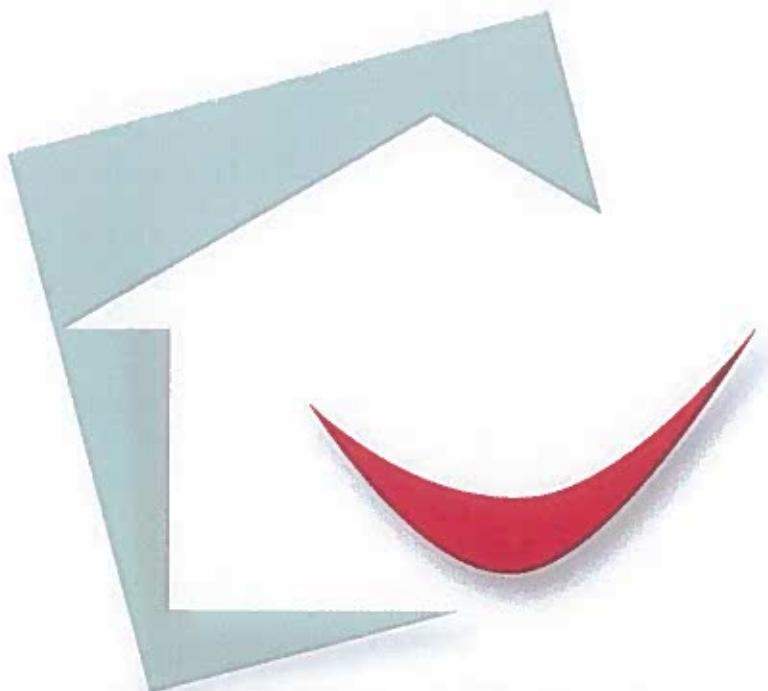


SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA
2019



Obsah výročnej správy za rok 2019

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 2019

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
 - administrativne služby
 - činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
 - vedenie účtovníctva
 - prevádzkovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
 - prevádzkovanie športových zariadení
 - reklamné a marketingové služby
 - prieskum trhu a verejnej mienky

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

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

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 náležitostach, pričom sa riadi právnymi predpismi, zakladateľskou listinou spoločnosti a VZN 3/2006 o zásadách hospodárenia s majetkom MČ.

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

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

Služby a spôsob výkonu komplexnej správy bytových domov

Komplexná správa je u nás rozdelená do týchto oblastí:

- **Prevádzkové služby**
- **Technické služby**
- **Ekonomické služby**
- **Energetické 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

Energetické služby

Súčasťou technickej správy bytových domov je aj energetické poradenstvo zamerané na vykurovanie a prípravu teplej vody v bytových domoch. Energetické služby zabezpečuje energetik.

- Správa a údržba energetického hospodárstva
- Návrh obnovy energetického hospodárstva
- Dôraz na znižovanie nákladov na teplo na ÚK a teplo na prípravu TÚV

Ekonomické služby

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

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

Právne služby

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

- Aktualizácia a optimalizácia zmluvy o výkone správy
- Vymáhanie nedoplatkov

- Zastupovanie klientov pri úknoch 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 viedie k predĺženiu jeho životnosti a zlepšeniu komfortu bývania. Medzi hlavné výhody, ktoré sa prejavia po zateplení bytového domu, vrátane strechy, je výrazné zníženie energetickej náročnosti, čím vlastníci ušetria náklady na vykurovanie. V porovnatelných bytových domoch sa dosahuje úspora tepla 20 až 25%, čo znižuje finančné zaťaženie klientov.

Realizácia projektu:

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

1. časť: Správa konateľa

Správa konateľa spoločnosti

SPOKOJNÉ BÝVANIE v roku 2019

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

Spoločnosť v roku 2019 dosiahla zisk vo výške 7 033,54 €. Hospodárenie bolo ovplyvnené najmä nákladmi na pokračovanie obnovy vo vnútornej časti Zdravotného strediska a splácaním úveru poskytnutého na obnovu Zdravotného strediska Bebravská 34 vo výške 300 000.- €, so splatnosťou 111 mesiacov a úrokovou sadzbou 1,7% p.a. Prvá mesačná splátka úveru vo výške 2 702.- € bola realizovaná v januári 2019, splatnosť úveru je marec 2028.

Časť nákladov týkajúca sa obnovy Zdravotného strediska vo výške 203 939,36 € je zaradená v majetku spoločnosti a bude sa účtovne odpisovať počas celej doby prenájmu t.j. do 30.6.2046.

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

V rámci obnovy bytových domov boli v roku 2019 realizované čiastočné obnovy – výmena výťahov, výmena rozvodov, rekonštrukcia striech a iná modernizácia v 8 domoch s celkovým investičným nákladom 1 366 tis. €. Z toho vo 4 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 850 tis. €. V 4 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 450 tis. €, zvyšné prostriedky vlastníci investovali z prostriedkov FPÚaO. Vo všetkých prípadoch v roku 2019 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu a boli posúdené kladne. V roku 2019 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 8 bytových domov, ktorá sa bude realizovať v roku 2020. Vzhľadom na historicky veľmi nízke úrokové sadzby komerčných úverov sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 2 pôvodných úverov v celkovom objeme 210 tis. €.

V roku 2018 a 2019 sa realizoval jeden z najnáročnejších projektov v histórii spoločnosti, obnova asi najznámejšej bytovky na Slovensku – Pentagonu. Musíme 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. V roku 2019 nielenže bola ukončená realizácia prác v pôvodne schválenom rozsahu, ale vlastníci rozhodli, že využijú ponuku PSS na financovanie najmä zabezpečovacieho a kamerového systému, PO či prípojok elektriky k bytom. Tieto práce sa realizujú v roku 2020.

Po roku fungovania je potrebné zhodnotiť vytvorenie Kancelárie prvého kontaktu, ktorá bola realizovaná po prestáhovaní spoločnosti do nových priestorov. Toto je mimoriadnym prínosom, hodnotené kladne nielen

zamestnancami ale najmä klientami, ktorým sa veľmi zjednodušila komunikácia so správcom.

Rok 2019 bol rokom veľkej výmeny pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), nakoľko v prvmontovaných digitálnych PRVN skončila životnosť batérií. Boli preto zabezpečené cenové ponuky na nové PRVN, už len s diaľkovým odpočtom. S ohľadom na početné výmeny boli predložené cenové ponuky pre bytové domy v našej správe podstatne výhodnejšie.

