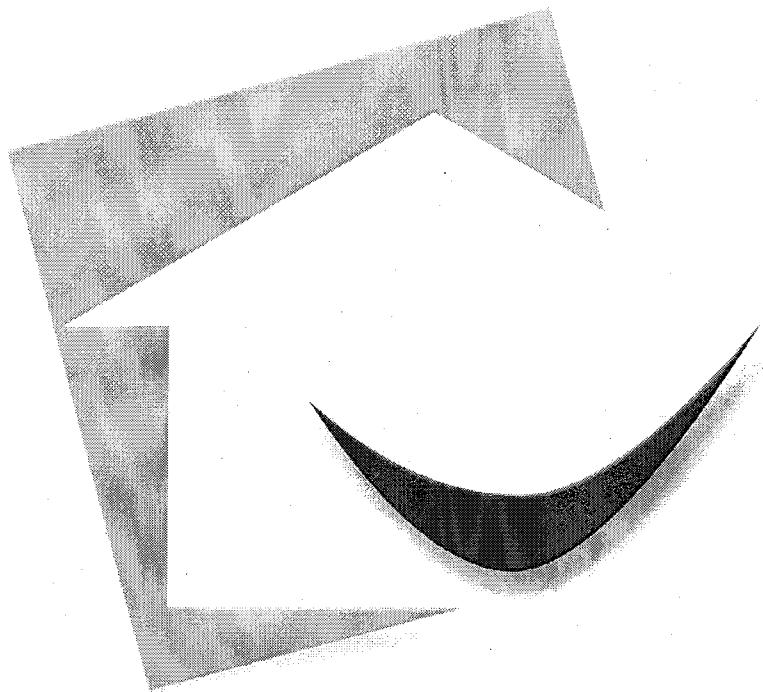


SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

**Výročná správa
2016**



Obsah výročnej správy za rok 2016

1. časť: Správa konateľa

- 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 rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2016

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. Zriadovateľom 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 prenájmom
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu 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 dezinsekcie/
- 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 Bratislavы. Spolu k 1. máju 2017 spoločnosť spravuje 142 objektov, čo predstavuje 5 938 bytov, 291 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 náležitostach, 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. Jednotlivý 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 vlastníkmi. 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 vlastníkmi, 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, dezinsekcia, 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. Ekonomicke oddelenie sa zaobráva 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
- Ekonomicke poradenstvo v oblasti správy bytových domov

Právne služby

Právny referát zabezpečuje najmä vymáhanie nedoplatkov, odbornú pomoc pri uzatváraní zmlúv, kontrole 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 uzavorených zmlúv
- Právne poradenstvo v oblasti správy bytových domov

Systémová 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 porovnatelných bytových domoch sa dosahuje úspora tepla 40 až 45%, čo znížuje 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. časť: Správa konateľa

SPOKOJNÉ BÝVANIE v roku 2016

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

V rámci komplexnej obnovy boli v roku 2016 obnovené 2 bytové domy s celkovým investičným nákladom 600 000,- € a 2 domy čiastočne s celkovým investičným nákladom 450 000,- €. Vlastníci v 3 bytových domoch sa rozhodli prostredníctvom správcu požiadať o úver zo ŠFRB, všetky podané žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0%, v celkovej výške 650 000,- €. Na finančné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie bolo potrebné pre ďalšie z uvedených bytových domov zabezpečiť komerčné úvery, spolu vo výške 400 000,- €. Zároveň bolo na konci roka 2016 podaných 5 žiadostí na ŠFRB s celkovým objemom cca 4 mil. €, všetky tieto žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0% alebo 0,5% úročením v objeme 3,1 mil. €. Tieto práce sa budú realizovať v roku 2017. Tiež bolo zabezpečené refinancovanie pôvodných komerčných úverov pre 5 BD, v objeme 960 000.- €

V septembri 2015 bol prijatý zákon o správcach bytových domov, ktorý ukladá od 1.1.2018 nové povinnosti pri výkone nášho hlavného predmetu činnosti. V súčasnej dobe spĺňame všetky povinnosti uložené zákonom, okrem jedinej – povinnosť absolvovať akreditované vzdelávane zástupcu našej spoločnosti. Uvedený kurz aktuálne absolvujem ako štatutár spoločnosti popri agende spojenej s výkonom funkcie. Následne bude môcť byť SPOKOJNÉ BÝVANIE zapísané v zozname správcov MH SR, ktorí spĺňajú všetky profesionálne podmienky na výkon svojej činnosti.

Výkon práv spoločníka: zásadné rozhodnutia ohľadom budúcnosti

V roku 2016 bolo zásadnou otázkou riešenie budúcnosti našej spoločnosti, kedy do úvahy prichádzali viaceré varianty, na ktoré sme museli byť pripravení:

- odpredaj obchodnému podielu MČ Vrakuňa súkromnému subjektu,
- dlhodobý prenájom Zdravotného strediska na Bebravskej ulici, jeho rekonštrukcia a následné sťahovanie do priestorov ZS,
- sťahovanie do nových priestorov.

Vo všetkých prípadoch bolo nutné počítať so zmenou sídla. Možnosť odpredaja obchodného podielu vnášala medzi zamestnancov, ale najmä klientov istú dávku neistoty. Nakoniec obe strany ocenili rozhodnutie zastupiteľstva o ponechaní si obchodného podielu. Odsúhlasenie zámeru o dlhodobom prenájme ZS nás postavilo do novej úlohy, na ktorú sme sa museli pripraviť. Popri činnostiah, v ktorých „sme doma“ – komplexná obnova a prevádzka objektov – sme sa museli vysporiadať najmä s prevzatím existujúcich nájomných zmlúv a individuálnou komunikáciou s nájomcami, najmä lekármi. Napriek našim

obchodného podielu. Odsúhlásenie zámeru o dlhodobom prenájme ZS nás postavilo do novej úlohy, na ktorú sme sa museli pripraviť. Popri činnostiach, v ktorých „sme doma“ – komplexná obnova a prevádzka objektov – sme sa museli vysporiadať najmä s prevzatím existujúcich nájomných zmlúv a individuálnou komunikáciou s nájomcami, najmä lekármi. Napriek našim skúsenostiam je prevádzka ZS predsa len iná, ako správa bytového domu. Niečo nové sme sa opäť naučili a verím, že lekári, ale najmä klienti ZS postupom času pocítia zmeny, ktoré sú v ZS plánované.

Už v priebehu roku 2016 sme v rámci objektu na Toplianskej 5 presunuli časť pracovníkov a do budovy ZS prestáhovali väčšiu časť archívu našej spoločnosti, aby MČ získala priestory potrebné pre prevádzku knižnice.

