožnosťou získavania ďalších zdrojov bola výrazne utlmená činnosť v investičnej výstavbe.

Jediné príjmy boli získané predajom unimo buniek za 154 tis. Sk Agentúre Paczelt a získaním pôžičiek z MČ Ba-Staré mesto v čiastke 250 tis. Sk, Ba-Nové mesto v čiastke 450 tis. Sk a Agentúry Paczelt v čiastke 100 tis. Sk.

Pôžičky z oboch mestských častí boli neskôr odpísané.

V roku 2002 bola činnosť v investičnej výstavbe aj v súvislosti s likvidáciou spoločnosti Devín – holding a.s. úplne zastavená.

Rekapitulácia dlhov prechádzajúcich do roku 2003

zábezpeka SOZPS	č.21 na 28.5 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka Doprastav	č.19 na 6 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka Doprastav	č.20 na 34 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka ASSET	č.22 na 10 mil.Sk	ostáva otvorená
pôžička Beljajev	3.4 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka Sl.Spor.	č.18 na 183 mil.Sk	ostáva otvorená
zmenka Brno Trust	č.23 na 10.350 mil.Sk	ostáva otvorená
pôžička JT Global	na 4 mil.Sk	ostáva otvorená
úver Optimont	na 2 mil.Sk	ostáva otvorené
pôžička Agentúra Paczelt	na 0.1 mil.Sk	ostáva otvorená
uznaný dlh voči A.Mrázik	na 668616 Sk	
Celkom zostávajú do roku 2003 neuhradené za zmenky, pôžičky, úvery 282.018.616 Sk.		

Celková rekapitulácia vybraných ekonomických údajov za roky 1997-2002

Úroky zo zmeniek:	50465 tis.Sk
Provízie za zmenky	1234 tis.Sk
Prevody na Devín – holding	55719 tis.Sk
Výkup pozemkov	130691 tis.Sk
Platby na SOZPS	9080 tis.Sk
Životné poisťky	768 tis.Sk
Stavebné práce	18029 tis.Sk
Projektové práce	4299 tis.Sk
Projektové práce celkom aj cez platby Devín holding a.s.	12576 tis. Sk

Vykonanou analýzou je možné skonštatovať nasledovné: Výkup pozemkov bol uskutočnený za v priemere zbytočne a neprimerane vysoké sumy. Predstava v podnikateľskom pláne ak vôbec nejaký existoval, musela byť taká, že sa dosiahnu vysoké predajné ceny pozemkov. S touto víziou neváhali kompetentní prijímať mimoriadne nevýhodné, krátkodobé pôžičky s celkovým zmluvným úrokom a províziami za viac ako 60 mil Sk. Cenou za to bol výkup pozemkov za 130 mil Sk. Nepodarilo sa prekvalifikovať pôdu na individuálnu stavebnú výstavbu, čím pozemky nezískali predpokladanú predajnú hodnotu. Nedotiahli sa stavebné práce na prvých domoch, ktoré ukončením zmluvy so spoločnosťou BCI a.s. zostali do dnes stáť v stave v ktorom už nie sú sanovateľné. Zaplatilo sa spoločnosti Devín – holding. a.s. 55 mil Sk, pričom účelnosť a zmysluplnosť vynaloženia týchto peňazí musí byť podrobené ďalšej analýze. Ku dnešnému dňu sú záväzky z nesplatených pôžičiek 282 mil. Sk. Diskutabilné sú sankčné úroky k týmto dlhom pričom odhadom sa pohybujú okolo 200 až 250 mil. Sk. Ďalšiu položku dlhov tvoria prijaté preddavky a bonusy od „budúcich kupujúcich“ vo výške 16.3 mil. Sk. Objavujú sa stále noví

veritelia, ktorí platili bonusy priamo na účet Devín –holdingu a nie je o týchto platbách dostupná evidencia.

Dlh za neuhradené faktúry voči Doprastavu predstavujú cca 51 mil. Sk.

Spoločnosť BCI si nárokuje na doplatok vo výške 2.7 mil. Sk. Ak spočítame istiny týchto dlhov, dostávame čiastku okolo 352 mil. Sk.

Ak si predstavíme, že výkupmi pozemkov sa majetok MČ Ba Devín rozrástol na cca 241 tis. m², tak cena 1m² by musela byť predajná za cca 2300 Sk, aby bol dlh vyrovnaný a Devín bez majetku.

Na záver je nutné podotknúť, že účelom analýzy bolo zhodnotenie fungovania bývalého vedenia cestou hrubej kontroly vybraných účtovných podkladov. Analýza si nekládla za cieľ uskutočniť podrobnú revíziu všetkých dostupných dokumentov.

Nakoľko nie sú dostupné všetky dokumenty, prípadne sú usporiadané tak, že neumožňujú dokonalý pohľad, je nutné počítať s objavením nových záväzkov, ktoré je treba rozanalizovať.

K takýmto je možné počítať a zmluvu o postúpení pohľadávky zo dňa 30.10.1998 medzi postupcom spoločnosťou Pole a.s. a postupníkom MČ Ba-Devín na čiastku 30.8 mil.Sk.

V Bratislave 2.februára 2003

Vypracoval: Ing.A.Fridrik