V roku 2019 bola zjednotená platnosť overenia bytových vodomerov na 5 rokov (pôvodne studená voda 6 rokov a teplá voda 4 roky). Od roku 2020 nastáva povinnosť inštalácie bytových vodomerov na teplú vodu na diaľkový odpočet. Vo väčšine bytových domov, kde skončila platnosť overenia vodomerov na teplú vodu v roku 2019, vlastníci rozhodli o montáži nových vodomerov na teplú vodu aj studenú vodu už s diaľkovým odpočtom. Tu tiež boli pre bytové domy zabezpečené výhodné cenové ponuky. Zároveň bol zmenený prístup k montovaniu nových vodomerov. Tieto boli v minulosti montované najmä dodávateľom vodomerov, ktorý k realizácii pristupoval veľmi plošne a boli prípady, kde medzi montážou prvého vodomeru a posledného vodomeru uplynuli aj dva roky. Aktuálne je možnosť montáže havarijnou službou, ktorá sa vie veľmi operatívne prispôsobiť požiadavkám vlastníkov a výmena nepresiahne lehotu niekoľkých dní. Takýmto postupom sa darí termíny výmeny maximálne zjednotiť a sprehľadniť.

V roku 2019 sme prijali do správy 6 nových bytových domov, čím sme získali 422 nových priestorov a pokračujeme v každoročnom prirodzenom zdravom raste.

V záujme udržania nastavených štandardov s cieľom ich udržania a zvyšovania bude nevyhnutné v nasledujúcom období sa zamerať na mzdovú politiku spoločnosti, aby sme vedeli zabezpečiť udržateľnosť kvalitného výkonu činností pri správe bytových domov. Ten môže byť ohrozený z dôvodu neatraktívnych platobných podmienok, čo má za následok problém získavať do našich radov nových, kvalitných zamestnancov.

Výkon práv spoločníka

Spoločnosť sleduje dlhodobý cieľ zriaďovateľa – zabezpečenie spokojného, bezproblémového a hospodárneho bývania pre našich klientov. Počas roka 2019 – spoločník, t. z. miestne zastupiteľstvo aj starosta MČ mali možnosť a aj realizovali výkon svojich práv v zmysle platnej právnej úpravy, zakladateľskej listiny a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavu zvereňaným do správy mestskej časti Bratislava – Vrakuňa a majetkom vlastným. Spoločník bol počas roka informovaný o všetkých podstatných náležitostiach fungovania spoločnosti konateľom spoločnosti a jej dozornou radou.

Záver

Rok 2019 bol pre nás ešte náročnejší, ako ten predchádzajúci a to najmä z dôvodu prevzatia do správy domov s veľkým počtom priestorov a následnej

komunikácie s podstatne vyšším počtom klientov. Okrem bežnej agendy, v ktorej nám najmä vďaka legislatívnym zmenám narástla prácnosť, sme tiež museli riešiť každodennú operatívnu, projektovú a realizačnú agendu ale aj činnosti spojené s pokračovaním obnovy na Zdravotnom stredisku. Musím zhodnotiť, že v tak náročnom období sme sa s našimi úlohami dokázali veľmi dobre vysporiadať.

Po troch rokoch účtovnej hospodárskej straty spôsobenej jednak darovaním nehnuteľného majetku spoločnosti jedinému spoločníkovi, ale najmä investíciami do obnovy Zdravotného strediska z vlastných zdrojov a poskytnutého úveru vo výške cca 1 mil. €, musím zhodnotiť, že ciele s ktorými sme tento projekt začínali, sa nám podarilo splniť. Spoločnosť je z tohto pohľadu stabilizovaná, za čo všetkým kolegom, členom DR, poslancom a samozrejme p. starostovi zastupujúcemu jediného spoločníkovi, ktorí v tento projekt verili a podporovali ho, patrí veľké podčiarkovanie.

V Bratislave, 2.11.2020
Mgr. 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 2019

Aktivity vykonávané v rámci technickej správy bytových domov:

Program znižovania energetickej náročnosti a komplexnej revitalizácie bytových domov

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

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

Cieľom správne navrhnutej a realizovanej obnovy bytového domu je najmä:

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

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

- schválenie zámeru vlastníkmi bytového domu
- finančná analýza s výsledným stanoviskom, či dom je schopný finančne zvládnuť celú realizáciu diela
- oslovenie projektantov na predloženie cenových ponúk na vypracovanie projektovej dokumentácie a následne odsúhlasenie vybranej ponuky formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov, následne uzavorenie 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, PU 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 do 30. septembra kalendárneho roku. Následne nastáva kolobej podpisov zmlúv o poskytnutí podpory vo forme úveru, vinkulácia poistných plnení, vinkulácia zmluvy o zriadení záložného práva, ich registrácia v Notárskom registri záložných práv;
- samotná realizácia diela – oznamenie dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavby, záber verejného priestranstva, účasť na kontrolných dňoch, stretnutia s členmi komisie, stavebným dozorom a dodávateľom, prípadne projektantom za účelom riešenia vzniknutých situácií;
- kontrola a odsúhlasovanie faktúr, zabezpečovanie úhrad faktúr priamo v banke, alebo prostredníctvom miestnych úradov pri čerpaní prostriedkov v rámci ŠFRB, pričom všetky faktúry musia byť skontrolované a podpísané dotknutými účastníkmi v zmysle zmluvy o dielo, úverovej zmluvy, alebo zmluvy o poskytnutí dotácií;
- preberacie konanie, kontrola odstránenia nedorobkov a závad, oznamenie dotknutým orgánom štátnej správy ukončenie stavby;
- v prípade, že bolo vydané stavebné povolenie, podať žiadosť na kolaudáciu stavby, pripraviť podklady pre vydanie rozhodnutia, účasť na kolaudačnom konaní, zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- oznamenie ukončenia stavby ŠFRB pričom je potrebné zabezpečiť celkové overenie realizácie diela,
- vyhodnotenie celkovej revitalizácie na schôdzi vlastníkov bytov a NP,
- zabezpečenie energetických certifikátov,
- v nasledujúcim období v zmysle podmienok ŠFRB zasielať podklady k spotrebe tepla v bytovom dome, ktorému bol poskytnutý úver na zateplenie,
- v nasledujúcim období až do splatenia úveru informovať komerčné banky o platobnej disciplíne v BD, stave príspevku do fondu opráv, správe o činnosti správcu, informovať o konaní schôdzí v BD a pod.

V rámci obnovy bytových domov boli v roku 2019 realizované čiastočné obnovy – výmena výťahov, výmena rozvodov, rekonštrukcia streich a iná modernizácia v 8 domoch, s celkovým investičným nákladom 1 366 tis. €. Z toho v 4 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 850 tis. €. V ďalších 4 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 450 tis. €, zvyšné prostriedky vlastníci investovali z prostriedkov FPÚaO.

Vo všetkých prípadoch v roku 2019 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správca a boli posúdené kladne.

V roku 2019 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 8 bytových domov, ktorá sa bude realizovať v roku 2020.

Aktuálne sú úrokové sadzby komerčných úverov na historickom minime, preto sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 2 pôvodných úverov v celkovej výške 210 tis. €.