Celkové plánované investície do ZS sú vo výške 650tis a zahŕňajú najmä:

- stavebné úpravy pre vytvorenie štyroch ambulancií so zázemím na prízemí objektu
- hydraulické vyregulovanie v celom objekte
- realizácia nového zdvíhacieho zariadenia - osobného výtahu
- stavebné úpravy pre vytvorenie kancelárskych priestorov spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na poschodí objektu v uvoľnených priestoroch po prestahovaní lekárov
- realizácia zabezpečovacieho a prístupového systému
- realizácia kamerového systému
- obnova fasády objektu kontaktným zateplňovacím systémom
- výmena okien a vstupných dverí do objektu
- vyčistenie a náter podhlľadov
- maľovanie a nátery stien (vrátane dverí a kovových prvkov)
- nákup, resp. renovácia existujúceho mobiliáru
- výmena PVC v spoločných priestoroch
- realizácia oddelenia vnútornej časti chodieb od schodiskového priestoru,
- zrušenie bojlerovne a riešenie priameho ohrevu teplej vody
- uzavtvorenie podchodu

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 Bratislavu zvereňaným do správy MČ Bratislava - Vrakuňa a majetkom vlastným. Spoločník bol počas roka informovaný o všetkých podstatných náležitostach fungovania spoločnosti konateľom spoločnosti a jej dozornou radou.

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

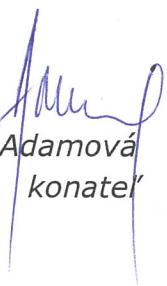
Spoločnosť v roku 2016 dosiahla zisk po zdanení vo výške 1033,09 €. Výsledok hospodárenia by bol priaznivejší, ak by sme vzhľadom na rekonštrukciu ZS Bebravská neplatili zdvojený komerčný nájom vo výške cca 49 tis. € (z toho cca 18 tis. € za ZS) a iné náklady, spojené s prípravnými prácami na rekonštrukciu objektu, jeho drobnými opravami a údržbou (cca 4 tis. €).

S ohľadom na tieto skutočnosti považujem udržanie vyrovnaného hospodárenia za pozitívny výsledok. Celkovo hodnotím rok 2016 za úspešný najmä preto, že spoločnosť aj v meniacich sa podmienkach z dlhodobého hľadiska každoročne zlepšuje hospodárske výsledky, týkajúce sa hlavného predmetu svojej činnosti.

Záver

Rok 2016 nám priniesol výzvy, ktoré musíme postupne zvládnuť. Čaká na nás náročné obdobie, spojené s už prebiehajúcou komplexnou rekonštrukciou zdravotného strediska a súvisiacou zmenou sídla spoločnosti. Z ekonomickejho hľadiska predstavuje najmä rekonštrukcia ZS Bebravská pre SPOKOJNÉ BÝVANIE určité riziká, pretože zlý technický stav objektu môže mať nepriaznivý vplyv na výšku plánovaných investícií. Našou úlohou preto bude optimálne zvládnuť rok 2017 z hľadiska plánovania, organizácie, ale hlavne ekonomiky spoločnosti.

V Bratislave, 19. 5.2017



Jana Adamová
konate"

2. časť: Výročná správa

Správa o hospodárení spoločnosti

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 ekonomickej 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 2016

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
- obnova alebo modernizácia spoločných častí a zariadení bytového domu :
- výmena spoločných rozvodov
- výmena výtahov
- obnova vnútorných priestorov - výmena PVC, dlažby obklady, maľovanie a pod.
- komplexná tepelná ochrana bytového domu

Cieľom správne navrhnutej a realizovanej obnovy bytového domu je najmä:

- zabránenie havarijným stavom,
- predĺženie životnosti bytového domu,
- úspory energií
- 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 hľadiš - 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 počiatočnej myšlienky až po kolaudáciu zrealizovaného diela v nasledovných krokoch:

- schválenie zámeru vlastníkmi 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 odsúhlásenie vybranej ponuky formou písomného hlasovania alebo na schôdze 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 predloženie 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
 - 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 a zabezpečenie jej podania od 15. januára nasledujúceho roku. Následne v prípade úspešnosti, zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o poskytnutí dotácie.
 - príprava podkladov k žiadosti zo ŠFRB a zabezpečenie jej podania prostredníctvom príslušného stavebného úradu od 15. januára nasledujúceho roku. 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 – oznamenie 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 nedrobkov a závad, oznamenie 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
 - označiť ukončenie stavby pre program MunSEFF, CEB vypracovanie podkladov pre certifikáciu diela, obhliadky za účasti odbornej organizácie zabezpečujúcej certifikáciu,
 - oznamenie 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 komplexnej obnovy boli v roku 2016 obnovené 2 bytové domy s celkovým investičným nákladom 600 000.- € a 2 domy čiastočne s celkovým investičným nákladom 450 000.- €.

V rámci revitalizácie boli v roku 2016 komplexne obnovené 2 bytových domov s celkovým investičným nákladom cca ako 600 000.- € a 2 domy čiastočne s celkovým investičným nákladom cca 450 000.- €. Vlastníci v 3 bytových domoch sa rozhodli prostredníctvom správcu požiadať o úver zo ŠFRB, všetky podané žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0%, v celkovej výške 650 000.- €. Na finančné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie bolo potrebné pre ďalšie z uvedených bytových domov zabezpečiť komerčné úvery, spolu vo výške 400 000,- €.

Zároveň bolo na konci roka 2016 podaných 5 žiadostí na ŠFRB s celkovým objemom cca 4 mil. €, všetky tieto žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0% alebo 0,5% úročením v objeme 3,1 mil. €. Tieto práce sa budú realizovať v roku 2017. Tiež bolo zabezpečené refinancovanie pôvodných komerčných úverov pre 5 BD, v objeme 960 000,- €.

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 sadzobníka poplatkov. V roku 2016 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 16 500,- €.

Mimo uvedených väčších investičných akcií boli na bytových domoch zrealizované mnohé iné práce, týkajúce sa výmeny výtahov, ležatých a stúpacích rozvodov SV, TV, cirkulácie, plynu, výmeny elektroinštalácie, montáže prístupových systémov, opravy striech, montáže pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, výmeny vchodových brán, opravy kanalizácií, práce vnútornej obnovy (maľovanie spoločných priestorov, výmena poštových schránok....) v celkovej sume cca 680 000 €. Nesmieme zabúdať ani na údržbu drobného charakteru, ktorá si v mnohých prípadoch nevyžaduje vysoké náklady, ale doslova mravenčiu prácu správcu pri komunikácii s vlastníkmi a dodávateľom.

V priebehu kalendárneho roka správca na schôdzach vlastníkov bytov a NP zabezpečil poskytovanie informácií o dôvodech a potrebe pokračovania v komplexnej obnove bytových domov, 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 2017. V týchto prípadoch opäť správca, na základe rozhodnutia vlastníkov, realizuje aj kompletný inžiniering.

