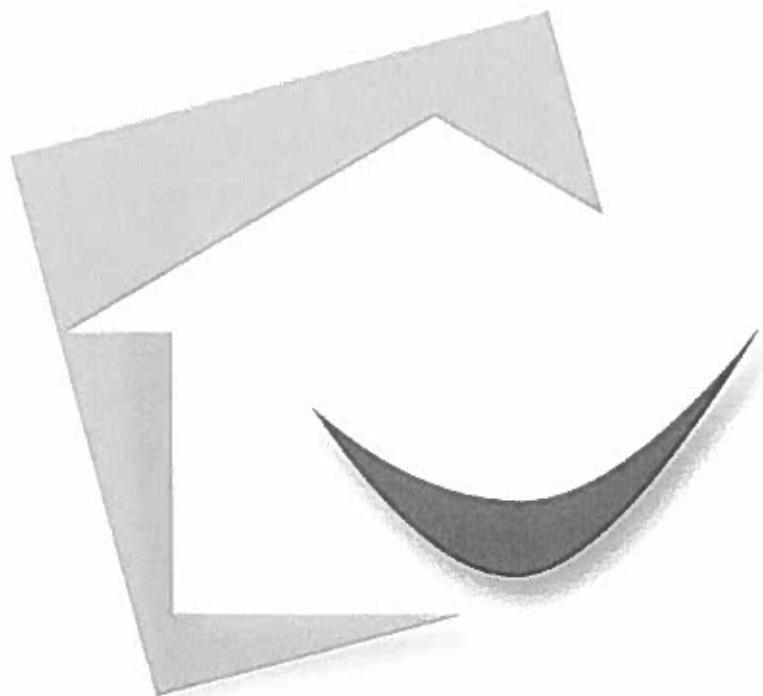


SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA
2017



Obsah výročnej správy za rok 2017

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

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady

4. časť Návrh na zúčtovanie výsledku hospodárenia za rok 2017

Profil spoločnosti

Spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o., so sídlom Bebravská 34, 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 volných 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 2018 spoločnosť spravuje 132 objektov, čo predstavuje 5 977 bytov, 207 nebytových priestorov a 900 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:

Mgr. 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. Jednotliví členovia sú oprávnení nahliadať do všetkých obchodných, účtovných 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.

- spoločné 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 bytovým dom v našej správe sa stará samostatná ekonómka, ktorá vedie kompletnú ekonomickú agendu nehnuteľnosti. Ekonomické 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
- Ekonomické 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 uzatvorených 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 svoje individuálne a tiež celkové hospodárenie s finančnými prostriedkami domu
- Stretnutia s konateľom spoločnosti zamerané na individuálne riešenie problémov, súvisiacich so správou bytových domov

Komplexná obnova bytových domov

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 viedie 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 20 až 25%, čo znižuje finančné zaťaženie klientov.

Realizácia projektu:

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

1. časť: Správa konateľa

Správa konateľa spoločnosti

SPOKOJNÉ BÝVANIE v roku 2017

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

V rámci komplexnej obnovy boli v roku 2017 obnovené 4 bytové domy s celkovým investičným nákladom viac ako 2 mil. € a 6 domov čiastočne, s celkovým investičným nákladom 750 000.- €. Vo všetkých bytových domoch bolo financovanie zabezpečené prostredníctvom úveru zo ŠFRB, z toho v 4 prípadoch bol úver zo ŠFRB, spolu vo výške 1,5 mil. € priznaný ešte v roku 2016 a v 6 domoch to bolo v roku 2017. Vo všetkých prípadoch v roku 2017 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu, všetky boli posúdené kladne a vlastníci bytov a NP získali výhodné úvery s 0%, prípadne 0,5% úročením v celkovej výške 650 000.- €. Na finančné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie bolo potrebné pre uvedené domy zabezpečiť komerčné úvery, spolu vo výške 350 000.- €. V roku 2017 boli podané na ŠFRB ďalšie 4 žiadosti s celkovým objemom cca 900 000.- €, všetky tieto žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0% alebo 0,5% úročením v objeme 660 000.- €. Tieto práce sa budú realizovať v roku 2018. V roku 2018 sa dokončuje tiež obnova jedného BD, kde bol úver zo ŠFRB priznaný ešte v roku 2016, nakoľko sa jedná o veľmi veľký rozsah prác. V rámci refinancovania pôvodných komerčných úverov boli získané výhodnejšie úrokové podmienky pre 18 BD, pre úvery v objeme 2 800 000,- €. Viac informácií o technickej a ekonomickej správe bytových domov sa nachádza vo vyhodnotení týchto oddelení

Spoločnosť v rámci stáhovania do nových priestorov vytvorila nové oddelenie na spôsob klientského centra, tzv. „prvý kontakt“, ktorý bude slúžiť na vybavovanie všetkých bežných úkonov našich klientov. Veríme, že táto zmena prispeje k ešte lepšej starostlivosti o bytové domy, zefektívni komunikáciu a tiež poskytne viac času a kľudu zamestnancom technického a ekonomickeho oddelenia na svoju náročnú agendu.

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 splňame všetky povinnosti uložené zákonom – spoločnosť bola 30. júna 2017 zapísaná do zoznamu správcov MH SR.

Komplexná obnova zdravotného strediska, stáhovanie a zmena sídla spoločnosti

V zmysle plánu začali koncom roku 2016 prebiehať rekonštrukčné práce na Zdravotnom stredisku Bebravská I. V prvej etape sme začali s rekonštrukciou dlhodobo neužívaného priestoru na prízemí, ktorý poskytol priestor na vytvorenie 4 ambulancií lekárov – 2x všeobecný lekár, očný lekár a chirurg. Počas realizácie vznikli podmienky na vytvorenie ďalších dvoch ordinácií pre všeobecných lekárov v priestoroch uvoľneného bytu na prízemí a riešili sa problémy s nevyhovujúcou kanalizáciou a rozvodom vody. Tieto zmeny zvýšili pôvodne odhadované náklady vo výške 110 tis. € na 210 tis. € a tiež oddialili pôvodný plán stáhovania lekárov z prvého štvrtroku na koniec mája 2017. Následne, po prestáhovaní lekárov bolo možné začať realizovať práce na II. etape, spojené s vytvorením sídla spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., ktoré boli dokončené začiatkom januára 2018. V priebehu januára potom prebehlo stáhovanie našej spoločnosti do nových priestorov v dvoch termínoch.

Celkové náklady na rekonštrukciu ZS v roku 2017 predstavovali spolu cca 330 tis. €. Z toho 300 tis. € boli priame náklady spojené s opravami a 30 tis. € súvisiace náklady, napr. PD, stavebný dozor, verejné obstarávanie, stáhovanie lekárov, príprava na stáhovanie SPOKOJNÉ BÝVANIE, poplatky za merania a rozbory, správne poplatky a pod.

