

Mestská časť Bratislava – Vrakuňa, Šíravská 7, Bratislava
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Toplianska 5, Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa 27.06.2017

BOD č. 7

**„Výročná správa SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o., so sídlom
Toplianska 5, 821 07 Bratislava, za rok 2016 a návrh na
vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016“**

Predkladá: SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Toplianska 5, 821 07 Bratislava

Zodpovedný: Mgr. Jana Adamová, v.r.

Vypracoval: Mgr. Jana Adamová, v.r.

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Výpis uznesenia Dozornej rady
3. Výročnú správu SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Toplianska 5, 821 07 Bratislava za rok 2016 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016
4. Stanoviská/uznesenia komisií

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava -Vrakuňa v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Vrakuňa a majetkom vlastným, schválené uznesením MZ Bratislava – Vrakuňa č. 397/2012 zo dňa 11. 12. 2012 a Zakladateľskej listiny spoločnosti

A:

Schvaľuje :

1. Predloženú výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2016
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk po zdanení :	1033,09 €
Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov :	1033,09 €

B:

Odporúča :

JUDr. Ing. Martinovi Kurucovi, starostovi MČ Bratislava - Vrakuňa, ako štatutárnemu zástupcovi jediného spoločníka SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho v zmysle § 132 OZ pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti, prijať dňa 28. 6. 2017 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, Šíravská 7, kancelária starostu, l.p., nasledovné rozhodnutie :

Jediný spoločník spoločnosti vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia schvaľuje :

1. Predloženú výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2016
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk po zdanení :	1033,09 €
Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov :	1033,09 €

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Dozorná rada
Toplianska 5, 821 07 Bratislava

V Ý P I S U Z N E S E N Í

**Zo zápisnice č. 04/2017, zo zasadnutia Dozornej rady
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**

Dátum: 23.5.2016, miesto: Štravská 7, Bratislava

K bodu 3. Správa o činnosti DR za rok 2016.

Uznesenie DR SPOBY č. 02-2017/4

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

Hlasovanie:

prítomní: 4, z toho za prijatie uvedeného uznesenia hlasovali 4, proti 0, zdržal sa 0

K bodu 4. Výročná správa za rok 2016, účtovná závierka za rok 2016.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2017/4

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu 2016 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. zostavenú k 31.12.2016.

Hlasovanie:

prítomní: 4, z toho za prijatie uvedeného uznesenia hlasovali 4, proti 0, zdržal sa 0

K bodu 5. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2016.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2017/4

Dozorná rada navrhuje výsledok hospodárenia +1033,09 ponechať ako nerozdelený zisk.

Hlasovanie:

prítomní: 4, z toho za prijatie uvedeného uznesenia hlasovali 4, proti 0, zdržal sa 0

V Bratislave 23.5.2017

1. časť: Správa konateľa

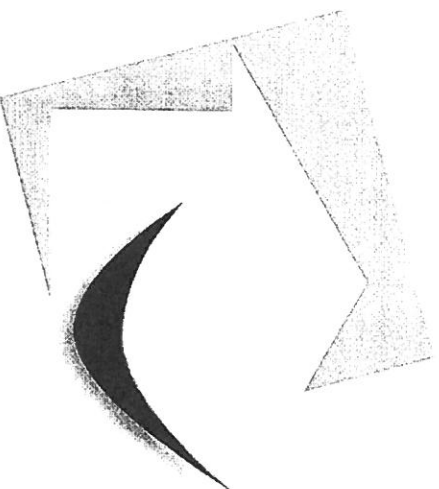
- Vyhodnotenie

2. časť: Výročná správa

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

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady

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



Profil spoločnosti

Orgány spoločnosti

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

Predmetný činnosti spoločnosti zapísané v obchodnom registri:

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

SPOKOJNÉ BÝVANIE má v rámci MČ Bratislava – Vrakuňa vysoké zastúpenie, vzhľadom na dlhú tradíciu správy budov a vysokú úroveň poskytovaných služieb. Vykonáva správu bytových domov a nebytových priestorov aj v iných mestských častiach Bratislavy. Spolu k 1. máju 2017 spoločnosť spravuje 142 objektov, čo predstavuje 5 938 bytov, 291 nebytových priestorov a 959 garáží.

Zámerom zriaďovateľa spoločnosti je obyvateľom mestskej časti Bratislava - Vrakuňa poskytovať spoľahlivé a kvalitné komplexné služby spojené s bývaním. Cieľom spoločnosti je zabezpečiť 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.

Konateľ spoločnosti:

Jana Adamová

Dozorná rada spoločnosti :

Ing. Ľubomír Czaja – predseda

Ing. Tomáš Galo

Ing. Ladislav Jedenástik

Gabriela Olešová

Ing. Zuzana Schwartzová

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

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

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

Služby a spôsob výkonu komplexnej správy bytových domov

Komplexná správa je u nás rozdelená do týchto oblastí:

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

Prevádzkové služby

Do oblasti prevádzky bytového domu patria všetky procesy, ktoré sú spojené s každodenným užívaním bytového domu jeho vlastníckmi. 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 vlastníckmi, sú obstarávané v zmysle zákona o verejnom obstarávaní. Každý zástupca vlastníkov, alebo vlastníč, môže v prípade záujmu nahliadnuť do všetkých dokumentov, ktoré súvisia so zmluvnými službami.

- spolahlivé 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,
- poisťenie nehnuteľností,
- deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia,
- ostatné a nadštandardné služby podľa požiadaviek klientov.

Technické služby

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

4

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

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

Ekonomické služby

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

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

Právne služby

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

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

Systémová komunikácia s Klientom

Pri výkone správy kladíme 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.

