SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA
2018

Obsah výročnej správy za rok 2018

1. časť: Správa konateľa

- Vyhodnotenie

2. časť: Výročná správa

- Základné informácie odboru technickej správy bytových domov
- Základné informácie oddelenia energetiky
- Základné informácie referátu personalistiky a miezd
- Základné informácie referátu právneho
- Základné informácie referátu marketingu
- Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov
- Základné informácie odboru finančného
- Správa o hospodárení spoločnosti
  - Výsledok hospodárenia
  - Účtovná závierka

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady

4. časť Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018

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 voľných živností
- prípravné práce k realizácii stavby
- vydavateľská činnosť
- administratívne služby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- vedenie účtovníctva
- prevádzkovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- prevádzkovanie športových zariadení
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky

SPOKOJNÉ BÝVANIE má v rámci MČ Bratislava – Vrakuňa vysoké zastúpenie, vzhľadom na dlhú tradíciu správy budov a vysokú úroveň poskytovaných služieb. Vykonáva správu bytových domov a nebytových priestorov aj v iných mestských častiach Bratislavy.

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 do 30.11.2018:

Ing. Ľubomír Czaja – predseda

Ing. Tomáš Galo

Ing. Ladislav Jedenástik

Gabriela Olešová

Ing. Zuzana Schwartzová

Na základe rozhodnutia MZ Bratislava – Vrakuňa, od 1.12.2018 :

Ing. Tomáš Galo – predseda

JUDr. Marcel Boris

Ing. Pavol Kollár

Ing. Soňa Svoreňová

Ing. Bystrík Žák

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

Dozorná rada spoločnosti bola zriadená na základe zakladateľskej listiny a jej členov volí Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Vrakuňa. Jednotliví členovia sú oprávnení nahliadať do všetkých obchodných, 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.

- 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 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

Bytové domy v našej správe majú pridelenú samostatnú ekonómku, ktorá vedie kompletnú ekonomickú agendu bytového domu. Ekonomické oddelenie sa zaoberá hlavne spracovaním a evidenciou úhrad za dodávku služieb, účtovaním a fakturáciou za dom, evidenciou nedoplatkov, zálohovými predpismi. Oddelenie spravuje aj nájomné vzťahy domu (napr. nájomné zmluvy na spoločné priestory domu)

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

Právne služby

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

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

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 POSCHODOCH, 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, vystupujúcich konštrukcií domu ale aj interiéru a technických zariadení. Systémovým riešením týchto problémov je ochrana obvodového plášťa a súčasne prevencia pred ďalším rozširovaním systémových porúch ich sanáciou a kompletným zateplením bytového domu, obnova interiéru a výmena alebo rekonštrukcia technických zariadení. Obnova bytového domu vedie k predĺženiu jeho životnosti a zlepšeniu komfortu bývania. Medzi hlavné výhody, ktoré sa prejavia po zateplení bytového domu, vrátane strechy, je výrazné zníženie energetickej náročnosti, čím vlastníci ušetria náklady na vykurovanie. V porovnateľných bytových domoch sa dosahuje úspora tepla 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 2018

Komplexná obnova zdravotného strediska, sťahovanie a zmena sídla spoločnosti

Rekonštrukčné práce na oprave a obnove Zdravotného strediska pokračovali počas celého roku za plnej prevádzky zdravotného strediska, aby sme pacientom neobmedzili prístup k zdravotnej starostlivosti. Toto si vyžadovalo vysoké nároky na plánovanie a organizáciu. Postupne sme vymenili všetky okná, resp. dvere a zateplili fasádu. Sprevádzkovali sme výťah, aby sme ľudom zabezpečili pohodlný bezbariérový prístup do budovy. Dôležitým rozhodnutím bolo tiež uzatvorenie podchodu už v tejto etape rekonštrukcie a vytvorenie vestibulu, ktorý pozdvihol Zdravotné stredisko na podstatne vyššiu úroveň. V rámci obnovy bola vybudovaná aj samostatná prípojka elektrickej energie, ktorá umožňuje pri zdravotnom stredisku pravidelne organizovať veľmi populárne „Farmárske trhy". Nedá mi nespomenúť hrozivý výbuch spôsobený neznámym páchateľom z 23. júla, ktorý poškodil časť už zrekonštruovanej budovy. Našťastie, išlo len o materiálne škody, kde statika budovy nebola porušená a posun v termíne ukončenia obnovy fasády. Napriek prácam naviac a mimoriadnym udalostiam sa nám podarilo ukončiť túto etapu obnovy Zdravotného strediska Bebravská v plánovanom čase – do konca septembra.

Celkovo bolo do opráv a obnovy Zdravotného strediska od roku 2016, od kedy máme budovu v dlhodobom nájme, investované cca 1 mil. €. Touto investíciou sa zhodnotil majetok, ktorý má zverený Mestská časť Bratislava – Vrakuňa. Celkové priame náklady na obnovu zdravotného strediska v roku 2018 predstavovali cca 390 tis. €. Tieto zahŕňali okrem vyššie spomínaných aj rekonštrukciu sociálnych zariadení a podláh na detskom oddelení, vyčistenie a náter podhľadov, maľovanie stien, dverí a kovových prvkov, nákup a renovácia existujúceho mobiliáru, inštalácia kamerového systému, hydraulické vyregulovanie, inštaláciu klimatizácií, stavebný dozor a iné. Táto investícia samozrejme spôsobila účtovnú stratu, ktorá však bola krytá peňažnými prostriedkami z fondov vytvorených v predchádzajúcich účtovných obdobiach. Ďalšia časť nákladov týkajúca sa rekonštrukcie vo výške 203 939,36 € je zaradená v majetku spoločnosti a bude sa účtovne odpisovať počas celej doby prenájmu a časť nákladov vo výške 8 438,18 € sa bude odpisovať 4 roky.

V zmysle ďalšej etapy plánu na komplexnú obnovu Zdravotného strediska Bebravská 34 prebehlo v januári 2018 sťahovanie z dlhodobého sídla na Toplianskej ulici do nových priestorov. Získali sme vyhovujúcejšie priestory, ktoré k modernej správcovskej spoločnosti patria. Dávajú nám možnosti na ďalší rozvoj, lepšie pracovné prostredie a tiež reprezentatívnejšie priestory pri kontakte so súčasnými ale najmä potenciálnymi klientmi. Kladne musím hodnotiť naše rozhodnutie vytvoriť oddelenie prvého kontaktu, ktoré slúži na vybavovanie

všetkých bežných úkonov, čím dáva priestor zamestnancom technického a ekonomického oddelenia sústrediť sa na svoju náročnú agendu.

