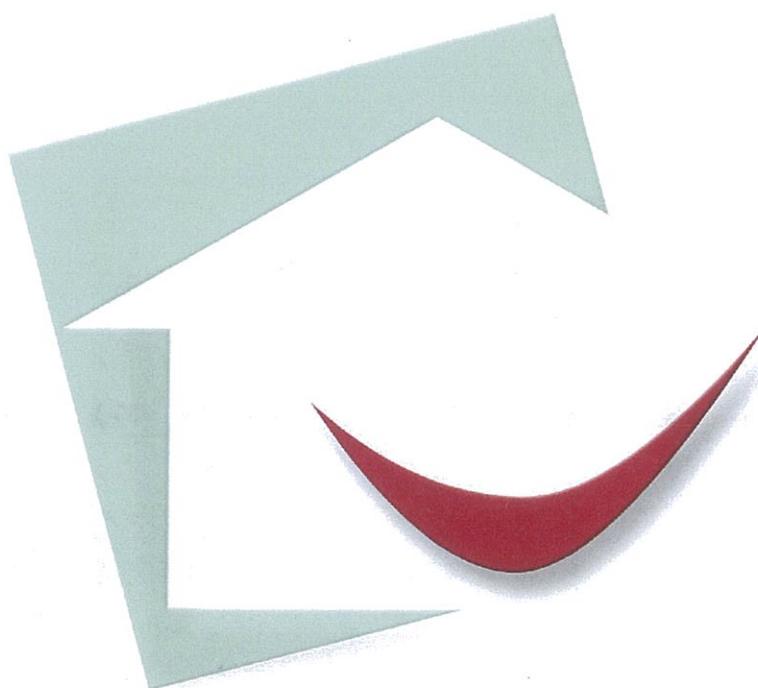


**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**

**Výročná správa  
2015**



# Obsah výročnej správy za rok 2015

## **1. časť: Správa konateľ'a**

- Vyhodnotenie

## **2. časť: Výročná správa**

- Základné informácie odboru správy bytových domov
- Základné informácie tepelnej energetiky
- Základné informácie personalistiky a miezd
- Základné informácie právneho referátu
- Základné informácie marketingu
- Základné informácie oddelenia ekonomiky bytov
- Správa o hospodárení spoločnosti
  - Výsledok hospodárenia
  - Účtovná závierka
  - Poznámky
  - Správa audítora

## **3. časť: Správa o činnosti dozornej rady**

## **4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2015**

## Profil spoločnosti

Spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o., so sídlom Toplianska 5, 821 07 Bratislava, bola založená 6. júna 2001 zakladateľskou listinou. Vykonáva správu bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zriaďovateľom a jediným vlastníkom spoločnosti je Mestská časť Bratislava – Vrakuňa. SPOKOJNÉ BÝVANIE bolo dňa 27. júna 2001 zapísané do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 24426/B.

Predmety činností spoločnosti zapísané v obchodnom registri:

- správa budov - obstarávateľské služby spojené so správou budov
- prenájom nebytových priestorov spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájomu nehnuteľností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/
- výsadba a údržba zelene
- upratovacie a čistiace práce /okrem deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie/
- sprostredkovateľská činnosť
- výroba tepla, rozvod tepla
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prípravné práce k realizácii stavby
- vydavateľská činnosť
- administratívne služby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- vedenie účtovníctva
- prevádzkovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- prevádzkovanie športových zariadení
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky

SPOKOJNÉ BÝVANIE má v rámci MČ Bratislava – Vrakuňa vysoké zastúpenie, vzhľadom na dlhú tradíciu správy budov a vysokú úroveň poskytovaných služieb. Vykonáva správu bytových domov a nebytových priestorov aj v iných mestských častiach Bratislavy. Spolu k 1. máju 2016 spoločnosť spravuje 140 objektov, čo predstavuje 5 812 bytov, 272 nebytových priestorov a 959 garáží.

Zámerom zriaďovateľa spoločnosti je obyvateľom mestskej časti Bratislava - Vrakuňa poskytovať spoľahlivé a kvalitné komplexné služby spojené s bývaním. Cieľom spoločnosti je zabezpečenie bezproblémového a spokojného bývania klientov, prostredníctvom dodávania spoľahlivých služieb, transparentnej správy ich majetku, budovania vzájomnej dôvery a vytvorenia partnerského vzťahu klientov so spoločnosťou, najmä prostredníctvom viacerých efektívnych komunikačných nástrojov.

## **Orgány spoločnosti**

### **Konateľ spoločnosti:**

Jana Adamová

### **Dozorná rada spoločnosti :**

Ing. Ľubomír Czaja – predseda

Ing. Tomáš Galo

Ing. Ladislav Jedenástik

Gabriela Olešová

Ing. Zuzana Schwartzová

Konateľ spoločnosti je štatutárnym orgánom spoločnosti, koná v mene spoločnosti voči tretím osobám, riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých náležitostiach, pričom sa riadi právnymi predpismi, zakladateľskou listinou spoločnosti a VZN 3/2006 o zásadách hospodárenia s majetkom MČ.

Dozorná rada spoločnosti bola zriadená na základe zakladateľskej listiny a jej členov volí Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Vrakuňa. Jednotliví členovia sú oprávnení nahliadať do všetkých obchodných a účtovných kníh a iných dokladov spoločnosti, súvisiacich s predmetom činnosti.

Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., ktorý dohliada na činnosť vedenia spoločnosti. Dozorná rada zasadá podľa vopred dohodnutého harmonogramu, prípadne operatívne podľa aktuálnej potreby a vyhotovuje písomné záznamy z predmetných zasadnutí.

# Služby a spôsob výkonu komplexnej správy bytových domov

## Komplexná správa je u nás rozdelená do týchto oblastí:

- **Prevádzkové služby**
- **Technické služby**
- **Ekonomické služby**
- **Právne služby**
- **Systémová komunikácia s klientom**
- **Systémová obnova bytového domu**

### **Prevádzkové služby**

Do oblasti prevádzky bytového domu patria všetky procesy, ktoré sú spojené s každodenným užívaním bytového domu jeho vlastníkami. Tieto procesy sa týkajú predovšetkým dodávania tovarov a služieb v stanovenej cene, množstve, kvalite a čase v zmysle platných právnych predpisov a zmluvných podmienok. Dodržiavanie týchto plnení zodpovedne sledujeme a vyhodnocujeme. V prípade pripomienok zo strany vlastníkov, týkajúcich sa prevádzky, sa riešením okamžite zaoberáme. Všetky zabezpečované plnenia, ktoré nie sú vybrané priamo vlastníkami, sú obstarávané v zmysle zákona o verejnom obstarávaní. Každý zástupca vlastníkov, alebo vlastník, môže v prípade záujmu nahliadnuť do všetkých dokumentov, ktoré súvisia so zmluvnými službami.

- spoľahlivé a transparentné zabezpečenie dodávania plnení, spojených s užívaním bytových domov – teplo, studená a teplá úžitková voda, plyn do bytov, elektrická energia do spoločných priestorov, odvoz a likvidácia odpadu,
- upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba,
- nepretržitá havarijná služba,
- poistenie nehnuteľností,
- deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia,
- ostatné a nadštandardné služby podľa požiadaviek klientov.

### **Technické služby**

Správou každého bytového domu sa zaoberá samostatný technik. Zabezpečuje všetky služby spojené s technickou a prevádzkovou správou bytového domu. Princípom technickej správy je zabezpečenie korektnej

prevádzky a údržby bytového domu, a ak je to potrebné, príprava krokov na postupné zlepšovanie technického stavu objektu s jeho následnou realizáciou.

- Vykonávanie bežnej údržby, opráv menšieho a väčšieho rozsahu
- Pravidelné obhliadky bytových domov
- Vypracovávanie investičných plánov na opravy a údržbu bytových domov
- Revízie a odborné prehliadky vybraných zariadení podľa platnej legislatívy

### **Ekonomické služby**

O každý bytový dom v našej správe sa stará samostatná ekonómka, ktorá vedie kompletnú ekonomickú agendu nehnuteľnosti. Ekonomické oddelenie sa zaoberá hlavne spracovaním a evidenciou úhrad za dodávku služieb, účtovaním a fakturáciou za dom, evidenciou nedoplatkov, zálohovými predpismi. Oddelenie spravuje aj nájomné vzťahy domu (napr. nájomné zmluvy na spoločné priestory domu)

- Vedenie kompletnej ekonomickej a účtovnej agendy bytových domov
- Vedenie 2 samostatných bankových účtov pre každý bytový dom
- Tvorba a zmeny v zálohových predpisoch jednotlivých bytov
- Zrozumiteľné ročné vyúčtovanie všetkých služieb
- Evidencia nedoplatkov
- Príprava nájomných zmlúv pre spoločné priestory
- Ekonomické poradenstvo v oblasti správy bytových domov

### **Právne služby**

Právny referát zabezpečuje najmä vymáhanie nedoplatkov, odbornú pomoc pri uzatváraní zmlúv, kontrolu ich dodržiavania a zastupovanie klientov v právnych konaniach voči tretím osobám.

- Aktualizácia a optimalizácia zmluvy o výkone správy
- Vymáhanie nedoplatkov
- Zastupovanie klientov pri úkonoch súvisiacich so správou bytových domov
- Kontrola dodržiavania uzatvorených zmlúv
- Právne poradenstvo v oblasti správy bytových domov

### **Systemová komunikácia s klientom**

Pri výkone správy kladieme dôraz na vytvorenie partnerského vzťahu s klientom. Ten budujeme pomocou viacerých prostriedkov vzájomnej komunikácie. Ambíciou spoločnosti je klientov objektívne informovať o priebehu správy a veciach, ktoré s ňou súvisia.

- Priamy kontakt s pracovníkmi spoločnosti
- Aktualizovaná webstránka
- Služba WEBDOMUS, umožňujúca klientom kontrolovať hospodárenie s ich finančnými prostriedkami
- Monitoring médií z oblasti správy bytových domov
- Stretnutia s konateľom spoločnosti zamerané na individuálne riešenie problémov, súvisiacich so správou bytových domov

## **Systémová komplexná obnova bytového domu**

V priebehu užívania bytového domu dochádza k postupnej deštrukcii obvodového plášťa a vystupujúcich konštrukcií domu. Systémovým riešením týchto problémov je ochrana obvodového plášťa a súčasne prevencia pred ďalším rozširovaním systémových porúch ich sanáciou a kompletným zateplením bytového domu. Obnova bytového domu vedie k predĺženiu jeho životnosti a zlepšeniu komfortu bývania. Medzi hlavné výhody, ktoré sa prejavia po zateplení bytového domu, vrátane strechy, je výrazné zníženie energetickej náročnosti, čím vlastníci ušetria náklady na vykurovanie. V porovnateľných bytových domoch sa dosahuje úspora tepla 40 až 45%, čo znižuje finančné zaťaženie klientov.

Realizácia projektu:

Na základe investičného plánu na opravy bytového domu navrhujeme klientom komplexnú revitalizáciu bytových domov. Ide o komplikovaný a náročný proces, ktorý trvá 1-2 roky. Bytovým domov poskytujeme kompletný inžiniering za výhodné ceny, zabezpečujeme realizáciu projektov, úverov z banky. Dodávateľov diela si klienti vyberajú vlastným rozhodnutím. Vytvárame podmienky pre získavanie maxima dotácií z MDVRR SR, ktorá je určená na odstránenie systémových porúch, výhodných úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a nenávratných grantov z projektu MunSEFF.

# **1. část: Správa konatelů**

## Správa konateľa spoločnosti

### SPOKOJNÉ BÝVANIE v roku 2015

#### Výkon správy bytových domov

V septembri 2015 bol prijatý zákon o správcoch bytových domov, ktorý ukladá nové povinnosti pri výkone nášho predmetu činnosti. Z nášho pohľadu ide najmä o ďalšie administratívne, ale aj finančné zaťaženie. V súčasnej dobe spĺňame všetky povinnosti uložené zákonom, okrem jednej – povinnosť absolvovania akreditovaného vzdelávania kompetentných zástupcov našej spoločnosti, pričom zákonom stanovená lehota je do 31.12.2017.