Program znižovania nákladov na poistenie bytových domov

V roku 2016 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti AVE plus, s.r.o. prehodnotené poistné zmluvy a uzatvárané poistné zmluvy pre nové objekty v správe. Na základe toho bolo uzavorené výhodnejšie poistenie v 8 bytových domoch. Počet prehodnotených zmlúv klesol z dôvodu hromadného prehodnocovanie v rokoch 2013, 2014 a 2015 kedy bolo zrevidovaných spolu 100 poistných zmlúv.

Pasportizácia novo prijatých objektov do správy v roku 2016

V roku 2016 bola podpísaná zmluvy o výkone správy v 1 bytovom dome, ktoré spoločnosť získala do správy. Následne bol vykonaný technický audit

a pasportizácia. Zároveň bol do správy v rámci dlhodobého nájmu zaradený objekt Zdravotného strediska, ktorého pasportizácia si vyžiadala zvýšené úsilie, kvôli nedostatku technickej dokumentácie objektu.

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 roku. V stanovenom termíne boli plány predložené vo všetkých bytových domoch.

Zabezpečenie domových schôdzí a hlasovanie vlastníkov

- vypracovanie pozvánok a ich distribúcia
- príprava podkladov k prerokovaniu jednotlivých bodov programu
- fyzická účasť technických pracovníkov na 183 schôdzach
- vypracovanie podkladov (oznámenie, hlasovacia listina, vyhodnotenie hlasovania) a realizácia písomného hlasovania v počte 73

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, 11. 5. 2017
Ing. Andrej Juríkovič, vedúci OSBD*

Základné informácie tepelnej energetiky za rok 2016

Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2016:

- Mesačné vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva tepla za každý bytový dom od dodávateľov (ENGIE-Termming ,a.s. ENGIE – PRS ,a.s. ENGIE-RT, a.s., Veolia Energia Slovensko, a.s., Veolia Podunajské Biskupice, s.r.o., GEON Energy a.s., Bratislavská teplárenská a.s., S.P.Plus, s.r.o.).
- 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.
- Na základe porovnania spotrieb tepla podľa databázy sme zistili neprimerane vysokú spotrebu tepla na ÚK v BD Bodrocká 23-25. Na základe našej reklamácie a argumentácie spoločnosť Veolia Podunajské Biskupice uznala našu reklamáciu a dobropisom vrátila uvedenému BD finančné prostriedky vo výške 8 029,82 €.
- Objednávanie tepla a Regulačného príkonu na rok 2017 v zmysle vyhlášky URSO č. 248/2016 Z.z. podľa § 6 odseku. 3
- Rokovaním s dodávateľom tepla pre BD Vlárská 13 A,,B,C so spoločnosťou GEON Energy, a.s. sme zabezpečili podstatné zníženie regulačných príkonov pre rok 2016 a 2017 (cca o 50 % voči výpočtu podľa PD) na úroveň podľa skutočne odobratého množstva tepla na ÚK a TÚV
- V súlade so Zákonom 476/2008 Z.z. podľa ktorého v §11 sme ako odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, predložili 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 tabuľiek do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry (SIEA) údaje o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a teplej

vody a príslušných nákladov 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 5 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
- Zároveň sme zabezpečili odsúhlazenie a montáž nových PRVN u bytových domov s končiacou životnosťou predchádzajúcich PRVN . Celková hodnota za dodávku a montáž PRVN v roku 2016 pre 11 BD bola vo výške 36 508,- €
- U všetkých BD s montážou nových PRVN ako aj novou montážou boli podpísané nové zmluvy na dodávku a montáž PRVN ako aj zmluvy na rozpočítanie vykurovacích nákladov na obdobie 10 rokov
- 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 PRVN, sme zasiali podrobne podklady pre rozpočítanie vykurovacích nákladov za rok 2015, rozdelených na fixnú a variabilnú zložku, zoznamy užívateľov bytových domov so zmenami počas roka 2015, zoznamy priestorov s plochami bytových domov k 31.12.2015.
- 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 vnútorných vykurovacích sústav v bytových domoch, kde sa realizovalo zateplenie.
- V súlade so zákonom č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti, sme zabezpečili hydraulické vyváženie rozvodov teplej vody v domoch, pripojených na rozvodné sústavy so spoločným zdrojom teplej vody
- V spolupráci so spoločnosťou Veolia Energia Slovensko, a.s. sme zabezpečili celý proces realizácie (schválenie, projektová dokumentácia, stavebné konanie,) výstavby domovej odovzdávacej stanice tepla priamo v BD Námestie hraničiarov 2,2A so samostatnou reguláciou dodávky ÚK a prípravy TÚV na náklad spoločnosti Veolia Enerzia Slovensko, a.s.

- V spolupráci so spoločnosťou Veolia Energia Slovensko a Veolia Podunajské Biskupice sme zabezpečili podpis nových zmlúv na dodávku a odber tepla pre všetky BD v našej správe, ktoré odoberajú teplo od týchto spoločností.
- Odsúhlásenie nových zmlúv na dodávku a odber tepla pre domy, ktoré prišli do našej správy v priebehu roka 2016.
- Zabezpečenie kvalitnej a bezporuchovej prevádzky 15 domových plynových kotolní.

Bratislava 28.04.2017

*Ing. Jozef VALACH
Hlavný energetik*

Vyhodnotenie plnenia úloh v oblasti personalistiky a miezd v roku 2016

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM“), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2016 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 2016 boli zohľadnené aktuálne potreby spoločnosti v súlade s ďalším rozvojom činnosti spoločnosti (nárast spravovaných bytových domov, plnenie úloh súvisiacich s revitalizáciou spravovaných bytových domov). Osobitný dôraz bol kladený na racionalizáciu činnosti jednotlivých 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 kategóriach :	plán r. 2016	skutoč. 31. 12. 2016	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	20	18	18
• robotnícke profesie :	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>
Spolu :	20,5	18,5	18,5

b) na kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2016) :

so vzdelaním :		
• vysokoškolským	7,0 t.j.	37,84 % (2015 – 34,28%)
• úplným stredoškolským	11,0 t.j.	59,45 % (2015 – 62,85%)
• so stredným odborným vzdelaním	<u>0,5</u> t.j.	2,71 % (2015 – 2,87%)
Spolu :	18,5 t.j.	100,00 %

c) na vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 30. 12. 2016) :

skladba zamestnancov z hľadiska veku :		
• mladiství	0,0	
• zamestnanci do 35 rokov	1,0 t.j.	5,41 % (2015 – 5,71%)
• zamestnanci od 35 do 50 rokov	13,5 t.j.	72,97 % (2015 – 71,43 %)
• zamestnanci nad 50 rokov	<u>4,0</u> t.j.	21,62 % (2015 – 22,86 %)
Spolu:	18,5 t.j.	100,00 %
skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia :		
muži	5,5, t.j.	29,73 % (2015 – 37,14%)
ženy	<u>13,0</u> t.j.	70,27 % (2015 – 62,86%)
	18,5 t.j.	100,00 %