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 2019 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 13 500.- €.

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 streich, montáže pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, výmeny vchodových brán, opravy kanalizácií, práce vnútornej obnovy (maľovanie spoločných priestorov, výmena poštových schránok....) v celkovej sume cca 1 866 073 €. 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 2019 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti AVE plus, s.r.o. riešené aktualizácie poistných zmlúv a uzavárané poistné zmluvy pre nové objekty v správe. Na základe toho bolo uzavorené výhodnejšie poistenie v 7 bytových domoch.

Pasportizácia novo prijatých objektov do správy v roku 2019

V roku 2019 boli podpísané zmluvy o výkone správy v 6 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 hlasovanie vlastníkov

- vypracovanie pozvánok a ich distribúcia
- príprava podkladov k prerokovaniu jednotlivých bodov programu
- fyzická účasť technických pracovníkov na 165 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 a dymovodov
- po uplynutí platnosti ciachu boli preciachované bytové vodomery na teplú a studenú vodu a bytové merače tepla.

Bratislava, 2.11.2020
Marta Šurinová
vedúca odboru

Základné informácie oddelenia energetiky za rok 2019

Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2019:

Operatívna agenda:

- Zabezpečenie bezporuchovej prevádzky plynových kotolní v bytových domoch v správe spoločnosti (18 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., MAGNA TEPLO, a.s) pre 133 bytových domov.
- Vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva zemného plynu pre plynové kotolne (18 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 kotolín v bytových domoch v správe Spokojného bývania na Úrad pre reguláciu sietových odvetví (ďalej URSO).
- V súlade so zákonom 100/2014 Z.z., §18, ods.6, zasielanie tabuľiek do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry (SIEA) údaje o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a teplej vody a príslušných nákladoch za rok 2019 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 2019 bolo v 9 bytových domoch v našej správe vymenených celkom 1 173 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 ročné 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 rozpočítacích 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).
- Aktívna účasť a predkladanie písomných materiálov, vyhodnocovacích a porovnávacích tabuľiek na schôdzach vlastníkov, kde je v programe aj riešenie energetických otázok

Bratislava 02.11.2020
Ing. Jozef VALACH
hlavný energetik

Základné informácie referátu personalistiky a miezd za rok 2019

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM“), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2019 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 2019 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. 2019 | skutoč. 31. 12. 2019 | priemer |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------|
| • techn. - hosp. zamestnanci : | 19 | 18,5 | 17,5 |
| • robotnícke profesie : | <u>0,5</u> | <u>0,5</u> | <u>0,5</u> |
| Spolu : | 19,5 | 19,0 | 18,0 |

b) kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2019) :

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

c) vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 30. 12. 2019) :

| | |
|--|---------------------------|
| 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 | <u>9,0</u> t.j. 46,15 % |
| Spolu: | 19,5 t.j. 100,00 % |
| skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia : | |
| muži | 6,5, t.j. 33,33 % |
| ženy | <u>13,0</u> t.j. 66,67 % |
| 19,5 t.j. | 100,00 % |

Pri obsadzovaní uvoľnených pracovných pozícii v roku 2019 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 2019 spoločnosť povinnosť zamestnávať zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, 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 2019 spoločnosť 2 zamestnancov na polovičný úvazok (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“ boli v roku 2019 uzatvorených 10 dohôd 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, napokolko 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 uplatnilo pre rok 2019 celkom 58 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 Zákonného práce, ako aj na dôsledné plnenie povinností voči Sociálnej poisťovni, 3 zdravotným poisťovniám, 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 súčasťí v r. 2019 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 2019 bol ukončený pracovný pomer s 3 zamestnancami na ich žiadosť, náhrada bola zrealizovaná v r. 2019 a v r. 2020.

d) riadenie vnútroorganizačnej mobility

V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia 5 zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov za rok 2019, 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. 2019 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 2019 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 2019, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 75,20%,
 - 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 strávkových 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 2019 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 rámcem pracovných povinností mohla byť zamestnancovi priznaná mimoriadna odmena,
- b) odmeňovanie individuálnou mzdou** zamestnancov zamestnaných na základe dohôd o práciach vykonávaných mimo pracovný pomer (§§ 226, 227 a 228a „ZP“). Išlo prevažne o práce malého rozsahu vymedzené výsledkom práce, vykonávané na základe požiadavky vlastníkov bytov. Výška dojednanej odmeny bola podmienená predchádzajúcim schválením schôdzou vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty,
- c) 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.

- d) **Vyplatenie 13. platu** v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznejenej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo v november 2019,
- e) **doplnkové dôchodkové poistenie:** bolo poskytnuté k 30.06.2019 piatim zamestnancom a 7/2019 štyrom zamestnancom na základe uzavorennej 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 2019 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 2019 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz.

Sociálna oblasť

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2019 a bolo zamerané na :

- **tvorbu sociálneho fondu**, ktorá bola zabezpečená :
 - vo výške 0,60 % zo súhrnu hrubých miest zúčtovaných zamestnancom na výplatu za bežný mesiac,
 - prídel z použiteľného zisku za rok 2018 realizovaný neboli .
- **použitie sociálneho fondu** bolo použité predovšetkým na :
 - príspevok na závodné stravovanie,
 - regeneráciu pracovnej sily zamestnancov,
 - realizáciu podnikovej sociálnej politiky (vzdelanie, rekreačné využitie, zdravotné prehliadky, pracovné stretnutia, jubileá zamestnancov),čím boli uspokojené všetky potreby zamestnancov v tejto oblasti.

02.11.2020
Gabriela Bobáková
Referát personalistiky a miezd

Základné informácie právneho referátu za rok 2019

Činnosť právneho referátu spoločnosti sa sústredovala na evidenciu a sledovanie vývoja pohľadávok za nedoplatky na predpísaných zálohových platbách a z vyúčtovaní za rok 2018, ktoré bolo vyhotovené v máji 2019 a predchádzajúce. Činnosť právneho referátu spoločnosti je vo veľkej mieri ovplyvňovaná rozsahom bytových domov, ktoré prichádzajú do správy spoločnosti a taktiež dopadom krízy na ekonomiku jednotlivých vlastníkov alebo nájomcov bytov.

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

Vymáhanie pohľadávok

V roku 2019 sa realizovalo vymáhanie formou:

- a) Upomienok a výziev, v celkovej výške 578 tis. €, z toho bolo uhradených 423 tis. €, čo predstavuje 73,19 % úspešnosť.
- b) Splátkové kalendáre boli uzatvorené so 34 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 (3), 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 62 návrhov na vydanie platobného rozkazu, s vymáhanými pohľadávkami 65 824,- €, z toho v 48 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 46.077,- € čo predstavuje 70 % úspešnosť. V 14 prípadoch kde máme rozhodnutie súdu právoplatné a žalovaní neprejavili záujem uhradiť svoj nedoplatok ani po doručení predexekučnom konaní, bola podaná exekúcia.
- 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 roku 2019 bolo 5 dobrovoľných dražieb.