V priebehu roku 2018 sú realizované ďalšie práce podľa harmonogramu:

- realizácia nového zdvíhacieho zariadenia - osobného výťahu
- 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
- hydraulické vyregulovanie v celom objekte
- výmena PVC v spoločných priestoroch
- uzatvorenie podchodu

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

Spoločnosti sa v roku 2017 podarilo zvýšiť svoje výnosy o 10%, je to z dôvodu celoročného prenájmu ZS Bebravská I. Napriek tomu sme

dosiahli hospodársku stratu vo výške - 297 337 €. Hospodárenie bolo ovplyvnené nákladmi na rekonštrukciu objektu zdravotného strediska - po očistení výsledku hospodárenia o tieto náklady by spoločnosť v roku 2017 dosiahla zisk pred zdanením vo výške cca 33 tis. €.

S ohľadom na tieto skutočnosti považujem ekonomické výsledky spoločnosti za pozitívne. Celkovo hodnotím rok 2017 za úspešný najmä preto, že spoločnosť aj v meniacich sa podmienkach, popísaných vyššie z dlhodobého hľadiska každoročne zlepšuje hospodárske výsledky, týkajúce sa hlavného predmetu svojej činnosti.

Záver

Rok 2017 bol pre nás náročný, pretože pre sme okrem bežnej agendy - správy domov a ich komplexnej obnovy riešili každodennú operatívnu a tiež projektovú agendu, spojenú s rekonštrukčnými prácami na Zdravotnom stredisku Bebravská 34. Pri týchto prácach sa aj vplyvom absentujúcej pôvodnej dokumentácie vynárali skryté problémy, alebo schátrané zariadenia, ktoré zvyšovali časovú a niekedy tiež finančnú náročnosť realizácie. Verím, že po dokončení obnovy objektu ZS budú najmä obyvatelia Mestskej časti pri návšteve svojho lekára tráviť svoj čas v príjemnejších a funkčnejších priestoroch, ako doteraz.

V Bratislave, 19. 5.2017

*Jana Adamová
konatel'*

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 ekonomickejho odboru
- Základné informácie finančného odboru
 - Vyhodnotenie činností finančného odboru
 - Správa o hospodárení spoločnosti
 - Výsledok hospodárenia (náklady a výnosy)
 - Účtovná závierka

Základné informácie odboru technickej správy bytových domov za rok 2017

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 hľadísk - pre vlastníkov bytového domu je náročná najmä z finančného hľadiska - pre správcu, ktorý vo vlastnej kompetencii zabezpečil realizáciu inžinieringu je to obrovská odborná a časová náročnosť. Pod pojmom inžiniering sa chápe komplexné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie od 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 odsúhlasenie vybranej ponuky formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov, následne uzatvorenie zmluvy o dielo
- príprava podkladov vrátane pôvodnej PD, potrebných pre vypracovanie PD na revitalizáciu BD, v spolupráci s komisiou vlastníkov vykonanie obhliadky domu a zadanie podmienok projektantovi
- po obdržaní vypracovanej PD zabezpečiť jej predloženej na vyjadrenie dotknutým orgánom štátnej správy - ORHaZZ, ObÚŽP, TI, PÚ a pod. a následne spolu s kompletnými podkladmi, vrátane dokladov o vlastníctve túto predložiť stavebnému úradu ako ohlásenie stavebných úprav alebo so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia, účasť na stavebnom konaní, zabezpečenie vydania stavebného povolenia a potvrdenie jeho právoplatnosti

- na základe požiadaviek vlastníkov osloviť vybraných dodávateľov, minimálne 5 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 a taktiež oboznámiť vlastníkov s možnosťou podania žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch.
- 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 kolobej podpisov zmlúv o poskytnutí podpory vo forme úveru, vinkulácia poistných plnení, vinkulácia zmluvy o zriadení záložného práva, ich registrácia v Notárskom registri záložných práv;
- samotná realizácia diela – oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavby, záber verejného priestranstva, účasť na kontrolných dňoch, stretnutia s členmi komisie, stavebným dozorom a dodávateľom, prípadne projektantom za účelom riešenia vzniknutých situácií;
- kontrola a odsúhlasonanie 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 odstránenia nedorobkov a závad, oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy ukončenie stavby;
- v prípade, že bolo vydané stavebné povolenie, podať žiadosť na kolaudáciu stavby, pripraviť podklady pre vydanie rozhodnutia, účasť na kolaudačnom konaní, zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- oznámenie ukončenia stavby ŠFRB pričom je potrebné zabezpečiť celkové overenie realizácie diela,
- vyhodnotenie celkovej revitalizácie na schôdzi vlastníkov bytov a NP,
- zabezpečenie energetických certifikátov,
- v nasledujúcim období v zmysle podmienok ŠFRB zasielať podklady k spotrebe tepla v bytovom dome, ktorému bol poskytnutý úver na zateplenie,
- v nasledujúcim 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 2017 obnovené 4 bytové domy s celkovým investičným nákladom viac ako 2 mil. € a 6 domov čiastočne, s celkovým investičným nákladom 750 000.- €. Vo všetkých bytových domoch bolo financovanie zabezpečené prostredníctvom úveru zo ŠFRB, z toho v 4 prípadoch bol úver zo ŠFRB, spolu vo výške 1,5 mil. € priznaný ešte v roku 2016 a v 6 domoch to bolo v roku 2017.

Vo všetkých prípadoch v roku 2017 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správca, všetky boli posúdené kladne a vlastníci bytov a NP získali výhodné úvery s 0%, prípadne 0,5% úročením v celkovej výške 650 000.- €. Na

finančné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie bolo potrebné pre uvedené domy zabezpečiť komerčné úvery, spolu vo výške 350 000.- €.

V priebehu kalendárneho roka správca na schôdzach vlastníkov bytov a NP zabezpečil poskytovanie informácií o dôvodoch a potrebe pokračovania v komplexnej obnove bytových domov, o možnostiach jej financovania prostredníctvom úveru zo ŠFRB a pod. V roku 2017 boli podané na ŠFRB ďalšie 4 žiadosti s celkovým objemom cca 900 000.- €, všetky tieto žiadosti boli posúdené kladne a domy získali výhodné úvery s 0% alebo 0,5% úročením v objeme 660 000.- €. Tieto práce sa budú realizovať v roku 2018. V roku 2018 sa dokončuje tiež obnova jedného BD, kde bol úver zo ŠFRB priznaný ešte v roku 2016, nakoľko sa jedná o veľmi veľký rozsah prác.

V rámci refinancovania pôvodných komerčných úverov boli získané výhodnejšie úrokové podmienky pre 18 BD, pre úvery v objeme 2 800 000,- €.

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 dodávateelia, poplatky sú účtované podľa platného sadzobníka poplatkov. V roku 2017 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 18 100.- €.