V rámci šetrenia financií klientov sme pokračovali v realizácii úsporných opatrení, najmä investíciami do komplexnej obnovy bytových domov a inžinierskej činnosti ako pridanej hodnoty. Výborné výsledky zaznamenávame nielen v samotnej realizácii obnovy domov ale hlavne pri získavaní štátnej, prípadne medzinárodnej finančnej pomoci vo forme zvýhodnených úverov pre našich klientov. V roku 2015 sme komplexne obnovili 4 bytové domy, s celkovými investičnými nákladmi 2,1 mil. € Čiastočná obnova bola realizovaná na ďalších 3 objektoch s nákladmi 1,2 mil. €. Pre všetky tieto bytové domy sa nám podarilo zabezpečiť výhodné financovanie z úverového programu Štátneho fondu rozvoja bývania (0% a 0,5% úrok p.a., spolu za cca 2,1 mil. €). Uvedená forma financovania obnovy bytových domov je v súčasnosti najvýhodnejšia na trhu. Všetky nami podané žiadosti o financovanie zo ŠFRB pre našich klientov boli úspešné.

#### Kontrola spoločnosti pri výkone predmetu činnosti

Počas roku 2015 bola naša spoločnosť opäť predmetom kontroly viacerých štátnych inštitúcií - Najvyššieho kontrolného úradu, SOI, protipožiarna kontrola vykonaná HaZÚ Bratislava. Predmetom kontroly NKU, ktorá sa vykonávala v období august - november 2015 bolo preverovanie hospodárenia s verejnými prostriedkami, poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov a celkové čerpanie štátnych dotácií v prospech bytových domov. Výsledky kontroly ukázali, že dotácie na odstránenie systémových porúch bytových domov boli použité v súlade s účelom vymedzeným v uzatvorených zmluvách a v súlade s projektovou dokumentáciou stavieb, na ktoré boli prostriedky poskytnuté. Neboli zistené žiadne pochybenia zo strany spoločnosti.

Ďalšou inštitúciou, ktorá sa na nás obrátila, bola Slovenská obchodná inšpekcia na základe podnetov vlastníkov v októbri 2015 s predmetom zamerania - vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytov, kontrola uzatváraných zmlúv, riešenie reklamácií a pod. Kontrola bola ukončená v apríli 2016 bez zistenia pochybenia zo strany spoločnosti. SOI sa na nás obrátila opäť, tentoraz v rámci svojej plánovanej činnosti. Druhá kontrola bola zameraná na dodržiavanie zákona o energetickej hospodárnosti budov, uskutočnila sa v mesiacoch november 2015 - január 2016. Kontrolou neboli zistené pochybenia zo strany spoločnosti.

Poslednou inštitúciou bola požiarna kontrola Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, zameraná na realizáciu obnovy bytových domov v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou na úseky požiarnej kontroly a tematická kontrola zameraná na ukladanie horľavých materiálov. Výsledkom kontroly bolo uložené odstránenie zistených nedostatkov, spôsobených individuálnymi vlastníkami v bytových domoch.

Kontroly na základe podnetov od klientov považujeme za nevyhnutné a najmä časovo náročné. Rovnako ako v minulých obdobiach, výsledky kontroly neodhalili žiadne naše pochybenia. Práve naopak - konštatujú, že sme reklamácie klientov, ktoré predchádzali podnetu, riešili správnym spôsobom. Naše úsilie, venované korektnému riešeniu reklamácií preukázateľnou formou a podloženou argumentáciou nie je zo strany niektorých vlastníkov akceptované. Príprava podkladov – aj niekoľko rokov spätne, vysvetľovanie šetrených prípadov a úplná súčinnosť pri výkone kontroly sú časovo a administratívne náročné, pretože štátnym inštitúciám musíme byť na požiadanie k dispozícii. Žiaľ, všetky tieto povinnosti berú čas na prácu, ktorú by sme mohli venovať zlepšovaniu fungovania spoločnosti a lepšej starostlivosti o spravované objekty.

## **Výkon práv jediného spoločníka: zásadné rozhodnutia ohľadom budúcnosti s vplyvom na hospodárenie spoločnosti**

Hospodárenie spoločnosti bolo v roku 2015 zásadne ovplyvnené prijatím zásadných rozhodnutí jediného spoločníka – Mestskou časťou Bratislava – Vrakuňa. Spoločnosť sa tým počas výkonu mojej funkcie dostala prvýkrát do červených čísel – účtovnej straty vo výške 97 182,- € a to vplyvom troch zásadných rozhodnutí:

### **1. Darovanie budovy pekárne**

Dňa 8.12.2015 schválilo miestne zastupiteľstvo (MZ) darovaciu zmluvu na darovanie nehnuteľnosti – Pekáreň a predajňa (v súčasnosti prevádzkované fitness centrum) medzi našou spoločnosťou a MČ Vrakuňa zo zostatkovou

hodnotou 99 736,68 € a DPH z bezodplatného odovzdania budovy vo výške 8 792,46€. Celkový neplánovaný účtovný náklad vo výške 108 529,14 €.

## **2. Zámer na odplatný prevod 100% obchodného podielu**

MZ schválilo 22. 9.2015 zámer predaja spoločnosti, na základe ktorého bol vykonaný ekonomický znalecký posudok spoločnosti a audit spoločnosti k 30.9.2015. Uvedené predstavovalo neplánovaný náklad vo výške 9 831.€.

## **3. Vysporiadanie minulých pohľadávok**

MZ dňa 8.12.2016 schválilo zmenu termínu uhradenia pohľadávky medzi našou spoločnosťou a MČ Vrakuňa z pôvodnej lehoty (do 31.12.2015) na termín odvíjajúci sa od predaja bytu na Jedľovej ulici č. 2, s ktorým je vysporiadanie tejto pohľadávky spojené. Boli sme nútení vytvoriť opravnú položku k tejto pohľadávke vo výške cca 21tis. €.

Ak by uvedené rozhodnutia neboli prijaté, dosiahli by sme hospodársky výsledok spoločnosti za rok 2015 vo výške cca 30 tis. €. Ak beriem do úvahy fakt, že je v tejto sume premietnuté zvýšené nájomné za budovu sídla (30 tis.€, rozhodnutie MZ z koncu roka 2014), považujem výsledok našej činnosti v roku 2015 za veľmi dobrý. Takýto hospodársky výsledok by znamenal splnenie daných cieľov – udržanie priaznivého hospodárenia a postupné zvyšovanie rentability spoločnosti = prínosu pre svojho vlastníka. Vplyv na uvedené hospodárenie má najmä postupná akvizičná činnosť, prostredníctvom ktorej môžeme sanovať výpadok príjmov z už limitovanej inžinierskej činnosti pri komplexnej obnove bytových domov a zvyšovanie efektivity práce našich zamestnancov.

Spoločnosť dlhodobo sleduje cieľ – zabezpečenie spokojného, bezproblémového a hospodárneho bývania pre svojich klientov, z pohľadu zriaďovateľa najmä obyvateľov Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa. Spoločník, miestne zastupiteľstvo a starosta mali možnosť a aj realizovali výkon svojich práv v zmysle platnej právnej úpravy, zakladateľskej listiny a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy MČ Bratislava – Vrakuňa a majetkom vlastným. Spoločník bol počas roka informovaný o všetkých podstatných náležitostiach fungovania spoločnosti konateľom spoločnosti a jej dozornou radou.

## **Záver**

Rok 2015 v pozícii konateľa spoločnosti považujem aj napriek negatívnym účtovným číslam za dobrý. Hospodársky výsledok nebol spôsobený zlým hospodárením alebo nevhodnou činnosťou spoločnosti, je ovplyvnený výsledkom účtovných operácií spojených najmä s darovaním nehnuteľnosti jedinému spoločníkovi, odkladom úhrady pohľadávky a schváleným zámerom predaja spoločnosti.

Rok 2016 nám prináša nové výzvy, ale zároveň aj nové možnosti realizácie. MZ dňa 8.12.2015 schválilo ukončenie zmluvného vzťahu medzi MČ a SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. - nájom priestorov, kde je sídlo spoločnosti na Toplianskej 5, s termínom ukončenia nájmu do 30.9.2016. Prijatie tohto rozhodnutia znamená v roku 2016 zabezpečiť priestory do ktorých je potrebné presťahovať sídlo spoločnosti. Nakoľko sa jedná o 19 zamestnancov a vhodné priestory pre našich klientov, nie je to jednoduchá úloha. V čase prípravy tejto výročnej správy je rozhodnuté, že priestory si spoločnosť vytvorí v rámci komplexnej obnovy Zdravotného strediska na Bebravskej ulici č. 1.

Čaká na nás teda náročné obdobie, spojené so zmenou sídla spoločnosti, komplexnou rekonštrukciou a tiež aj správou zdravotného strediska. Toto bude predstavovať najmä vysoké nasadenie z organizačnej stránky, spolu s kontrolou vykonávaných prác a s dôrazom na čo najefektívnejšie využitie prostriedkov, z ktorých bude vytvorenie sídla spoločnosti a obnova budovy zdravotného strediska financovaná.

V Bratislave, 19.5.2015

*Jana Adamová*  
*konateľ*

## **2. část: Výroční správa**

**Správa o hospodárení společnosti**

## **Výročná správa** **Správa o hospodárení spoločnosti**

### **Výročná správa / Správa o hospodárení obsahuje:**

- Základné informácie odboru správy bytových domov
  - Technická správa domov
  - Energetika
- Základné informácie personalistiky a miezd
  - Personálny manažment
  - Mzdová oblasť
  - Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov
  - Sociálna oblasť
- Základné informácie právneho referátu
  - Vymáhanie pohľadávok
- Základné informácie marketingu
  - CT a Akvizícia
  - PR a propagácia
- Základné informácie odboru ekonomiky bytov
  - Vyhodnotenie činností ekonomického odboru
- Základné informácie finančného odboru
  - Vyhodnotenie činností finančného odboru
  - Správa o hospodárení spoločnosti
  - Výsledok hospodárenia (náklady a výnosy)
  - Účtovná závierka
  - Poznámky
  - Správa audítora

# Základné informácie odboru technickej správy bytových domov za rok 2015

## Aktivity vykonávané v rámci technickej správy bytových domov:

### Program znižovania energetickej náročnosti a komplexnej revitalizácie bytových domov

Vek a stav väčšiny bytových domov vedie vlastníkov bytov a nebytových priestorov k hľadaniu spôsobu a zdrojov na financovanie komplexnej obnovy. Pod pojmom komplexná obnova bytového domu je potrebné chápať:

- odstránenie systémových porúch bytového domu
- obnovu alebo modernizáciu spoločných častí a zariadení bytového domu
- komplexnú tepelnú ochranu bytového domu

Cieľom správne navrhutej a realizovanej obnovy bytového domu je najmä:

- zabránenie havarijným stavom,
- predĺženie životnosti bytového domu,
- úspory energií, najmä tepla
- zvýšenie štandardu bývania,
- zvýšenie bonity bytového domu na realitnom trhu
- zvýšenie záujmu samotných vlastníkov o spoločný majetok a o starostlivosť o tento majetok

Realizácia takéhoto projektu je náročná z viacerých hľadísk - pre vlastníkov bytového domu je náročná najmä z finančného hľadiska - pre správcu, ktorý vo vlastnej kompetencii zabezpečil realizáciu inžinieringu je to obrovská odborná a časová náročnosť. Pod pojmom inžiniering sa chápe komplexné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie od počiatkovej myšlienky až po kolaudáciu zrealizovaného diela v nasledovných krokoch :

- schválenie zámeru vlastníkami bytového domu
- finančná analýza s výsledným stanoviskom, či dom je schopný finančne zvládnuť celú realizáciu diela
- oslovenie projektantov na predloženie cenových ponúk na vypracovanie projektovej dokumentácie a následne odsúhlasenie vybranej ponuky formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov, následne uzatvorenie zmluvy o dielo
- príprava podkladov vrátane pôvodnej PD, potrebných pre vypracovanie PD na revitalizáciu BD, v spolupráci s komisiou vlastníkov vykonanie obhliadky domu a zadanie podmienok projektantovi
- po obdržaní vypracovanej PD zabezpečiť jej predloženej na vyjadrenie dotknutým orgánom štátnej správy - ORHaZZ, ObÚŽP, TI, PÚ a pod. a následne spolu s kompletnými podkladmi, vrátane dokladov o vlastníctve túto predložiť stavebnému úradu ako ohlásenie stavebných úprav alebo so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia, účasť na stavebnom konaní, zabezpečenie vydania stavebného povolenia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- na základe požiadaviek vlastníkov osloviť vybraných dodávateľov, minimálne 5 (ale aj viac ako 20, na základe požiadavky vlastníkov), na predloženie cenových ponúk na realizáciu diela