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 priatým uznesením. Ďalším dôvodom podávania žalôb sú žaloby podávané vlastníkmi, ktorých byty boli v dobrovoľných dražbách vydražené. Nakol'ko 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.

Súdne spory z dôvodu výkonu správy bytových domov

- a) Od roku 2012 viedie Spoločenstvo vlastníkov SEKUNDA voči bývalému predsedovi a spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o. súdny spor o zaplatenie bezdôvodného obohatenia (odmena vyplatená predsedovi spoločenstva) vo výške 2.726,13 €. Súdny spor po prvý raz skončil na Okresnom súde Bratislava V sp. zn. 24C 51/2012 rozsudkom, ktorým boli obaja žalovaní zaviazaní na úhradu uplatneného nároku spoločne a nerozdielene. Po odvolaní sa oboch žalovaných Krajský súd Bratislava zrušil rozsudok prvostupňového súdu a vrátil vec na rozhodnutie súdu prvého stupňa. Prvostupňový súd v roku 2016 opäťovne rozhodol vo veci a to zaviazal žalovaného v prvom rade na úhradu celkovej uplatnenej pohľadávky. Voči žalovanému v druhom rade spoločnosti SPOKONÉ BÝVANIE, s. r. o. žalobný návrh zamietol a nepriznal mu náhradu tros konania. Krajský súd Bratislava rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušil a nariadił nové dokazovanie a prerokovanie veci. Okresný súd opäťovne vec prerokoval a rozhodol tak, že oboch žalovaných zaviazal na plnenie spoločne. Vec je v súčasnosti v odvolacom konaní.
- b) Bieliková Ingrid, Čiernovodská 23, Bratislava o náhradu škody vo výške 7.262,11 € z titulu „nesprávne vypracovaných vyúčtovaní, konkrétnie nedodaní tepla tak, ako sa uvádzajú vo vyúčtovaní a spotreba vody vo vyúčtovanom objeme. (Správca voči žalobkyni roky viedol súdny spor o nedoplatky z vyúčtovania, ktorý za roky vedenia súdneho sporu čiastočne splátkami splatili a čiastočne dlh splatili započítaním pohľadávok z preplatkov z vyúčtovania ročných nákladov). V súdnom konaní 52C/141/2016 žalobca „ustálil“ výšku pohľadávky voči správcovi na 7.505,68 €. Súd v predmetnej veci rozhodol a žalobu voči Spokojnému bývaniu, s.r.o. zamietol v plnom rozsahu. V súčasnosti je vec v odvolacom konaní.
- c) Spoločnosť QPT, s.r.o. dňa 23. 10. 2018 uplatnila na Okresnom súde Bratislava II, sp. zn.: 18C/62/2018 žalobu o zaplatenie 6.323,57 € titulom náhrady škody, za rozpočítavanie tepla v nebytových priestoroch na Bučinovej ulici, vo vlastníctve SBD II (ktoré QPT, s.r.o. malo v nájme) z ročných vyúčtovaní za obdobie od roku 2014 – 2016 . V súdnom konaní nebolo doposiaľ vytýčené pojednávanie.

d) Osobitný druh súdnych sporov, v ktorých spolu - žalovaným subjektom je SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., titulom výkonu správy bytových domov, teda z výkonu predmetu podnikania. Žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktoré boli zrealizované z titulu nedoplatku na byt v bytových domoch v správe SPOKOJNÉ BÝVANE, s.r.o. sú uplatňované väčšinou vlastníkov, ktorým bol byt vydražený titulom realizácie záložného práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov. Je potrebné poukázať na fakt, že podanie žaloby o neplatnosť dražby je poslednou možnosťou obranou povinného voči vydraženiu bytu, teda dlhníci využívajú tento inštitút na odvrátenie definitívneho rozhodnutia o strate vlastníckeho práva k bytu. K dobrovoľnej dražbe sa pristupuje po individuálnom zvážení vzniku a trvania dluhu a osobitnosti bytového domu (napr. Stavbárska 40, 42). Zodpovednosť za dobrovoľnú dražbu je delená medzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu (musí existovať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov na realizáciu dražby), správcovskú spoločnosť (eviduje pohľadávku a uzatvára zmluvu s dražobnou spoločnosťou) a dražobná spoločnosť, ktorá nesie zodpovednosť za realizáciu celej dražby v súlade s platnou právnou úpravou. Dopolnil sú na Okresnom súde Bratislava II napadnuté dve dobrovoľné dražby:

- Manželia Vojcíkoví, byt v bytovom dome Rajecká 34 36, 38, Bratislava vydražený 22. 12. 2017. Žaloba podaná 23. 03. 2018 sp. zn.: 9C/86/2019. Žalovaných 108 vlastníkov, správca bytového domu a správcovská spoločnosť. Súd doposial stanovil spoločného zástupcu žalovaným vlastníkom a to správcu bytového domu, ďalej si vyžiadal prvotné vyjadrenie žalovaných. Od októbra 2018 súd viac nekonal.
- COMMEX, spol. s r.o., byt č. 206, nachádzajúci sa na druhom poschodí bytového domu Stavbárska 40, Bratislava. Žaloba bola podaná 19. 03. 2019. V konaní sa žalovaní na konci roka 2019 vyjadrovali k žalobnému návrhu. Pojednávanie v predmetnej veci nebolo zatiaľ vytýčené.

Obdobný charakter majú aj ďalšie dve žaloby uplatnené voči správcovi bytového SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o. domu a to Oščadnica 1861 a 1862:

- Vlastník apartmánu v Oščadnica súp. č. 1861, žalobkyňa Veronika Rijáková, podala žalobu na Okresnom súde Bratislava II, sp. zn.: 14C/54/2019 o neplatnosť právneho úkonu s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia. Predmetom uplatneného práva žalobkyňou je skutočnosť, že správca bytového domu na základe väčšinového rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, formou písomného hlasovania, rozhodli o generálnej oprave strechy bytového domu, oprava ktorej sa mala realizovať z bankového úveru poskytnutého VÚB, a.s. bytovému domu. Žalobkyňa, ktorá odmietala opravu strechy, následne podala žalobu s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia. Súd vydanie neodkladného opatrenia zamietol a rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdil aj Krajský súd v Bratislave. Z právneho názoru súdu, ktorý bol potvrdený odvolacím súdom vyplýva, že žaloba bola podaná po uplynutí zákonnej lehoty na odporovanie uznesenia schôdze vlastníkov, prípadne písomného hlasovania, čím právo vlastníka zaniklo. Vo veci doposial všetci žalovaní podali na súd vyjadrenie. Vo veci neplatnosti právneho úkonu doposial nie je vytýčené pojednávanie.
- Vlastník apartmánu v Oščadnica súp. č. 1862, žalobca PB REAL, s.r.o., podal žalobu na Okresnom súde Bratislava II, sp. zn.: 7C/77/2019 o neplatnosť