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

Spoločnosť v roku 2018 dosiahla hospodársky výsledok - stratu vo výške 361 263,95 €. Hospodárenie bolo ovplyvnené nákladmi na audit z dôvodu výmeny zástupcov dozornej rady spoločnosti, sťahovanie, ale najmä z dôvodu realizácie ďalšej etapy rekonštrukcie objektu Zdravotného strediska. Po očistení výsledku hospodárenia o tieto náklady by spoločnosť dosiahla zisk pred zdanením vo výške približne 28 tis €. Vytvorená účtovná strata bude zúčtovaná s účtami fondov vytvorených v predchádzajúcich účtovných obdobiach. Časť nákladov týkajúca sa rekonštrukcie vo výške 203 939,36 € je zaradená v majetku spoločnosti a bude sa účtovne odpisovať počas celej doby prenájmu a časť nákladov vo výške 8 438,18 € sa bude odpisovať 4 roky. Nakoľko už spoločnosť nedisponovala vlastnými zdrojmi na realizáciu obnovy, miestne zastupiteľstvo schválilo prijatie komerčného úveru vo výške 300 tis. €, so splatnosťou 111 mesiacov a úrokovou mierou 1,7% p.a. Prvá mesačná splátka úveru vo výške 2702.- € bola realizovaná v januári 2019.

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

V rámci obnovy bytových domov boli v roku 2018 realizované čiastočné obnovy – výmena výťahov a výmena rozvodov v 10 domoch s celkovým investičným nákladom 880 tis. € a komplexná obnova 2 bytových domov s celkovým nákladom 760 tis. €. Z toho vo 8 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 1,1 mil. €. V 4 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 300 tis. €, zvyšné prostriedky vlastníci investovali z prostriedkov FPÚaO. Vo všetkých prípadoch v roku 2018 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu a boli posúdené kladne. V roku 2018 bolo zabezpečené financovanie na čiastočnú obnovu ďalších 6 bytových domov, ktorá sa bude realizovať v roku 2019. Vzhľadom na historicky veľmi nízke úrokové sadzby komerčných úverov sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 7 pôvodných úverov v celkovom objeme 1,1 mil. €.

V roku 2018 sa vo veľkej miere realizoval jeden z najnáročnejších projektov v histórii spoločnosti, obnova asi najznámejšej bytovky na Slovensku – Pentagonu. Musím s radosťou skonštatovať, že naša ambícia postaviť 2 najhoršie vchody tohto objektu „na nohy" a zabezpečiť vlastníkom slušnejšie, bezpečnejšie a hospodárnejšie bývanie sa nám podarila. Verím, že tento projekt, na ktorom sme začali pracovať už od roku 2016, v priebehu roku 2019 úspešne dokončíme a stane sa pozitívnym príkladom aj pre ostatných správcov.

Do platnosti vstúpila rozsiahla novela zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde zákon uložil správcovským spoločnostiam nové povinnosti, ktoré si vyžadujú zvýšené náklady na ich činnosť. Po posúdení vplyvov na dlhodobé hospodárenie spoločnosti a v súlade s rozhodnutím dozornej rady spoločnosti bola časť úkonov správcu doplnená do

sadzobníka poplatkov (napr. spoplatnenie písomného hlasovania, anonymizácia údajov z dôvodu GDPR, poštovné a pod.)

Dodávateľ softvéru pre správu bytových domov, spoločnosť ANASOFT, a.s. ukončila prevádzku služby WebDOMUS, ktorá bola klientom v našej správe poskytovaná bezplatne. Jej modernejšieho nástupcu POSCHODOCH zabezpečujeme pre zástupcov vlastníkov bezplatne, avšak pre všetkých vlastníkov to vzhľadom na finančnú náročnosť nie je možné.

Vysporiadať sme sa museli aj s organizačnými zmenami. Vytvorili sme oddelenie prvého kontaktu, nastala aj zmena na pozícii vedúceho technického oddelenia, ktorý odišiel na vlastnú žiadosť. V blízkej dobe nás čakajú ďalšie personálne zmeny. V tejto súvislosti musím upozorniť na nevyhnutnosť riešiť mzdovú politiku spoločnosti, aby sme vedeli zabezpečiť udržateľnosť kvalitného výkonu činností pri správe bytových domov. Ten môže byť ohrozený z dôvodu neatraktívnych platobných podmienok. Máme reálny problém získavať do našich radov nových, kvalitných zamestnancov.

V roku 2018 sme prijali do správy 7 nových bytových domov, čím sme získali 370 nových klientov (267 bytov) a pokračujeme v každoročnom prirodzenom zdravom raste, zatiaľ bez rizika znižovania kvality poskytovaných služieb.

Záver

Rok 2018 bol pre nás ešte náročnejší, ako ten predchádzajúci. Okrem bežnej agendy, v ktorej nám najmä vďaka legislatívnym zmenám rastie prácnosť, sme tiež museli riešiť každodennú operatívnu, projektovú a realizačnú agendu, spojenú s rekonštrukčnými prácami na Zdravotnom stredisku, okorenenú o neplánované udalosti. Musím zhodnotiť, že v tak náročnom období sme sa s našimi úlohami dokázali veľmi dobre vysporiadať.

V závere správy by som chcela poďakovať všetkým, ktorí sa na projekte obnovy Zdravotného strediska podieľali. Treba si uvedomiť, že podobná realizácia je na komunálnej úrovni veľmi zriedkavá, ak zoberieme do úvahy fakt, že na ňu neboli, resp. nemohli byť použité žiadne prostriedky z európskych zdrojov.

V Bratislave, 20. 5.2019
Jana Adamová
konateľ

2. časť: Výročná správa

Správa o hospodárení spoločnosti

Výročná správa
Správa o hospodárení spoločnosti

obsah:

1) Základné informácie odboru technickej správy bytových domov

2) Základné informácie oddelenia energetiky

3) Základné informácie referátu personalistiky a miezd
   - Personálny manažment
   - Mzdová oblasť
   - Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov
   - Sociálna oblasť

4) Základné informácie referátu právneho

5) Základné informácie referátu marketingu
   - CT a Akvizícia
   - PR a propagácia

6) Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov

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

Základné informácie odboru technickej správy bytových domov za rok 2018

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 výťahov
- 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 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 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 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;
- samotná realizácia diela – oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavby, záber verejného priestranstva, účasť na kontrolných dňoch, stretnutia s členmi komisie, stavebným dozorom a dodávateľom, prípadne projektantom za účelom riešenia vzniknutých situácií;
- kontrola a odsúhlasovanie faktúr, zabezpečovanie úhrad faktúr priamo v banke, alebo prostredníctvom miestnych úradov pri čerpaní prostriedkov v rámci ŠFRB, pričom všetky faktúry musia byť skontrolované a podpísané dotknutými účastníkmi v zmysle zmluvy o dielo, úverovej zmluvy, alebo zmluvy o poskytnutí dotácií;
- preberacie konanie, kontrola 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 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 obnovy bytových domov boli v roku 2018 realizované čiastočné obnovy – najčastejšie výmena výťahov a výmena rozvodov v 10 domoch, s celkovým investičným nákladom 880 tis. € a komplexná obnova 2 bytových domov s celkovým nákladom 760 tis. €. V 8 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 1,1 mil. €. V 4 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 300 tis. €, zvyšné prostriedky vlastníci investovali z prostriedkov FPÚaO.

Vo všetkých prípadoch v roku 2018 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu a boli posúdené kladne.