5

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

Systémová komplexná obnova bytového domu

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

Realizácia projektu :

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

1. časť: Správa konateľa

SPOKOJNÉ BÝVANIE V ROKU 2016

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

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

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

Výkon práv spoločníka: zásadné rozhodnutia ohľadom budúcnosti

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

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

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

8

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

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

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

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

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

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

9

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

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

Záver

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

V Bratislave, 19. 5. 2017


Jana Adamová
konateľ

2. časť: Výročná správa

Správa o hospodárení spoločnosti

Výročná správa Správa o hospodárení spoločnosti

Výročná správa / Správa o hospodárení obsahuje:

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

Základné informácie odboru technickej správy bytových domov za rok 2016

Aktivita vykonávaná v rámci technickej správy bytových domov:

Program znižovania energetickej náročnosti a komplexnej revitalizácie bytových domov

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

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

Cieľom správne navrhutej a realizovanej obnovy bytového domu je najmä:

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

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

- schválenie zámeru vlastníckmi bytového domu
- finančná analýza s výsledným stanoviskom, či dom je schopný finančne zvládnuť celú realizáciu diela
- oslovenie projektantov na predloženie cenových ponúk na vypracovanie projektovej dokumentácie a následne odsúhlasenie vybranej ponuky formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov, následne uzatvorenie zmluvy o dielo
- príprava podkladov vrátane pôvodnej PD, potrebných pre vypracovanie PD na revitalizáciu BD, v spolupráci s komisiou vlastníkov vykonanie obhľadky domu a zadanie podmienok projektantovi
- po obdržaní vypracovanej PD zabezpečiť jej predloženie na vyjadrenie dotknutým orgánom štátnej správy - ORHazz, ObúZP, TI, PÚ a pod. a následne spolu s kompletnými podkladmi, vrátane dokladov o vlastníctve túto predložiť stavebnému úradu ako ohlásenie stavebných úprav alebo so

- žiadatosť o vydanie stavebného povolenia, účasť na stavebnom konaní, zabezpečenie vydania stavebného povolenia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- na základe požiadaviek vlastníkov osloví vybraných dodávateľov minimálne 5 ponúk na realizáciu diela.
 - osloví finančné inštitúcie na predloženie indikatívnych ponúk na financovanie diela
 - osloví poskytovateľov činnosti „stavebný dozor“, na predloženie cenových ponúk
 - na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní následne odsúhlasí dodávateľa diela, poskytovateľa činnosti stavebný dozor ako aj spôsob financovania diela cez komerčnú banku, prípadne zo ŠFRB, taktiež oboznámí vlastníkov s možnosťou podania žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch a prihlásiť sa do programu MunSEFF, príp. CEB.
 - uzatvorenie zmlúv na realizáciu diela s dodávateľom, stavebným dozormi;
 - 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 zmlúv o poskytnutí dotácie.
 - príprava podkladov k žiadosti zo ŠFRB a zabezpečenie jej podania prostredníctvom príslušného stavebného úradu od 15. januára nasledujúceho roku. Následne nastáva kolobek podpisov zmlúv o poskytnutí podpory vo forme úveru, vinkulácia poisťnych plnení, vinkulácia zmlúvy o znení záložného práva, ich registrácia v Notárskom registri záložných práv.
 - prihlásenie do programu MunSEFF, príp. CEB, príprava podkladov potrebných pre vypracovanie energetických auditov
 - samotná realizácia diela – oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy zaťažené stavby, záber verejného priestranstva, účasť na kontrolných dňoch, zastrehtá s členmi komisie, stavebným dozorm a dodávateľom, prípadne projektantom za účelom riešenia vzniknutých situácií;
 - kontrola a odsúhlasovanie faktúr, zabezpečovanie úhrad faktúr priamo v banke, alebo prostredníctvom miestnych úradov pričepaní prostriedkov v rámci ŠFRB, pričom všetky faktúry musia byť skontrolované a podpísané dotknutými účastníkmi v zmysle zmlúvy o dielo, úverovej zmlúvy, alebo zmlúvy o poskytnutí dotácií;
 - preberacie konanie, kontrola odstánenia nedorobkov a závad, oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy ukončenie stavby;
 - v prípade, že bolo vydané stavebné povolenie, podať žiadosť na kolaudáciu stavby, prípraviť podklady pre vydanie rozhodnutia, účasť na kolaudačnom konaní, zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia a potvrdenie jeho právoplatnosti
 - oznámiť ukončenie stavby pre program MunSEFF, CEB vypracovanie podkladov pre certifikáciu diela, obhliadky za účasti odbornej organizácie zabezpečujúcej certifikáciu,
 - oznámenie ukončenia stavby ŠFRB pričom je potrebné zabezpečiť celkové overenie realizácie diela,
 - vyhodnotenie celkovej revitalizácie na schôdzi vlastníkov bytov a NP,
 - zabezpečenie energetických certifikátov,
 - v nasledujúcom období v zmysle podmienok ŠFRB zaslať podklady k spotrebe tepla v bytovom dome, ktorému bol poskytnutý úver na zateplenie,
 - v nasledujúcom období až do splatenia úveru informovať komerčnú banku o platobnej disciplíne v BD, stavať príspevku do fondu opráv, správe o činnosti správcu, informovať o konaní schôdzi v BD a pod.

14

V rámci komplexnej obnovy boli v roku 2016 obnovené 2 bytové domy s celkovým investičným nákladom 600 000,- € a 2 domy čiastočne s celkovým investičným nákladom 450 000,- €.

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

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

Zabezpečenie inžinieringu pri komplexnej obnove bytového domu nie je súčasťou výkonu správy a vlastníci bytov a NP si na uvedené práce môžu vybrať aj externých dodávateľov. Ako správca BD, spoločnosť tieto služby poskytuje výhodnejšie ako externí dodávateľia, poplatky sú účtované podľa platného sadzovníka poplatkov. V roku 2016 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 16 500,- €.