právneho úkonu s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia. Predmetom uplatneného práva žalobcom je skutočnosť, že správca bytového domu na základe väčšinového rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, formou písomného hlasovania, rozhodli o generálnej oprave strechy bytového domu, oprava ktorej sa mala realizovať z bankového úveru poskytnutého VÚB, a.s. bytovému domu. Žalobca, ktorý odmieta opravu strechy, následne podal žalobu s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, ktorej obsah je takmer totožný s obsahom žaloby pani Rijákovej. V svojej žalobe žalobca žaluje aj vlastníkov bytového domu súp. č. 1861, ktorí s bytovým domom súp. č.: 1862 nemajú žiadnený právny vzťah. Súd neodkladné opatrenie nevydal. Vo veci neplatnosti právneho úkonu doposiaľ nie je vytýčené pojednávanie. Právny stav je rovnaký ako u žaloby pani Rijákovej, teda žaloba bola podaná po zákonom stanovenej lehote (ešte neskôr ako žaloba pani Rijákovej) na uplatnenia práva neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov.

2.11.2020
Gabriela Bobáková, Mgr. Eva Bognárová
referát právny

Základné informácie referátu marketingu za rok 2019

Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

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

Akvizícia

- V roku 2019 prešli do správy spoločnosti 6 bytových domov:

| | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| - Zadunajská cesta 6A | 034 bytov | 3 NP |
| - Poľnohospodárska 22-26 | 088 bytov | 1 NP |
| - Exnárova 27-41 | 084 bytov | 1 NP |
| - Námestie hrančiarov 8A,8B | 088 bytov | 4 NP |
| - Podzáhradná 39-43 | 080 bytov | 1 NP |
| - <u>Slatinská 14-16</u> | 048 bytov | |
| SPOLU: | 422 bytov | 10 NP |

PR a propagácia

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

Firemné akcie

Január 2019 – novoročné posedenie, ktorého sa zúčastnili všetci zamestnanci

Podpora predaja služieb

- **Monitoring potenciálneho trhu** - priebežné zaznamenávanie informácií o bytových domoch v Bratislave, sledovanie developerských projektov.
- **webstránka** - pravidelná aktualizácia informácií a oznamovanie skutočností prostredníctvom internetovej stránky spoločnosti.
- **WEBDOMUS** – zabezpečenie chodu a prevádzky, distribúcia prístupových hesiel k informáciám o účtoch pre jednotlivých vlastníkov, propagácia 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.

2.11.2020
Ing. Andrej Juríkovič
Referát marketingu a akvizícií

Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov za rok 2019

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 zodpovednosť riadiacich pracovníkov na jednotlivých úrovniach riadenia.

Otvorením Kancelárie prvého kontaktu sa počas roka 2019 výrazne zefektívnila práca ekonomickej oddelenia. Klienti si na jednom mieste počas úradných hodín môžu vybaviť všetky potrebné potvrdenia a získať potrebné informácie.

Okrem možnosti osobnej návštavy Kancelárie prvého kontaktu majú vlastníci bytov a nebytových priestorov naďalej možnosť získať informácie online prostredníctvom portálu POSCHODOCH.SK, ktorý nahradil doteraz používaný systém WebDomus. K 31.12.2019 tento portál využíva celkovo 42 bytových domov.

Vedenie účtovníctva 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 súvislosti s prechodom nových bytových domov do našej správy ekonomické oddelenie vykonáva všetky nevyhnutné úkony súvisiace s prevzatím ekonomickej agendy bytového domu ako je: zaúčtovanie faktúr od predchádzajúceho správca, zavedenie nových účtov bytového domu, prevzatie, odsúhlazenie a evidenciu zostatkov účtov od predchádzajúceho správca, evidencia nových vlastníkov, vytvorenie a zaslanie zálohových predpisov a Zmluvy o výkone správy každému novému vlastníkovi.

V roku 2019 prešli do našej správy bytové domy:

- Exnárova 27,41
- Slatinská 14,16
- Námestie hraničiarov 8A,B
- Podzáhradná 39-43
- Poľnohospodárska 22-26
- Zadunajská cesta 6A

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

Bratislava 2.11.2020

*Katarína Hinčeková
vedúca oddelenia ekonomickej správy BD*

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2019

Výsledky hospodárenia firmy "SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o." k 31.12.2019

A. Náklady:

Náklady v roku 2019 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 760.267,56 € € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 23.296,39 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.

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

Spotreba elektrickej energie (502) – 8.674,76 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie.

Spotreba tepelnej energie (502) – 31.876,59 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie budovy ZS Bebravská 34.

Spotreba vody (502) – 3.161,18 € - spotreba vody v priestoroch ZS Bebravská.

Zrážková voda ZS Bebravská (502) – 1.143,52 € - zrážková voda vyfakturovaná firmou BVS na objekt ZS Bebravská.

Opravy a udržiavanie (511) – 23.219,34 nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu ZS Bebravská 34, ako i kancelárskeho zariadenia, automobilov.

Cestovné (512) – 304,61 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov.

Náklady na reprezentáciu (513) – 668,20 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi).

Náklady na poštové služby (518) – 12.364,94 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk.

Služby výpočtovej techniky (518) – 18.045,28 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softvéru.

Náklady na právnu, audítorskú činnosť (518) – 15.803,33 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnika, daňové poradenstvo.

Telekomunikačné služby (518) – 9.447,95 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 62.067,63 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovní, zabezpečenie hygienických služieb, služby informátora a upratovanie v priestoroch v objekte ZS Bebravská a priestoroch spoločnosti, prenájom a servisné služby tlačiarí, služby spojené s nákupom stravných lístkov pre zamestnancov, školenia, servis klimatizácií a ostatné služby.

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

Mzdové náklady (521) – 347.187,29 € – 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.

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 22.795,17 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 124.887,85 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.

Doplňkové dôchodkové poistenie (525) – 2.988,76 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 19.512,09 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady tvorby sociálneho fondu v zmysle zákona o tvorbe, výške a použití sociálneho fondu, príspevky na stravovanie zamestnancov, lekárske prehliadky zamestnancov.

Daň z motorových vozidiel (531) – 494,64 € – nákladová položka zahŕňajúca daň za motorové vozidlá.

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

Ostatné dane a poplatky (538) – 3.826,46 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu v objekte ZS Bebravská 34. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Dary (543) – 821,43 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileách.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 382,19 € - vytvorená v zmysle zákona o účtovníctve a zákone o Dani z príjmov.