V roku 2018 bolo zabezpečené financovanie na čiastočnú obnovu ďalších 6 bytových domov. Práce sa budú realizovať v roku 2019.

Aktuálne sú úrokové sadzby komerčných úverov na historickom minime, preto sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 7 pôvodných úverov v celkovej výške 1.1 mil. €.

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 vieme tieto služby poskytnúť výhodnejšie ako externí dodávatelia, poplatky sú účtované podľa platného sadzobníka poplatkov. V roku 2018 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 16 900.- €.

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 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 973 888 €. Nesmieme zabúdať ani na údržbu drobného charakteru, ktorá si v mnohých prípadoch nevyžaduje vysoké finančné, ale najmä personálne náklady správcu pri komunikácii medzi 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 2018 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti AVE plus, s.r.o. riešené aktualizácie poistných zmlúv a uzatvárané poistné zmluvy pre nové objekty v správe. Na základe toho bolo uzatvorené výhodnejšie poistenie v 5 bytových domoch.

Pasportizácia novo prijatých objektov do správy v roku 2018

V roku 2018 boli podpísané zmluvy o výkone správy v 7 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 nasledujúceho kalendárneho roku. V stanovenom termíne boli plány predložené vo všetkých bytových domoch v správe spoločnosti.

Zabezpečenie domových schôdzí a hlasovaní vlastníkov

- vypracovanie pozvánok a ich distribúcia
- príprava podkladov k prerokovaniu jednotlivých bodov programu
- fyzická účasť technických pracovníkov na 170 schôdzach
- vypracovanie podkladov (oznámenie, hlasovacia listina, vyhodnotenie hlasovania) a realizácia písomných hlasovaní v počte 49.

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 vody a bytové merače tepla.

Bratislava, 15. 5. 2019
Marta Šurinová, vedúca odboru

Základné informácie oddelenia energetiky za rok 2018

Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2018:

Operatívna agenda:

- Zabezpečenie bezporuchovej prevádzky plynových kotolní v bytových domoch v správe spoločnosti (16 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., MAGNA TEPLO, a.s) pre 109 bytových domov.
- Vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva zemného plynu pre plynové kotolne (16 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 tabuliek do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry (SIEA) údaje o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a teplej vody a príslušných nákladoch za rok 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 2018 bolo v 31 bytových domoch v našej správe vymenených celkom 5 559 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 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), v roku 2018 bolo v certifikovanom ústave overených celkom 394 určených meradiel tepla v 8 bytových domoch.

- Aktívna účasť a predkladanie písomných materiálov, vyhodnocovacích a porovnávacích tabuliek na schôdzach vlastníkov, kde je v programe aj riešenie energetických otázok

Bratislava 15.05.2019
Vypracoval: Ing. Jozef VALACH

Základné informácie referátu personalistiky a miezd za rok 2018

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM"), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2018 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 2018 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 zameraná na:

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

a to v kategóriách :	plán r. 2018	skutoč. 31. 12. 2018	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	19	18,5	17,5
• robotnícke profesie :	0,5	0,5	0,5
Spolu :	**19,5**	**19,0**	**18,0**

b) kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2018) :

so vzdelaním :

• vysokoškolským	6,0 t.j.	30,77 %
• úplným stredoškolským	13,0 t.j.	66,67 %
• so stredným odborným vzdelaním	0,5 t.j.	2,56 %
Spolu :	**19,5 t.j.**	**100,00 %**

c) vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 30. 12. 2018) :

skladba zamestnancov z hľadiska veku :

• mladiství	0,0	
• zamestnanci do 35 rokov	1,0 t.j.	5,13 %
• zamestnanci od 35 do 50 rokov	9,5 t.j.	48,72 %
• zamestnanci nad 50 rokov	9,0 t.j.	46,15 %
Spolu:	**19,5 t.j.**	**100,00 %**

• skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia :

muži	6,5, t.j.	33,33 %
ženy	13,0 t.j.	66,67 %
	19,5 t.j.	**100,00 %**

Pri obsadzovaní uvoľnených pracovných pozícií v roku 2018 boli pri výbere zamestnancov (2 technikov, 2 ekonómov) zohľadnené predovšetkým odborné kritériá (vzdelanie, prax v správe bytových domov, znalosť IS a regiónu), takže skladba po stránke odbornej plne zohľadňuje potreby spoločnosti.

Pri priemernom počte zamestnancov pod 20 nemala v roku 2018 spoločnosť povinnosť zamestnávať zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, napriek tomu zamestnávala jedného takéhoto pracovníka do 31. 5. 2018, preto sa na ňu nevzťahovala povinnosť finančného odvodu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave za neplnenie tohto ukazovateľa.

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

V rámci § 49 Zákonníka práce zamestnávala v roku 2018 spoločnosť 2 zamestnancov na polovičný úväzok (správa IT a údržba zdravotného strediska).

e) 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, výkon zimnej a letnej 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" nebola v roku 2018 uzatvorená žiadna dohoda o vykonaní práce,
- **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 81 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch, na odpratávanie snehu zo vstupov do bytových domov, obsluhu bojlerovní, čistenie kontajnerových stojísk a 66 dohôd na odpis vodomerov a meračov tepla.

  Ďalej boli v zmysle zmluvy o výkone správy vyplácané pravidelné mesačné odmeny 96 zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov so kompletným zabezpečením odvodov, nakoľko nadobudli od 1. 1. 2013 postavenie zamestnancov v mimopracovnom právnom vzťahu.

Výnimku z platenie odvodov z dohôd a odmien zástupcov vlastníkov bytov na dôchodkové poistenie si na základe vzájomnej korešpondencie uplatnilo od 1.7. 2018 celkom 53 poberateľov starobných a invalidných dôchodcov, čím sa pre bytové domy znížila cena práce u týchto osôb.

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, daňovému úradu a Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny SR a v tomto smere sa nevyskytli žiadne nedostatky.

g) 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 v r. 2018 boli vykonané výberové konania na obsadenie 2 miest technikov a 2 miest ekonómov bytových domov. Počas skúšobnej doby im bola venovaná náležitá starostlivosť pri zapracovaní sa.

b) výber a rozmiestňovanie personálu a adaptačný proces: bolo zabezpečené v súlade s potrebami spoločnosti.

c) uvoľňovanie personálu

V roku 2018 bol ukončený pracovný pomer s 5 zamestnancami na ich žiadosť, náhrada bola zrealizovaná v r. 2018.

d) riadenie vnútroorganizačnej mobility

V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia 8 zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov za rok 2018, ako aj externé školenie 2 zamestnancov v oblasti energetiky bytových domov,

Školenie v rámci skúšobnej doby:

Nebolo realizované externé školenie.

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. 2018 a obdržali brožúrky Prvej pomoci pre prípad úrazu. Taktiež boli vykonávané školenia nových zamestnancov priebežne podľa ich nástupu do zamestnania, ďalšie celopodnikové školenie bude vykonané opäť po 2 rokoch dňa 17.5.2019.