Mimo uvedených väčších investičných akcií boli na bytových domoch zrealizované mnohé iné práce, týkajúce sa výmeny výťahov, ležatých a stúpacích rozvodov SV, TV, cirkulácie, plynu, výmeny elektroinstalácie, 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 dôvodoch a potrebe pokračovania v komplexnej obnove bytových domov, o možnostiach jej financovania a možnostiach získania dotácií na realizáciu diela a pod.

Program znižovania nákladov na poistenie bytových domov

V roku 2017 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti AVE plus, s.r.o. riešené aktualizácie poistných zmlúv a uzavárané poistné zmluvy pre nové objekty v správe. Na základe toho bolo uzavorené výhodnejšie poistenie v 7 bytových domoch.

Pasportizácia novo prijatých objektov do správy v roku 2017

V roku 2017 bola podpísaná zmluvy o výkone správy v 2 bytových domoch, ktoré spoločnosť získala do správy. Následne bol vykonaný technický audit a pasportizácia.

Plány opráv spravovaných bytových domov

V zmysle novely zákona o vlastníctve bytov a NP, ktorá nadobudla účinnosť 1.10.2014, je správca povinný predložiť vlastníkom plán opráv do 30. novembra

kalendárneho roku. V stanovenom termíne boli plány predložené vo všetkých bytových domoch v správe spoločnosti.

Zabezpečenie domových schôdzí a hlasovanie vlastníkov

- vypracovanie pozvánok a ich distribúcia
- príprava podkladov k prerokovaniu jednotlivých bodov programu
- fyzická účasť technických pracovníkov na 174 schôdzach
- vypracovanie podkladov (oznámenie, hlasovacia listina, výhodnotenie hlasovania) a realizácia písomného hlasovania v počte 65.

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, 10. 5. 2018
Ing. Andrej Jurikovič, vedúci technickej správy

Základné informácie oddelenia energetiky za rok 2017

Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2017:

Operatívna agenda:

- Zabezpečenie bezporuchovej prevádzky plynových kotolní v bytových domoch v správe spoločnosti (15 plynových kotolní) a bojlerovní na prípravu TÚV (48 bojlerovní).
- Zabezpečenie rýchlych zásahov havarijnej služby pri poruchách v dodávke tepla na ÚK a TÚV.
- Riešenie reklamácií na kvalitu dodávaného tepla na ÚK a TÚV s dodávateľmi tepla.
- Zabezpečenie oznamov a ich vyvesovanie v bytových domoch pre vlastníkov bytov a NP v prípadoch prerušenej dodávky tepla na ÚK a TÚV, havárií a pod.
- Zabezpečenie vypracovania zmlúv na nové realizácie zariadení na dodávku, meranie a rozpočítanie spotreby tepla na ÚK a TÚV, schválenie a podpis.

Pravidelná mesačná agenda:

- Vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva tepla na ÚK a TÚV za každý bytový dom od dodávateľov (ENGIE - Termming a.s., ENGIE - PRS, a.s. ENGIE-RT, a.s., Veolia Energia Slovensko a.s., GEON Energy a.s., Bratislavská teplárenská a.s., SP Plus, a.s.) pre 105 bytových domov.
- Vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva zemného plynu pre plynové kotolne (15 plynových kotolní).
- Nahrávanie údajov spotreby tepla na ÚK a TÚV do počítačovej databázy pre každý bytový dom.
- Nahrávanie údajov spotreby zemného plynu v plynových kotolniach do databázy pre každý bytový dom.

Pravidelná ročná agenda:

- Spracovanie ročnej bilancie spotreby tepla na ÚK a TÚV podľa ročných vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov tepla pre každý bytový dom osobitne pre potreby rozúčtovania nákladov na ÚK a TÚV vlastníkov bytov a NP.

- Spracovanie ročnej bilancie spotreby zemného plynu a elektriny podľa ročných vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov ZP a Ele pre každý bytový dom osobitne pre potreby rozúčtovania nákladov na ÚK a TÚV vlastníkov bytov a NP.
- Ročné štatistické vyhodnocovanie spotrieb tepla, nákladov na ÚK a TÚV všetkých bytových domov.
- Predkladanie prehľadných informácií konečným spotrebiteľom v zmysle zákona 476/2008 Z.z. o:
 - súčasnej skutočnej cene energie a skutočnej spotrebe energie
 - súčasnej spotrebe energie spotrebiteľa a spotrebe za rovnaké obdobie predchádzajúceho roka,
 - spotrebe energie v porovnaní s priemernou, normalizovanou alebo referenčnou spotrebe energie
- Navrhovanie opatrení na znižovanie spotrieb tepla – znižovanie nákladov na ÚK a TÚV na schôdze vlastníkov vrátane predkladania cenových ponúk pre výber dodávateľov).
- Objednávanie dodávky tepla na ÚK a TÚV a regulačných príkonov pre všetky bytové domy osobitne na nasledovný rok u všetkých dodávateľov tepla formou dodatkov k podpísaným zmluvám na dodávku a odber tepla.
- V súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 100/2014 Z.z. zasielanie zákonom požadované údaje o prevádzke plynových kotolní v bytových domoch v správe Spokojného bývania na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej URSO).
- V súlade so zákonom 100/2014 Z.z., §18, ods.6, zasielanie tabuľiek do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry (SIEA) údaje o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a teplej vody a príslušných nákladoch za rok 2016 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 zabezpečujeme meranie spotreby tepla na ÚK u koncových odberateľov predkladaním cenových ponúk na montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) na schválenie na schôdzach vlastníkov. V roku 2017 bolo v 19 bytových domoch v našej správe vymenených celkom 3 584 PRVN.
- V súlade so zákonom o tepelnej energetike zabezpečujeme hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov TÚV v jednotlivých bytových domov (cenové ponuky, schválenie, realizácia)
- Ročné zasielanie podkladov na rozúčtovanie bytových domov spoločnostiam, ktoré vykonávajú rozúčtovanie nákladov podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) rozdelených na fixnú a variabilnú zložku ,

zoznamy užívateľov bytových domov so zmenami počas roka, zoznamy priestorov s plochami bytových domov.