- osloviť finančné inštitúcie na predloženie indikatívnych ponúk na financovanie diela
- osloviť poskytovateľov činnosti „stavebný dozor“, na predloženie cenových ponúk
- v spolupráci s členmi komisie vykonať analýzu predložených cenových ponúk, na základe ktorej komisia odporučí dodávateľa diela, poskytovateľa činnosti stavebný dozor ako aj spôsob financovania diela;
- na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní následne odsúhlasiť dodávateľa diela, poskytovateľa činnosti stavebný dozor ako aj spôsob financovania diela cez komerčnú banku, prípadne zo ŠFRB, taktiež oboznámiť vlastníkov s možnosťou podania žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch a prihlásiť sa do programu MunSEFF, príp. CEB.
- uzatvorenie zmlúv na realizáciu diela s dodávateľom, stavebným dozorom;
- príprava podkladov žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch na Ministerstvo dopravy, výstavby a RR SR. Následne v prípade úspešnosti, zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o poskytnutí dotácie.
- príprava podkladov k žiadosti zo ŠFRB a zabezpečenie jej podania prostredníctvom príslušného stavebného úradu. Následne nastáva kolobeh podpisov zmlúv o poskytnutí podpory vo forme úveru, vinkulácia poistných plnení, vinkulácia zmluvy o zriadení záložného práva, ich registrácia v Notárskom registri záložných práv;
- prihlásenie do programu MunSEFF, príp. CEB, príprava podkladov potrebných pre vypracovanie energetických auditov
- samotná realizácia diela – oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavby, záber verejného priestranstva, účasť na kontrolných dňoch, stretnutia s členmi komisie, stavebným dozorom a dodávateľom, prípadne projektantom za účelom riešenia vzniknutých situácií;
- kontrola a odsúhlasovanie faktúr, zabezpečovanie úhrad faktúr priamo v banke, alebo prostredníctvom miestnych úradov pri čerpaní prostriedkov v rámci ŠFRB, pričom všetky faktúry musia byť skontrolované a podpísané dotknutými účastníkmi v zmysle zmluvy o dielo, úverovej zmluvy, alebo zmluvy o poskytnutí dotácií;
- preberacie konanie, kontrola odstánenia nedorobkov a závad, oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy ukončenie stavby;
- v prípade, že bolo vydané stavebné povolenie, podať žiadosť na kolaudáciu stavby, pripraviť podklady pre vydanie rozhodnutia, účasť na kolaudačnom konaní, zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- oznámiť ukončenie stavby pre program MunSEFF, CEB vypracovanie podkladov pre certifikáciu diela, obhliadky za účasti odbornej organizácie zabezpečujúcej certifikáciu,
- oznámenie ukončenia stavby ŠFRB pričom je potrebné zabezpečiť celkové overenie realizácie diela,
- vyhodnotenie celkovej revitalizácie na schôdzi vlastníkov bytov a NP,
- zabezpečenie energetických certifikátov,
- v nasledujúcom období v zmysle podmienok ŠFRB zasielať podklady k spotrebe tepla v bytovom dome, ktorému bol poskytnutý úver na zateplenie,
- v nasledujúcom období až do splatenia úveru informovať komerčné banky o platobnej disciplíne v BD, stave príspevku do fondu opráv, správe o činnosti správcu, informovať o konaní schôdzí v BD a pod.

V rámci revitalizácie boli v roku 2015 komplexne obnovené 4 bytové domy s celkovým investičným nákladom viac ako 2 000 000.- € a 3 domy čiastočne s celkovým investičným nákladom 1 200 000.- €.

Vlastníci v 7 bytových domoch sa rozhodli prostredníctvom správcu požiadať o úver zo ŠFRB, všetky podané žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0% a 0,5% úročením v celkovej výške 2 100 000.- €

Na finančné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie bolo potrebné pre ďalšie z uvedených bytových domov zabezpečiť komerčné úvery, spolu vo výške 200 000,- €.

Zabezpečenie inžinieringu pri komplexnej obnove bytového domu nie je súčasťou výkonu správy a vlastníci bytov a NP si na uvedené práce môžu vybrať aj externých dodávateľov. Ako správca BD, spoločnosť tieto služby poskytuje výhodnejšie ako externí dodávatelia, poplatky sú účtované podľa platného sadzovníka poplatkov. V roku 2015 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 16 400,- €.

V priebehu kalendárneho roka správca na schôdzach vlastníkov bytov a NP zabezpečil poskytovanie informácií o dôvodoch a potrebe realizovania komplexnej obnovy bytového domu, o možnostiach jej financovania a možnostiach získania dotácií na realizáciu diela a pod. Z toho dôvodu sa zabezpečila príprava na obnovu BD v 5 bytových domoch, ktoré sa budú realizovať v roku 2016. V týchto prípadoch opäť správca, na základe rozhodnutia vlastníkov, realizuje aj kompletný inžiniering.

### **Program znižovania nákladov na poistenie bytových domov**

V roku 2015 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti TETRA inSure prehodnotené poisťovacie zmluvy. Na základe toho bolo uzatvorené výhodnejšie poistenie v 11 bytových domoch. Počet prehodnotených zmlúv klesol z dôvodu hromadného prehodnocovania v rokoch 2013 a 2014, kedy bolo zrevidovaných spolu 86 poisťovacích zmlúv.

### **Pasportizácia novo prijatých bytových domov do správy v roku 2015**

V roku 2015 boli podpísané zmluvy o výkone správy v 4 bytových domoch, ktoré spoločnosť získala do správy. Následne bol vykonaný technický audit a pasportizácia.

### **Plány opráv spravovaných bytových domov**

V zmysle novely zákona o vlastníctve bytov a NP, ktorá nadobudla účinnosť 1.10.2014, je správca povinný predložiť vlastníkom plán opráv do 30. novembra kalendárneho roka. V stanovenom termíne boli plány predložené vo všetkých bytových domoch.

### **Zabezpečenie domových schôdzí a hlasovaní vlastníkov**

- vypracovanie pozvánok a ich distribúcia
- príprava podkladov k prerokovaniu jednotlivých bodov programu
- fyzická účasť technických pracovníkov na 174 schôdzach
- vypracovanie podkladov (oznámenie, hlasovacia listina, vyhodnotenie hlasovania) a realizácia písomného hlasovania v počte 67

## Odborné prehliadky a skúšky

- v rámci ročného plánu revízií VTZ boli vykonané odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení, bleskozvodov a plynových rozvodov
- v domoch, ktoré majú vlastné kotolne, bola vykonaná odborná prehliadka plynových kotlov a skúška komínov
- po uplynutí platnosti ciachu boli preciachované bytové vodomery na teplú a studenú vodu a bytové merače tepla.

*Bratislava, 17. 5.2016*  
*Ing. Andrej Jurikovič, vedúci OSBD*

# Základné informácie tepelnej energetiky za rok 2015

## Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2015:

- Mesačné vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva tepla za každý bytový dom od dodávateľov (Termming ,a.s. COFELY – PRS ,a.s. COFELY-RT, a.s., Veolia Energia Slovensko, a.s., GEON Energy a.s., Bratislavská teplárenská a.s.).
- Kontrola dodržiavania fakturácie objednaného množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a ústredného kúrenia.
- Nahrávanie údajov spotreby tepla na ÚK a TÚV do počítačovej databázy pre každý dom, spracovanie ročnej bilancie spotreby tepla na ÚK a TÚV podľa meračov tepla.
- Objednávanie tepla a Regulačného príkonu na rok 2016 v zmysle vyhlášky URSO č. 144/2015 Z.z. t.j. „Regulačný príkon odberného zariadenia podľa § 7 ods. 3 vypočítaný na rok 2015 sa uplatní aj v roku 2016“
- Od 1. 1. 2009 nadobudol účinnosť Zákon 476/2008 Z.z. podľa ktorého v §11 je odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, povinný predkladať prehľadným spôsobom informácie o:
  - a. súčasnej skutočnej cene energie a skutočnej spotrebe energie,
  - b. súčasnej spotrebe energie spotrebiteľa a spotrebe za rovnaké obdobie predchádzajúceho roka,
  - c. spotrebe energie v porovnaní s priemernou, normalizovanou alebo referenčnou spotrebe energie.
- V súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 100/2014 Z.z. sme zaslali na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví ( URSO ) zákonom požadované údaje o prevádzke plynových kotolní v bytových domoch v správe Spokojného bývania.
- V súlade so zákonom 100/2014 Z.z., §18, ods.6, sme zasielali vo forme tabuliek do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry ( SIEA ) údaje o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a teplej vody a príslušných nákladoch za rok 2015 v plynových kotolniach v bytových domoch v správe našej spoločnosti.
- V súlade so zákonom 657/2004 Z.z. v znení zákona 100/2014 Z.z. o tepelnej energetike, § 18, odseku 3 sme v priebehu roka zabezpečili (od 7 spoločností s ktorými spolupracujeme pri rozpočítaní vykurovacích nákladov) cenové ponuky na dodávku a montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov ( PRVN ) na zabezpečenie merania spotreby tepla. Tieto cenové ponuky sme distribuovali zástupcom vlastníkov bytových domov, kde nebola meraná spotreba tepla u koncových odberateľov a následne predložili na schválenie výberu dodávateľa PRVN na schôdzach vlastníkov dotknutých bytových domov

- V bytových domoch, kde je meraná spotreba tepla určenými meradlami tepla sme zabezpečili ich metrologické overenie v zákonom stanovenej lehote.
- Pre firmy, ktoré vykonávajú rozúčtovanie nákladov podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), sme zaslali podrobné podklady pre rozpočítanie vykurovacích nákladov za rok 2014, rozdelených na fixnú a variabilnú zložku, zoznamy užívateľov bytových domov so zmenami počas roka 2014, zoznamy priestorov s plochami bytových domov k 31.12.2014.
- V súlade s Vyhláškou č. 25/1984 Z.z. a 508/2009 Z.z. sme zabezpečili pre plynové kotolne povinné Odborné prehliadky, Opakované vonkajšie prehliadky TZ, Odborné prehliadky PZ kotolní s revíziou RS plynu, Servisné nastavenie kotlov a prečistenie horákov kotlov s vydaním protokolov.
- V záujme zabezpečenia rovnomernej distribúcie vykurovacieho média a šetrenia nákladov na vykurovanie sme zabezpečili cenové ponuky a následné realizácie hydraulického vyregulovania bytových domov po zateplení.
- Odsúhlasenie nových kúpnych zmlúv na odber tepla pre domy, ktoré prišli do našej správy v priebehu roka 2015.
- Zabezpečenie kvalitnej a bezporuchovej prevádzky 17 domových plynových kotolní.

13.05.2016

*Ing. Jozef VALACH  
Hlavný energetik*

# Vyhodnotenie plnenia úloh v oblasti personalistiky a miezd v roku 2015

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM“), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2015 v rámci plnenia úloh v oblasti ľudských zdrojov v zmysle platných právnych predpisov tieto úlohy:

## Personálny manažment

V rámci personálneho manažmentu plnil najmä tieto úlohy:

### Plánovanie a zabezpečovanie potreby personálu (počet, skladba, kvalita),

Pri plánovaní a obsadzovaní pracovných miest spoločnosti v roku 2015 bolo potrebné zohľadniť predovšetkým aktuálne potreby spoločnosti zadefinované v súlade s ďalším rozvojom činnosti spoločnosti (nárast spravovaných bytových domov, plnenie úloh súvisiacich s revitalizáciou spravovaných bytových domov). Osobitný dôraz bol kladený na ďalšiu racionalizáciu a skvalitnenie činnosti jednotlivých odborných útvarov, pričom bola pozornosť venovaná najmä organizačnej štruktúre spoločnosti a reštrukturalizácii odborných útvarov s cieľom zvýšenia funkčnosti i efektívnosti práce.