Školenie z prevádzky služobných vozidiel :

V zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Zb., zák. NR SR č. 121/2004 Z. z. absolvovali 9 zamestnanci používajúci služobné vozidlá preškolenie taktiež dňa 7.5.2017 a priebežne v roku 2018 podľa potreby.

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 zaraďovaní zamestnancov,

b) vypracovaný bol plán dovoleniek na rok 2018, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 72,23 %,

c) vykonávané boli pravidelné a nepravidelné kontroly príchodov do zamestnania, vedenia evidencie príchodov a odchodov z pracoviska zo služobných dôvodov a využívania fondu pracovného času v zmysle platnej úpravy vnútorného režimu v objekte správy spoločnosti, dodržiavania stránkových hodín.

d) v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov bolo zabezpečené poučenie oprávnených osôb o podmienkach spracúvania osobných údajov a povinnosti mlčanlivosti. Priebežne sa vykonávalo poučenie o mlčanlivosti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako osôb s možnosťou prístupu k osobným údajom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

e) novelizované boli podnikové dokumenty Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Mzdový poriadok, Bezpečnostný projekt a bezpečnostné smernice na ochranu osobných údajov, ktoré sú v rámci interného informačného systému prístupné trvale všetkým zamestnancom.

Mzdová oblasť

1. **Odmeňovanie zamestnancov v roku 2018** vychádzalo z príslušných ustanovení Zákonníka práce a Mzdového poriadku spoločnosti. Aplikované boli tieto formy odmeňovania :

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

   b) **odmeňovanie zamestnancov v robotníckych profesiách v súbežnom pracovnom pomere na polovičný úväzok** sa v roku 2018 realizovalo v 1 prípade a to zmluvnou mzdou.

   c) **odmeňovanie individuálnou mzdou** zamestnancov zamestnaných na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovný pomer (§§ 226, 227 a 228a „ZP"). Išlo prevažne o práce malého rozsahu vymedzené výsledkom práce, vykonávané na základe požiadavky vlastníkov bytov.
   Výška dojednanej odmeny bola podmienená predchádzajúcim schválením schôdzou vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty,

d) **odmeňovanie zástupcov vlastníkov bytov** bolo realizované v rámci informačného systému „Personalistika a mzdy" včítane odvodov v zmysle uznesení schôdzí vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty.

e) **Vyplatenie 13. platu** v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznanej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo v októbri 2018,

f) **doplnkové dôchodkové poistenie:** bol poskytnutý 6 zamestnancom na základe uzatvorenej zamestnávateľskej zmluvy príspevok vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Pracovná zdravotná služba :

Dohľad nad pracovným prostredím a zdravím zamestnancov na základe rozhodnutia Úradu verejného zdravotníctva SR č. OPPL/1493/2012-Oj bol v roku 2018 vykonávaný na základe zmluvného vzťahu spoločnosťou HealthWork, s.r.o., Sládkovičova 16, 902 01 Pezinok, s oprávnením pre hodnotenie všetkých stupňov rizík. V uvedenej oblasti boli včas splnené všetky úlohy a to aj vo vzťahu k Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto.
V roku 2018 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz.

Sociálna oblasť

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2018 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 2017 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.

13.5.2018
František Mach
referát personalistiky a miezd

Základné informácie právneho referátu za rok 2018

Činnosť právneho referátu spoločnosti sa sústreďovala na evidenciu a sledovanie vývoja pohľadávok za nedoplatky na predpísaných zálohových platbách a z vyúčtovaní za rok 2017, ktoré bolo vyhotovené v máji 2018 a predchádzajúce. Obsah prác referátu vo veľkej miere ovplyvnili samotné bytové domy a ich vlastníci s platobnou disciplínou. Nemalá časť prác sa počas roka sústredila na preberanie agendy prichádzajúcich bytových domov do správy spoločnosti, kde bolo nutné riešiť rôzne spory medzi správcom a vlastníkmi.

Právny referát realizuje výkony svojej činnosti v úzkej spolupráci s Advokátskou kanceláriou Mgr. Evy Bognárovej.

Vymáhanie pohľadávok

V roku 2018 sa realizovalo vymáhanie formou:

a) Upomienok, ktoré boli dlžníkom zasielané poštou alebo novou formou – cez SMS správy a elektronicky. Rozšírenie spôsobu oznamovania nedoplatkov sa osvedčilo, kedy z upomínaných dlhov vo výške 645 721,- € bolo uhradených 393 889,81 €, čo predstavuje 61%-nú úspešnosť vymáhania.

b) Splátkové kalendáre boli uzatvorené so 49 dlžníkmi, ktorí prejavili záujem splácať dlh s jeho celkovým vysporiadaním do 10 mesiacov od podpisu splátkového kalendára. Dlžníci, ktorí si neplnia záväzky zo splátkového kalendára sú postúpení na súdne riešenie. U dlžníkov, u ktorých prichádza k opakovaniu tvorby dlhov (5), splátkové kalendáre sa podpisujú formou notárskej zápisnice o uznaní dlhu.

c) Súdnou cestou, pokiaľ sa ani po upomienkach dlžník neuhradil svoj záväzok, boli podklady postúpené na súdne vymáhanie. Počas roka bolo podaných 53 žalobných návrhov s vymáhanými záväzkami vo výške 90 683,- €.

d) Exekučné konania a dobrovoľné dražby sú spôsoby vymáhania pohľadávok, ktoré sú v súčasnosti možné iba po udelení súhlasu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu. Vzhľadom na právnu úpravu exekuovaní dlžníci splácajú záväzky v splátkach. V exekúcii je 49 dlžníkov a realizovaných bolo 7 dobrovoľných dražieb.

Činnosť právneho referátu

- Priama komunikácia, spracovanie a dodanie požadovaných dokumentov pre zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov, poskytovanie informácií, súčinnosti a právno-ekonomická pomoc.

- Priama komunikácia s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov za účelom osobného riešenia nedoplatkov, doplatenia dlžnej sumy, výpočtu príslušenstva pohľadávky, riešenia susedských problémov, zmluvných vzťahov a iných.

- Príprava podkladov pre písomné hlasovania, súdne konania, exekúcie, dobrovoľné dražby.

- Zabezpečovanie komunikácie s (cudzími) exekúciami, dobrovoľnými dražbami.

- Uplatňovanie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov voči predchádzajúcim správcom bytových domov, dodávateľom služieb, prác a diel, spoločností realizujúcich nadstavby v civilných konaniach, ale aj formou trestných oznámení.

- Uplatňovanie pohľadávok: zákonné záložné právo ostatných vlastníkov - § 15 zákona 182/1993 Z.z., prihlasovanie pohľadávok vlastníkov - dlžníkov v exekúcii (dražba), dobrovoľných dražbách.

- Raz do mesiaca brífingy s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných a prekonzultovanie jednotlivých problematických prípadov u fyzických osôb. Vďaka osobitnému prístupu nášho právneho oddelenia prišlo zo strany neplatičov k uhradeniu nedoplatkov vo výške 51 923,- € mimosúdnou dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (kolky, trovy konania) ako aj čas.