Ostatné prevádzkové náklady (548) – 4.108,24 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 16.647,96 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Úroky (562) – 4.892,47 € - Nákladové úroky z poskytnutého úveru na opravy ZS Bebravská.

Ostatné finančné náklady (568) – 682,98 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch.

B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2019 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 767.301,10 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

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

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 69.836,13 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská, nájom za garáž vo vlastníctve spoločnosti

Tržby ostatné (602) – 39.277,36 € – 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 v bytových domoch.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 546.379,11 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

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

Tržby z predaja služieb – ZS Bebravská (602) € - 66.498,90 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 31.719,96 € – príjmová položka tvorená najmä refakturovanými poštovými poplatkami, poplatkami za potvrdenia a fotokópie, náhrady škôd od poisťovní z pojistných udalostí.

Bratislava 2.11.2020
Ing. Eleonóra Vlašičová
vedúca finančného odboru

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
K 31. 12. 2019

NAKLADEY

| Číslo účtu | Názov účtu | Skutočnosť k 31.12. 2019 | Finančný plán na rok 2019 | skutočnosť medzisúčty |
|---------------|--|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 501 | Spotreba materiálu | 23 296,39 | 25 000 | 23 296,39 |
| 502 | Spotreba elektrickej energie | 8 674,76 | 8 000 | |
| 502 | Spotreba tepelnej energie | 31 876,59 | 30 000 | |
| 502 | Spotreba vody | 3 161,18 | 3 500 | |
| 502 | Zrážková voda - ZS Bebravská 1 | 1 143,52 | 1 000 | 44 856,05 |
| 511 | Opravy a udržiavanie | 23 219,34 | 20 000 | |
| 512 | Cestovné | 304,61 | 1 000 | |
| 513 | Náklady na reprezentáciu | 668,20 | 1 000 | |
| 518 | Náklady na poštovné služby | 12 364,94 | 13 000 | |
| 518 | Služby výpočtovej techniky | 18 045,28 | 21 000 | |
| 518 | Náklady na právnu, audit., účtovnú činnosť | 15 803,33 | 16 000 | |
| 518 | Náklady na telekomunikačné služby | 9 447,95 | 10 000 | |
| 518 | Ostatné služby | 62 067,63 | 62 000 | |
| 518 | Marketingové služby | 868,68 | 1 000 | 142 789,96 |
| 521 | Mzdové náklady | 347 187,29 | 345 000 | |
| 523 | Odmeny členom orgánov spoločnosti | 22 795,17 | 22 000 | |
| 524 | Zákonné sociálne poistenie | 124 887,85 | 124 600 | |
| 525 | Doplnkové dôchodkové poistenie | 2 988,76 | 3 000 | |
| 527 | Zákonné sociálne náklady | 19 512,09 | 20 000 | 517 371,16 |
| 531 | Daň z motorových vozidiel | 494,64 | 500 | |
| 532 | Daň z nehnuteľností | 97,63 | 100 | |
| 538 | Ostatné dane a poplatky | 3 826,46 | 5 000 | 4 418,73 |
| 543 | Dary | 821,43 | 700 | |
| 544 | Zmluvné pokuty a penále | | | |
| 545 | Ostatné pokuty a penále | | | |
| 546 | Odpis pohľadávky | | | |
| 547 | Opravné položky k pohľadávkam | 382,19 | | |
| 548 | Ostatné náklady na hospodársku činnosť | 4 108,24 | 7 000 | 5 311,86 |
| 551 | Odpisy dlhodobého hmotného majetku | 16 647,96 | 17 000 | |
| 554 | Tvorba ostatných rezerv | | | 16 647,96 |
| 562 | Úroky | 4 892,47 | 5 000 | |
| 568 | Finančné náklady | 682,98 | 2 000 | 5 575,45 |
| 591 | Daň z príjmov z bežnej činnosti | | | |
| Spolu: | | 760 267,56 | 764 400 | |

VÝNOSY

| Číslo účtu | Názov účtu | Skutočnosť k 31.12. 2019 | Finančný plán na rok 2019 |
|---------------|---|--------------------------|---------------------------|
| 602 | Tržby z nájomného za byty | 429,36 | 400 |
| 602 | Tržby za nájomné NP | 69 836,13 | 69 000 |
| 602 | Tržby - ostatné | 39 277,36 | 40 000 |
| 602 | Tržby za správu bytov a nebytových priestorov | 546 379,11 | 540 000 |
| 602 | Tržby z prevádzkovania kotolní | 13 160,28 | 15 000 |
| 602 | Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1 | 66 498,90 | 70 000 |
| 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 | 31 719,96 | 30 000 |
| 654 | Zúčtovanie ostatných rezerv | | |
| 662 | Úroky | | |
| 665 | Výnosy z dlhodobého finančného majetku | | |
| 682 | Náhrady škôd | | |
| Spolu: | | 767 301,10 | 764 400 |

| | | |
|------------------------------------|-----------------|----------|
| HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK | 7 033,54 | 0 |
|------------------------------------|-----------------|----------|

Bratislava 18.6.2020

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2019

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

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čierou 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 Y Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

| Daňové identifikačné číslo IČO SK NACE 6 8 . 3 2 . 0 | Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná | Účtovná jednotka X malá veľká (vyznači sa x) | Mesiac | Rok |
|---|---|---|--------------------------------------|--------------------------------|
| | | | Za obdobie | od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9 |
| | | | Bezprostredne predchádzajúce obdobie | od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8 |

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách) Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách) Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o.

Sidlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo

Bebravská 34

PSČ Obec

82107 Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I, odd. Sro,

v l. č. 24426/B

Telefónne číslo Faxové číslo

02/40209110

E-mailová adresa

vlasicova@spoby.sk

| | | |
|----------------|----------------|--|
| Zostavená dňa: | Schválená dňa: | Podpisový zápisný štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový zápisný fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: |
| 17.06.2020 | . . 20 | |