Pozornosť bola pritom zameraná :

#### a) na počet a skladbu zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere (fyzické osoby) :

a to v kategóriách :	plán r. 2015	skutoč. 31. 12. 2015	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	19	17	17,5
• robotnícke profesie :	<u>0</u>	<u>0,5</u>	<u>0,4</u>
<b>Spolu :</b>	<b>19</b>	<b>17,5</b>	<b>17,9</b>

#### b) na kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2015) :

so vzdelaním :			
• vysokoškolským	6,0 t.j.	34,29 %	(2014 -31,58%)
• úplným stredoškolským	11,0 t.j.	62,86 %	(2014 -68,42%)
• so stredným odborným vzdelaním	<u>0,5 t.j.</u>	<u>2,85 %</u>	<u>(2014 - 0,00%)</u>
<b>Spolu :</b>	<b>17,5 t.j.</b>	<b>100,00 %</b>	

#### c) na vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 30. 12. 2015) :

skladba zamestnancov z hľadiska veku :			
• mladiství	0		
• zamestnanci do 35 rokov	0,0 t.j.	0,00 %	(2014 - 10,53%)
• zamestnanci od 35 do 50 rokov	8,5 t.j.	48,57%	(2014 - 42,10 %)
• zamestnanci nad 50 rokov	<u>9,0 t.j.</u>	<u>51,43%</u>	<u>(2014 - 47,37 %)</u>
<b>Spolu:</b>	<b>17,5 t.j.</b>	<b>100,00 %</b>	
• skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia :			
muži	6,5, t.j.	37,14 %	(2014 - 26,32%)
ženy	<u>11,0 t.j.</u>	<u>62,86 %</u>	<u>(2014 - 73,68%)</u>
	<b>17,5 t.j.</b>	<b>100,00 %</b>	

V roku 2015 spoločnosť nemala povinnosť zamestnávať žiadneho zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, napriek tomu zamestnávala jedného takéhoto pracovníka a preto sa na ňu nevzťahovala povinnosť finančného odvodu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave za neplnenie tohto ukazovateľa.

**d) na zamestnávanie zamestnancov na kratší pracovný čas (§ 49 Zákonníka práce):**

V rámci § 49 Zákonníka práce nebola v roku 2015 žiadna požiadavka zo strany zamestnancov na kratší pracovný čas.

**e) na zamestnávanie zamestnancov v rámci dohody o prácach mimo pracovného pomeru (§§ 226 až 228a Zákonníka práce – dohoda o vykonaní práce, dohoda o brigádnickej práci študenta, dohoda o pracovnej činnosti) :**

Nakoľko spoločnosť zabezpečovala prevažujúci predmet svojej činnosti predovšetkým zamestnancami v pracovnom pomere, zamestnávanie v rámci dohôd využívala len na plnenie svojich úloh v rámci zmlúv o výkone správy. Išlo výhradne o mimopracovný vzťah na upratovacie práce na základe požiadaviek spravovaných bytových domov, ktorým bola cena práce aj s príslušnou ekonomickou maržou následne fakturovaná.

Zamestnávanie zamestnancov v mimopracovnom vzťahu založenom :

- **dohodou o vykonaní práce (§ 226 Zákonníka práce) :**  
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo v roku 2015 uzatvorených celkom 154 dohôd o vykonaní prác (čistenie spoločných priestorov bytových domov, odpratanie snehu, odpočty vodomerov a meračov tepla a pod.),
- **dohodou o brigádnickej práci študenta (§227 Zákonníka práce)**  
v rámci tohto paragrafu boli uzatvorené 2 dohody na upratovacie práce v bytových domoch v správe spoločnosti,
- **dohodou o pracovnej činnosti (§ 228a Zákonníka práce),**  
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo uzatvorených 66 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch a 86 na odpis vodomerov a meračov tepla.

V dôsledku zmien v odvodoch z dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru od 1. 1. 2013 a stanoviska Sociálnej poisťovne nadobudli **zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov**, ktorým sa vyplácajú pravidelné mesačné odmeny v zmysle zmluvy o výkone správy, postavenie zamestnancov v mimopracovnom právnom vzťahu, ktorý zakladá právo na príjem zo závislej činnosti a naša spoločnosť začala plniť voči nim formálne funkciu zamestnávateľa rovnako, ako pri zamestnávaní zamestnancov na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru. Tým sa počet pracovnoprávných vzťahov zvýšil o ďalších 96 osôb. V súvislosti so zmenou v odvodových povinnostiach prišlo aj k výrazným zmenám v cene práce tzv. dohodárov a zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a následne aj v nákladoch spravovaných bytových domov. Preto bola aj v priebehu roka 2015 poskytovaná metodická pomoc zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov za účelom ďalšej optimalizácie uvedených nákladov.

**f) na dodržiavanie pracovno-právnych predpisov :**

V rámci riešenia personálnych záležitostí (skončenie pracovného pomeru, zmena obsahu dojednaných pracovných podmienok a pod.) bol kladený dôraz na dodržiavanie ustanovení Zákonníka práce a v tomto smere sa nevyskytli žiadne nedostatky.

**g) na dodržiavanie termínov odvodov, správnej výšky odvodov, správnej výšky nemocenských dávok :**

Všetky odvody boli vykonané včas a v správnej výške, mesačné hlásenia boli predkladané v stanovených termínoch v elektronickej forme. Tento stav potvrdzovali v priebehu roka Sociálna poisťovňa a všetky zdravotné poisťovne (VŠZP, Dôvera, Union) v osobitných potvrzeniach pre účely úverovania revitalizácie bytových domov. Taktiež vo vzťahu k Finančnej správe (daň z príjmu zo závislej činnosti) a Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave boli splnené včas všetky povinnosti.

**Získavanie, výber a uvoľňovanie personálu :**

V súlade s potrebami spoločnosti, organizačnými zmenami a prípravou na včasné a kvalitné obsadenie funkcií bola venovaná osobitná pozornosť najmä na :

- a) **nábor personálu:** v rámci náboru boli vykonané 2 výberové konanie na pracovnú pozíciu samostatný technik pre oddelenie technickej správy bytových domov,
- b) **výber a rozmiestňovanie personálu a adaptačný proces:** boli zabezpečované v súlade s potrebami spoločnosti bez akýchkoľvek nedostatkov,
- c) **uvoľňovanie personálu,**  
V roku 2015 bol ukončený pracovný pomer s 3 pracovníkmi, z toho 2-krát dohodou a 1-krát zo strany spoločnosti a to s technikmi správy bytových domov,
- d) **riadenie vnútroorganizačnej mobility**  
V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia 13 zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov za rok 2014, ako aj 1 s problematikou energetiky bytových domov,

**Školenie v rámci skúšobnej doby:**

Bolo realizované u dvoch nových zamestnancov prostredníctvom príslušných vedúcich odborov na základe plánu s cieľom rýchleho oboznámenia sa s problematikou funkcie a kvalitného zapracovaním sa,

**Externé školenie:**

Absolvovali 2 novoprijatí zamestnanec v oblasti BOZPaPO firmou Beztech, s.r.o.,

**Školenie zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :**

Školenie nových zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany bolo vykonávané v každom jednom prijímacom procese včítane zamestnávania v rámci dohôd pred nástupom do práce. Pravidelné školenie z OBP, PO s účasťou všetkých zamestnancov spoločnosti, včítane vedúcich zamestnancov, bolo zabezpečené a vykonané v máji 2015 po uplynutí dvojročného obdobia a to firmou Beztech, s.r.o.,

**školenie z prevádzky služobných vozidiel :**

V zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Zb., zák. NR SR č. 121/2004 Z. z. absolvovali všetci zamestnanci používajúci služobné vozidlá preškolenie v máji 2015.

- e) **metodické riadenie personálnej práce** v jednotlivých odborných útvaroch :
- a) vedúcim odborných útvarov bola poskytovaná metodická pomoc a usmernenie v pracovnoprávnej oblasti, súčinnosť pri optimalizácii nákladov spravovaných bytových domov, pri zaradovaní zamestnancov, skončení pracovného pomeru, zmenách obsahu pracovných zmlúv a pod.,
  - b) vypracovaný bol plán dovolení na rok 2015, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 69,9 %,
  - c) vykonávané boli pravidelné a nepravidelné kontroly príchodov do zamestnania, vedenia evidencie príchodov a odchodov z pracoviska zo služobných dôvodov a využívania fondu pracovného času v zmysle platnej úpravy vnútorného režimu v objekte správy spoločnosti, dodržiavania stránkových hodín.
  - d) v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov bolo zabezpečené poučenie oprávnených osôb o podmienkach spracúvania osobných údajov a povinnosti mlčanlivosti. Priebežne sa vykonávalo poučenie o mlčanlivosti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako osôb s možnosťou prístupu k osobným údajom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
  - e) novelizované boli podnikové dokumenty Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Mzdový poriadok, Bezpečnostný projekt a bezpečnostné smernice na ochranu osobných údajov, ktoré sú v rámci interného informačného systému prístupné trvale všetkým zamestnancom.

## **Mzdová oblasť**

- 1. Odmeňovanie zamestnancov v roku 2015** vychádzalo z príslušných ustanovení Zákonníka práce a Mzdového poriadku spoločnosti. Aplikované boli tieto formy odmeňovania :

**a) odmeňovanie technicko-hospodárskych zamestnancov** pri 40 hodinovom týždennom pracovnom čase (§ 85 Zákonníka práce) bolo zabezpečené mesačnou mzdou podľa zaradenia do tarifného stupňa podľa náročnosti vykonávanej práce, individuálnym príplatkom ako pohyblivou zložkou mzdy, podmienenou kvalitou plnenia úloh. Pri plnení úloh nad rámec pracovných povinností mohla byť zamestnancovi priznaná mimoriadna odmena,

**b) odmeňovanie zamestnancov v robotníckych profesiách v súbežnom pracovnom pomere na polovičný úväzok** sa v roku 2015 realizovali v 1 prípade a to zmluvnou mzdou.

**c) odmeňovanie individuálnou mzdou** zamestnancov zamestnaných na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovný pomer (§§ 226, 227 a 228a „ZP“). Išlo prevažne o práce malého rozsahu vymedzené výsledkom práce, vykonávané na základe požiadavky vlastníkov bytov.

Výška dojednanej odmeny bola podmienená predchádzajúcim schválením schôdzou vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty,

- d) odmeňovanie zástupcov vlastníkov bytov** bolo realizované v rámci informačného systému „Personalistika a mzdy“ včítane odvodov v zmysle uznesení schôdzí vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty.
- e) vyplatenie 13. platu** v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznanej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo v októbri 2015,
- f) doplnkové dôchodkové poistenie** bolo poskytnuté 10 zamestnancom na základe uzatvorenej zamestnávateľskej zmluvy príspevok vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

### Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Bola zabezpečená v zmysle platnej Konceptie politiky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v spoločnosti v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. V roku 2015 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz. Povinná zdravotná starostlivosť bola zabezpečená prostredníctvom firmy Beztech, s.r.o.

### Sociálna oblasť

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2015 a bolo zamerané na :

- **tvorbu sociálneho fondu**, ktorá bola zabezpečená :
  - vo výške 1,0 % zo súhrnu hrubých miest zúčtovaných zamestnancom na výplatu za bežný mesiac,
  - prídel z použiteľného zisku za rok 2014 realizovaný nebol.
- **použitie sociálneho fondu** bolo použité predovšetkým na :
  - príspevok na závodné stravovanie,
  - regeneráciu pracovnej sily zamestnancov,
  - realizáciu podnikovej sociálnej politiky (vzdelanie, rekreačné vyžitie, zdravotné prehliadky, pracovné stretnutia, jubileá zamestnancov), čím boli uspokojené všetky potreby zamestnancov v tejto oblasti.

11.5.2016

František Mach  
Personálne oddelenie

## Základné informácie právneho referátu za rok 2015

Činnosť právneho referátu spoločnosti okrem evidencie pohľadávok, ich vymáhania a s tým súvisiacej agendy je vo veľkej miere ovplyvňovaný rozsahom bytových domov, ktoré prichádzajú do správy spoločnosti a taktiež dopadom krízy na ekonomiku jednotlivých vlastníkov alebo nájomcov bytov.

Právny referát a taktiež spoločnosť realizuje všetky úkony v rámci právnej agendy v spolupráci, resp. prostredníctvom Advokátskej kancelárie Mgr. Evy Bognárovej.

- raz do mesiaca prebehli brífingy s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných + prekonzultovanie jednotlivých problematických prípadov u fyzických osôb. Vďaka osobitnému prístupu nášho právneho oddelenia prišlo zo strany neplatičov k uhradeniu nedoplatkov vo výške 70 340,-- € mimosúdnou dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (kolky, trovy konania) ako aj čas.
- raz do mesiaca boli stretnutia s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných právnických osôb + informácie o týchto jednotlivých prípadoch. Vďaka zaslaným výzvam vo väčšine prípadoch došlo k úhrade nedoplatkov.
- vždy po uzávierke mesiaca sa spravila spoločná porada právne odd. + ekonomika bytov a vyhodnotili sme všetkých dlžníkov, taktiež dodržiavanie splátkových kalendárov; následne právne odd. pripravilo podklady pre advokátsku kanceláriu, ktorá postupovala podľa štruktúry krokov na vymożenie pohľadávky.