Súdne spory vedené voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov a agenda trestného práva

V posledných rokoch sa zvýšil počet súdnych sporov vedených voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestoroch v bytových domoch z dôvodu neplatnosti uznesení schôdzí vlastníkov, ktoré by mali podávať len prehlasovaní vlastníci, ale podávajú ich všetci, ktorí sa cítia byť dotknutí prijatým uznesením. Ďalším dôvodom podávania žalôb sú žaloby podávané vlastníkmi, ktorých byty boli v dobrovoľných dražbách vydražené. Nakoľko ide o poslednú možnosť zvrátenia straty vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, sú podávané účelovo v 90% prípadoch dražieb.

Pre oba druhy súdnych konaní je spoločné, že v nich vystupuje veľký počet účastníkov na strane žalovaných, čo v maximálnej miere predlžuje čas trvania súdneho konania. Medzi žalovanými jedincami je uvádzaný aj správca bytového domu. Správca však následne, po prvotných úkonoch súdov v zmysle zákona v súdnom konaní zastupuje vlastníkov ako spoločný zástupca žalovaných.

Pribúda aj agenda v oblasti trestného práva, kde správca zastupuje v priestupkových a trestných konaniach vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov – poškodených v konaniach najmä s vandalmi, ale aj developermi alebo dodávateľmi.

15.05.2019
Gabriela Bobáková, Mgr.Eva Bognárová
oddelenie právne

Základné informácie referátu marketingu za rok 2018

Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

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

Akvizícia

- V roku 2018 prešli do správy spoločnosti 7 bytových domov:

- Krajinská 103	011 bytov	7 NP	
- Rovinka 324	063 bytov		
- Rovinka 666	064 bytov	1 NP	
- Most pri Bratislave 702	028 bytov		
- Perličková 17	029 bytov		
- Podunajská 11, 13, 15	040 bytov		66 garáží
- Koceľova 2	032 bytov	1 NP	28 garáží
SPOLU:	267 bytov	9 NP	94 garáží

PR a propagácia

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

Firemné akcie

September 2018 - spoločný firemný teambuilding spojený s rekreáciou (ozdravovací pobyt) v Jasnej, ktorého sa v rámci povinnej dovolenky zúčastnilo 15 zamestnancov, náklady boli hradené zo sociálneho fondu.

Podpora predaja služieb

- **Monitoring potenciálneho trhu** - priebežné zaznamenávanie informácii 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 služby na schôdzach vlastníkov. Podpora služby bola dodávateľom softvéru postupne utlmená, preto prišlo k ukončeniu jej používania a nahradenie webovým portálom www.poschodoch.sk (viď nižšie).
- **POSCHODOCH.SK** – Spoločnosť zabezpečila doručenie prístupových kódov pre vlastníkov bytov vedených v našej správe na zabezpečenie vstupu na webový portál.

20. 5. 2019
Ing. Andrej Jurikovič

Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov za rok 2018

Odbor ekonomickej správy bytových domov

Ekonomické oddelenie naďalej pokračuje v realizácii svojej činnosti, ktorá predstavuje rozhodujúci podiel na celkovom fungovaní spoločnosti. Systém riadenia oddelenia vyplýva zo schválenej organizačnej štruktúry spoločnosti, ktorá špecifikuje právomoci a zodpovednosti riadiacich pracovníkov na jednotlivých úrovniach riadenia.

Otvorenie kancelárie „Prvého kontaktu" a spustenie web aplikácie portálu POSCHODOCH.

Druhou, nie menej dôležitou činnosťou v I. polroku 2018 bolo otvorenie nového úseku, kancelária „Prvého kontaktu" pre našich klientov.
Kancelária Prvého kontaktu je pracovisko SPOBY na Bebravskej 34, ktoré vlastník navštívi za účelom:

- získať informácie o predpise zálohy na úhradu nákladov spojených so správou domu a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a evidencie platieb
- získať informácie pri zmene vlastníka bytu a registrácia nového vlastníka bytu
- získať úradné tlačivá (formuláre) ku svojej žiadosti
- vybaviť potvrdenia k žiadosti o dávku v hmotnej núdzi
- vybaviť potvrdenie o komunálnom odpade
- podať písomnú alebo ústnu žiadosť, vrátane sťažností
- podať akýkoľvek námet, pripomienku, podnet, pochvalu alebo kritiku na činnosti súvisiace so správcom
- požiadať o poskytnutie informácií podľa zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov
- nahliadnuť, ako vlastník bytu do úradných dokumentov bytového domu

POSCHODOCH.SK sprístupňuje finančné a technické údaje o bytoch a domoch správcu domu pre ich vlastníkov. Údaje sú čerpané z interného systému DOMUS a FINUS, ktorý správca používa ako informačný systém na zabezpečenie svojej činnosti.

Webová aplikácia poskytuje správu bytu – online – informácie od správcu pre vlastníka. Vlastník si prostredníctvom tejto aplikácie dokáže skontrolovať predpis mesačných záloh bytu, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, faktúry domu, oznamy správcu a pod.

Vedenie účtovníctva na bytových domov

Začiatkom roka ekonomické oddelenie zabezpečuje plnenie schválených požiadaviek a pripomienok, vyplývajúcich z uznesení bytových schôdzí. Na základe spracovaných zmien od zástupcu vlastníkov, vlastníkov a zapracovaných

schválených uznesení sa predkladajú vlastníkom nové predpisy záloh na úhradu bytu a nebytového priestoru.

- Do 15. januára ekonomické oddelenie zabezpečuje vyčíslenie a plnenie dane z prenájmu NP v bytových domoch v správe.
- Do 31. marca zabezpečuje dodanie dodávateľských faktúr, kontroluje ich správnosť a vecnosť fakturovaných výkonov na bytových domoch, preplácanie drobných nákupov od zástupcov vlastníkov.
- Do 30. apríla prebieha spracovanie podkladov na rozpočítanie vykurovacích nákladov na bytové domy podľa jednotlivých dodávateľov.
- Do 31. mája ekonomické oddelenie spracuje a distribuuje vlastníkovi vyúčtovanie nákladov za dodávku tepla na ústredné kúrenie a prípravu teplej úžitkovej vody, studenej vody, zrážkovej vody, elektrickej energie a ostatných služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a správu o činnosti týkajúcej sa domu za predchádzajúci rok.
- Do 30. júna zabezpečuje ekonomické oddelenie preplatky z vyúčtovania na bankový účet vlastníka alebo poštovou poukážkou na adresu vlastníka
- Do 31. augusta preveruje vrátené zásielky ročného vyúčtovania, nedoručených preplatkov, vybavuje reklamácie z ročného vyúčtovania, kontroluje evidenčné kontá vlastníkov a zasiela avíza o nedoplatkoch.

Ekonomické oddelenie vybavuje korešpondenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, taktiež individuálne pristupuje k vlastníkovi a na základe informácií z IS a dohode s vlastníkom bytu upravuje zálohový predpis.

Ekonomické oddelenie umožňuje kontroly vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov zvolenému zástupcovi a taktiež vlastníkovi bytu.