- Pre bytové domy s domovými plynovými kotolňami zabezpečujeme v dvojročných intervaloch výberové konanie pre výber dodávateľa na dodávku plynu a elektriny , schválenie na schôdzach vlastníkov a následný podpis zmlúv na združenú dodávku elektriny a zemného plynu.
- V súlade s Vyhláškou č. 25/1984 Z.z. a 508/2009 Z.z. zabezpečujeme 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 zabezpečujeme cenové ponuky a následné realizácie hydraulického vyregulovania bytových domov po zateplení po ich schválení vlastníkmi a zmenu rozpočítavacích pomerov na vyúčtovanie vykurovacích nákladov za predchádzajúci rok.
- Odsúhlasenie nových kúpnych zmlúv na odber tepla pre domy, ktoré prišli do našej správy v priebehu roka a ich podpis s dodávateľmi tepla.
- Vzhľadom na skutočnosť, že končí doba prevádzky starých PRVN (životnosť batérie je 10, v krajinom prípade 12 rokov) zabezpečujeme postupnú výmenu starých PRVN za nové , predkladáme na schôdze vlastníkov na schválenie cenové ponuky na dodávku nových PRVN a podpis nových zmlúv na rozpočítavanie vykurovacích nákladov.
- Riešenie reklamácií za vyúčtovanie ročných vykurovacích nákladov s jednotlivými vlastníkom.
- Zabezpečenie overenia určených meradiel tepla koncových odberateľov vlastníkov bytov a NP v zákonom stanovenej lehote (každé 4 roky)
- Aktívna účasť a predkladanie písomných materiálov, vyhodnocovacích a porovnávacích tabuľiek na schôdzach vlastníkov, kde je v programe aj riešenie energetických otázok

*Bratislava 03.05.2018
Vypracoval: Ing. Jozef VALACH*

Vyhodnotenie plnenia úloh v oblasti personalistiky a miezd v roku 2017

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM“), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2017 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 2017 boli zohľadnené aktuálne potreby spoločnosti v súlade s ďalším rozvojom 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. 2017	skutoč. 31. 12. 2017	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	19	19	19
• robotnícke profesie :	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>
Spolu :	19,5	19,5	19,5

b) na kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2017) :

so vzdelaním :		
• vysokoškolským	7,0 t.j.	35,89 %
• úplným stredoškolským	12,0 t.j.	61,54 %
• so stredným odborným vzdelaním	<u>0,5</u> t.j.	2,57 %
Spolu :	19,5 t.j.	100,00 %

c) na vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 30. 12. 2017) :

skladba zamestnancov z hľadiska veku :		
• mladiství	0,0	
• zamestnanci do 35 rokov	1,0 t.j.	5,14 %
• zamestnanci od 35 do 50 rokov	14,5 t.j.	74,34 %
• zamestnanci nad 50 rokov	<u>4,0</u> t.j.	20,52 %
Spolu:	19,5 t.j.	100,00 %

• skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia :		
muži	5,5, t.j.	28,21 %
ženy	<u>14,0</u> t.j.	71,79 %
	19,5 t.j.	100,00 %

Pri počte zamestnancov pod 20 nemala v roku 2017 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 2017 žiadna požiadavka zo strany zamestnancov na kratší pracovný čas.

e) na zamestnávanie zamestnancov v rámci dohody o prácach mimo pracovného pomeru (§§ 226, 227 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, výkon zimnej údržby, odpisovanie stavov vodomerov a meračov tepla 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 2017 uzatvorených celkom 6 dohôd o vykonaní prác (vyčistenie spoločných priestorov bytových domov, rôzne údržbárske práce, inžiniering 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 47 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch a 105 dohôd na odpratávanie snehu, odpis vodomerov a meračov tepla, čistenie kontajnerového stojiska, obsluhu bojlerovní 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, napokolko 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, 3 zdravotným poisťovniam a daňovému úradu 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 súčasných nebolo potrebné v r. 2017 prijímať žiadne opatrenia na doplnenie stavu pracovníkov správy spoločnosti.
- b) **výber a rozmiestňovanie personálu a adaptačný proces:** bolo zabezpečené v súlade s potrebami spoločnosti.
- c) **uvolňovanie personálu,**
V roku 2017 bol ukončený pracovný pomer v závere roka 2017 s 2 zamestnancami na ich žiadosť, náhrada bola zrealizovaná v r. 2018.
- d) **riadenie vnútroorganizačnej mobility**
V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia 14 zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov za rok 2016, ako aj externé školenie 2 zamestnancov v oblasti energetiky bytových domov,

Školenie v rámci skúšobnej doby:

Nebolo realizované.

Školenie zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :

Bolo vykonané spol. Beztech, s.r.o. dňa 17. 5. 2017 školenie všetkých zamestnancov správy spoločnosti, zamestnanci zamestnávaní na dohody o pracovnej činnosti boli poučení pri uzatváraní dohôd na r. 2017 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. absolvovali 8 zamestnanci používajúci služobné vozidlá taktiež dňa 17.5.2017 preškolenie.

- e) **metodické riadenie personálnej práce v jednotlivých odborných útvarech :**
 - 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 2017, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 73,26 %,
 - c) vykonávané boli pravidelné a nepravidelné kontroly príchodov do zamestnania, vedenia evidencie príchodov a odchodov z pracoviska zo služobných dôvodov a využívania fondu pracovného času v zmysle platnej úpravy vnútorného režimu v objekte správy spoločnosti, dodržiavania stránkových hodín.
 - d) v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov bolo zabezpečené poučenie oprávnených osôb o podmienkach spracúvania osobných údajov a povinnosti mlčanlivosti. Priebežne sa vykonávalo

poučenie o mlčanlivosti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako osôb s možnosťou prístupu k osobným údajom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- e) novelizované boli podnikové dokumenty Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Mzdový poriadok, Bezpečnostný projekt a bezpečnostné smernice na ochranu osobných údajov, ktoré sú v rámci interného informačného systému prístupné trvale všetkým zamestnancom. 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 2017 vychádzalo z príslušných ustanovení Zákonného práce a Mzdového poriadku spoločnosti. Aplikované boli tieto formy odmeňovania :

- a) **odmeňovanie technicko-hospodárskych zamestnancov** pri 40 hodinovom týždenom 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 rámec pracovných povinností mohla byť zamestnancovi priznaná mimoriadna odmena,
- b) **odmeňovanie zamestnancov v robotníckych profesiach v súbežnom pracovnom pomere na polovičný úväzok** sa v roku 2017 realizovali v 1 prípade a to zmluvnou mzdou.
- c) **odmeňovanie individuálou mzdou** zamestnancov zamestnaných na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovný pomer (§§ 226, 227 a 228a „ZP“). Išlo prevažne o práce malého rozsahu vymedzené výsledkom práce, vykonávané na základe požiadavky vlastníkov bytov. Výška dojednanej odmeny bola podmienená predchádzajúcim schválením schôdzou vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty,
- d) **odmeňovanie zástupcov vlastníkov bytov** bolo realizované v rámci informačného systému „Personalistika a mzdy“ včítane odvodov v zmysle uznesení schôdzí vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty.
- e) **vyplatenie 13. platu** v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznanej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo v októbri 2017,
- f) **doplnkové dôchodkové poistenie:** bol poskytnutý 7 zamestnancom na základe uzatvorenej zamestnávateľskej zmluvy príspevok vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Bola zabezpečená v zmysle platnej 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 2017 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz. Povinná zdravotná starostlivosť bola zabezpečená prostredníctvom firmy Beztech, s.r.o..

Sociálna oblasť

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2017 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 2016 realizovaný neboli.
 - **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.