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

V priebehu kalendárneho roka správca na schôdzach vlastníkov bytov a NP zabezpečil poskytovanie informácií o dôvodoch a potrebe pokrčkovania v komplexnej obnove bytových domov, o možnostiach jej financovania a možnostiach získania dotácií na realizáciu diela a pod. Z toho dôvodu sa zabezpečila príprava na obnovu BD v 5 bytových domoch, ktoré sa budú realizovať v roku 2017. V týchto prípadoch opäť správca, na základe rozhodnutia vlastníkov, realizuje aj kompletný inžiniering.

Program znížovania nákladov na poistenie bytových domov

V roku 2016 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti AVE plus, s.r.o. predhodnotené poisťné zmlúvy a uzatvárané poisťné zmlúvy pre nové objekty v správach. Na základe toho bolo uzatvorené výhodnejšie poistenie v 8 bytových domoch. Počet predhodnotených zmlúv klesol z dôvodu hromadného predhodnocovania v rokoch 2013, 2014 a 2015 kedy bolo zrevizovaných spolu 100 poisťných zmlúv.

Pasportizácia novo prijatých objektov do správy v roku 2016

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

15

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

Plány opráv spravovaných bytových domov

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

Zabezpečenie domových schôdzí a hlasovaní vlastníkov

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

Odborné prehliadky a skúšky

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

Bratislava, 11. 5. 2017
Ing. Andrej Jurkovič, vedúci OSBD

Základné informácie tepelnej energetiky za rok 2016

Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2016:

- Mesiacne vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva tepla za každý bytový dom od dodávateľov (ENGIE-Termimng a.s. ENGIE – PRS a.s. ENGIE-RT, a.s., Veolia Energia Slovensko, a.s., Veolia Podunajské Biskupice, s.r.o., GEON Energy a.s., Bratislavská teplárenská a.s., S.P.Plus, s.r.o.).
- Kontrolova dodržiavania fakturácie objednaného množstva tepla na prípravu teplej užitkovej vody a ústredného kúrenia.
- Nahrávanie údajov spotreby tepla na ÚK a TUV do počítačovej databázy pre každý dom, spracovanie ročnej bilancie spotreby tepla na ÚK a TUV podľa meračov tepla.
- Na základe porovnania spotreby tepla podľa databázy sme zistili neprimerane vysokú spotrebu tepla na ÚK v BD Bodroček 23-25. Na základe našej reklamácie a argumentácie spoločnosť Veolia Podunajské Biskupice uznala našu reklamáciu a dobropisom vrátila uvedenému BD finančné prostriedky vo výške 8 029,82 €.
- Objednávanie tepla a Regulačného príkonu na rok 2017 v zmysle vyhlášky URSO č. 248/2016 Z.z. podľa § 6 odseku 3
- Rokovaním s dodávateľom tepla pre BD Vlárska 13 A,B,C so spoločnosťou GEON Energy, a.s. sme zabezpečili podstatné zníženie regulačných príkonov pre rok 2016 a 2017 (cca o 50 % voči výpočtu podľa PD) na úroveň podľa skutočne odobratého množstva tepla na ÚK a TUV
- V súlade so Zákonom 476/2008 Z.z. podľa ktorého v §11 sme ako odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, predložili informácie o:
 - a. súčasnej skutočnej cene energie a skutočnej spotrebe energie,
 - b. súčasnej spotrebe energie spotrebiteľa a spotrebe za rovnaké obdobie predchádzajúceho roka,
 - c. spotrebe energie v porovnaní s priemernou, normalizovanou alebo referenčnou spotrebou energie.
- V súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 100/2014 Z.z. sme zaslali na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (URSO) zákonom požadované údaje o prevádzke plynových kotolní v bytových domoch v správe Spokojného byvania.
- V súlade so zákonom 100/2014 Z.z., §18, ods.6, sme zaslali vo forme tabuliek do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry (SIEA) údaje o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a teplej

vody a príslušných nákladov za rok 2015 v plynových kotolniciach v bytových domoch v správe našej spoločnosti.

- V súlade so zákonom 657/2004 Z.z. v znení zákona 100/2014 Z.z. o tepelnej energetike, § 18, odseku 3 sme v priebehu roka zabezpečili (od 5 spoločností s ktorými spolupracujeme pri rozpočítaní vykurovacích nákladov) cenové ponuky na dodávku a montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) na zabezpečenie merania spotreby tepla. Tieto cenové ponuky sme distribuovali zástupcom vlastníkov bytových domov, kde nebola meraná spotreba tepla u koncových odberateľov a následne predložili na schválenie výberu dodávateľa PRVN na schôdzkach vlastníkov dotknutých bytových domov
- Zároveň sme zabezpečili odsúhlasenie a montáž nových PRVN u bytových domov s končiacou životnosťou predchádzajúcich PRVN. Celková hodnota za dodávku a montáž PRVN v roku 2016 pre 11 BD bola vo výške 36 508,- €
- U všetkých BD s montážou nových PRVN ako aj novou montážou boli podpísané nové zmluvy na dodávku a montáž PRVN ako aj zmluvy na rozpočítanie vykurovacích nákladov na obdobie 10 rokov
- V bytových domoch, kde je meraná spotreba tepla určenými meradlami tepla sme zabezpečili ich metrologické overenie v zákonom stanovenej lehote.
- Pre firmy, ktoré vykonávajú rozúčtovanie nákladov podľa PRVN, sme zaslali podrobné podklady pre rozpočítanie vykurovacích nákladov za rok 2015, rozdelených na fixnú a variabilnú zložku, zoznamy užívateľov bytových domov so zmenami počas roka 2015, zoznamy priestorov s plochami bytových domov k 31.12.2015.
- V súlade s Vyhláškou č. 25/1984 Z.z. a 508/2009 Z.z. sme zabezpečili pre plynové kotolne povinné Odborné prehliadky, Opakované vonkajšie prehliadky TZ, Odborné prehliadky PZ kotolní s revíziou RS plynu, Servisné nastavenie kotlov a prečistenie horákov kotlov s vydaním protokolov.
- V záujme zabezpečenia rovnomernej distribúcie vykurovacieho média a šetrenia nákladov na vykurovanie sme zabezpečili cenové ponuky a následné realizácie hydraulického vyregulovania vnútorných vykurovacích sústav v bytových domoch, kde sa realizovalo zateplenie.
- V súlade so zákonom č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti, sme zabezpečili hydraulické vyváženie rozvodov teplej vody v domoch, pripojených na rozvodné sústavy so spoločným zdrojom teplej vody
- V spolupráci so spoločnosťou Veolia Energia Slovensko, a.s. sme zabezpečili celý proces realizácie (schválenie, projektová dokumentácia, stavebné konanie,) výstavby domovej odovzdávacej stanice tepla priamo v BD Námestie hraničiarov 2,2A so samostatnou reguláciou dodávky UK a prípravy TUV na náklad spoločnosti Veolia Energia Slovensko, a.s.