V roku 2018 prešli do našej správy bytové domy:

- Krajinská 103
- Rovinka 324
- Rovinka 666
- M.R. Štefánika 702
- Perličková 17
- Podunajská 11-15
- Koceľova 2/A

Zamestnanci v rámci práce v IS DOMUS a FINUS majú zabezpečené školenia kde si zvyšujú a prehlbujú kvalifikáciu na výkon práce na ekonomickom oddelení.

Bratislava 20.5.2018
Katarína Hinčeková, vedúca oddelenia

Základné informácie odboru finančného

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2018

Výsledky hospodárenia SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. k 31.12.2018

Náklady:

Náklady v roku 2018 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 1.060.171,15 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

1) Spotreba materiálu (501) – 42.689,45 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.
2) Zahŕňa aj hodnotu drobného hmotného majetku, o ktorom účtovná jednotka rozhodla, že nie je dlhodobým majetkom.
3) Spotreba elektrickej energie (502) – 8.156,26 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie.
4) Spotreba tepelnej energie (502) – 35.051,97 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie budovy ZS Bebravská 34.
5) Spotreba vody (502) – 1.525 € - spotreba vody v priestoroch ZS Bebravská.
6) Zrážková voda ZS Bebravská (502) – 1.102,24 € - zrážková voda vyfakturovaná firmou BVS na objekt ZS Bebravská.
7) Opravy a udržiavanie (511) – 358.521,08 nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu ZS Bebravská 34, ako i kancelárskeho zariadenia, automobilov.
8) Cestovné (512) – 1.438,16 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov.
9) Náklady na reprezentáciu (513) – 935,20 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi).
10) Nájomné (518) – 36.000 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za nájomné za priestory ZS Bebravská 34.
11) Náklady na poštové služby (518) – 13.344,90 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk.
12) Služby výpočtovej techniky (518) – 20.292,53 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softvéru.
13) Náklady na právnu, audítorskú činnosť (518) – 21.440 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnika, daňové poradenstvo.
14) Telekomunikačné služby (518) – 9.160,12 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.
15) Ostatné služby (518) – 53.811,36 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovní, služby v súvislosti so sťahovaním do priestorov spoločnosti (sťahovanie, sťahovanie servera, nastavenie počítačovej siete,...) hygienických služieb, služby informátora a upratovanie v priestoroch v objekte ZS Bebravská a priestoroch spoločnosti,

prenájom a servisné služby tlačiarní, služby spojené s nákupom stravných lístkov pre zamestnancov, školenia, servis klimatizácií a ostatné služby.

16) Marketing (518) – 868,68 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na reklamu SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., umiestnenú na stene bytového domu na Toryskej ul.
17) Mzdové náklady (521) – 284.560,10 € – 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 za dovolenky, odchodné do dôchodku, zákonné lekárske ošetrenie,..), rezerva na nevyčerpané dovolenky.
18) Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 21.909,12 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.
19) Zákonné sociálne poistenie (524) – 104.735,06 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.
20) Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 3.306,96 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.
21) Sociálne náklady (527) – 14.462,11 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady tvorby sociálneho fondu v zmysle zákona o tvorbe, výške a použití sociálneho fondu, príspevky na stravovanie zamestnancov, lekárske prehliadky zamestnancov.
22) Daň z motorových vozidiel (531) – 468,31 € – nákladová položka zahŕňajúca daň za motorové vozidlá.
23) 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.
24) Ostatné dane a poplatky (538) – 5.134,21 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu v objekte Toplianska 5 a ZS Bebravská 34. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.
25) Dary (543) – 509,26 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileách.
26) Zmluvné pokuty a penále – 37,43 € - poplatky za upomienky a úroky z omeškania za neskoršie úhrady faktúr.
27) Ostatné pokuty a penále (545) – 90,- € - poplatok daňového úradu za oneskorené podanie Prehľadu dane zo závislej činnosti a Zrážkovej dane (daň z výnosov FPÚaO).
28) Opravná položka k pohľadávkam (547) – 261,58 € - vytvorená v zmysle zákona o účtovníctve a zákone o Dani z príjmov.
29) Ostatné prevádzkové náklady (548) – 6.995,73 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu, maľovanie po škodovej udalosti v priestoroch lekárne, suma nad tvorbu rezervy v súdnom spore s p. Žigovou.
30) Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 9.797,39 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.
31) Úroky (562) – 1.644,20 € - Nákladové úroky z poskytnutého úveru na opravy ZS Bebravská

32) Ostatné finančné náklady (568) - 1.824,92 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch, poplatok za poskytnutie úveru

33) Daň z príjmov bežnej činnosti (591) - 0,19 € - nákladová položka zahŕňajúca daň z úrokov na bankových účtoch.

Výnosy (tržby):

1) Dosiahnuté výnosy v roku 2018 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 698.907,20 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:
2) Tržby z nájomného za byty vo vlastníctve spoločnosti (602) - 429,36 € - príjmová položka, ktorej výška závisí od výšky regulovaného nájomného a výšky príspevkov do FPÚaO v bytových domoch.
3) Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) - 53.129,96 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská.
4) Tržby ostatné (602) - 40.348,04 € - 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 bytových domov, fakturácia za odpisy vodomerov, poplatky za vystavenie upomienok, poplatok za administráciu úverov bytových domov, poplatky za písomné hlasovania a schôdze nad rámec zákona, konané v bytových domoch.
5) Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) - 506.169,38 € - príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.
6) Tržby z prevádzkovania kotolní (602) - 15.430,80 € - výnos za spravovanie kotolní v bytových domoch.
7) Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská (602) € - 62.254,56 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.
8) Ostatné prevádzkové výnosy (648) - 21.144,03 € - príjmová položka tvorená najmä refakturovanými poštovými poplatkami, poplatkami za potvrdenia a fotokópie, náhrady škôd od poisťovní z poistných udalostí.
9) Úroky z bankových účtov (662) - 1,07 € - príjmová položka z úrokov na bankových účtoch.

15.5.2019,
Ing. Eleonóra Vlašičová
vedúca odboru

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
K 31. 12. 2018

N A K L A D Y

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2018
501	Spotreba materiálu	42 689,45
502	Spotreba elektrickej energie	8 156,26
502	Spotreba tepelnej energie	35 051,97
502	Spotreba vody	1 525,00
502	Zrážková voda - ZS Bebravská 1	1 102,24
511	Opravy a udržiavanie	358 521,08
512	Cestovné	1 438,16
513	Náklady na reprezentáciu	935,20
518	Nájomné	36 000,00
518	Náklady na poštovné služby	13 344,90
518	Služby výpočtovej techniky	20 292,53
518	Náklady na právnu, audit.,účtovnú činnosť	21 440,00
518	Náklady na telekomunikačné služby	9 160,12
518	Ostatné služby	53 811,36
518	Marketingové služby	868,68
521	Mzdové náklady	284 560,10
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	21 909,12
524	Zákonné sociálne poistenie	104 735,06
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	3 306,96
527	Zákonné sociálne náklady	14 462,11
531	Daň z motorových vozidiel	468,31
532	Daň z nehnuteľností	97,63
538	Ostatné dane a poplatky	5 134,21
543	Dary	509,26
544	Zmluvné pokuty a penále	37,43
545	Ostatné pokuty a penále	90,00
546	Odpis pohľadávky	
547	Opravné položky k pohľadávkam	261,58
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 995,73
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	9 797,39
554	Tvorba ostatných rezerv	
562	Úroky	1 644,20
568	Finančné náklady	1 824,92
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	0,19
Spolu:		**1 060 171,15**