V roku 2015 spoločnosť prevzala do správy bytový dom Stavbárska 40-42, Bratislava (Pentagon). V oblasti správy pohľadávok, nedoplatkov a vymáhania pohľadávok prišlo k značnému zvýšeniu agendy právneho referátu. Postúpená agenda od predchádzajúceho správcu bola odovzdaná nekompletne a neprehľadne. V prebiehajúcich súdnych sporoch bolo potrebné zo strany právneho referátu zabezpečiť faktický vstup do prebiehajúcich súdnych a exekučných konaní, teda procesne v zmysle Občianskeho súdneho poriadku realizovať zámenu účastníkov konania. Zo strany predchádzajúceho správcu vo väčšine prípadov nebola poskytnutá súčinnosť, preto bolo časovo a administratívne náročné dokladovanie nedoplatkov, ich účtovná evidencia a samotné vymáhanie. Neprehľadnosť účtovania nákladov na vymáhanie pohľadávok predchádzajúcim správcom neustále spôsobuje problémy pri ich vymáhaní od dlžníkov, ktorí náklady spôsobili, nakoľko predchádzajúci správca zaťažil nákladmi bytový dom aj bez ich priznania súdom. Uzatvorené zmluvné vzťahy správcu s poskytovateľmi právnych služieb, prípadne exekútormi neboli ani na opakované výzvy právneho referátu predložené. V účtovnej evidencii sú účtované všeobecným označením náklady na právne služby, bez uvedenia bližšej identifikácie vymáhanej pohľadávky, dlžníka. Okrem zvýšenia agendy počtu súdnych sporov sa značne zvýšil pre právny referát aj počet neplatičov a rozsah vymáhaných pohľadávok.

# Základné informácie právneho referátu za rok 2015

## Súdne vymáhanie

V roku 2015 bolo podaných 42 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 49 985,- € z toho v 17 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 24 881,- € čo predstavuje 49% úspešnosť.

Advokátska kancelária v spolupráci s našim právnym oddelením vymohla v roku 2015 mimosúdne 30 480,- €, čím sa ušetrili nemalé finančné prostriedky na kolkoch a trovách a taktiež domom sa rýchlejšie vrátili ich finančné prostriedky.

V prípadoch, kde exekúcia presahuje 1 000,- € sme rozšírili návrh o predaj nehnuteľnosti formou exekúcie. Nakoľko vo viacerých prípadoch exekútor nezistil žiadneho zamestnávateľa ani žiadny iný príjem, taktiež exekúcia nejavila žiadny záujem o splatenie nedoplatkov, pristúpili sme aj k takémuto riešeniu úhrady dlhov viaznucich na bytoch.

## Výzvy

K 31.12.2015 boli zasielané výzvy 10-krát v celkovej výške pohľadávky 467 018,-- € z toho bolo uhradených 238 488,-- € čo predstavuje 51% úspešnosť.

## Dražby

Pri pohľadávke nad 2 000,- € sme na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov a po prerokovaní konkrétnych prípadov so zástupcom domu predložili návrh na dražbu bytu u daných neplatičov, vďaka čomu prišlo väčšinou k úhrade celého nedoplatku zo strany neplatiča ešte pred pristúpením k dražbe. K odsúhlaseniu dražieb došlo v 9 prípadoch výška nedoplatkov v týchto prípadoch dosiahla výšku 55 780,-- €. V 5 prípadoch došlo k uhradeniu všetkých nedoplatkov ešte pred realizovaním dražby, boli uhradené nedoplatky vo výške 40.330,-- €. V 3 prípadoch ešte prebiehajú dražby.

## System sociálnych dní

System sociálnych dní, realizovaných konateľom spoločnosti v spolupráci s advokátskou kanceláriou, kde sa osobným rokovaním SB snaží znižovať pohľadávky v systéme soc. dní pokračuje, kde sa snažíme korektným prístupom dohodnúť na zaplacení nedoplatkov v čo najkratšom čase (splátkový kalendár, ktorí je odsúhlasený aj zástupcom domu). Viacerí dlžníci prejavili záujem o splátkové kalendáre, ktoré sú schvaľované po predchádzajúcom súhlase zástupcu domu konateľom našej spoločnosti. Pri tomto treba spomenúť, že sa zlepšila komunikácia so zástupcami jednotlivých domov, ktorí nemalou mierou

# Základné informácie právneho referátu za rok 2015

tiež prispievajú k vyriešeniu problémov neplatičov tým, že osobne sa dostávajú angažujú v tejto problematike.

Je potrebné poukázať na skutočnosť, že dlžníci sa zodpovednejšie stavajú k svojim záväzkom a oslovujú správcu so zámerom riešiť svoje záväzky, ale vzhľadom k ekonomickým podmienkam nie sú schopní naraz uhrádzať vzniknutý dlh, preto záväzky riešime splátkovými kalendármi. Behom roka bolo uzavretých 70 splátkových kalendárov, ktoré sú pravidelne kontrolované. Taktiež každý splátkový kalendár je odsúhlasený písomnou formou zástupcom domu, ktorý potvrdí každý konkrétny prípad, aby neprišlo k dezinformáciám zo strany dlžníkov.

Naše právne oddelenie úzko spolupracuje so zástupcami domou, s ktorými konkrétne prípady prejednávame a prijímame rozhodnutia o ich riešení. Dlžníkov kontaktujeme aj telefonicky, prípadne e-mailami a taktiež v zreteľa hodných prípadoch a rozsiahlych dlhoch sa zúčastňujeme rokovaní chôdzí vlastníkov, podávame informácie a návrhy na riešenie záväzkov. Na schôdzach vlastníkov upozorňujeme vlastníkov bytov a NP na neplatičov, prípadne na možné právne riešenia vzniknutých problémov.

## Záver

V posledných rokoch sa rozšírila agenda týkajúca sa uplatňovania práv vlastníkov na súdne domáhanie sa zneplatnenia uznesení schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov. Dotknutí vlastníci podávajú žaloby iba na správcu, resp. na ostatných vlastníkov a správcu. Doposiaľ ani jeden spor nebol rozhodnutý tak, aby napadnuté uznesenie bolo zrušené. Taktiež pribudla právna agenda domov, ktoré si súdnou cestou uplatňujú svoje zákonné nároky voči dodávateľom, vlastníkom, ktorí zasiahli bez súhlasu ostatných vlastníkov do spoločného majetku všetkých vlastníkov bytového domu.

V závere je potrebné poukázať na skutočnosť, že platobná disciplína vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednotlivých bytových domov je odrazom stavu ekonomiky a stále stúpajúci počet neplatičov odráža všeobecne ťaživú situáciu ekonomiky. Zvýšený počet neplatičov však priniesol aj kladný jav a to zodpovednejší prístup dlžníkov k riešeniu záväzkov.

10.05.2016

*Adriana Fabianová*  
právne oddelenie

# Vyhodnotenie Marketing za rok 2015

## Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

- Za pomoci informačnej databázy sa oslovovali vytypovaní klienti za účelom akvizície; oslovené BD zo spravodajského systému (BI) prechádzajú do Customer trackingu, kde sa zaznamenával postup jednotlivých krokov voči potenciálnemu klientovi (napr.: prvý kontakt, predstavenie služieb, osobné stretnutia so zástupcami vlastníkov, prezentácia služieb na schôdzi vlastníkov)

## Akvizícia

- V roku 2015 prešli do správy spoločnosti bytové domy:

- 1/2015	Píniová 6, 8, 10, 12	051 bytov, 44 G
- 1/2015	Most pri Bratislave 714	027 bytov
- 3/2015	Stavbárska 40, 42	180 bytov, 00 G, 08 NP
- 8/2015	Vlárska 13/A/B/C	043 bytov, 50 G, 02 NP
- Spolu 4 objekty		<b>301 bytov, 94 G, 10 NP</b>
- K 30.9.2015 sme ukončili výkon správy bytového domu Zadunajská cesta 8 (vypovedanie zmluvy zo strany správcu).

## PR a propagácia

- **Iné médiá** – priebežné vyjadrenia pre denníky Hospodárske noviny, SME, Pravda a Slovenský rozhlas (RTVS).

## EVENTY

- **Semináre a workshopy**
  - ad hoc tematicky zameraná osвета pre zástupcov vlastníkov v domoch v správe SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. V roku 2015 sa neuskutočnila osvetová akcia, nakoľko spoločnosť nenašla sponzora, ktorý by mal záujem sa prezentovať a uhradiť náklady spojené s realizáciou semináru.
- **Firemné akcie**
  - September 2015 - spoločný firemný teambuilding spojený s rekreáciou (ozdravovací pobyt) v Oščadnici, ktorého sa v rámci povinnej dovolenky zúčastnilo 16 zamestnancov, náklady boli hrazené zo sociálneho fondu.

## Podpora predaja služieb

- **Monitoring potenciálneho trhu** - priebežné zaznamenávanie informácií o bytových domoch v Bratislave, sledovanie developerských projektov.
- **www stránka** – pravidelná aktualizácia informácií a oznamovanie skutočností prostredníctvom internetovej stránky spoločnosti.

## Vyhodnotenie Marketing za rok 2015

- **WEBDOMUS** – zabezpečenie chodu a prevádzky, distribúcia prístupových hesiel k informáciám o účtoch pre jednotlivých vlastníkov, propagácia tejto služby na schôdzach vlastníkov.

*Vypracoval:  
Ing. Andrej Jurikovič, dňa: 11. 5. 2015*

# Základné informácie Ekonomického odboru za rok 2015

## Odbor ekonomickej správy bytových domov

V priebehu roku ekonomické oddelenie spracováva prvotné doklady, faktúry, pohonné hmoty, stravné lístky, úhrady faktúr a interné doklady, príjmové a výdavkové pokladničné doklady, inventarizáciu pokladničnej hotovosti. V roku 2015 sme opäť zaznamenali nárast predaja bytov, s čím bola spojená administratívna náročnosť. Podľa požiadaviek vlastníkov bytov schválených na schôdzach sme museli reagovať zmenami predpisov za užívanie bytov z dôvodu napr. zvýšenia príspevkov do FPÚaO, zníženia zálohových predpisov za ústredné kúrenie z dôvodu zateplenia bytových domov. Na základe spoločných odberných miest pre bytové domy nastal nárast prerozdelenia a refakturácie nákladov za dodávku rôznych médií iným správcom. Na požiadanie zástupcov vlastníkov ekonomické oddelenie odovzdávalo informácie o nedoplatkoch, ich riešení, bankových výpisoch a faktúrach jednotlivých bytových domov.

Prvý polrok 2014 sme venovali kontrole nákladov bytových domov pre potreby zabezpečenie korektného vyúčtovania nákladov, nahrávaníu osobomesiacov, prenášaníu údajov z analýz a z účtovníctva. Riešili sme problémy pri spracovaní podkladov na rozpočítanie vykurovacích nákladov od firiem Yzamer, Techem, V.I.Trade, Enbra atď.

V roku 2014 sme pre Mestskú časť Bratislava - Vrakuňa na základe príkazných zmlúv vypracovávali rozúčtovanie nákladov na nájomné byty a byty v škôlkach a školách.

Na základe dotazníkov pri preberaní nových bytových domov do správy, prípadne na žiadosť vlastníkov vystavovali pracovníčky Zmluvy o poskytovaní informácií prostredníctvom internetu (služba WebDOMUS).

Do našej správy sme prevzali v roku 2015 štyri bytové domy: Píniová 6-12, Most pri Bratislave 714, Stavbárska 40-42 a Vlárská 13A/B/C. Keďže sme preberali do našej správy niekoľko domov v roku 2014, museli sme do našej databázy v roku 2015 zapracovať vyúčtovania od bývalých správcov a následne zabezpečiť finančné vysporiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri bytových domov, prevzatých v roku 2015 zasa zaevidovať všetky mesačné zálohové predpisy a úhrady jednotlivých vlastníkov, zaúčtovať všetky faktúry, ktoré sa týkali obdobia, kedy boli objekty u predchádzajúceho správcu.. Navyše, množstvo ekonomických podkladov, ktoré sme dostali od bývalých správcov bolo neúplných, nezrozumiteľných, prípadne nepostačujúcich.