18

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

Bratislava 28.04.2017

Ing. Jozef VALACH
Hlavný energetik

19

Vyhodnotenie plnenia úloh v oblasti personalistiky a miezd v roku 2016

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PAM“), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2016 v rámci plnenia úloh v oblasti ľudských zdrojov v zmysle platných právnych predpisov tieto úlohy:

Personálny manažment

V rámci personálneho manažmentu plnil najmä tieto úlohy:

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

Pri plánovaní a obsadzovaní pracovných miest spoločnosti v roku 2016 boli zohľadnené aktuálne potreby spoločnosti v súlade s ďalším rozvojom činnosti spoločnosti (nárasť spravovaných bytových domov, plnenie úloh súvisiacich s revitalizáciou spravovaných bytových domov). Osobitný dôraz bol kladený na racionalizáciu činnosti jednotlivých odborných útvarov s cieľom zvýšenia funkčnosti i efektívnosti práce.

Pozornosť bola pritom zameraná :

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

a to v kategóriách :	plán r. 2016	skutoč. 31. 12. 2016	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	20	18	18
• robotnicke profesie :	0,5	0,5	0,5
Spolu :	20,5	18,5	18,5

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

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

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

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

Pri počte zamestnancov pod 20 nemala v roku 2016 spoločnosť povinnosť zamestnávať žiadneho zamestnanca so zmenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, napriek tomu zamestnávala jedného takéhoto pracovníka, preto sa na ňu nevzťahovala povinnosť finančného odvodu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave za neplnenie tohto ukazovateľa.

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

V rámci § 49 Zákonníka práce nebola v roku 2016 žiadna požiadavka zo strany zamestnancov na kratší pracovný čas.

e) na zamestnávanie zamestnancov v rámci dohôd 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 bojlerovni, čistenie kontaktného stojiska a výkon zimnej údržby na základe požiadaviek spravovaných bytových domov, ktorým bola cena práce aj s príslušnou ekonomickou maržou následne fakturovaná.

Zamestnávanie zamestnancov v mimopracovnom vzťahu založenom :

- **dohodou o vykonaní práce (§ 226 Zákonníka práce) :**
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo v roku 2016 uzatvorených celkom 15 dohôd o vykonaní práce (vyčistenie spoločných priestorov bytových domov, rôzne údržbárske práce a pod.),
 - **dohodou o brigádnickej práci študenta (§227 Zákonníka práce)**
v rámci tohto paragrafu boli uzatvorené 2 dohody na upratovacie práce v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo uzatvorených 53 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch a 92 dohôd na odpratávanie snehu, odpis vodomerov a meračov tepla, čistenie kontaktného stojiska, obsluhu bojlerovne a pod..
 - **dohodou o pracovnej činnosti (§ 228a Zákonníka práce),**
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo uzatvorených 53 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch a 92 dohôd na odpratávanie snehu, odpis vodomerov a meračov tepla, čistenie kontaktného stojiska, obsluhu bojlerovne a pod..
- Ďalej boli v zmysle zmlúvy o výkone správy vyplácané pravidelné mesačné odmeny 94 zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov so kompletným zabezpečením odvodov, nakoľko nadobudli od 1. 1. 2013 postavenie zamestnancov v mimopracovnom právnom vzťahu.

f) na dodržiavanie pracovno-právnych predpisov :

V rámci riešenia personálnych záležitostí (skončenie pracovného pomeru, zmena obsahu dojednaných pracovných podmienok a pod.) bol kladený dôraz na dodržiavanie ustanovení Zákonníka práce, ako aj na dôsledné plnenie povinností voči Sociálnej poisťovni a 3 zdravotným poisťovňam a v tomto smere sa nevyškýtli žiadne nedostatky.

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

Všetky odvody boli vykonané včas a v správnej výške, mesačné hlásenia boli predkladané v stanovených termínoch v elektronickej forme. Tento stav potvrdzovali v priebehu roka Sociálna poisťovňa a všetky zdravotné

poistovne (VŠZP, Dôvera, Union) v osobitných potvrdeniach pre účely úverovania revalidačie bytových domov. Taktiež vo vzťahu k Finančnej správe (daň z príjmu zo zväčšenej činnosti) a Úrade práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave boli splnené včas všetky povinnosti.