V Ý N O S Y

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2018
602	Tržby z nájomného za byty	429,36
602	Tržby za nájomné NP	53 129,96
602	Tržby - ostatné	40 348,04
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	506 169,38
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	15 430,80
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	62 254,56
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	21 144,03
654	Zúčtovanie ostatných rezerv	
662	Úroky	1,07
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku	
682	Náhrady škôd	
Spolu:		**698 907,20**

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - STRATA	**-361 263,95**

Bratislava 10.5.2019

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
K 31. 12. 2018

N Á K L A D Y

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2018
501	Spotreba materiálu	42 689,45
502	Spotreba elektrickej energie	8 156,26
502	Spotreba tepelnej energie	35 051,97
502	Spotreba vody	1 525,00
502	Zrážková voda - ZS Bebravská 1	1 102,24
511	Opravy a udržiavanie	358 521,08
512	Cestovné	1 438,16
513	Náklady na reprezentáciu	935,20
518	Nájomné	36 000,00
518	Náklady na poštovné služby	13 344,90
518	Služby výpočtovej techniky	20 292,53
518	Náklady na právnu, audit.,účtovnú činnosť	21 440,00
518	Náklady na telekomunikačné služby	9 160,12
518	Ostatné služby	53 811,36
518	Marketingové služby	868,68
521	Mzdové náklady	284 560,10
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	21 909,12
524	Zákonné sociálne poistenie	104 735,06
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	3 306,96
527	Zákonné sociálne náklady	14 462,11
531	Daň z motorových vozidiel	468,31
532	Daň z nehnuteľností	97,63
538	Ostatné dane a poplatky	5 134,21
543	Dary	509,26
544	Zmluvné pokuty a penále	37,43
545	Ostatné pokuty a penále	90,00
546	Odpis pohľadávky	
547	Opravné položky k pohľadávkam	261,58
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 995,73
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	9 797,39
554	Tvorba ostatných rezerv	
562	Úroky	1 644,20
568	Finančné náklady	1 824,92
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	0,19
Spolu:		**1 060 171,15**

V Ý N O S Y

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2018
602	Tržby z nájomného za byty	429,36
602	Tržby za nájomné NP	53 129,96
602	Tržby - ostatné	40 348,04
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	506 169,38
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	15 430,80
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	62 254,56
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	21 144,03
654	Zúčtovanie ostatných rezerv	
662	Úroky	1,07
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku	
682	Náhrady škôd	
Spolu:		**698 907,20**

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - STRATA	**-361 263,95**

Bratislava 10.5.2019

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2018

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2020246668	X riadna	X malá	Za obdobie od	1	2018
IČO 35815329	mimoriadna	veľká	do	12	2018
SK NACE 68.32.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1	2017
			do	12	2017

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: BEBRAVSKÁ

Číslo: 34

PSČ: 82107

Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 24426/B

Telefónne číslo: 02/40209110

Faxové číslo:

E-mailová adresa: VLASICOVA@SPOBY.SK

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
16.05.2019	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020246668 IČO 35815329

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	555146	111325	443821	520110
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	321872	88260	233612	17730
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03	38859	38859	0	
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	38859	38859	0	
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	283013	49401	233612	17730
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	878		878	878
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	220829	14196	206633	4909
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	61306	35205	26101	8818

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
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
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 1	Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	33		239662	216597	
				23065		499108
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	34		167	167	
						167
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		167	167	
						167
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				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 4 6 6 6 8 IČO 3 5 8 1 5 3 2 9

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	53	162993	23065	139928	102636
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	54	161693	23065	138628	102436
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				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020246668 IČO 35815329

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	161693	23065	138628	102436
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				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1300		1300	200
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				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020246668 IČO 35815329

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	76502		76502	396305
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	283		283	88
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	76219		76219	396217
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	-6388		-6388	3272
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2801		2801	2171
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	-9189		-9189	1101

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	443821	520110
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	42036	403300
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	83583	83583
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	83583	83583
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	251479	548816
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	18155	18155
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	18155	18155
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	**90**	40116	40116
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	40116	40116
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	9967	9967
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	9967	9967
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**	-361264	-297337
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	401785	116810
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	3337	3556
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	3337	3556
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**	300000	
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	80407	91158
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	8576	7912
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	8576	7912
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	35150	39565
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	19303	23603
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	17378	20078
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**	18041	22096
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	14994	13968
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3047	8128
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		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2020246668 IČO 35815329

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť bežné účtovné obdobie 1	Skutočnosť bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	677762	686091
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	698906	686091
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	677762	673803
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		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	21144	12288
**	**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	1056702	979701
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	88525	88324
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	515812	470319
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	428973	404310
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	284560	265961
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	21909	21470
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	108042	101377
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	14462	15502
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	5700	5217
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	9797	7400
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9797	7400
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	262	208
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	7633	3923
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	-357796	-293610

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 4 6 6 6 8 IČO 3 5 8 1 5 3 2 9

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť bežné účtovné obdobie 1	Skutočnosť 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	7 3 4 2 5	1 1 5 1 6 0
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	1	3 1
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	3 1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1	3 1
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	3 4 6 9	8 7 4
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	1 6 4 4	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 6 4 4	
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	1 8 2 5	8 7 4

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 4 6 6 6 8 IČO 3 5 8 1 5 3 2 9

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť bežné účtovné obdobie 1	Skutočnosť bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	- 3 4 6 8	- 8 4 3
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	- 3 6 1 2 6 4	- 2 9 4 4 5 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		2 8 8 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		2 8 8 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	- 3 6 1 2 6 4	- 2 9 7 3 3 7

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2018

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2018

Do 30.11.2018 Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. (ďalej len DR) pracovala v zložení: Ing. Ľubomír Czaja - predseda DR, Ing. Tomáš Galo, Ing. Zuzana Schwartzová, Ing. Jedenástik, Gabika Olešová - členovia.

Na základe uznesenie MZ Bratislava – Vrakuňa s účinnosťou od 1.12.2018 je zloženie DR : Ing. Tomáš Galo - predseda DR, JUDr. Marcel Boris, Ing. Pavol Kollár, Ing. Soňa Svoreňová, Ing. Bystrík Žák - členovia DR

Sumár činností DR za rok 2018 bol vyhotovený na základe písomných podkladov odovzdaných konateľkou spoločnosti novému predsedovi DR.