Na prelome rokov 2015 a 2016 sa pracovníčky oddelenia oboznamovali s novou verziou programu DOMUS od firmy ANASOFT.

*Bratislava 9.5.2016*

*Ľubica Urminská  
vedúca ekonomiky bytov*

## **Správa o hospodárení spoločnosti k 31.12.2015**

### **A. Náklady:**

Celkové náklady v r. 2015 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 527.387,47 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 24.102,25 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.

Zahŕňa aj hodnotu drobného hmotného majetku, o ktorom účtovná jednotka rozhodla, že nie je dlhodobým majetkom.

Spotreba elektrickej energie (502) – 3.685,13 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v objekte spoločnosti.

Spotreba tepelnej energie (502) – 7.523,09 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie administratívnej budovy na Toplianskej ul.

Predaný tovar (504) – 93,00 € - predané nakúpené samozatvárače brán pre bytové domy

Opravy a udržiavanie (511) – 2.034,18 – nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu kancelárskych strojov, automobilov, kancelárskych priestorov.

Cestovné (512) – 945,38 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov.

Náklady na reprezentáciu (513) – 948,32 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi)

Nájomné (518) – 31.198,15 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za nájomné za priestory sídla spoločnosti, pozemok pod budovou Pekárne a tenisovými kurtmi.

Náklady na poštové služby (518) – 10.004 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk.

Služby výpočtovej techniky (518) – 15.440,21 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete (3.792,00 €) a poplatky za aktualizácie softvéru (11.581,89€)

Náklady na právnu, audítorskú a účtovnú činnosť (518) – 34.280 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnik

(10.800 €), znalecký posudok na stanovenie hodnoty firmy (3.900 €), audit účtovníctva (5.931 €) a služby vedenia účtovníctva (11.670 €).

Telekomunikačné služby (518) – 8.516,34 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 18.347,93 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovni, hygienických služieb, upratovanie v priestoroch firmy, servisné služby na tlačiarne, služby spojené s nákupom stravných lístkov pre zamestnancov, školenia, servis klimatizácií a ost. služby.

Marketing (518) – 868,68 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na reklamu Spokojného bývania, s.r.o., umiestnenú na stene bytového domu na Torskej ul.

Mzdové náklady (521) – 275.619,35 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na mzdy technicko-hospodárskych pracovníkov a pracovníkov zamestnávaných mimo pracovného pomeru (dohody o vykonaní práce a pracovnej činnosti). Mzdy pracovníkov v trvalom pracovnom pomere tvorila čiastku 255 650,83 € (mzda, náhrady mzdy na dovolenky, odchodné do dôchodku, zákonné lekárske ošetrovanie,..) Mzdy na základe dohody o vykonaní práce a pracovnej činnosti tvoria čiastku 19 938,52 €, na základe rozhodnutí vlastníkov bytov a NP, ktoré sú pokryté výnosmi.

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 19.829,32 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 98.878,45 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca a pracovníkov pracujúcich na dohody.

Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 4.228,39 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 15.670,51 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady tvorby sociálneho fondu v zmysle zákona o tvorbe, výške a použití sociálneho fondu, príspevky na stravovanie zamestnancov, lekárske prehliadky zamestnancov.

Daň z motorových vozidiel (531) – 647,08 € – nákladová položka zahŕňajúca cestnú daň za motorové vozidlá.

Daň z nehnuteľnosti (532) – 2.281,49 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady dane za budovu Pekárne (fitnesscentrum), 3 byty s príslušnou časťou pozemku pod domom a garáž v majetku spoločnosti.

Daň je vyčíslená v zmysle platných všeobecne záväzných nariadení.

Ostatné dane a poplatky (538) – 1.321,03 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Dary (543) – 109.067,57 € – nákladová položka zahŕňajúca bezodplatné odovzdanie budovy Pekárne MČ Vrakúňa (99.736,68 €), DPH z bezodplatného odovzdania budovy Pekárne (8.792,46 €), dary pracovníkom pri jubileách.

Odpis pohľadávky (546) – 1.569,13 € - odpis položiek účtu 325.888 (ostatné záväzky – interné doklady, súvisiace so správou bytov vo vlastníctve MČ).

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 21.021,35 € - vytvorená v zmysle zákona o účtovníctve a zákon o Daní z príjmov. Najvyššou položkou je opravná položka za nájomný byt vo vlastníctve MČ (nájomník Rigo, Jedľová ul.).

Ostatné prevádzkové náklady (548) – 2.388,29 € – nákladová položka zahŕňajúca aktualizácie tvorby rezerv na súdne trovy.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 13.474,39 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Ostatné finančné náklady (568) – 4.056,83 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch, poisťné z titulu poistenia hnutel'ného a nehnuteľného majetku, zodpovednosť za škodu.

Daň z príjmov bežnej činnosti (591) – 4.224,21 € – nákladová položka zahŕňajúca odvod zo zisku vo výške 22% zo základu dane.

## **B. Výnosy (tržby):**

Dosiahnuté výnosy v roku 2015 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 630.205,23 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Tržby z nájomného za byty (602) – 429,36 € – príjmová položka, ktorej výška závisí od výšky regulovaného nájomného a výšky príspevkov do FPÚaO v bytových domoch.

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 43.523,03 € - položka zahŕňajúca nájomné za kancelársky priestor, nájomné za budovu „Pekáreň“ a tenisových kurtov, ako aj prenájom garáže za uskladnené veci p. Šeříkovej.

Tržby ostatné (602) – 39.056,79 € – podstatnou sumou je fakturácia za inžiniering pri zabezpečovaní obnovy bytového fondu, marža za práce spojené s fakturáciou odmiem pre zástupcov vlastníkov a upratovačov zabezpečovaných na základe dohôd, fakturácia za odpisy vodomero, poplatky za vystavenie upomienok, poplatok za administráciu úverov bytových domov.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 488.376,61 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

Tržby za technické práce pre bytové domy (602) – 1.517,49 € - fakturácia za drobné opravy vykonané pre bytové domy zamestnancom Spokojného bývania.

Tržby z prevádzkovania kotolní (602) – 13.160,28 € - výnos za spravovanie kotolní v bytových domoch.

Tržby za tovar (604) – 93,00 € - predané nakúpené samozatvárače brán pre bytové domy.

Tržby za predaj majetku (641) – 3.593,97 € - predaj bojlerovne Bebravská 26-28 vlastníkom BD – zostatková cena, traktora MČ Bratislava – Vrakuňa a automobilu Škoda Octavia.

Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania (644) – 678,38 € - vymožené penále za oneskorené úhrady za predpísané nájomné.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 39.403,05 € – príjmová položka tvorená najmä zúčtovaním zostatku dotácie na opravu strechy budovy „Pekáreň“ pri jej bezodplatnom odovzdaní, refakturovanými poštovými poplatkami, poplatkami za fotokópie.

Úroky z bankových účtov (662) – 376,27 € – príjmová položka z úrokov na bankových účtoch.

**VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
K 31. 12. 2015

**NÁKLADY**

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2015	Finančný plán na rok 2015	skutočnosť medzisúčty
501	Spotreba materiálu	24 102,25	25 000	
502	Spotreba elektrickej energie	3 685,13	4 900	
502	Spotreba tepelnej energie	7 523,09	7 700	35 310,47
504	Predaný tovar	93,00		
511	Opravy a udržiavanie	2 034,18	2 000	
512	Cestovné	945,38	1 900	
513	Náklady na reprezentáciu	848,32	800	
518	Nájomné	31 198,15	32 000	
518	Náklady na poštovné služby	10 004,00	13 000	
518	Služby výpočtovej techniky	15 440,21	15 500	
518	Náklady na právnu, audit.,účetnú činnosť	34 280,00	30 000	
518	Náklady na telekomunikačné služby	8 516,34	8 600	
518	Ostatné služby	18 347,93	20 000	
518	Marketingové služby	868,68	900	122 483,19
521	Mzdové náklady	255 680,83	264 000	
521	Mzdové náklady dohody FPÚaO	19 938,52		
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	19 829,32	21 000	
524	Zákonné sociálne poistenie	98 878,45	95 000	
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	4 228,39	4 400	
527	Zákonné sociálne náklady	15 670,51	17 000	414 226,02
531	Daň z motorových vozidiel	647,08	600	
532	Daň z nehnuteľností	2 281,49	2 500	
538	Ostatné dane a poplatky	1 321,03	2 000	4 249,60
541	Zostatková cena predaného DNM a DHM			
543	Dary	109 067,57	500	
544	Zmluvné pokuty a penále			
545	Ostatné pokuty a penále			
546	Odpis pohľadávky	1 569,13		
547	Opravné položky k pohľadávkam	21 021,35	4 000	
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-2 388,29	1 500	129 269,76
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	13 474,39	14 000	
554	Tvorba ostatných rezerv			13 474,39
562	Úroky			
568	Finančné náklady	4 056,83	5 000	4 056,83
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	4 224,21	680	
<b>Spolu:</b>		<b>727 387,47</b>	<b>594 480</b>	

**VÝNOSY**

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2015	Finančný plán na rok 2015
602	Tržby z nájomného za byty	429,36	800
602	Tržby za nájomné (Tajpan, Balty, Opax)	43 523,03	46 000
602	Tržby - ostatné	39 056,79	56 000
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	488 376,61	466 000
602	Tržby za technické práce pre bytové domy	1 517,49	
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	13 160,28	13 000
604	Tržby za tovar	93,00	
641	Tržby z predaja DHM	3 593,97	
644	Zmluvné pokuty, penále a úrok z omeškania	678,38	
645	Ostatné pokuty a penále - nedaňové		
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	39 403,05	13 000
654	Zúčtovanie ostatných rezerv		
662	Úroky	373,27	500
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
682	Náhrady škôd		
<b>Spolu:</b>		<b>630 205,23</b>	<b>595 300</b>

<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK</b>	<b>-97 182,24</b>	<b>820</b>
------------------------------------	-------------------	------------

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2015

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 2 4 6 6 6 8 IČO 3 5 8 1 5 3 2 9 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna <input type="checkbox"/> mimoriadna <input type="checkbox"/> priebežná	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá <input type="checkbox"/> veľká  (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 1 5 do 1 2 2 0 1 5 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 4 do 1 2 2 0 1 4
---	---	--	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S P O K O J N É B Ý V A N I E , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T O P L I A N S K A

Číslo

5

PSC

Obec

8 2 1 0 7 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O S B A , l m . o d d . | s r o , v l o ž k a č . 2 4 4 2 6 / B