11.5.2018

*František Mach
Personálne oddelenie*

Základné informácie právneho referátu za rok 2017

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

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

- raz do mesiaca 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 64.200,- € mimosúdnou dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (kolky, trovyskonania) 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 dlužníkov, taktiež dodržiavanie splátkových kalendárov; následne právne odd. pripravilo podklady pre advokátsku kanceláriu, ktorá postupovala podľa štruktúry krokov na vymoženie pohľadávky.

Súdne vymáhanie

V roku 2017 bolo podaných 72 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 53.586,- € z toho v 25 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 30.477,- € čo predstavuje 56,87% úspešnosť. V 23 prípadoch kde máme rozhodnutie súdu právoplatné a žalovaní neprevajili záujem uhradiť svoj nedoplatok ani po doručení predexekučnej upomienky, bola podaná exekúcia.

Advokátska kancelária v spolupráci s našim právnym oddelením vymohla v roku 2017 mimosúdne 29.873,- €, čím sa ušetrili nemalé finančné prostriedky na kolkoch a trovách a taktiež domom sa rýchlejšie vrátili ich finančné prostriedky.

Výzvy

K 31.12.2017 boli zasielané výzvy 8-krát v celkovej výške pohľadávky 355 tis. € z toho bolo uhradených 138,5 tis. € čo predstavuje 39,01% úspešnosť.

Dražby

Pri pohľadávke nad 2.000,- € sme na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov a po prerokovaní konkrétnych prípadov so zástupcom domu predložili návrh na dražbu bytu u daných neplatičov, vďaka čomu prišlo väčšinou k úhrade celého nedoplatku zo strany neplatiča ešte pred pristúpením k dražbe. V 8 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatkov 34.523,87, € 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 zaplatení 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.

Záver

Je potrebné upozorniť na skutočnosť že oproti predchádzajúcim rokom sa zvýšil počet súdnych sporov nie len s neplatičmi, ale tiež sporov, kde vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov, zastúpení správcom bytového domu, sú žalovaní zo strany spolužiadateľov o neplatnosť uznesení schôdzí vlastníkov. Tiež 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 vandali. 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.

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

V roku 2016 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 zasiahla aj posledná novela Exekučného poriadku. Nakolko 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 zmenil spôsob pridelovania exekučných návrhov exekútorom nie tak ako doposiaľ, na základe výberu oprávneného, ale exekučný návrh je pridelený náhodne/elektronicky exekútorovi pôsobiacemu v obvode povinného.

Naše právne oddelenie úzko spolupracuje so zástupcami domou, s ktorými konkrétnie prípady prejednávame a prijímame rozhodnutia o ich riešení. Dlžníkov kontaktujeme aj telefonicky, prípadne e-mailami a taktiež v zreteľa hodných prípadoch a rozsiahlych dlhoch sa zúčastňujeme rokovania schôdzí 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 : Mgr.Ing.Zuzana Ištaková, právne oddelenie
24.04.2018

Vyhodnotenie Marketing za rok 2017

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 schôdze vlastníkov)

Akvizícia

- V roku 2017 prešli do správy spoločnosti 2 bytové domy:
 - 05/2017: Cyprihova 1-3 81 bytov, 5 NP
 - 12/2017: Krajinská 103 11 bytov, 7 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 2017 sa neuskutočnila osvetová akcia, nakoľko spoločnosť nenašla sponzora, ktorý by mal záujem sa prezentovať a uhradiť náklady spojené s realizáciou semináru.
- Firemné akcie
 - September 2017 - spoločný firemný teambuilding spojený s rekreáciou (ozdravovací pobyt) v Zázrivej, ktorého sa v rámci povinnej dovolenky zúčastnilo 14 zamestnancov, náklady boli hradené zo sociálneho fondu.

Podpora predaja služieb

- Monitoring potenciálneho trhu - priebežné zaznamenávanie informácií o bytových domoch v Bratislave, sledovanie developerských projektov.
- webstránka - 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. 2018*

Základné informácie Ekonomického odboru za rok 2017

Odbor ekonomickej správy bytových domov

V priebehu roku ekonomické oddelenie spracováva prvotné doklady, faktúry, úhrady faktúr a interné doklady ktorými si zástupcovia vlastníkov preplácajú nákupy pre bytový dom. V roku 2017 sme opäť zaznamenali nárast predaja bytov, s čím bola spojená administratívna náročnosť. Podľa požiadaviek vlastníkov bytov schválených na schôdzach sme museli reagovať zmenami predpisov za užívanie bytov z dôvodu napr. zvýšenia príspevkov do FPÚaO, zníženia zálohových predpisov za ústredné kúrenie z dôvodu zateplenia bytových domov. Na základe spoločných odberných miest pre bytové domy nastal nárast prerozdelenia a refakturácie nákladov za dodávku rôznych médií iným správcom. Na požiadanie zástupcov vlastníkov ekonomické oddelenie odovzdávalo informácie o nedoplatkoch, ich riešení, bankových výpisoch a faktúrach jednotlivých bytových domov.

Prvý polrok 2017 sme venovali kontrole nákladov bytových domov pre potreby zabezpečenie korektného vyúčtovania nákladov, nahrávaniu osobomesiacov, prenášaniu údajov z analýz a z účtovníctva. Riešili sa 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 2017 dva bytové domy: Cyprichova 1-3 a Krajinská 103. Pri domoch prevzatých do správy v roku 2016 sme museli do našej databázy v roku 2017 zapracovať vyúčtovanie od bývalého správcu a následne zabezpečiť finančné vysporiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri bytových domoch prevzatých v roku 2017, bolo nevyhnutné zaevidovať všetky mesačné zálohové predpisy a úhrady jednotlivých vlastníkov, zaúčtovať všetky faktúry, ktoré sa týkali obdobia, kedy bol objekt u predchádzajúceho správcu. Navyše v BD Krajinská 103 došlo k zmene formy správy zo Spoločenstva vlastníkov na výkon správy na základe zmluvy o VS a bude potrebné v roku 2018 riešiť aj likvidáciu spoločenstva. Taktiež sa riešili problémy vyplývajúce z nevyhovujúcich podkladov odovzdanými bývalým správcom a spoločenstvom v rámci prevzatia domov do správy.

V priebehu roku 2017 sa pracovníčky oddelenia oboznámovali s novými aktualizáciami novej verzie programu DOMUS/FINUS od spoločnosti Anasoft.

Bratislava 8.5.2018

Katarína Hinčeková
vedúca ekonomiky bytov

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2017

Výsledky hospodárenia firmy "SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o." k 31.12.2017

A. Náklady:

Spotreba materiálu (501) – 29.614,54 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.

Zahŕňa aj hodnotu drobného hmotného majetku, o ktorom účtovná jednotka rozhodla, že nie je dlhodobým majetkom. Z toho náklady na ZS Bebravská vo výške 12.140,87 €.

Spotreba elektrickej energie (502) – 7.909,16 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v objekte spoločnosti ako aj v objekte ZS Bebravská 34. Z toho náklady na ZS Bebravská vo výške 5.875,31 €.