Získavanie, výber a uvoľňovanie personálu :

- a) **nábor personálu:** v rámci náboru pracovných síl bolo zrealizované prijatie jednej pracovníčky na oddelenie ekonomiky bytov, ďalší nábor nebol realizovaný, nakoľko jedna pracovníčka je t.č. na rodičovskej dovolenke,
- b) **výber a rozmiestňovanie personálu a adaptačný proces:** boli zabezpečované v súlade s potrebami spoločnosti, adaptačný proces prebiehal u jednej pracovníčky ekonomiky bytov,

c) uvoľňovanie personálu,

V roku 2016 nebol ukončený pracovný pomer so žiadnym zamestnancom,

d) riadenie vnútroorganizačnej mobility

V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia 13 zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov za rok 2015, ako aj externé školenie 1 zamestnanca v oblasti energetiky bytových domov,

Školenie v rámci skúšobnej doby:

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

Externé školenie:

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

Školenie zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci:

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

Školenie z prevádzky služobných vozidiel:

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

e) metodické riadenie personálnej práce v jednotlivých odborných útvoroch :

- a) vedúcim odborných útvarov bola poskytovaná metodická pomoc a usmernenie v pracovnoprávnej oblasti, súčinnosť pri optimalizácii nákladov spravovaných bytových domov, pri zaradovaní zamestnancov,
- b) vypracovaný bol plán dovoleniek na rok 2016, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 71,24 %,
- c) vykonávané boli pravidelné a nepravidelné kontroly príchodov do zamestnania, vedenia evidencie prichodov a odchodov z pracoviska zo služobných dôvodov a využívania fondu pracovného času v zmysle platnej úpravy vnútorného režimu v objekte správy spoločnosti, dodržiavania stránkových hodín.

- d) v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov bolo zabezpečené poučenie oprávnených osôb o podmienkach spracúvania osobných údajov a povinnosti mlčanlivosti. Priebežne sa vykonávalo poučenie o mlčanlivosti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako osôb s možnosťou prístupu k osobným údajom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- e) novelizované boli podnikové dokumenty Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Mzdový poriadok, Bezpečnostný projekt a bezpečnostné smernice na ochranu osobných údajov, ktoré sú v rámci interného informačného systému prístupné trvale všetkým zamestnancom. V rámci povinnej zdravotnej starostlivosti bol vykonaný firmou Beztach, s.r.o. audit pracovísk a pracovných podmienok zamestnancov s následným vypracovaním protokolov, ktoré sú dostupné všetkým zamestnancom.

Mzdová oblasť

- 1. **Odmieňovanie zamestnancov v roku 2016** 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, podmiernenou kvalitou plnenia úloh. Pri plnení úloh nad rámec pracovných povinností mohla byť zamestnancomi priznaná mimoriadna odmena,

- b) **odmeňovanie zamestnancov v robotníckych profesiách v súdežnom prípade a to zmluvnou mzdou.**

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

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

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

- e) **vyplatenie 13. platu** v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznanej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo v októbri 2016,

- f) **doplnkové dôchodkové poistenie:** bol poskytnutý 9 zamestnancom na základe uzatvorenej zamestnávateľskej zmluvy príspevok vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Bola zabezpečená v zmysle platnej koncepcie politiky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v spoločnosti v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. V roku 2016 sa nevyškýtovali žiadny pracovný úraz. Povinná zdravotná starostlivosť bola zabezpečená prostredníctvom firmy Beztech, s.r.o..

Sociálna oblasť

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2016 a bolo zamerané na:

- **tvorbu sociálneho fondu**, ktorá bola zabezpečená:
 - vo výške 1,0 % zo súhrnu hrubých miest zúčtovaných zamestnancom na výplatu za bežný mesiac,
 - prídeli z použiteľného zisku za rok 2015 realizovaný neboli.
- **použitie sociálneho fondu bolo použité predovšetkým na:**
 - príspevok na závodné stravovanie,
 - regeneráciu pracovnej sily zamestnancov,
 - realizáciu podnikovej sociálnej politiky (vzdelanie, rekreačné vyžitie, zdravotné prehliadky, pracovné stretnutia, jubileá zamestnancov),
 - čím boli uspokojené všetky potreby zamestnancov v tejto oblasti.

11.5.2017

František Mach
Personálne oddelenie

Základné informácie právneho referátu za rok 2016

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

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

- raz do mesiaca boli brífingy s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných + prekonzultovanie jednotlivých problematických prípadov u fyzických osôb. Vďaka osobitnému prístupu nášho právneho oddelenia prišlo zo strany neplatčtov k uhradeniu nedoplatkov vo výške 60.100,- € mimosúdnu dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (koľky, trový konania) ako aj čas.
- raz do mesiaca boli stretnutia s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných právnických osôb + informácie o týchto jednotlivých prípadoch. Vďaka zasielanim výzvam vo väčšine prípadoch došlo k úhrade nedoplatkov.
- vždy po uzávierke mesiaca sa spravila spoločná porada právne odd. + ekonomika bytov a vyhodnotili sme všetkých dlžníkov, taktiež dodržovanie splátkových kalendárov; následne právne odd. pripravilo podklady pre advokátsku kanceláriu, ktorá postupovala podľa štruktúry krokov na vymoženie pohľadávky.

Súdne vymáhanie

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

Advokátska kancelária v spolupráci s našim právnym oddelením vymohla v roku 2016 mimosúdne 27182,- €, čím sa ušetrili nemalé finančné prostriedky na kolikoch a trovách a taktiež domom sa rýchlejšie vrátili ich finančné prostriedky.