Pri počte zamestnancov pod 20 nemala v roku 2016 spoločnosť povinnosť zamestnávať žiadneho zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, napriek tomu zamestnávala jedného takého pracovníka, 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 2016 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) :

Naša spoločnosť zamestnávala v rámci dohôd zamestnancov len na plnenie úloh v rámci zmlúv o výkone správy pre bytové domy. Išlo najmä o upratovacie práce, obsluhu bojlerovní, čistenie kontajnerového stojiska a výkon zimnej údržby 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 2016 uzatvorených celkom 15 dohôd o vykonaní prác (vyčistenie spoločných priestorov bytových domov, rôzne údržbárske práce 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 53 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch a 92 dohôd na odpratávanie snehu, odpis vodomerov a meračov tepla, čistenie kontajnerového stojiska, obsluhu bojlerovne a pod..

Ďalej boli v zmysle zmluvy o výkone správy vyplácané pravidelné mesačné odmeny 94 zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov so kompletným zabezpečením odvodov, nakoľko nadobudli od 1. 1. 2013 postavenie zamestnancov v mimopracovnom právnom vzťahu.

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, ako aj na dôsledné plnenie povinností voči Sociálnej poisťovni a 3 zdravotným poisťovniam 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 potvrdeniach 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 :

- a) **nábor personálu:** v rámci náboru pracovných síl bolo zrealizované prijatie jednej pracovníčky na oddelenie ekonomiky bytov, ďalší nábor neboli realizovaný, nakoľko jedna pracovníčka je t.č. na rodičovskej dovolenke,
- b) **výber a rozmiestňovanie personálu a adaptačný proces:** boli zabezpečované v súlade s potrebami spoločnosti, adaptačný proces prebiehal u jednej pracovníčky ekonomiky bytov,
- c) **uvolňovanie personálu,**
V roku 2016 neboli ukončený pracovný pomer so žiadnym zamestnancom,

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 2015, ako aj externé školenie 1 zamestnanca v oblasti energetiky bytových domov,

Školenie v rámci skúšobnej doby:

Bolo realizované u novej pracovníčky s cieľom rýchleho oboznámenia sa s problematikou funkcie a kvalitného zapracovaní sa,

Externé školenie:

Absolvovala novoprijatá pracovníčka v oblasti BOZPaPO prostredníctvom firmy Beztech, s.r.o.,

Školenie zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :

bude vykonané po 2 rokoch v máji 2017, zamestnanci zamestnávaní na dohody o pracovnej činnosti boli poučení a obdržali brožúrky Prvej pomoci pre prípad úrazu.

školenie z prevádzky služobných vozidiel :

V zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Zb., zák. NR SR č. 121/2004 Z. z. absolvujú zamestnanci používajúci služobné vozidlá preškolenie v máji 2017.

- 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,
 - b) vypracovaný bol plán dovoleniek na rok 2016, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 71,24 %,
 - 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 stránskových 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. V rámci povinnej zdravotnej starostlivosti bol vykonaný firmou Beztech, s.r.o. audit pracovísk a pracovných podmienok zamestnancov s následným vypracovaním protokolov, ktoré sú dostupné všetkým zamestnancom.

Mzdová oblasť

1. Odmeňovanie zamestnancov v roku 2016 vychádzalo z príslušných ustanovení Zákonného práce a Mzdového poriadku spoločnosti. Aplikované boli tieto formy odmeňovania :

- a) odmeňovanie technicko-hospodárskych zamestnancov** pri 40 hodinovom týždennom pracovnom čase (§ 85 Zákonného 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 rámcem pracovných povinností mohla byť zamestnancovi priznaná mimoriadna odmena,
- b) odmeňovanie zamestnancov v robotníckych profesiách v súbežnom pracovnom pomere na polovičný úvazok** sa v roku 2016 realizovali v 1 prípade a to zmluvnou mzdou.
- c) odmeňovanie individuálou mzdou** zamestnancov zamestnaných na základe dohôd o práciach 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 2016,
- f) doplnkové dôchodkové poistenie:** bol poskytnutý 9 zamestnancom na základe uzatvorennej zamestnávateľskej zmluvy príspevok vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Bola zabezpečená v zmysle platnej Koncepcie 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 2016 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz. Povinná zdravotná starostlivosť bola zabezpečená prostredníctvom firmy Beztech, s.r.o..

Sociálna oblast'

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2016 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 2015 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.

11.5.2017

*František Mach
Personálne oddelenie*

Základné informácie právneho referátu za rok 2016

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 dopodom 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 boli 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 60.100,- € mimosúdnou dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (kolky, trovys 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 dížníkov, taktiež dodržiavanie splátkových kalendárov; následne právne odd. pripravilo podklady pre advokátsku kanceláriu, ktorá postupovala podľa štruktúry krokov na vymoženie pohľadávky.

Súdne vymáhanie

V roku 2016 bolo podaných 63 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 73491,- € z toho v 19 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 47729,- € čo predstavuje 65% úspešnosť. V 34 prípadoch kde máme rozhodnutie súdu právoplatné a žalovaní neprevajili záujem uhradiť svoj nedoplatok ani po doručení predexekučnej upomienky, bola podaná exekúcia. Výška exekuovaných pohľadávok bola 30096,- € z toho 12057,- € bolo vymožených JUDr. Pekárom – súdnym exekútorom, čo predstavuje 40 % úspešnosť.

Advokátska kancelária v spolupráci s našim právnym oddelením vymohla v roku 2016 mimosúdne 27182,- €, 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 exekuovaní nejavili žiadny záujem o splatenie nedoplatkov, pristúpili sme aj k takému riešeniu úhrady dlhov viaznúcich na bytoch.

Základné informácie právneho referátu za rok 2016

Výzvy

K 31.12.2016 boli zasielané výzvy 10-krát v celkovej výške pohľadávky 455.011,-- € z toho bolo uhradených 238.561,-- € čo predstavuje 52% úspešnosť.

Dražby

Pri pohľadávke nad 1 000,- € 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 12 prípadoch výška nedoplatkov v týchto prípadoch dosiahla výšku 75213,- €. V 12 prípadoch došlo k uhradeniu všetkých nedoplatkov 75.213,-- € v rámci dražby.