Telefónne číslo

4 0 2 0 9 1 1 1

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 3 . 0 3 . 2 0 1 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	9 6 1 1 5 7	8 2 2 7 5 9	
			1 3 8 3 9 8		9 5 9 6 6 2
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 3 6 2 4 5	2 0 6 4 6	
			1 1 5 5 9 9		1 3 3 8 5 7
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	3 8 8 5 9	0	
			3 8 8 5 9		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	3 8 8 5 9	0	
			3 8 8 5 9		
3.	Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	9 7 3 8 6	2 0 6 4 6	
			7 6 7 4 0		1 3 3 8 5 7
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	8 7 8	8 7 8	
					8 7 8
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 6 8 9 0	5 9 2 2	
			1 0 9 6 8		1 1 1 5 5 5
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 9 6 1 8	1 3 8 4 6	
			6 5 7 7 2		2 1 4 2 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2 Netto 3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	8 2 3 5 4 5	8 0 0 7 4 6	
			2 2 7 9 9		8 2 4 0 3 5
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	34	1 6 7	1 6 7	
<b>B.I.1.</b>	<b>Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/</b>	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 6 7	1 6 7	
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	41			
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto 2
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 3 7 3 5 4	1 1 4 5 5 5	1 2 4 0 7 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 3 1 9 2 9	1 0 9 1 3 0	1 2 1 8 2 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	1 1 1 4	1 1 1 4	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 3 0 8 1 5	1 0 8 0 1 6	
			2 2 7 9 9		1 2 1 8 2 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	5 2 2 5	5 2 2 5	
					2 2 3 9
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 0 0	2 0 0	
					8
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 8 6 0 2 4	6 8 6 0 2 4	6 9 9 9 6 5
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	8 2 7	8 2 7	7 2 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 8 5 1 9 7	6 8 5 1 9 7	6 9 9 2 3 8
C.	Časové rozlišenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 3 6 7	1 3 6 7	1 7 7 0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 3 6 7	1 3 6 7	1 7 7 0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	79	8 2 2 7 5 9	9 5 9 6 6 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 9 9 6 0 4	8 2 8 8 0 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	8 3 5 8 3	8 3 5 8 3
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	8 3 5 8 3	8 3 5 8 3
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	5 4 8 8 1 6	5 4 8 8 1 7
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 8 1 5 5	1 8 1 5 5
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 8 1 5 5	1 8 1 5 5
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 3 7 2 9 8	1 3 7 2 9 8
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	1 3 7 2 9 8	1 3 7 2 9 8
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	8 9 3 4	8 9 3 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	8 9 3 4	8 9 3 4
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 9 7 1 8 2	3 2 0 1 5
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 2 3 1 5 5	1 0 2 5 1 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 4 3 9	2 1 8 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	3 4 3 9	2 1 8 0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	8 3 5 4 5	7 3 7 4 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 7 1 4	8 6 8 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 7 1 4	8 6 8 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	3 2 4 0 1	3 0 3 0 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	1 8 1 1 0	1 7 0 5 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 8 3 2 0	1 7 1 1 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		5 8 5
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 6 1 7 1	2 6 5 9 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 3 1 1 0	2 6 5 9 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 3 0 6 1	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		2 8 3 4 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		2 8 3 4 7
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 8 6 1 5 7	5 8 3 1 1 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	6 2 9 8 3 2	5 9 9 6 1 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	9 3	
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 8 6 0 6 4	5 8 3 1 1 2
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	3 5 9 4	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	4 0 0 8 1	1 6 4 9 9
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 1 9 1 0 6	5 5 4 7 4 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	9 3	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 5 3 1 1	3 5 7 1 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 2 2 4 8 3	9 4 2 0 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	4 1 4 2 2 6	3 9 3 8 4 9
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 7 5 6 1 9	2 6 0 0 6 1
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 9 8 2 9	2 0 0 7 1
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 0 3 1 0 7	9 8 7 3 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 5 6 7 1	1 4 9 8 5
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 2 5 0	4 4 2 0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 3 4 7 4	2 0 4 3 4
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 3 4 7 4	2 0 4 3 4
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 1 0 2 1	4 2 8 5
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 0 8 2 4 8	1 8 3 6
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 8 9 2 7 4	4 4 8 6 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 2 8 2 7 0	4 5 3 1 8 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 7 3	9 0 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 7 3	9 0 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	3 7 3	9 0 9
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 0 5 7	4 2 0 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 0 5 7	4 2 0 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 6 8 4	- 3 3 0 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 9 2 9 5 8	4 1 5 6 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 2 2 4	9 5 4 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 2 2 4	9 5 4 8
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 9 7 1 8 2	3 2 0 1 5

Poznámky Úč POD 3-01

IČO: 35815329

DIČ: 2020246668

## Čl.I - Všeobecné informácie

(1)

Obchodné meno:	SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Sídlo:	Toplianska 5, 821 07 Bratislava

Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky:

(2) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 24.6.2015

(3)	Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky	Riadna	X
		Mimoriadna	
	Dôvod mimoriadnej účtovnej závierky		

(4) Údaje o skupine účtovných jednotiek:

Nie je súčasťou konsolidovaného celku		Je súčasťou konsolidovaného celku	X
---------------------------------------	--	-----------------------------------	---

- a) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka – Mestská časť Bratislava – Vrakuňa, Širavská 7, 821 07 Bratislava
- b) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a),
- c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b) - Mestská časť Bratislava – Vrakuňa, Širavská 7, 821 07 Bratislava
- d) údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona, pričom sa uvádzajú
1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa osobitných predpisov
  2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek.

(5)	Priemerný prepočítaný počet zamestnancov BO	19
	Priemerný prepočítaný počet zamestnancov PO	20

## Čl.II - Informácie o orgánoch spoločnosti

Informácie o orgánoch účtovnej jednotky – bez náplne

a) Výška jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ				
Druh záruky	Štatutárny orgán	BO	PO	
b) Pôžičky poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ				
	Štatutárny orgán	Úrok v %	BO	PO
1. Celková suma poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia				

2. Celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia			
3. Celková suma odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia			
<b>d) Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať</b>			
Plnenie na súkromné účely k vyúčtovaniu	Štatutárny orgán	BO	PO

### Čl.III - Informácie o prijatých postupoch

(1)	Účtovná jednotka(ÚJ) bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti	ÁNO	X	NIE	
(2)	Zmeny účtovných zásad a metód	ÁNO		NIE	X

Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastkach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách.

- (3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

(4)	Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných				
	a)				
	Obstarávacou cenou				
	1. hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou				X
	2. zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou				X
	3. podiely na ZI obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere okrem cenných papierov, podielov na ZI obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov				
	4. pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do ZI				
	5. nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,				X
	6. záväzky pri ich prevzatí				
	Vlastnými nákladmi				
	1. hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou				
	2. zásoby vytvorené vlastnou činnosťou				
	3. nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou				
	4. príchovky a prírastky zvierat				

Poznámky Úč POD 3-01

IČO: 35815329

DIČ: 2020246668

menovitou hodnotou	
1. peňažné prostriedky a ceniny	X
2. pohľadávky pri ich vzniku	X
3. záväzky pri ich vzniku	X
Reálnou hodnotou	
1. majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti	
2. majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a majetok a záväzky nadobudnuté zámenou	
3. cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní	

Úbytok zásob rovnakého druhu sa účtuje v ocenení:	
Cenou zistenou váženým aritmetickým priemerom	
Metódou FIFO	X
Obstarávacía cena zásob sa rozdeľuje na cenu za ktoré sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním(VON).	
Pri vyskladnení sa VON rozpúšťajú nasledovne : $VON/(PS \text{ zásob} + \text{príjem zásob}) \times \text{výdaj zásob}$	

Výdavky budúcich období a príjmy budúcich období (menovitá hodnota) sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.	X
Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci - v ocenení rovnajúcom istine a náklady súvisiace s obstaraním	
Daň z príjmov splatná - menovitá hodnota, daň sa určuje z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách na daňové účely podľa zákona o daniach z príjmov	X
Náklady a výnosy časovo rozlišujú. Časovo sa nerozlišujú náklady a výnosy, ak ide o nevýznamný a stále sa opakujúci účtovný prípad týkajúci sa časového rozlíšenia nákladov alebo výnosov posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia.	X

b) Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku		
Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované		X
Opravná položka k pohľadávkam	Podľa kritérií definovaných v zákone o daniach z príjmov	X
	Odborným odhadom podľa opodstatneného predpokladu zníženia	X
Opravná položka k materiálu	Odborným odhadom	
Opravná položka k tovaru		

c) Určenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv		
Ocenenie záväzkov menovitou hodnotou		X
Rezervy k nevyfakturovaným dodávkam	Odborným odhadom na splnenie existujúcej povinnosti	X
Rezervy k nevyčerpaným dovolenkám	Odborným odhadom podľa stavu nevyčerpaných dovoleniek	X

--	--	--

- d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou, a to: - bez náplne
1. určenie ocenenia reálnou hodnotou, pričom sa uvádza aplikácia reálnej hodnoty podľa zákona; pri kvalifikovanom odhade sa uvádza stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia,
  2. pre každú kategóriu finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom sa uvádza reálna hodnota a údaj o tom, v akej sume sa zmeny reálnej hodnoty zahrnujú do výkazu ziskov a strát a v akej sume sa zahrnujú vo vlastnom imaní ako oceňovacie rozdiely,
  3. pre každý druh derivátových finančných nástrojov informácie o rozsahu a podstate týchto nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov,
- e) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi, a to: - bez náplne
1. pre každý druh derivátových finančných nástrojov sa uvádza reálna hodnota týchto finančných nástrojov, ak sa môže spoľahlivo určiť ako trhová cena a informácia o rozsahu a charaktere týchto nástrojov,
  2. pri dlhodobom finančnom majetku, ktorý sa vykazuje vo vyššej hodnote ako je jeho reálna hodnota, sa uvádza
    - 2a. účtovná hodnota a reálna hodnota za jednotlivé položky majetku alebo skupiny týchto jednotlivých položiek majetku,
    - 2b. dôvod pre zníženie účtovnej hodnoty vrátane povahy dôkazov pre predpoklad, že sa účtovná hodnota opätovne dosiahne,
- f) Stanovenie metódy vlastného imania : bez náplne
- g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Nehmotný majetok odpisuje účtovná jednotka počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Nehmotný majetok, ktorým sú náklady na vývoj sa odpisuje najneskôr do piatich rokov od jeho obstarania. Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa neaktivuje okrem softvéru a nákladov na vývoj, ktoré sa aktivujú v súlade s postupmi účtovania.	
Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje s ohľadom na opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadňuje doba použiteľnosti, počet výrobkov alebo podobných jednotiek, u ktorých sa predpokladá ich získanie prostredníctvom majetku. Účtovné a daňové odpisy sa rovnajú	X
Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje s ohľadom na opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadňuje doba použiteľnosti, počet výrobkov alebo podobných jednotiek, u ktorých sa predpokladá ich získanie prostredníctvom majetku. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú	
Dlhodobý nehmotný majetok =doba použiteľnosti viac ako rok a vstupná cena je viac ako	2400,-eur X
Samostatné huteľné veci sú dlhodobým hmotným majetkom ak doba použiteľnosti je viac ako rok a vstupná cena viac ako:	1700,-eur X

Majetok	Odpisová skupina	Doba odpisovania	Lineárne odpisy	Zrýchlené odpisy	
Dopravné prostriedky	1	4	áno		
byty	6	40	áno		
garáž	4	12	áno		

Poznámky Úč POD 3-01

IČO: 35815329

DIČ: 2020246668

Počítačová a telefónna sieť	2	6	áno		
Kopírovací stroj	1	4	áno		

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: - bez náplne

(5) Informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia – bez náplne			
Opis	účet	+/- HV Bežné obdobie	+/- Vplyv na vlastné imanie

#### Čl.IV – Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

- (1) K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill sa uvádza dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: - bez náplne
- (2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi, pričom sa uvádza forma zabezpečenia a zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia. Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia: - bez náplne

#### (3) Informácie o záväzkoch

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov:	BO	PO
	0	0
b) Celková suma zabezpečených záväzkov, opis a spôsoby zabezpečenia záväzkov: bez náplne		
Spôsob zabezpečenia:		
Záložné právo		
Inak zabezpečené		
Inak zabezpečené		
Spolu		

(4) Informácie o vlastných akciách: **bez náplne**

a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia,

b) informácie

1. počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní,
2. počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu,

c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.

## (5) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm.

Popis nákladov , výnosov výnimočného rozsahu	Dôvod vzniku	EUR
Dary, účet 543	Bezodplatné odovzdanie budovy MČ Vrakuňa	108.928,50

*Č.IV - Informácie o iných aktívach a iných pasívach*

## (1) Informácie k iným aktívam a iným pasívam :

a) opis a hodnota podmieneného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; takýmto majetkom sú napríklad práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv – **bez náplne**

b) opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napríklad zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takýmito podmienenými záväzkami sú

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť – **bez náplne**

(2) Významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch, napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: **bez náplne**


(3) Podsúvahové účty- Informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcii, odpísaných pohľadávkach a podobne: bez náplne		
	Účet	EUR

#### Čl.VI – Udalosti ,ktoré nastali po dni ,ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Charakter a finančný vplyv významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad informácie o

- a) pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky, s uvedením dôvodu týchto zmien,
- b) dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky,
- c) zmena spoločníkov účtovnej jednotky,
- d) prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti,
- e) zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku,
- f) začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkare,
- g) vydanie dlhopisov a iných cenných papierov,
- h) zlúčenie, splnutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky,
- i) mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napríklad o živeľnej pohrome,
- j) získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky a podobne.