DR v roku 2018 vykonala tieto aktivity:

Kontrola pokladne 3 x
Zasadanie DR 5 x
Zasadanie DR sa konalo v dňoch : 1.2.2018, 26.2.2018, 17.4.208, 29.5.2018, 14.8.2018

Detail činností za rok 2018:

Zasadnutie DR 1.2.2018 :
Uznesenie DR SPOBY č. 01-2018/1
Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za zapisovateľa a overovateľa schvaľuje Ľubomíra Czaju.
Uznesenie DR SPOBY č. 02-2018/1
DR berie na vedomie analýzu elektronického spracovania faktúr a odporúča riešiť elektronickú komunikáciu naďalej individuálnym skenovaním podľa potreby.
Uznesenie DR SPOBY č. 03-2018/1
Dozorná rada berie na vedomie HV k 31.12.2017.
Uznesenie DR SPOBY č. 04-2018/1
Dozorná rada žiada Mestskú časť Vrakuňa o zabezpečenie súčinnosti spoluvlastníka objektu za účelom financovania zateplenia ich časti objektu – lekárne.
Uznesenie DR SPOBY č. 05-2018/1

Dozorná rada žiada konateľku o sumárny prehľad investícií do rekonštrukcie za celý objekt ZS od jeho prevzatia do správy (realizované práce – prízemie lekári 4x, kanalizácia, prerábka bytu na 2 ambulancie, stavebné úpravy pre SPOBY, plánované práce – zateplenie, schodisko, výťah, detské oddelenie) v súvahe so schváleným objemom financií a pôžičkou. Termín: do budúcej DR.

Uznesenie DR SPOBY č. 06-2018/1

Dozorná rada berie na vedomie info o priebehu rekonštrukcie objektu Stavbárska 40-42.

Zasadnutie DR 26.2.2018 :

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2018/2

Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za zapisovateľa a overovateľa schvaľuje Ľubomíra Czaju.

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2018/2

DR považuje danú sťažnosť za neopodstatnenú..

Zasadnutie DR 17.4.2018 :

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2018/3

Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň za predsedajúceho zasadnutia schvaľuje p.Gala a zapisovateľku p.Adamovú, Znenie prijatých uznesení prítomní overili priamo na zasadnutí.

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2018/3

DR berie na vedomie CP na zatvorenie podchodu ZS a žiada konateľku spoločnosti o spracovanie a predloženie návrhu spôsobu financovania na MZ MČ Vrakuňa, ktoré sa uskutoční 24.4.2018 a zároveň:

1. variantne spracovať aj cenový návrh na uzatvorenie podchodu mrežami
2. predložiť CP na farebné zjednotenie fasády v časti Lekáreň

Zasadnutie DR 29.5.2018 :

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2018/4

Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje za zapisovateľa a overovateľa Ľubomíra Czaju.

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2018/4

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. za rok 2017.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2018/4

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2017 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. zostavenú k 31.12.2017. V časti správa o hospodárení spoločnosti vyčísliť pri jednotlivých účtoch náklady spojené s obnovou ZS Bebravská.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2018/4

Dozorná rada navrhuje Výsledok hospodárenia za rok 2017 – strata : 297 337,16 €

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

Po zúčtovaní straty bude zostatok na účte 413.001 vo výške : 251 479,32 €

Uznesenie DR SPOBY č. 05-2018/4

Dozorná rada berie na vedomie sadzobník poplatkov spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. platný od 1.7.2017.

Zasadnutie DR 14.8.2018 :

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2018/5

Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň ako zapisovateľku schvaľuje p.Adamovú.

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2018/5

Dozorná rada berie na vedomie výsledky hospodárenia k 30.6.2018 a žiada konateľku na nasledujúce zasadnutie DR, ktorá sa uskutoční v októbri 2018 predložiť výsledky hospodárenia k 31.8.2018, ktoré budú overené prostredníctvom externej firmy FTM AUDIT, s.r.o., zároveň žiada konateľku predložiť aj správu o spoločnosti SPOKOJNĚ BÝVANIE, s.r.o. s odpočtom činností a porovnaním výsledkov hospodárenia za funkčné obdobie aktuálnej Dozornej rady spoločnosti.

ZÁVER:

Nakoľko sa rokovanie DR v októbri 2018 nekonalo, boli pôvodní členovia DR prizvaní na rokovanie novej DR, ktorá sa konala dňa 29.1.2019, kde boli oboznámení s výsledkami hospodárenia k 31.12.2018, overenými firmou FTM AUDIT, s.r.o.

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2018 riadne plnila svoju kontrolnú funkciu v zmysle Zakladateľskej listiny spoločnosti a Obchodného zákonníka.

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

Ing. Tomáš Galo

predseda DR

Bratislava, 27. mája 2019

4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018

Vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018

Návrh konateľa spoločnosti ako štatutárneho orgánu na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018:

Výsledok hospodárenia za rok 2018 – strata vo výške : 361 263,95 €

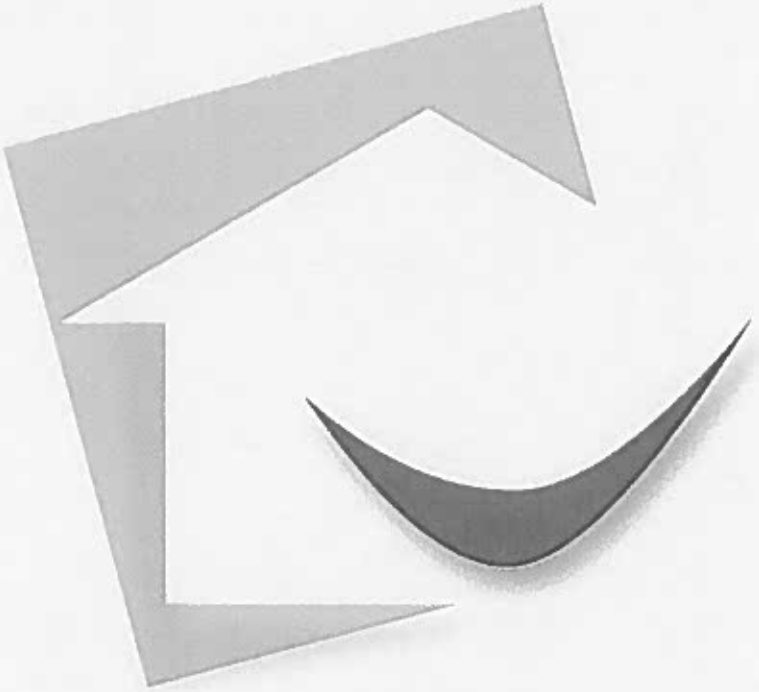
Návrh na vysporiadanie:

1) zúčtovanie s účtom 413.001 - ostatné kapitálové fondy 251 479,32 €

2) zúčtovanie s účtom 421.000 - zákonný rezervný fond 18 155,13 €

3) zúčtovanie s účtom 427.001 - fond investično-prevádzkový: 38 924,17 €

4) zúčtovanie s účtom 427.004 - fond rozvoja MČ a iných darov: 1 191,79 €

5) zúčtovanie s účtom 428.000 - nerozdelený zisk min. rokov: 9 966,66 €

6) zúčtovanie s účtom 429.000 – neuhradená strata min. rokov: 41 546,88 €