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

Základné informácie právneho referátu za rok 2016

Výzvy

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

Dražby

Pri pohľadávke nad 1 000,- € sme na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov a po prerokovaní konkrétnych prípadov so zástupcom domu predložili návrh na dražbu bytu u daných neplatičov, vďaka čomu prišlo väčšinou k úhrade celého nedoplatku zo strany neplatiča ešte pred prístupom k dražbe. K odsúhlaseniu dražieb došlo v 12 prípadoch výška nedoplatkov v týchto prípadoch dosiahla výšku 75213,- €. V 12 prípadoch došlo k uhradeniu všetkých nedoplatkov 75.213,-- € v rámci dražby.

System sociálnych dní

System sociálnych dní, realizovaných konateľom spoločnosti v spolupráci s advokátskou kanceláriou, kde sa osobným rokovaním SB snaží znižovať pohľadávky v systéme soc. dní pokračuje, kde sa snažíme konkrétnym prístupom dohodnúť na zaplatení nedoplatkov v čo najkratšom čase (splátkový kalendár, ktorí je odsúhlasený aj zástupcom domu). Viacerí dlžníci prejavili záujem o spiatkové kalendáre, ktoré sú schvaľované po predchádzajúcom súhlase zástupcu domu konateľom našej spoločnosti. Pri tomto treba spomenúť, že sa zlepšila komunikácia so zástupcami jednotlivých domov, ktorí nemaliu mieru tiež prispievajú k vyriešeniu problémov neplatičov tým, že osobne sa dost angažujú v tejto problematike.

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

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

Záver

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

26

Základné informácie právneho referátu za rok 2016

Bytov a nebytových priestorov bytových domov, zastúpení správcou bytového domu, sú žalovaní zo strany spoluvlastníkov o neplatičnosť uznesení schôdzky vlastníkov. Taktiež príbuda agenda v oblasti trestného práva, kde správca zastupuje v prístupkových a trestných konaniach vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov – poškodených v konaniach s vandálmi. Správca v minulom roku z titulu zákonného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov bol účastníkom trestných konaní, v súvislosti s podanými trestnými oznámeniami na neznámeho páchatela za podozrenie spáchania ekonomických trestných činov v nadväznosti na realizované revitalizácie a obnovy bytových domov. Ani pri jednom oznámení nebolo vznesené uznesenie o začatí trestného konania.

Nakoľko opätovne prišlo k zvýšeniu počtu neplatičov a rozsahu vymáhateľných pohľadávok, správca zvýšil frekvenciu riešenia neplatičov upomienkami, v záujme upozorniť a umožniť dlžníkovi riešiť dlh pred podaním žalobného návrhu. Každý mesiac právny referát zaslala neplatičom písomné upomienky. Zodpovední dlžníci so záujmom riešiť svoj problém, majú možnosť uzatvoriť na úhradu dlhu Spiatkový kalendár, ktorého plnenie je mesačne kontrolované.

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

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

Vypracovala : Adriana Fabianová, právne oddelenie
24.04.2017

27

Vyhodnotenie Marketing za rok 2016

Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

- Za pomoci informačnej databázy sa oslovovali vytýpovaní 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 stretnutie so zástupcami vlastníkov, prezentácia služieb na schôdzki vlastníkov)

Akvizícia

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

PR a propagácia

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

EVENTY

- **Semináre a workshopy**
 - ad hoc tematicky zameraná osveľa pre zástupcov vlastníkov v domoch v správe SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. V roku 2016 sa neuskutočnila osvetová akcia, nakoľko spoločnosť nenašla sponzora, ktorý by mal záujem sa prezentovať a uhradiť náklady spojené s realizáciou semináru.
- **Firémne akcie**
 - September 2016 - spoločný firemný teambuilding spojený s rekreáciou (ozdravovací pobyt) na Orave, ktorého sa v rámci povinnej dovolenky zúčastnilo 16 zamestnancov, náklady boli hrazené zo sociálneho fondu.

Podpora predaja služieb

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

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

28

Základné informácie Ekonomického odboru za rok 2016

Odbor ekonomickej správy bytových domov

V priebehu roku ekonomické oddelenie spracováva prvotné doklady, faktúry, pohonné hmoty, stravné lístky, úhrady faktúr a interné doklady, príjmové a výdavkové pokladničné doklady, inventarizáciu pokladničnej hotovosti. V roku 2016 sme opäť zaznamenali nárast predaja bytov, s čím bola spojená administratívna náročnosť. Podľa požiadaviek vlastníkov bytov schválených na schôdzkach sme museli reagovať zmenami predpisov za užívanie bytov z dôvodu napr. zvýšenia príspevkov do FPÚAO, zníženia zálohových predpisov za ústredné kúrenie z dôvodu zateplenia bytových domov. Na základe spoločných odberných miest pre bytové domy nastal nárast prerozdelenia a reafaktúracie nákladov za dodávku rôznych médií iným správcom. Na požiadanie zástupcov vlastníkov ekonomické oddelenie odovzdávalo informácie o nedoplatkoch, ich riešení, bankových výpisoch a faktúrach jednotlivých bytových domov.

Prvý polrok 2016 sme venovali kontrole nákladov bytových domov pre potreby zabezpečenie korektného vyúčtovania nákladov, nahrádzaniu osobnomsiacov, prenášanju údajov z analýz a z účtovníctva. Riešili sme problémy pri spracovaní podkladov na rozpočítanie vykurovacích nákladov od firiem Yzamer, Techem, V.I.Trade, Enbra atď.