Bez náplne

#### Čl.VII – Ostatné informácie

- (1) Informácia o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme, pričom sa uvádza náhrada za túto činnosť v akejkoľvek forme, a ak sa zároveň vykonávajú aj iné činnosti, uvádzajú sa aj informácie o
  - a) všetkých formách prijatej náhrady,
  - b) účtovných zásadách použitých pri pridelovaní nákladov a výnosov,
  - c) všetkých druhoch činností účtovnej jednotky.
- (2) Informácie účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona
- (3) Informácie účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona

Použité skratky:

ÚJ-účtovná jednotka

BO-bežné účtovné obdobie

PO-bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

X-položka sa vzťahuje na účtovnú jednotku

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA PRE KONATELA A SPOLOČNÍKA SPOLOČNOSTI SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú prehľad významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

### Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítora berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

### Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

### Iné skutočnosti

Táto správa je vydaná na základe dobrovoľne vykonaného auditu, nakoľko nie sú splnené požiadavky § 19, odsek 2, zákona o účtovníctve.

2. apríla 2016

FTM AUDIT s.r.o.  
Licencia SKAU č. 61  
Obchodný register, zložka 7498/B  
Kopčianska 10  
851 01 Bratislava



Juraj Matay, MBA  
Zodpovedný audítor  
Licencia UDVA č. 1105



### **3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2015**

## **Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. Toplianska 5, 821 07 Bratislava za rok 2015 pre Valné zhromaždenie spoločnosti.**

Správu predkladá dozorná rada (ďalej len DR) v zložení: Ing. Ľubomír Czaja - predseda DR, Ing. Tomáš Galo, Ing. Zuzana Schwartzová, Ing. Jedenástik, Gabika Olešová - členovia.

### **DR v roku 2015 vykonala tieto aktivity:**

Kontrola pokladne 3 x

Zasadanie DR 5x, na každom rokovaní bola DR uznášaniaschopná.

### **DR Prijala nasledovné zásadné rozhodnutia:**

schválila Výročnú správu obchodnej spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobie rok 2014,

schválila návrh rozdelenia zisku za obdobie rok 2014,

schválila plán práce Dozornej Rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na rok 2015,

schválila plán práce Dozornej Rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na rok 2016.

### **DR zobrala na vedomie najmä nasledovné:**

správu o hospodárskych výsledkoch za rok 2014,

predložený plán hospodárenia na rok 2015

plnenie úloh za predchádzajúce obdobie 2014

stav hospodárenia za I. polrok 2015

stav hospodárenia k 30.9.2015

informácie o výsledkoch auditu ku 30.9.2015

predložené informácie o hodnote spoločnosti ku 30.9.2015

### **Detail činností za rok 2015:**

Úvodné zasadnutie novozvolených členov DR a štatutárnych orgánov spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. : 27.2.2015

Prítomných: 5 členov DR

#### 1. Zasadnutie DR: 10.3.2015

*Uznesenie DR SPOBY č. 01-2015/03:* Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za zapisovateľa a overovateľa schvaľuje Ľubomíra Czaju

*Uznesenie DR SPOBY č. 02-2015/03:* a) Dozorná rada považuje úlohy zo spoločného úvodného stretnutia novozvolených členov DR a štatutárnych orgánov spoločnosti za splnené.. b) Dozorná rada zároveň požaduje spísať chronologický postup riešenia odkúpenia pozemkov pod fitnesscentrom spojený s požiadavkou mesta o tzv. pohľadávke za kolektory v roku 2002, 2003 a 2005 vo výške 30.263,- €. Správa bude vypracovaná ako materiál do zastupiteľstva MČ Vrakuňa s požiadavkou na mestských poslancov /p. Kuruc a p. Svoreňová / za Vrakuňu o pomoc pri hľadaní riešenia na odpis týchto tzv. pohľadávok zo strany mesta. c) Dozorná rada zároveň požaduje predložiť informáciu do Finančnej komisie pri Miestnom zastupiteľstve BA – Vrakuňa koľko stojí zimná údržba pre domy v MČ Vrakuňa, ktoré sú v správe Spokojného bývania.

*Uznesenie DR SPOBY č. 03-2015/03:* a) Dozorná rada berie na vedomie správu o hospodárskych výsledkoch za rok 2014. b) Dozorná rada zároveň požaduje predložiť plán hospodárenia spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na rok 2015.

*Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/03:* a) Dozorná rada poveruje predsedu dozornej rady v spolupráci s konateľkou p. Adamovou prípravou návrhu rámcového plánu práce na rok 2015. Rámcový plán bude predložený na najbližšom stretnutí DR. b) Dozorná rada poveruje členov dozornej rady p. Jedenástika a p. Schwartzovú kontrolou pokladne. Kontrola bude vykonaná v mesiaci marec 2015. Návrh termínu streda 18.3.2015 o 8:00. c) Dozorná rada poveruje konateľku p. Adamovú pripraviť výber dodávateľa pre audit účtovníctva roku 2015.

Prítomných: 5 členov DR

2. Zasadnutie DR: 14.4.2015 - auditu účtovníctva a zmlúv za rok 2014 v spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Na kontrole boli predložené doklady: verejné obstarávania, daňové podklady, dodávateľské faktúry, odberateľské faktúry, bankové výpisy.

Prítomných: 5 členov DR

3. Zasadnutie DR: 26.5.2015

*Uznesenie DR SPOBY č. 01-2015/05:* Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za zapisovateľa a overovateľa schvaľuje Ľubomíra Czaju,

*Uznesenie DR SPOBY č. 02-2015/05:* a) Dozorná rada považuje za splnené úlohy: Uznesenie DR SPOBY č. 02-2015/03 b), Uznesenie DR SPOBY č. 02-2015/03 c), Uznesenie DR SPOBY č. 03-2015/03 b) Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/03 a), Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/03 b). b) DR berie na vedomie informáciu o navrhovanom postupe plnenia úlohy Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/03 c)

*Uznesenie DR SPOBY č. 03-2015/05:* a) DR berie na vedomie správu o činnosti DR za rok 2014. b) DR poveruje konateľku pripraviť správu plnenia úloh z roku 2014, ktoré boli udelené konateľke.

*Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/05:*

a) DR žiada konateľku o predloženie zoznamu platných smerníc na plánované septembrové stretnutie DR. b) DR schvaľuje Výročnú správu obchodnej spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobie rok 2014 v zmysle doplnených návrhov a účtovnú závierku za rok 2014 a odporúča doplnenú výročnú správu a účtovnú závierku predložiť Valnému zhromaždeniu spoločnosti. c) DR žiada rozdeliť účtovnú položku mzdové náklady samostatne na Mzdové náklady zamestnancov spoločnosti a Mzdové náklady dohodárov (pre spravované domy).

*Uznesenie DR SPOBY č. 05-2015/05:* DR Schvaľuje návrh rozdelenia zisku 32 015,07 €:

Výplata dividend jedinému spoločníkovi MČ Vrakúňa : 25 515,07 €

Prídel do fondu odmiern na podiely na zisku zamestnancom a konateľovi : 6 500.€

a odporúča návrh predložiť Valnému zhromaždeniu spoločnosti

*Uznesenie DR SPOBY č. 06-2015/05:* a) DR navrhuje konateľke zabezpečiť nový prieskum trhu na pohonné hmoty b) DR navrhuje konateľke vykonať rozpis zloženia správcovského poplatku

*Uznesenie DR SPOBY č. 07-2015/05:* a) DR schvaľuje plán práce Dozornej Rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na rok 2015. b) DR poveruje kontrolou pokladne v termíne 6/2015 pani Schwartzovú a pani Olešovú. Termín si spresnia po dohode s konateľkou. c) DR poveruje kontrolou pokladne v termíne 9/2015 pána Jedenástika a pána Gala. Termín si spresnia po dohode s konateľkou. d) DR bude plán činnosti prerokovávať vždy na plánovaných stretnutiach DR

*Uznesenie DR SPOBY č. 08-2015/05:* a) DR berie na vedomie predložený plán hospodárenia SPOBY na rok 2015. b) DR odporúča konateľke prehodnotiť nákladové položky s cieľom prípadných úspor. c) DR žiada konateľku o doplnenie porovnania tabuľky HV za roky 2007-2011 o roky 2012, 2013 a 2014

Prítomných: 5 členov DR

4. Zasadnutie DR: 29.9.2015

*Uznesenie DR SPOBY č. 01-2015/05:* Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za zapisovateľa a overovateľa schvaľuje Ľubomíra Czaju,

*Uznesenie DR SPOBY č. 02-2015/09:* a) Dozorná rada považuje za splnené úlohy: Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/03 c), Uznesenie DR SPOBY č. 03-2015/05: b), Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/05 a), b), c), Uznesenie DR SPOBY č. 05-2015/05, Uznesenie DR SPOBY č. 06-2015/05 a), b), Uznesenie DR SPOBY č. 07-2015/05 b), Uznesenie DR SPOBY č. 08-2015/05: b), c)

b) DR berie na vedomie informáciu o navrhovanom postupe plnenia úlohy : Uznesenie DR SPOBY č. 07-2015/05

c) Úloha trvalá: Uznesenie DR SPOBY č. 07-2015/05:

*Uznesenie DR SPOBY č. 03-2015/09:* Dozorná rada berie na vedomie predloženie plnenia úloh za predchádzajúce obdobie 2014

*Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/09:* Dozorná rada berie na vedomie predloženie stavu hospodárenia za I. polrok 2015.

*Uznesenie DR SPOBY č. 05-2015/09:* Dozorná rada poveruje predsedu DR o požiadanie starostu o zabezpečenie diskusie na tému odpredaja spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za účasti starostu, členov dozornej rady a poslancov Mestskej časti Vrakuňa v termíne do konca októbra.

*Uznesenie DR SPOBY č. 06-2015/09:* a) Dozorná rada berie na vedomie predložený zoznam platných zmlúv. b) Dozorná rada žiada konateľku o doplnenie ročného nákladu ku každej zmluve  
Prítomných: 5 členov DR

#### 5. Zasadnutie DR: 8.12.2015

*Uznesenie DR SPOBY č. 01-2015/12:* Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za zapisovateľa a overovateľa schvaľuje Ľubomíra Czaju

*Uznesenie DR SPOBY č. 02-2015/12:* a) Dozorná rada považuje za splnené úlohy: Uznesenie DR SPOBY č. 07-2015/05., Uznesenie DR SPOBY č. 05-2015/09 a), Uznesenie DR SPOBY č. 06-2015/09 b)

*Uznesenie DR SPOBY č. 03-2015/12:* Dozorná rada berie na vedomie predloženie stavu hospodárenia k 30.9.2015.

*Uznesenie DR SPOBY č. 04-2015/12:* Dozorná rada berie na vedomie predloženie informácie o výsledkoch auditu ku 30.9. 2015.

*Uznesenie DR SPOBY č. 05-2015/12:* Dozorná rada berie na vedomie predloženie informácie o hodnote spoločnosti ku 30.9. 2015

*Uznesenie DR SPOBY č. 06-2015/12:* a) Dozorná rada poveruje kontrolou pokladne p. Gala a p. Oľešovú. Termín si dohodnú v januári 2016 po ukončení účtovného roka. Dozorná rada konštatuje, že práce DR v roku 2015 boli ukončené v zmysle rámcového plánu práce DR na rok 2015. b) Dozorná rada odsúhlasuje plán práce DR na rok 2016.

Prítomných: 5 členov DR

Kontrola úloh bola vyhodnocovaná priebežne. Plnenie úloh udelených DR bolo realizované v stanovených termínoch.

Pri kontrole vedenia pokladne neboli zistené žiadne formálne alebo skutkové nedostatky.

Dozorná rada v priebehu roka 2015 nepožiadala Predstavenstvo Spoločnosti o zvolanie Mimoriadneho valného zhromaždenia.

#### **ZÁVER:**

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2015 riadne plnila svoju kontrolnú funkciu v zmysle Stanov Spoločnosti a Obchodného zákonníka.

Dozorná rada nezaznamenala porušenie Stanov ani platných právnych predpisov zo strany vedenia spoločnosti pri výkone podnikateľskej činnosti.

#### **Ing. Ľubomír Czaja.**

predseda Dozornej rady SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.  
Bratislava, 4. mája 2016

## **4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2015**

**Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti**  
**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
**na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok**  
**2015**

Výsledok hospodárenia za rok 2015 – strata vo výške : 97 182,24 €

**Návrh na vysporiadanie:**

Zúčtovanie s účtom 427.001 – fond investično-prevádzkový  
vo výške -97 182,24 €

**Poznámka:**

Účtovná strata neovplyvňuje cash flow spoločnosti, nakoľko reálna daň sa zaplatila vo výške 4 224,- €. Výška účtovnej straty neznižuje výšku pripravovanej investície do rekonštrukcie zdravotného strediska.