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentáčnej pečiatky daňového úradu



| Ozna- čenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|-------------------|---|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | |
| | | | | Korekcia - časť 2 | |
| | SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74 | 01 | 5 7 1 5 5 7 | | 4 4 9 6 7 2 |
| | | | 1 2 1 8 8 5 | | 4 4 3 8 2 1 |
| A. | Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21 | 02 | 3 1 7 3 7 5 | | 2 1 8 9 3 7 |
| | | | 9 8 4 3 8 | | 2 3 3 6 1 2 |
| A.I. | Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10) | 03 | 3 8 8 5 9 | | 0 |
| | | | 3 8 8 5 9 | | 0 |
| A.I.1. | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/ | 04 | | | |
| 2. | Softvér (013) - /073, 091A/ | 05 | 3 8 8 5 9 | | 0 |
| | | | 3 8 8 5 9 | | 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 predavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/ | 10 | | | |
| A.II. | Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20) | 11 | 2 7 8 5 1 6 | | 2 1 8 9 3 7 |
| | | | 5 9 5 7 9 | | 2 3 3 6 1 2 |
| A.II.1. | Pozemky (031) - /092A/ | 12 | 8 7 8 | | 8 7 8 |
| | | | | | 8 7 8 |
| 2. | Stavby (021) - /081, 092A/ | 13 | 2 2 0 8 2 9 | | 1 9 8 9 0 5 |
| | | | 2 1 9 2 4 | | 2 0 6 6 3 3 |
| 3. | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných veci (022) - /082, 092A/ | 14 | 5 6 8 0 9 | | 1 9 1 5 4 |
| | | | 3 7 6 5 5 | | 2 6 1 0 1 |



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



| Ozna- čenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|-------------------|-------------|---|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | Netto 2 | |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | |
| B. | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zosifikovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/ | 29 | | | | |
| 9. | Účty v bankách s dobowou viazanosťou 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 | 2 5 7 4 7 7 | | 2 3 4 0 3 0 | |
| | | | 2 3 4 4 7 | | | 2 1 6 5 9 7 |
| B.I. | Zásoby súčet (r. 35 až r. 40) | 34 | 1 6 7 | | 1 6 7 | |
| | | | | | | 1 6 7 |
| B.I.1. | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/ | 35 | | | | |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/ | 36 | | | | |
| 3. | Výrobky (123) - /194/ | 37 | | | | |
| 4. | Zvieratá (124) - /195/ | 38 | | | | |
| 5. | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/ | 39 | 1 6 7 | | 1 6 7 | |
| | | | | | | 1 6 7 |
| 6. | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/ | 40 | | | | |
| B.II. | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52) | 41 | | | | |
| B.II.1. | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45) | 42 | | | | |



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



| Ozna- čenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|-------------------|---------|---|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | Netto 2 | |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného sýku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | | 1 6 7 0 5 8 | | 1 4 3 6 1 1 |
| | | | | 2 3 4 4 7 | | 1 3 8 6 2 8 |
| 2. | Čistá hodnota základky (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 dolácie (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 | | | | 1 3 0 0 |
| B.IV. | Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70) | 66 | | | | |
| B.IV.1. | Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 67 | | | | |
| 2. | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkach (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 68 | | | | |
| 3. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252) | 69 | | | | |
| 4. | Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/ | 70 | | | | |



| Ozna- čenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------|--|----------------------|-------------------------|-------------------|---------|---|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | Netto 2 | |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | |
| B.V. | Finančné účty r. 72 + r. 73 | 71 | | 9 0 2 5 2 | | 9 0 2 5 2 |
| | | | | | | 7 6 5 0 2 |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | | 1 2 8 1 | | 1 2 8 1 |
| | | | | | | 2 8 3 |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | | 8 8 9 7 1 | | 8 8 9 7 1 |
| | | | | | | 7 6 2 1 9 |
| C. | Časové rozlišenie súčet (r. 75 až r. 78) | 74 | | - 3 2 9 5 | | - 3 2 9 5 |
| | | | | | | - 6 3 8 8 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | | | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | | 3 1 7 4 | | 3 1 7 4 |
| | | | | | | 2 8 0 1 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | | |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | | - 6 4 6 9 | | - 6 4 6 9 |
| | | | | | | - 9 1 8 9 |
| Ozna- čenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
| | SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141 | 79 | | 4 4 9 6 7 2 | | 4 4 3 8 2 1 |
| A. | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80 | | 4 9 0 7 0 | | 4 2 0 3 6 |
| A.I. | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84) | 81 | | 8 3 5 8 3 | | 8 3 5 8 3 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 82 | | 8 3 5 8 3 | | 8 3 5 8 3 |
| 2. | Zmena základného imania +/- 419 | 83 | | | | |
| 3. | Pohľadávky za upisané vlastné imanie (/-353) | 84 | | | | |
| A.II. | Emisné ážio (412) | 85 | | | | |
| A.III. | Ostatné kapitálové fondy (413) | 86 | | | | 2 5 1 4 7 9 |
| A.IV. | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89 | 87 | | | | 1 8 1 5 5 |
| A.IV.1. | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422) | 88 | | | | 1 8 1 5 5 |
| 2. | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielky (417A, 421A) | 89 | | | | |



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



| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúca 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 | 2 3 3 9 5 2 | 3 0 0 0 0 0 |
| B.IV. | Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135) | 122 | 1 0 7 9 1 6 | 8 0 4 0 7 |
| B.IV.1. | Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126) | 123 | 1 7 5 1 2 | 8 5 7 6 |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 124 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 126 | 1 7 5 1 2 | 8 5 7 6 |
| 2. | Čistá hodnota základky (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 | 4 3 3 6 1 | 3 5 1 5 0 |
| 7. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A) | 132 | 2 4 7 9 3 | 1 9 3 0 3 |
| 8. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 133 | 2 2 2 5 0 | 1 7 3 7 8 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | | |
| B.V. | Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138 | 136 | 2 3 3 7 5 | 1 8 0 4 1 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | 2 0 3 2 8 | 1 4 9 9 4 |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 3 0 4 7 | 3 0 4 7 |
| B.VI. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 139 | 3 3 0 2 4 | |
| B.VII. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A) | 140 | | |
| C. | Časové rozlišenie 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 | | |



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



| Ozna- čenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť' | |
|---------------------|---|----------------------|----------------------------|--|
| | | | bežné účtovné obdobie 1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2 |
| " | Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14) | 28 | 5 2 4 6 3 9 | 7 3 4 2 5 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44 | 29 | | 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 |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | | |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | | 1 |
| XII. | Kurzové zisky (663) | 42 | | |
| XIII. | Výnosy z prečenenia 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 | 5 5 7 5 | 3 4 6 9 |
| K. | Predané cenné papiere a podiely (561) | 46 | | |
| L. | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566) | 47 | | |
| M. | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565) | 48 | | |
| N. | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51) | 49 | 4 8 9 2 | 1 6 4 4 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | | |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 4 8 9 2 | 1 6 4 4 |
| O. | Kurzové straty (563) | 52 | | |
| P. | Náklady na prečenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 53 | | |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 54 | 6 8 3 | 1 8 2 5 |



| Ozna- čenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť | |
|---------------------|---|----------------------|----------------------------|--|
| | | | bežné účtovné obdobie 1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2 |
| *** | Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45) | 55 | - 5 5 7 5 | - 3 4 6 8 |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55) | 56 | 7 0 3 4 | - 3 6 1 2 6 4 |
| R. | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59) | 57 | | |
| R.1. | Daň z príjmov splatná (591, 595) | 58 | | |
| 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 | 7 0 3 4 | - 3 6 1 2 6 4 |

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2019

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2019

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

DR v roku 2019 vykonala tieto aktivity:

Kontrola pokladne 3 x

Zasadanie DR 5 x

Zasadanie DR sa konalo v dňoch : 29.1.2019; 26.3.2019; 27.5.2019; 10.9.2019; 30.10.2019

Detail činností za rok 2019:

Zasadnutie DR 29.1.2019 :

Uznesenie DR č. 1/2019

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľ Ing. Kollár, overovateľ Ing. Galo.