Spotreba tepelnej energie (502) – 47.229,04 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie administratívnej budovy na Toplianskej ul. a ZS Bebravská 34. Z toho náklady na ZS Bebravská vo výške 40.029,18 €.

Spotreba vody (502) – 2.444,20 € - spotreba vody v priestoroch ZS Bebravská.

Zrážková voda ZS Bebravská (502) – 1.127,10 € - zrážková voda vyfakturovaná firmou BVS na objekt ZS Bebravská

Opravy a udržiavanie (511) – 301.107,98 – nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu ZS Bebravská 34, ako i kancelárskeho zariadenia, automobilov, kancelárskych priestorov. Z toho opravy na ZS Bebravská 297.997,99 €.

Cestovné (512) – 801,53 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov.

Náklady na reprezentáciu (513) – 781,25 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi).

Nájomné (518) – 67.464,82 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za nájomné za priestory sídla spoločnosti, ZS Bebravská 34, pozemok pod tenisovými kurtami.

Náklady na poštové služby (518) – 9.503,55 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk.

Služby výpočtovej techniky (518) – 17.334,37 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softvéru.

Náklady na právnu, audítorskú činnosť (518) – 16.820 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnika, daňové poradenstvo.

Telekomunikačné služby (518) – 10.164,85 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 45.472,40 € – 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. Z toho náklady na ZS Bebravská vo výške 23.142,27 €.

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

Mzdové náklady (521) – 265.960,74 € – 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, odchodené do dôchodku, zákonné lekárske ošetrenie,...).

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 21.470,04 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 97.242,10 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.

Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 4.134,56 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 15.502,43 € – 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) – 462,40 € – nákladová položka zahŕňajúca daň za motorové vozidlá.

Daň z nehnuteľnosti (532) – 97,63 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady dane z bytov, pozemkov a garáže v majetku spoločnosti. Daň je vyčíslená v zmysle platných všeobecne záväzných nariadení.

Ostatné dane a poplatky (538) – 4.656,68 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu v objekte Toplianska 5 a ZS Bebravská 34. Z toho náklady na ZS Bebravská vo výške 3.168,04 €. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Dary (543) – 630,53 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileánoch.

Ostatné pokuty a penále (545) – 0,12 € - úrok z omeškania za oneskorenú úhradu faktúry ZSE.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 208,10 € - vytvorená v zmysle zákona o účtovníctve a zákone o Dani z príjmov.

Ostatné prevádzkové náklady (548) – 3.292,34 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu, odpis neuhradených zostatkov na faktúrach vo výške 9,35 €. Poistné náklady na ZS Bebravská činili 485,25 €.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 7.399,79 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Ostatné finančné náklady (568) – 874,12 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch.

Daň z príjmov bežnej činnosti (591) – 2.884,49 € – nákladová položka zahŕňajúca daňovú licenciu za r. 2017 vo výške 2.880,- € a daň z úrokov na bankových účtoch.

B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2017 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 686.122,38 € 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) – 49.120,53 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská a tenisových kurtov. Z toho nájomné za ZS Bebravská 47.650,53 €

Tržby ostatné (602) – 42.939,67 € – podstatnou sumou je fakturácia odmeny za práce spojené s fakturáciou odmien pre zástupcov vlastníkov a upratovačov zabezpečovaných na základe dohôd, za poskytnutú inžiniersku činnosť pri obnovách BD, fakturácia za odpisy vodomerov, poplatky za vystavenie upomienok, poplatok za administráciu úverov bytových domov, poplatok za sprostredkovanie úverov pre bytové domy fakturovaný banke.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 494.201,29 € – príjmová položka tvorená priatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

Tržby z prevádzkovania kotolní (602) – 16.187,64,- € - výnos za spravovanie kotolní v bytových domoch.

Tržby z predaja služieb – ZS Bebravská (602) € - 70924,92 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 12.288,20 € – príjmová položka tvorená najmä refakturovanými poštovými poplatkami, poplatkami za potvrdenia a fotokópie.

Úroky z bankových účtov (662) – 30,77 € – príjmová položka z úrokov na bankových účtoch.

*Bratislava 8.5.2018
Ing.Eleonóra Vlašičová
vedúca finančného odboru*

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
K 31. 12. 2017

NAKLADY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2017
501	Spotreba materiálu	29 614,54
502	Spotreba elektrickej energie	7 909,16
502	Spotreba tepelnej energie	47 229,04
502	Spotreba vody	2 444,20
502	Zrážková voda - ZS Bebravská I.	1 127,10
511	Opravy a udržiavanie, včítane ZS Bebravská I.	301 107,98
512	Cestovné	801,53
513	Náklady na reprezentáciu	781,25
518	Nájomné	67 464,82
518	Náklady na poštovné služby	9 503,55
518	Služby výpočtovej techniky	17 334,37
518	Náklady na právnu, audit ,účtovnú činnosť	16 820,00
518	Náklady na telekomunikačné služby	10 164,85
518	Ostatné služby	45 472,40
518	Marketingové služby	868,68
521	Mzdové náklady	265 960,74
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	21 470,04
524	Zákonné sociálne poistenie	97 242,10
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	4 134,56
527	Zákonné sociálne náklady	15 502,43
531	Daň z motorových vozidiel	462,40
532	Daň z nehnuteľností	97,63
538	Ostatné dane a poplatky	4 656,68
543	Dary	630,53
544	Zmluvné pokuty a penále	
545	Ostatné pokuty a penále	0,12
546	Odpis pohľadávky	
547	Opravné položky k pohľadávkam	208,10
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	3 292,34
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	7 399,79
554	Tvorba ostatných rezerv	
562	Úroky	
568	Finančné náklady	874,12
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	2 884,49
Spolu:		983 459,54

VÝNOSY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2017
602	Tržby z nájomného za byty	429,36
602	Tržby za nájomné (Balty, ZS Bebravská)	49 120,53
602	Tržby - ostatné	42 939,67
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	494 201,29
602	Tržby z prevádzkovania kotelní	16 187,64
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	70 924,92
604	Tržby za tovar	
641	Tržby z predaja DHM	
644	Zmluvné pokuty, penále a úrok z omeškania	
645	Ostatné pokuty a penále - nedaňové	
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	12 288,20
654	Zúčtovanie ostatných rezerv	
662	Úroky	30,77
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku	
682	Náhrady škôd	
Spolu:		686 122,38
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - STRATA		-297 337,16

Bratislava 21.5.2018

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

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

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čierrou 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 2 0 2 0 2 4 6 6 6 8 IČO 3 5 8 1 5 3 2 9 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá veľká (vyznači sa x)	Mesiac	Rok
			Za obdobie	od 1 2 0 1 7
			do 1 2 2 0 1 7	
			Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2 0 1 6
				do 1 2 2 0 1 6

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo
B E B R A V S K Á 3 4
PSČ Obec
8 2 1 0 7 B R A T I S L A V A
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , o d d . S r o ,
v l . č . 2 4 4 2 6 / B