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

Do našej správy sme prevzali v roku 2016 jeden bytový dom: Stará Vajnorská 4. Keďže sme preberali do našej správy niekoľko domov v roku 2015, museli sme do našej databázy v roku 2016 zapracovať vyúčtovania od bývalých správcov a následne zabezpečiť finančné vysporiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri bytových domov, prevzatých v roku 2015 zasa zaevidovať všetky mesačné zálohové predpisy a úhrady jednotlivých vlastníkov, zaúčtovať všetky faktúry, ktoré sa týkali obdobia, kedy boli objekty u predchádzajúceho správcu.. Navyše, množstvo ekonomických podkladov, ktoré sme dostali od bývalých správcov bolo neúplných, nezrozumiteľných, prípadne nepostačujúcich.

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

Bratislava 8.5.2017
Lubica Urmínská
vedúca ekonomickej bytov

29

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2016

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

A. Náklady:

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

Spotreba materiálu (501) – 24.579,97 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačí, tlač, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.
Zaŕňa aj hodnotu drobného hmotného majetku, o ktorom účtovná jednotka rozhodla, že nie je dlhodobým majetkom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30

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

Ostatné služby (518) – 34.828,52 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou boilerov, hygienických služieb, upratovanie v priestoroch firmy a v objekte ZS Bebravská, servisné služby na tlačiarne, služby spojené s nákupom stravných lístkov pre zamestnancov, školenia, servis klimatizácií a ost. služby.

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

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

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

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

Doplňkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.
Doplňkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 13.898,79 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady tvorby sociálneho fondu v zmysle zákona o tvorbe, výške a použití sociálneho fondu, príspevky na stravovanie zamestnancov, lekárske prehliadky zamestnancov.

Daň z motorových vozidiel (531) – 465,71 € – nákladová položka zahŕňajúca cestnú daň za motorové vozidlá.

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

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

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

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

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

31

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

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

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

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

B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2016 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 627.180,21 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

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

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 29.862,98 € - položka zahrňajúca nájomné za ZS Bebravská a tenisových kurtov.

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

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

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

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

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

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

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

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

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
k 31.12.2016

NAKLADY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12.2016	K	Finančný plán na rok 2016	Skutočnosť mesačnosť
901	Spotreba materiálu	24 579,97			26 000
902	Spotreba elektrickej energie	3 280,73			7 000
902	Spotreba tepelnej energie	25 391,80			55 232,80
902	Spotreba vody	1 242,66			23 000
902	Základná voda - ZS Bebravská	543,75			
511	Operatívne údržbové služby	6 144,34			204 000
512	Čistovné	539,56			1 500
513	Náklady na reprezentáciu	387,70			800
518	Náklady na neinvestičnú službu	49 207,15			50 000
518	Náklady na podstatnú službu	9 510,69			13 000
518	Služby výročnej leštníky	17 285,50			17 000
518	Náklady na prepravu, audit, odbornú činnosť	13 448,16			15 000
518	Náklady na telekomunikačné služby	8 503,96			8 800
518	Ostatné služby	34 828,62			36 000
518	Marketingové služby	888,68			900
921	Mzdyové náklady	288 301,45			285 000
523	Odměny členom orgánov spoločnosti	21 739,10			21 000
524	Základné sociálne poistenie	96 502,57			80 000
525	Dopravné a dochádzkové poistenie	4 259,32			4 400
527	Základné sociálne náklady	13 898,78			17 000
531	Daň z príjmov z výnosov	485,71			800
532	Daň z nemovitosti	2 281,48			2 500
538	Ostatné daně a poplatky	2 483,40			4 000
541	Zoastatková činnosť predného DNM a DHM				5 230,60
543	Dary	520,39			600
544	Zmluvné pokuty a penále	77,42			
545	Ostatné pokuty a penále				
546	Oporné náklady k pohľadávkam	61,53			3 000
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 494,80			3 154,14
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	6 465,85			15 000
554	Tvorba ostatných rezerv				8 465,85
562	Úroky	897,66			1 000
568	Finančné náklady	2 895,81			997,66
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	526 147,12			828 600
Spolu:					

VÝNOSY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12.2016	Finančný plán na rok 2016	Skutočnosť mesačnosť
602	Tržby z nájomného za byty	429,36		400
602	Tržby za nájomné (Bally, Bogradová, Iškani)	29 862,98		32 000
602	Tržby - ostatné	42 368,97		40 000
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	489 451,37		480 000
602	Tržby za technické práce pre bytové domy	562,66		1 000
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	19 215,00		17 000
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 34	33 157,50		35 400
604	Tržby za úver			
641	Tržby z predaja DHM	375,00		500
644	Zmluvné pokuty, penále a úrok z omeškania			
645	Ostatné pokuty a penále - neďatkové			
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	11 657,78		13 000
654	Základné sociálne rezervy			
662	Úroky	89,59		500
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku			
692	Náklady škôd			
Spolu:		827 180,21		828 800
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK		1 033,09		-199 600

Bratislava 17.5.2017

UZPOD14.1
Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA
podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2016

Číselné údaje sa zaračkovávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené miesta sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vyplňujú päticifickým písmom (podľa toho vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou a to číslom alebo trnamičkovou tabuľkou:
A Ā B Ć Đ Ę F Ğ H Í J K L M N O P Q R Š Ť Ú V X Y Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	2020246668	Účtovná zvieratka	X	Účtovná jednotka	X	Mesiac	Rok
IČO	35815329	X	rozdana	X	malá	od 01	2016
SK NACE	68.32.0		minorpadne		veľká	do 12	2016
			príbežná			do 01	2015
						do 12	2015

Priložené súčasti účtovnej závierky
 Slovná (Úč POD 1-01) Vykaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách) *(v celých eurách)* *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Odborné meno (rozsvoj) účtovnej jednotky
SPOKOJNÉ BÝVANIE, S. R. O.