Systém sociálnych dní

Systém 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 zapatení nedoplatkov v čo najkratšom čase (splátkový kalendár, ktorí je odsúhlasený aj zástupcom domu). Viacerí dlžníci prejavili záujem o splátkové kalendáre, ktoré sú schvaľované po predchádzajúcim súhlase zástupcu domu konateľom našej spoločnosti. Pri tomto treba spomenúť, že sa zlepšila komunikácia so zástupcami jednotlivých domov, ktorí nemalou mierou tiež prispievajú k vyriešeniu problémov neplatičov tým, že osobne sa dosť angažujú v tejto problematike.

V roku 2015 spoločnosť prevzala do správy bytový dom Stavbárska 40,42 Bratislava (Pentagon). Postúpená agenda od predchádzajúceho správca bola odovzdaná nekompletne a neprehľadne. V prebiehajúcich súdnych sporoch bolo potrebné zo strany právneho referátu zabezpečiť faktický vstup do prebiehajúcich súdnych sporov a exekučných konaní, teda procesne v zmysle Občianskeho súdneho poriadku (od 01. 07. 2017 podľa Civilného sporového poriadku) realizovať zámenu účastníkov konania na strane navrhovateľov z dôvodu právneho nástupníctva – nového správu bytového domu.

Zo strany predchádzajúceho správca vo väčšine prípadov nebola poskytnutá súčinnosť, resp. boli poskytnuté nekompletné podklady, alebo žiadne a preto bolo časovo a administratívne náročné preukazovanie a zdokumentovanie existujúcich nedoplatkov, ich účtovná evidencia. Pristúpenie k samotnému vymáhaniu bolo z uvedených dôvodov časovo náročné a dlhšie, ako pri ostatných pohľadávkach.

Záver

Je potrebné upozorniť na skutočnosť že oproti predchádzajúcim rokom sa zvýšil počet súdnych sporov nie len s neplatičmi, ale taktiež sporov, kde vlastníci

Základné informácie právneho referátu za rok 2016

bytov a nebytových priestorov bytových domov, zastúpení správcom bytového domu, sú žalovaní zo strany spoluľastníkov o neplatnosť uznesení schôdzí vlastníkov. Taktiež pribúda agenda v oblasti trestného práva, kde správca zastupuje v priestupkových a trestných konaniach vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov – poškodených v konaniach s vandalmi. Správca v minulom roku z titulu zákonného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov bol účastníkom trestných konaní, v súvislosti s podanými trestnými oznámeniami na neznámeho páchateľa za podozrenie spáchania ekonomických trestných činov v nadväznosti na realizované revitalizácie a obnovy bytových domov. Ani pri jednom oznámení nebolo vznesené uznesenie o začatí trestného konania.

Nakoľko opäťovne príšlo k zvýšeniu počtu neplatičov a rozsahu vymáhaných pohľadávok, správca zvýšil frekvenciu riešenia neplatičov upomienkami, v záujme upozorniť a umožniť dlhánikovi riešiť dlh pred podaním žalobného návrhu. Každý mesiac právny referát zasiela neplatičom písomné upomienky. Zodpovední dlháni so záujmom riešiť svoj problém, majú možnosť uzatvoriť na úhradu dluhu Splátkový kalendár, ktorého plnenie je mesačne kontrolované.

V uplynulom roku a na začiatku roku 2017 vošli do účinnosti významné zákonné úpravy a to Civilný sporový poriadok a Civilný nesporový poriadok a do našej činnosti taktiež výrazne zasiahne aj posledná novela Exekučného poriadku. Nakoľko dlhodobo v našej spoločnosti pretrvávala prax dlhoročného vedenia súdnych sporov, zákonodarca pristúpil k zmene filozofie vedenia súdnych sporov. Súd už nebude v rámci súdneho konania skúmať materiálnu pravdu účastníkov, ale účastníci konania sú povinní predložiť všetky dôkazy, ktoré na preukázanie svojej pravdy majú k dispozícii, po vyjadrení sa protistrany súd rozhodne podľa predložených dôkazov a preukázaných skutočností. Novela Exekučného poriadku zaviedla centralizáciu do exekučného konania vo vzťahu k jednému súdu, ktorý bude o exekučných veciach rozhodovať. Taktiež sa mení spôsob pridelovania exekučných návrhov exekútorom a nie tak ako doposiaľ, na základe výberu oprávneného, ale exekučný návrh bude pridelený náhodne/elektronicky exekútorovi pôsobiacemu v obvode povinného.

Naše právne oddelenie úzko spolupracuje so zástupcami domou, s ktorými konkrétné prípady prejednávame a prijímame rozhodnutia o ich riešení. Dlhánikov kontaktujeme aj telefonicky, prípadne e-mailami a taktiež v zreteľa hodných prípadoch a rozsiahlych dlhoch sa zúčastňujeme rokovania 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.

Vypracovala : Adriana Fabianová, právne oddelenie
24.04.2017

Vyhodnotenie Marketing za rok 2016

Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

- Za pomocí 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 schôdzke vlastníkov)

Akvizícia

- V roku 2016 prešiel do správy spoločnosti 1 bytový dom:
 - 9/2016: Stará Vajnorská 45 bytov, 14 NP

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 osveta pre zástupcov vlastníkov v domoch v správe SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. V roku 2016 sa neuskutočnila osvetová akcia, nakoľko spoločnosť nenašla sponzora, ktorý by mal záujem sa prezentovať a uhradiť náklady spojené s realizáciou semináru.
- Firemné akcie
 - September 2016 - spoločný firemný teambuilding spojený s rekreáciou (ozdravovací pobyt) na Orave, ktorého sa v rámci povinnej dovolenky zúčastnilo 16 zamestnancov, náklady boli hradené 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.
- WEBDOMUS – zabezpečenie chodu a prevádzky, distribúcia prístupových hesiel k informáciám o účtoch pre jednotlivých vlastníkov, propagácia tejto služby na schôdzach vlastníkov.

Vypracoval:
Ing. Andrej Juríkovič, dňa: 11. 5. 2017

Základné informácie Ekonomického odboru za rok 2016

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 2016 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 ekonomickej oddelenie odovzdávalo informácie o nedoplatkoch, ich riešení, bankových výpisoch a faktúrach jednotlivých bytových domov.

Prvý polrok 2016 sme venovali kontrole nákladov bytových domov pre potreby zabezpečenie korektného vyúčtovania nákladov, nahrávaniu osobomesiacov, prenášaniu 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.

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

Do našej správy sme prevzali v roku 2016 jeden bytový dom: Stará Vajnorská 4. Kedže sme preberali do našej správy niekoľko domov v roku 2015, museli sme do našej databázy v roku 2016 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 správca.. Navyše, množstvo ekonomických podkladov, ktoré sme dostali od bývalých správcov bolo neúplných, nezrozumiteľných, prípadne nepostačujúcich.

V priebehu roku 2016 sa pracovníčky oddelenia oboznámovali s rôznymi aktualizáciami novej verzie programu DOMUS/FINUS od spoločnosti Anasoft.