Uznesenie DR č. 2/2019

Dozorná rada schvaľuje zjednotenie sadzby podnájomného v ZS Bebravská a úpravu ceny na 3,50 €/m² + DPH prenajatej plochy na mesiac podnájmu, s účinnosťou od 1.4.2019. Súčasne poveruje konateľku spoločnosti aby túto úpravu odkomunikovala s podnájomcami.

Uznesenie DR č. 3/2019

Dozorná rada schvaľuje úpravy Sadzobníka poplatkov tak ako boli realizované a navrhnuté. Súčasne poveruje konateľku spoločnosti aby pripravila cenník doplnkových služieb na nasledujúce zasadnutie DR.

Uznesenie DR č. 4/2019

Dozorná rada ukladá konateľke spoločnosti preveriť možnosť bezplatného prístupu na portál POSCHODOCH pre zástupcov vlastníkov, prípadne za akých podmienok je možné služby poskytovať len pre zástupcov vlastníkov. Zároveň žiada konateľku aby do 28.2.2019 informovala o možnostiach využívania portálu zástupcov vlastníkov.

Zasadnutie DR 26.3.2019 :

Uznesenie DR č. 1/2/2019

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľ Ing. Žák, overovateľ Ing. Galo

Uznesenie DR č. 2/2/2019

DR po prerokovaní stážnosti konštatuje, že stážnosť pána Bohdana Oršulu je neopodstatnená, a to na základe stanoviska správcu poplatku, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava(zo dňa 21.3.2019).

Uznesenie DR č. 3/2/2019

DR po prerokovaní stážnosti konštatuje, že stážnosť pána Bohdana Oršulu je neopodstatnená, nakoľko všetky rozhodnutia, ktoré súvisia s obnovou bytového domu na Sibírskej ulici 46/48 boli realizované na základe rozhodnutia komisie schválenej na obnovu bytového domu, ako aj rozhodnutí samotných vlastníkov prijatých na schôdzke vlastníkov bytov a NP alebo v písomnom hlasovaní.

Uznesenie DR č. 4/2/2019

DR po oboznámení sa so všetkými podrobnosťami stážnosti konštatuje, že stážnosť pána Bohdana Oršulu je neopodstatnená vo všetkých bodech.

Uznesenie DR č. 5/2/2019

DR nesúhlasi s odpredajom nebytových priestorov MUDr. Mravíkovi, nakoľko by tým došlo k porušeniu podmienok úveru poskytnutého na obnovu ZS Bebravská.

Uznesenie DR č. 6/2/2019

DR berie na vedomie informáciu o uzatváraní dodatkov zmlúv o podnájme v ZS.

Uznesenie DR č. 7/2/2019

DR schvaľuje Sadzobník poplatkov Spokojného Bývania s.r.o. s účinnosťou od 1.5.2019.

Uznesenie DR č. 8/2/2019

DR berie na vedomie informáciu o trestnom oznámení podanom pani Rückschlossovou.

Zasadnutie DR 27.5.2019 :

Uznesenie DR č. 1/3/2019

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľ Ing. Galo.

Uznesenie DR č. 2/3/2019

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti DR za rok 2018 bez pripomienok.

Uznesenie DR č. 3/3/2019

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2018 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. zostavenú k 31.12.2018.

Uznesenie DR č. 4/3/2019

Dozorná rada schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2018 nasledovne :

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

Uznesenie DR č. 5/3/2019

Dozorná rada na základe princípu rovnakých pravidiel pre všetkých podnájomcov nesúhlasi s udelením výnimky pri platočnom výmere pre ABAWI spol. s.r.o.

Uznesenie DR č. 6/3/2019

Dozorná rada, s ohľadom na medializované informácie z dôvodu vážnych nedostatkov pri poskytovaní zdravotnej starostlivosti zo strany MUDr. Španitza, žiada konateľku spoločnosti písomne požiadať BSK o informácie o záveroch kontroly zo strany úradu. Na základe týchto informácií DR zváži následné kroky, vrátane vypovedania nájmu.

Uznesenie DR č. 7/3/2019

Dozorná rada odporúča konateľke p. Adamovej aby vyhlásila súťaž na podnájom voľných priestorov.

Zasadnutie DR 10.9.2019 :

Uznesenie DR SPOBY č. 1/4/2019

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľka Mgr. Adamová, overovateľ Ing. Galo Uznesenie DR SPOBY č. 2/4/2019

DR po prerokovaní podnetu p.Izakoviča berie uvedené na vedomie a v prípade pochybností odporúča p.Izakovičovi aby sa obrátil na stavebný úrad.

Uznesenie DR SPOBY č. 3/4/2019

DR po prerokovaní podnetu spoločnosti POHAS SK, s.r.o. berie uvedené na vedomie.

Uznesenie DR SPOBY č. 4/4/2019

DR po prerokovaní berie Informácie k obnove BD Stavbárska 40-42 na vedomie.

Zasadnutie DR 30.10.2019:

Uznesenie DR SPOBY č. 1/5/2019

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľka Mgr. Adamová, overovateľ Ing. Galo
p.Adamovú.

Uznesenie DR SPOBY č. 2/5/2019

DR po prerokovaní podnetu p.Križákovej odporúča záležitosť riešiť na schôdzi vlastníkov bytov a NP.

Uznesenie DR č. 3/5/2019

DR berie na vedomie výsledok hospodárenia spoločnosti k 30.9.2019

Uznesenie DR č. 4/5/2019

DR po prerokovaní schvaľuje opravu WC pre personál v budova ZS v predpokladanom náklade cca 15 000.- € bez DPH.

Uznesenie DR č. 5/5/2019

DR po prerokovaní odporúča prenájom priestorov pre tradičnú čínsku medicínu za cenu podnájmu 180.- € s DPH mesačne a prenájom priestorov pre manikúru za cenu podnájmu 130.- € s DPH mesačne a zároveň v prípade potvrdenia záujmu pre zriadenie logopédie odporúča uprednostniť túto žiadosť o prenájom.

ZÁVER:

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2019 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, 2. 11. 2020

4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2019

Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok
2019

Výsledok hospodárenia za rok 2019 – zisk vo výške : 7 033,54 €

Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia :

Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov : 7 033,54 €