Telefónne číslo Faxové číslo

0 2 4 0 2 0 9 1 1 1

E-mailová adresa

S E K R E T A R I A T @ S P O B Y . S K

Zostavená dňa: 17.05.2018	Schválená dňa: . . 2 0	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
------------------------------	---------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 5 4 6 0 3		5 2 0 1 1 0
			1 3 4 4 9 3		8 2 6 5 5 2
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 2 9 2 8 3		1 7 7 3 0
			1 1 1 5 5 3		2 2 0 0 5
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	3 8 8 5 9		
			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		
			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 predavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	9 0 4 2 4	1 7 7 3 0	
			7 2 6 9 4		2 2 0 0 5
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	4 9 0 9	
			1 1 9 8 1		5 3 9 2
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	6 9 5 3 1	8 8 1 8	
			6 0 7 1 3		1 5 7 3 5



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV/ b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 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	3 1 2 5		3 1 2 5	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnuteľmu 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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		
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 doboru 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	5 2 2 0 4 8		4 9 9 1 0 8	
			2 2 9 4 0			8 0 4 0 6 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 6 7		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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobia		Bezprávne predchádzajúce účtovné obdobia
			1	Brutto - časť 1	
				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 základky (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 derivátorových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 2 5 5 7 6	1 0 2 6 3 6	
			2 2 9 4 0		4 6 4 0 6 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 2 5 3 7 6	1 0 2 4 3 6	
			2 2 9 4 0		4 6 2 5 4 6
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		1 2 5 3 7 6		1 0 2 4 3 6
				2 2 9 4 0		4 6 2 5 4 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
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
						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 jednotkach (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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 9 6 3 0 5		3 9 6 3 0 5	
						3 3 9 8 3 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	8 8		8 8	
						4 1 1
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 9 6 2 1 7		3 9 6 2 1 7	
						3 3 9 4 2 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 2 7 2		3 2 7 2	
						4 8 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 1 7 1		2 1 7 1	
						2 1 8 5
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 1 0 1		1 1 0 1	
						- 1 7 0 3
Ozna- čenie 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	5 2 0 1 1 0		8 2 6 5 5 2	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 0 3 3 0 0		7 0 0 6 3 7	
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 ážlo (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	4 0 1 1 6
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	4 0 1 1 6	4 0 1 1 6
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	9 9 6 7	8 9 3 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	9 9 6 7	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	- 2 9 7 3 3 7	1 0 3 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 6 8 1 0	1 2 5 9 1 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 5 5 6	2 7 6 6
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 (473AJ-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	3 5 5 6	2 7 6 6
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 1 1 5 8	9 2 3 2 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 9 1 2	1 2 3 2 9
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	7 9 1 2	1 2 3 2 9
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 9 5 6 5	3 7 6 7 5
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 3 6 0 3	2 2 0 9 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 0 0 7 8	2 0 2 2 3
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	2 2 0 9 6	3 0 8 2 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 3 9 6 8	3 0 8 2 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 1 2 8	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-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 8 6 0 9 1	6 2 7 0 8 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	6 7 3 8 0 3	6 1 5 0 4 8
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
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 2 2 8 8	1 1 6 5 8
**	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	9 7 9 7 0 1	6 2 2 2 5 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	8 8 3 2 4	5 7 0 1 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 7 0 3 1 9	1 4 0 6 8 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	4 0 4 3 1 0	4 0 7 6 9 9
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 6 5 9 6 1	2 6 9 3 0 1
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 1 4 7 0	2 1 7 3 9
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 0 1 3 7 7	1 0 2 7 6 0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 5 5 0 2	1 3 8 9 9
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 2 1 7	5 2 3 1
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 4 0 0	8 4 6 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 4 0 0	8 4 6 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 0 8	6 1
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 9 2 3	3 0 9 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 9 3 6 1 0	4 8 2 7



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	1 1 5 1 6 0	4 1 7 3 4 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 1	1 0 0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 1	1 0 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	3 1	1 0 0
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	8 7 4	9 9 8
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	8 7 4	9 9 8



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

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2017

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2017 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 2017 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 2016,
schválila auditorskú správu spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobie rok 2016,

schválila návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia.

DR zobraza na vedomie najmä nasledovné:

správu o hospodárskych výsledkoch za rok 2016,

plnenie úloh za predchádzajúce obdobie,

stav hospodárenia za I. polrok 2017,

stav rekonštrukcie ZS Bebravská. Priebežná kontrola vecného a finančného plnenia

Detail činností za rok 2017:

1. Zasadnutie DR: 17.1.2017

Uznesenie DR SPOBY č.01-2017/1: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č.02-2017/01: Dozorná rada prerokovala vyjadrenie p. konateľky ku sťažnosti pána Julényho a berie ho na vedomie bez výhrad.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2017/01: Dozorná rada žiada konateľku o vypracovanie takých návrhov na možnosti spoplatnenia alebo zavedenia do cenníku činností, ktoré by umožnili zvýšiť prijem SPOBY.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2017/01: DR berie na vedomie informáciu od p. konateľky: WebDOMUS sa bude prezentovať v samostačnom bode na schôdzach bytových domov, kde sa budú aj potvrdzovať údaje potrebné na zaslanie prístupov do aplikácie.

Uznesenie DR SPOBY č. 05-2017/01: DR berie na vedomie informáciu od p. konateľky o stave rekonštrukcie zdravotného strediska.

Uznesenie DR SPOBY č. 06-2017/01: DR berie na vedomie informáciu od p. konateľky o predbežnom hospodárskom výsledku k 31.12.2016

Pritomných: 5 členov DR

2. Zasadnutie DR: 16.3.2017

Uznesenie DR SPOBY č.01-2017/2: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č.02-2017/2: Z dôvodu nepredvídaných okolností pri odkrytí kanalizácie a vodovodu dozorná rada berie na vedomie informáciu o navýšení ceny prác v 1. etape vo výške 47.630,09 EUR , ktorá je zdokumentovaná rozpočtom, súpisom prác a dodávok v prílohe č.1

Uznesenie DR SPOBY č.03-2017/2: Z dôvodu využitia stavebných kapacít a kontinuálneho postupu prác dozorná rada súhlasí s rekonštrukciou neočakávané uvoľneného bytového priestoru po pánovi Patúcoví na ordinácie podľa predloženého rozpočtu a návrhu už predtým vysúľaženého dodávateľa stavby 1. etapy firmy MGM, s.r.o. vrátane projektovej dokumentácie (vypracovanej vysúľaženým zhotoviteľom – SD Ateliér s.r.o) do výšky 60000 EUR bez DPH s dobou realizácie do 31.5.2017. Nepredvídateľnými okolnosťami vynútené, vyššie uvedené naviac finančné prostriedky pre 1. etapu sú bilančne súčasťou celkového rozpočtu rekonštrukcie.

Uznesenie DR SPOBY č.04-2017/2: Dozorná rada ukladá konateľke vyhlásť súťaž na zhotoviteľa 2. etapy prác do 15.4.2017.