Bratislava 8.5.2017

*Ľubica Urmińska
vedúca ekonomiky bytov*

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2016

Výsledky hospodárenia firmy "SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o." k 31.12.2016

A. Náklady:

Celkové náklady v r. 2016 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 626.147,12 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 24.579,97 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.

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

Spotreba elektrickej energie (502) – 5.260,73 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v objekte spoločnosti a v objekte ZS Bebravská.

Spotreba tepelnej energie (502) – 25.391,90 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie administratívnej budovy na Toplianskej ul. A a v objekte ZS Bebravská.

Spotreba vody (502) – 1.242,66 € - spotreba vody v objekte ZS Bebravská a na tenisových kurtoch.

Zrážková voda (502) – 543,75 € - zrážková voda za objekt ZS Bebravská.

Opravy a udržiavanie (511) – 6.144,34 – nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu kancelárskych strojov, automobilov, kancelárskych priestorov a v objekte ZS Bebravská.

Cestovné (512) – 539,56 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov.

Náklady na reprezentáciu (513) – 367,70 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi)

Nájomné (518) – 49.407,15 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za nájomné, za priestory sídla spoločnosti na Toplianskej 5, pozemok pod tenisovými kurtami a za ZS Bebravská.

Náklady na poštové služby (518) – 9.310,65 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk.

Služby výpočtovej techniky (518) – 17.265,50 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softvéru.

Náklady na právnu, audítorskú činnosť (518) – 13.449,16 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnika, daňové poradenstvo.

Telekomunikačné služby (518) – 8.503,96 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 34.828,52 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovní, hygienických služieb, upratovanie v priestoroch firmy a v objekte ZS Bebravská, 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 Toryskej ul.

Mzdové náklady (521) – 269.301,45 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na mzdy technicko-hospodárskych pracovníkov a pracovníkov zamestnávaných mimo pracovného pomeru (dohody o vykonaní práce a pracovnej činnosti) (mzda, náhrady mzdy na dovolenky, odchodné do dôchodku, zákonné lekárske ošetrenie,...). Časť vo výške 18303,27 € sú náklady na základe rozhodnutí vlastníkov bytov a NP, ktoré sú pokryté výnosmi.

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 21.739,10 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 98.502,57 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.

Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 4.256,92 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 13.898,79 € – 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) – 465,71 € – nákladová položka zahŕňajúca cestnú daň za motorové vozidlá.

Daň z nehnuteľnosti (532) – 2.281,49 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady dane z bytov, pozemkov a garáže v majetku spoločnosti, najväčšiu časť tvorí ale daň za budovu Pekárne, ktorú sme darovacou zmluvou v roku 2015 previedli na MČ. Nakol'ko vklad v katastri nehnuteľností bol zrealizovaný v januári 2016, tak bola vyrubená daň aj za rok 2016. Daň je vyčíslená v zmysle platných všeobecne záväzných nariadení.

Ostatné dane a poplatky (538) – 2.483,40 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Dary (543) – 520,39 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileánoch.

Zmluvné pokuty a penále (544) – 77,42 € - poplatok za nevyčerpaný predplatený paušál za telefóny.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 61,53 € - vytvorená v zmysle zákona o účtovníctve a zákon o Dani z príjmov.

Ostatné prevádzkové náklady (548) – 2.494,80 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu, bankový poplatok za bankovú správu pre audítorov a súdne trovy.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 8.465,85 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Ostatné finančné náklady (568) – 997,66 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch.

Daň z príjmov bežnej činnosti (591) – 2.895,81 € – nákladová položka zahŕňajúca daňovú licenciu za r. 2016 vo výške 2.880,- € a daň z úrokov na bankových účtoch.

B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2016 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 627.180,21 € 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) – 29.862,98 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská a tenisových kurtov.

Tržby ostatné (602) – 42.368,97 € – podstatnou sumou je fakturácia za inžiniering pri zabezpečovaní obnovy bytového fondu, marža za práce spojené s fakturáciou odmien pre zástupcov vlastníkov a upratovačov zabezpečovaných na základe dohôd, fakturácia za odpisy vodomerov, poplatky za vystavenie upomienok, poplatok za administráciu úverov bytových domov.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 489.451,37 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

Tržby za technické práce pre bytové domy (602) – 562,66 € - fakturácia za drobné opravy vykonané pre bytové domy zamestnancom Spokojného bývania.

Tržby z prevádzkovania kotolní (602) – 19.215,- € - výnos za spravovanie kotolní v bytových domoch.

Tržby z predaja služieb – ZS Bebravská (602) € - 33.157,50 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.

Tržby za predaja majetku (641) – 375,- € - predaj automobilu Opel Astra.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 11.657,78 € – príjmová položka tvorená najmä refakturovanými poštovými poplatkami, poplatkami za fotokópie.

Úroky z bankových účtov (662) – 99,59 € – príjmová položka z úrokov na bankových účtoch.

VÝSLEDOK HOSPODÁREŇIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
k 31.12. 2016

N Á K L A D Y

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2016	Finančný plán na rok 2016	skutočnosť medzišúcty
501	Spotreba materiálu	24 579,97	25 000	
502	Spotreba elektrickej energie	5 260,73	7 000	
502	Spotreba tepelnej energie	25 391,90	23 000	55 232,60
502	Spotreba vody	1 242,66		
502	Zrážková voda - ZS Bebravská	543,75		
511	Opravy a udržiavanie	6 144,34	204 000	
512	Cestovné	539,56	1 500	
513	Náklady na reprezentáciu	367,70	800	
518	Nájomné	49 407,15	50 000	
518	Náklady na poštovné služby	9 310,65	13 000	
518	Služby výpočtovej techniky	17 265,50	17 000	
518	Náklady na právnu, audit., účtovnú činnosť	13 449,16	15 000	
518	Náklady na telekomunikačné služby	8 503,96	8 600	
518	Ostatné služby	34 828,52	36 000	
518	Marketingové služby	868,68	900	140 685,22
521	Mzdové náklady	269 301,45	265 000	
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	21 739,10	21 000	
524	Zákonné sociálne poistenie	98 502,57	90 000	
525	Doplňkové dôchodkové poistenie	4 256,92	4 400	
527	Zákonné sociálne náklady	13 898,79	17 000	407 698,83
531	Daň z motorových vozidiel	465,71	800	
532	Daň z nehnuteľností	2 281,49	2 500	
538	Ostatné dane a poplatky	2 483,40	4 000	5 230,60
541	Zostatková cena predaného DNM a DHM			
543	Dary	520,39	600	
544	Zmluvné pokuty a penále	77,42		
545	Ostatné pokuty a penále			
546	Odpis pohľadávky			
547	Opravné položky k pohľadávkam	61,53	3 000	
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 494,80	2 500	3 154,14
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	8 465,85	15 000	
554	Tvorba ostatných rezerv			8 465,85
562	Úroky			
568	Finančné náklady	997,66	1 000	997,66
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	2 895,81		
Spolu:		626 147,12	828 600	

V Ý N O S Y

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2016	Finančný plán na rok 2016	skutočnosť medzišúcty
602	Tržby z nájomného za byty	429,36	400	
602	Tržby za nájomné (Balty, Bognárová, lekári)	29 862,98	32 000	
602	Tržby - ostatné	42 368,97	40 000	
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	489 451,37	490 000	
602	Tržby za technické práce pre bytové domy	562,66	1 000	
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	19 215,00	17 000	
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 34	33 157,50	35 400	615 047,84
604	Tržby za tovar			
641	Tržby z predaja DHM	375,00	500	
644	Zmluvné pokuty, penále a úrok z omeškania			
645	Ostatné pokuty a penále - nedaňové			
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	11 657,78	13 000	12 032,78
654	Zúčtovanie ostatných rezerv			
662	Úroky	99,59	500	
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku			99,59
682	Náhrady škôd			
Spolu:		627 180,21	629 800	

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK	1 033,09	-198 800
-----------------------------	----------	----------

Bratislava 17.5.2017

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2016

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázne.

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

A Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Y Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo IČO SK NACE 68.32.0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac	Rok
			Za obdobie	od 01 2016 do 12 2016
			Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 01 2015 do 12 2015

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

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**Sídlo účtovnej jednotky**

Ulica

Číslo

TOPLIANSKA

5

PSČ

Obec

82107 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OSBA, IM. ODD.: SRO, VLOŽKA Č. 24426/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

40209111

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 17.05.2017	Schválená dňa: 20	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 prezentáčnej pečiatky daňového úradu



Ozna- cerie- a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	9 5 9 9 3 8			8 2 6 5 5 2
			1 3 3 3 8 6			8 2 2 7 5 9
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 3 2 6 6 0			2 2 0 0 5
			1 1 0 6 5 5			2 0 6 4 6
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	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.	Oceniteľné 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				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	9 3 8 0 1			2 2 0 0 5
			7 1 7 9 6			2 0 6 4 6
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 3 9 2
			1 1 4 9 8			5 9 2 2
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 6 0 3 3			1 5 7 3 5
			6 0 2 9 8			1 3 8 4 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
			2	Korekcia - časť 2	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné 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			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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
			Brutto - časť 1		Netto 2	
			Korekcia - časť 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 dobu viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	8 2 6 7 9 6		8 0 4 0 6 5	
			2 2 7 3 1			8 0 0 7 4 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 6 7		1 6 7	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	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	
						1 6 7
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
			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.	Odrožená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 8 6 7 9 2		4 6 4 0 6 1
			2 2 7 3 1		1 1 4 5 5 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 8 5 2 7 7		4 6 2 5 4 6
			2 2 7 3 1		1 0 9 1 3 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
					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
			Brutto - časť 1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2	Netto 3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	4 8 5 2 7 7	4 6 2 5 4 6	
			2 2 7 3 1		1 0 8 0 1 6
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	1 3 1 5	1 3 1 5	
					5 2 2 5
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	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
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
			Brutto - časť 1		Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 3 9 8 3 7		3 3 9 8 3 7	
					6 8 6 0 2 4	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 1 1		4 1 1	
					8 2 7	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 3 9 4 2 6		3 3 9 4 2 6	
					6 8 5 1 9 7	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 8 2		4 8 2	
					1 3 6 7	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 1 8 5		2 1 8 5	
					1 3 6 7	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	- 1 7 0 3		- 1 7 0 3	
			0			
Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	8 2 6 5 5 2		8 2 2 7 5 9	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 0 0 6 3 7		6 9 9 6 0 4	
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 6	
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 podielky (417A, 421A)	89				



Ozna- čenie 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	4 0 1 1 6	1 3 7 2 9 8
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	4 0 1 1 6	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 účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí 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	1 0 3 3	- 9 7 1 8 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 2 5 9 1 5	1 2 3 1 5 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 7 6 6	3 4 3 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky 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.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 7 6 6	3 4 3 9
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie 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	9 2 3 2 2	8 3 5 4 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 3 2 9	4 7 1 4
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	1 2 3 2 9	4 7 1 4
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 7 6 7 5	3 2 4 0 1
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 2 0 9 5	1 8 1 1 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 0 2 2 3	2 8 3 2 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 0 8 2 7	3 6 1 7 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 0 8 2 7	3 6 1 7 1
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
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		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	6 2 7 0 8 1	6 2 9 8 3 2
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	6 1 5 0 4 8	5 8 6 0 6 4
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 7 5	3 5 9 4
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 1 6 5 8	4 0 0 8 1
**	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	6 2 2 2 5 4	7 1 9 1 0 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		9 3
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 7 0 1 9	3 5 3 1 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 4 0 6 8 5	1 2 2 4 8 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	4 0 7 6 9 9	4 1 4 2 2 6
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 6 9 3 0 1	2 7 5 6 1 9
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 1 7 3 9	1 9 8 2 9
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 0 2 7 6 0	1 0 3 1 0 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 3 8 9 9	1 5 6 7 1
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 2 3 1	4 2 5 0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 4 6 6	1 3 4 7 4
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 4 6 6	1 3 4 7 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	6 1	2 1 0 2 1
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 0 9 3	1 0 8 2 4 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	4 8 2 7	- 8 9 2 7 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 1 7 3 4 4	4 2 8 2 7 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 0 0	3 7 3
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	1 0 0	3 7 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 0 0	3 7 3
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	9 9 8	4 0 5 7
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	9 9 8	4 0 5 7



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	- 8 9 8	- 3 6 8 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 9 2 9	- 9 2 9 5 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 8 9 6	4 2 2 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 9 6	4 2 2 4
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	1 0 3 3	- 9 7 1 8 2

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2016

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. Toplianska 5, 821 07 Bratislava za rok 2016 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 2016 vykonala tieto aktivity:

Kontrola pokladne 4 x

Zasadanie DR 7x, na každom rokovane bol DR uznášaniaschopná.

DR Prijala nasledovné zásadné rozhodnutia:

schválila Výročnú správu obchodnej spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobie rok 2015,
schválila audítorskú správu spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobie rok 2015,
schválila návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia.

DR zobraza na vedomie najmä nasledovné:

správu o hospodárskych výsledkoch za rok 2015,

plnenie úloh za predchádzajúce obdobie 2015,

stav hospodárenia za I. polrok 2016,

výsledok a vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže 1. etapy rekonštrukcie ZS Bebravská.