Uznesenie DR SPOBY č.05-2017/2: Dozorná rada žiada konateľku pripraviť analýzu možnosti riešenia elektronického spracovania faktúr s predpokladanou finančnou náročnosťou, hospodáromosťou a návratnosťou. Cieľom elektronického spracovania dodávateľských faktúr spojených so správou bytových domov by mala byť ich digitalizácia (do formátu *pdf) v čase ich obdržania a vykonania účtovnej evidencie , aby zástupcovia vlastníkov jednotlivých BD, ale aj jednotliví vlastníci mali možnosť priebežne nahládať do týchto faktúr za účelom ich overenia – obsahovej kontroly bez potreby fyzickej návštavy SPOBY, bez nutnosti dodatočného skenovania faktúr technikmi a ich následného zasielania.

Pritomných: 5 členov DR

3. Zasadnutie DR: 25.4.2017

Uznesenie DR SPOBY č.01-2017/3: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č.02-2017/3: Dozorná rada odsúhlasuje predloženú projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie 2. etapy rekonštrukcie ZS v častiach: Stavebné úpravy pre Spokojné bývanie, Zateplenie objektu stavba výťahu.

Uznesenie DR SPOBY č.03-2017/3: Dozorná rada schvaľuje pre výber zhотовiteľa stavby použitie obdobných kritérií výberu ako pri 1. Etape. Termíny realizácie 2. etapy: Stavebné úpravy pre SPOBY od 1.7.2017 do 15.11.2017; Výťah: od 1.7.2017 do 15.11.2017; Zateplenie fasády : od 1.3.2018 do 30.9.2018 s alternatívou od 1.7.2017 do 15.11.2017 v prípade ak zhотовiteľ bude mať dostatočné kapacity. Súťaž bude vyhlásená v dvoch častiach samostatne pre stavebnú časť so zateplením a samostatne pre výťah.

Referencie pre stavebnú časť v hodnote 200.000 €. Zábezpeka pre stavebnú časť v hodnote 10.000 €. Osloenie firmám cez web, vrakunské noviny, inzerát v hospodárskych novinách a priame oslovenie vtipovaných možných dodávateľov.

Pritomných: 4 členovia DR.

4. Zasadnutie DR: 23.5.2017

Uznesenie DR SPOBY č.01-2017/4: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č.02-2017/04: Dozorná rada schvaľuje Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o.za rok 2016.

Uznesenie DR SPOBY č.03-2017/04: Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu 2016 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. zostavenú k 31.12.2016.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2017/04: Dozorná rada navrhuje výsledok hospodárenia +1033,09 ponechať ako nerozdelený zisk.

Uznesenie DR SPOBY č.05-2017/04: Dozorná rada žiada konateľku o doplnenie súťažných podkladov na vstavbu výťahu o návrh servisnej zmluvy na obdobie 10 rokov s podmienkami, ktoré vyžaduje príslušná vyhláška č. 508/2009 Z.z. Kritériom na vyhodnotenie bude výsledná cena za stavbu výťahu.

Uznesenie DR SPOBY č. 06-2017/04: Dozorná rada žiada konateľku o doplnenie súťažných podkladov na stavebné úpravy a zateplenie fasády o klauzulu, že objednávateľ si vyhradzuje objednať len časť diela. Vzhľadom na výšku predpokladaného rozpočtu DR navrhuje vypustiť časť rekonštrukcia strechy.

Uznesenie DR SPOBY č. 07-2017/04: Dozorná rada žiada konateľku o prípravu návrhu informačných tabúl a informačného systému pre návštěvníkov o rozmiestnení jednotlivých prevádzok a lekárov v objekte zdravotného strediska.

Uznesenie DR SPOBY č. 08-2017/04: Dozorná rada žiada konateľku o požiadanie starostu o predĺženie nájmu v objekte Toplianska 5 do 31.12.2017.

Uznesenie DR SPOBY č. 09-2017/4: Dozorná rada súhlasí s posunom začiatku doby realizácie stavebných úprav a výťahu, tak aby bol dodržaný termín ukončenia.

Pritomných: 4 členovia DR

5. Zasadnutie DR: 4.7.2017

Uznesenie DR SPOBY č.01-2017/5: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2017/05: Dozorná rada žiada pani konateľku o oslovenie firmy MGM, s.r.o.

ako súčasného dodávateľa prvej etapy o nacenenie stavebných prác pre výťahovú šachtu. Termín dodania nacenenia 1.8.2017

Uznesenie DR SPOBY č.03-2017/05: Dozorná rada žiada pani konateľku o vyhlásenie súťaže na dodávku výťahu. Termín vyhlásenia do 11.7.2017. termín ukončenia súťaže 8.8.2017.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2017/05: Dozorná rada žiada pani konateľku o priebežné sumárne finančné hodnotenie akcie rekonštrukcie zdravotného strediska. T: najbližšie zasadanie DR.

Prítomných: 4 členovia DR

6. Zasadnutie DR: 8.8.2017

Uznesenie DR SPOBY č.01-2017/6: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2017/6: Dozorná rada súhlasí, aby pani konateľka uzatvorila zmluvu s výťazom súťaže firmou VYMYSLICKÝ - VÝTAHY, s.r.o.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2017/6: Dozorná rada žiada pani konateľku pripraviť podklady na odsúhlasenie úveru pre rekonštrukciu Zdravotného strediska Bebravská vo výške 200.000 EUR s alternatívou požiadania finančného príspevku od Mestskej Časti Vrakuňa.

Prítomných: 4 členovia DR

7. Zasadnutie DR: 26.10.2017

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2017/7: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa,

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2017/7: Sťažnosť pána Oršulu Nakoško sa jedná o prípad z minulosti - predtým ako správu objektu prevzala spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. nie je právnym nástupcom predchádzajúceho správca objektu „spoločenstva vlastníkov bytov“ - a v súčasnom konaní pri správe bytového domu nenašla dozorná rada pochybenie, považuje dozorná rada sťažnosť za neopodstatnenú.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2017/7: Dozorná rada berie na vedomie HV k 30.9.2017.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2017/7: Dozorná rada berie na vedomie info o priebehu rekonštrukcie objektu zdravotného strediska Bebravská a priestorov sídla spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Prítomných: 5 členov DR

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

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

Dozorná rada v priebehu roka 2017 nepožiadala Štatutárny orgán Spoločnosti o zvolanie Mimoriadneho valného zhromaždenia.

ZÁVER:

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2017 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, 28. mája 2017

4. časť: Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2017

Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok
2017

Výsledok hospodárenia za rok 2017 – strata vo výške : 297 337,16 €

Návrh na vysporiadanie :

Zúčtovanie s účtom 413.001 – ostatné kapitálové fondy
vo výške : -297 337,16 €

Po zúčtovaní straty bude zostatok na účte 413.001 vo výške : 251 478.- €