Detail činností za rok 2016:

1. Zasadnutie DR: 13.1.2016, ku prešetreniu sťažnosti zást. vlastníkov bytového domu Toplianska 8-12
*Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/01: a) Dozorná rada berie na vedomie stanoviská pani konateľky Adamovej, pána Valacha a pani Bognárovej; b) Dozorná rada považuje sťažnosť za neopodstatnenú
Prítomných: 5 členov DR*

2. Zasadnutie DR: 15.2.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/2: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

*Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/2: Dozorná rada berie na vedomie predloženie stavu hospodárenia k 31.12.2015. Dozorná rada žiada konateľku rozdeliť mzdové náklady na interné a externé /dohodárov/
T:trvale*

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/2: Dozorná rada žiada konateľku o vypracovanie ponuky pre MČ Vrakuňa na správu Zdravotného strediska Bebravská s jasným zadefinovaním premetu činnosti a cenou za túto činnosť. Dozorná rada žiada Miestny úrad Vrakuňa o poskytnutie podkladov na prípravu podnikateľského plánu na prenájom Zdravotného strediska Bebravská a to najmä :zmluvy o prenájme priestorov; plány budovy; zásady spolupodieľania sa iných vlastníkov na prevádzke, opravách a rekonštrukciách budovy; údaje o príjmoch a nákladoch za min. dva predchádzajúce roky 2014 a 2015.

*Uznesenie DR SPOBY č. 04-2016/2: Dozorná rada poveruje kontrolou pokladne p. Schwartzovú a p. Olešovú. Termín si dohodnú na apríl 2016 po ukončení prvého kvartálu.
Prítomných: 5 členov DR*

3. Zasadnutie DR: 30.3.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/3: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/3: Dozorná rada žiada konateľku doplniť materiál o druhú alternatívnu presunu priestorov SPOBY na poschodie. Doplnený materiál po emailovom schválení navrhuje predložiť na rokovanie Miestneho zastupiteľstva Bratislava Vrakuňa T:14.2016

*Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/3: Dozorná rada žiada konateľku predložiť zoznam bytových domov, pri ktorých je sprava pri súčasných zmluvách pre SPOBY neefektívna
Prítomných: 5 členov DR, po cca hodine 4.*

4. Zasadnutie DR: 31.5.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/4: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. súhlasí s posunutím termínu plnenia uznesenia č. 03-2016/3 a berie na vedomie stav plnenia úloh.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. berie na vedomie správu o činnosti DR za rok 2015.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. schvaľuje predloženú výročnú správu, riadnu individuálnu účtovnú závierku a audítorskú správu spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o., za rok 2015.

Uznesenie DR SPOBY č. 05-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2015 nasledovne:
strata vo výške 97 182,24 € bude zúčtovaná s účtom 427.001 – fond investično-prevádzkový.

DR schvaľuje doplnenie predloženej informácie do materiálu o nasledovný text:

Účtovná strata neovplyvňuje cash flow spoločnosti nakoľko reálna daň sa zaplatila vo výške 4224€. Výška účtovnej straty neznížuje výšku pripravovanej investície do rekonštrukcie zdravotného strediska.

Uznesenie DR SPOBY č. 06-2016/04: DR žiada konateľku o doplnenie zmluvy s lekármi, že SPOBY im garantuje výšku prenájmu do doby rekonštrukcie ZS Bebravská, maximálne do 31.12.2018 (myslené ako najneskorší dátum ukončenia rekonštrukcie). Doba účinnosti zmluvy s lekármi bude od 1.7.2016.

Uznesenie DR SPOBY č. 07-2016/04: Dozorná rada žiada konateľku predložiť návrh propagácie používania aplikácie WebDOMUS ako nástroja komunikácie s vlastníkmi spravovaných priestorov.

Prítomných: 5 členov DR

5. Zasadnutie DR: 29.9.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/5: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/05: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. berie na vedomie stav plnenia úloh.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/05: a) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o písomné oslovenie starostu Miestného úradu Vrakuňa za účelom riešenia uvoľnenia bytového priestoru v názve p. Patúca v objekte ZS Bebravská; b) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o spracovanie časového harmonogramu stavebných prác vrátane predpokladaných finančných objemov na objekte ZS Bebravská; c) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečenie prípravy podkladov na výber dodávateľa prác 1. etapy T:15.10.2016; d) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o informáciu členom dozornej rady, akonáhle budú podklady na výber dodávateľa 1. etapy pripravené. Predseda Dozornej rady zvolá stretnutie dozornej rady do 3 pracovných dní od oznamenia pani konateľky, že podklady na výber dodávateľa 1. Etapy sú pripravené.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2016/05: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. berie na vedomie stav hospodárenia spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o., za I. polrok 2016..

Uznesenie DR SPOBY č. 05-2016/05: a) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečení informácie o stave riešenia zabezpečenia poriadku na Stavbárskej 40-42.. T: na nasledujúcej DR; b) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečení informácie o stave riešenia deratizácie plošíc na Bebravskej 14-18.. T: na nasledujúcej DR; c) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o písomné upozornenie vlastnícky bytu p. Roszembergovej na vyčistenie nadmerne zaprataneho bytu aj spoločných priestorov BD z dôvodu rizika výskytu plošíc, švábov, ich šírenia do celého bytového domu a na riziko opäťovného požiaru; d) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečenie umiestnenia oznamu do bytových domov na Bebravskej 40-42 a Kríkovej 7 o postupe pri zamorení objektu plošticami.

Prítomných: 5 členov DR

6. Zasadnutie DR: 3.11.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/6: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/6: Dozorná rada berie na vedomie stav plnenia úloh.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/6: DR prerokovala podklady na výber dodávateľa na realizáciu 1. etapy rekonštrukcie ZS Bebravská. Výberová komisia bude v zložení p. Adamová, p. Juríkovič a p. Jedenástik. p. Konateľka pošle zápis z otvárania súťažných podmienok na členov DR.
Prítomných: 4 členovia DR

7. Zasadnutie DR: 24.11.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/7: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/7: DR berie na vedomie výsledok a vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže a odporúča konateľke podpísť ZOD s víťazom súťaže do 30.11.2016. Začiatok stavebných prác od 1.12.2016. DR berie na vedomie informáciu o výbere technického dozoru investora - firmu, ktorá vypracovala projektovú dokumentáciu.

Prítomných: 4 členovia 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 2016 nepožiadala Štatutárny orgán Spoločnosti o zvolanie Mimoriadneho valného zhromaždenia.

ZÁVER:

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2016 riadne plnila svoju kontrolnú funkciu v zmysle Zakladateľskej listiny Spoločnosti a Obchodného zákonného.

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, 21. apríla 2017

4. časť: Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2016

Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok
2016

Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk vo výške : 1 033,09 €

Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia :

Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov : 1033,09 €