Skonto účtovnej jednotky
Ulica
TOPLIANSKA Číslo
5

PSČ Obec
82107 BRATISLAVA

Označenie obdobného registra a číslo zápisu obdobnej spoločnosti

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

Telefónne číslo Faxové číslo
40209111

E-mailová adresa

Zostavená dňa: Schválená dňa: Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
17.05.2017 **20** alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou.

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

UZPOD14.2
Slovná

Úč POD 1-01
DČ 2020246668 IČO 35815329



Druh kmeňa a	STRANA AKTIV		Číslo kmeňa c	Bežná účtovná obdobie	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúca účtovná obdobie	Netto 3
	b	1					
SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 03 + r. 14			01	9 599 388		8 265 522	
Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21			02	1 333 386		8 227 59	
				1 326 60		2 200 5	
Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)			03	1 106 55		2 064 6	
				3 885 9		0	
3 885 9							
ALL: Aktivované náklady na vývoj (012) - 072, 091A			04				
2. Smluvy (013) - 073, 091A			05	3 885 9		0	
3. Oceňované práva (0+4) - 074, 091A			06	3 885 9			
4. Goodwill (015) - 075, 091A			07				
5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (018, 01X) - 079, 07X, 091A			08				
6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - 083			09				
7. Poskytnuté predávateľovi na dlhodobý majetok (051) - 085A			10				
ALL: Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)			11	9 380 1		2 200 5	
ALL: Pozemky (031) - 092A			12	7 179 6		2 064 6	
				8 78		8 78	
2. Smluvy (021) - 081, 092A			13	1 689 0		5 392	
				1 149 8		5 922	
3. Samostatné imunitné veci a súbory hmotných vecí (022) - 082, 092A			14	7 603 3		1 573 5	
				6 029 8		1 384 6	



Označenie čísla	STRANA AKTIV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie		Bespprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			Brutto - časť 1	Netto 2	
4.	Pestovateľská cefka (025) - /085, 082A/	15			
5.	Základná sídlo a tážné zverenia (026) - /086, 082A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (028, 02X, 032) - /089, 08X, 082A/	17			
7.	Odstatovaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /194/	18			
8.	Poskytnuté predávky na dlhodobý hmotný majetok (032) - /085A/	19			
9.	Opravná položka k finančným nástrojom (+/-087) +/-088	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cené papiera a podiely v spoločnostiach (061A, 062A, 063A) - /098A/	22			
2.	Podielové cené papiera a podiely s podielovou účasťou v spoločnostiach (062A) - /085A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cené papiera a podiely (063A) - /098A/	24			
4.	Podielky prepusteným úctovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Podielky v rámci podielovej účasti úctovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatná pozíky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cené papiera a ostatný dlhodobý finančný majetok (069A, 080A) - /096A/	28			



Označenie čísla	STRANA AKTIV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie		Bespprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			Brutto - časť 1	Netto 2	
8.	Podielky v rámci dlhodobý finančný majetok so zúčtovnou hodnotou (065A, 067A, 069A) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou vyznanosti dlhová alebo peňažná (22XA)	30			
10.	Odstatovaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté predávky na dlhodobý finančný majetok (033) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 68 + r. 71)	33	8 2 6 7 9 6	8 0 4 0 6 5	
B.I.	Zásoby (r. 35 až r. 40)	34	2 2 7 3 1	8 0 0 7 4 6	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /181, 19X/	35	1 6 7	1 6 7	1 6 7
2.	Nedokončená výroba vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zálohy (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 6 7	1 6 7	1 6 7
6.	Poskytnuté predávky (314A) - /091A/	40			1 6 7
B.II.	Dlhodobé pohľadavy s účt. r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadavy z obchodného styku (r. 43 až r. 48)	42			



Číslo konta	Název konta	Položka	Bežná účtovná obdobie		Reproštrné predchádzajúce účtovné obdobie
			Brutto - Časť 1	Korekcia - Časť 2	
			Netto	2	3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči ostatným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /891A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku voči ostatným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /891A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /891A/	45			
2.	Čistá hodnota zábezky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči pripojeným účtovným jednotkám (351A) - /891A/	47			
4.	Ostatná pohľadávky v rámci podnikovej účasti ostatným podnikateľom voči pripojeným účtovným jednotkám (351A) - /891A/	48			
5.	Pohľadávky voči podnikom (352A, 353A, 354A, 355A, 356A, 357A, 358A, 359A) - /891A/	49			
6.	Pohľadávky z derivatných operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 376A) - /891A/	51			
8.	Odpovedná daňová povinnosť (481A)	52			
B.III.	Kapitálová pohľadávka súčasná (č. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 8 6 7 9 2		4 6 4 0 6 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (č. 55 až r. 57)	54	4 8 5 2 7 7		4 6 2 5 4 6
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči pripojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /891A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku voči ostatným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /891A/	56			
			2 2 7 3 1		1 0 9 1 3 0
			4 8 5 2 7 7		4 6 2 5 4 6
					1 0 9 1 3 0
					1 1 1 4



Číslo konta	Název konta	Položka	Bežná účtovná obdobie		Reproštrné predchádzajúce účtovné obdobie
			Brutto - Časť 1	Korekcia - Časť 2	
			Netto	2	3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /891A/	57	4 8 5 2 7 7		4 6 2 5 4 6
2.	Čistá hodnota zábezky (316A)	58	2 2 7 3 1		1 0 8 0 1 6
3.	Ostatné pohľadávky voči pripojeným účtovným jednotkám (351A) - /891A/	59			
4.	Ostatná pohľadávky v rámci podnikovej účasti ostatným podnikateľom voči pripojeným účtovným jednotkám (351A) - /891A/	60			
5.	Pohľadávky voči podnikom (352A, 353A, 354A, 355A, 356A, 357A, 358A, 359A) - /891A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /891A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dodacie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /891A/	63	1 3 1 5		1 3 1 5
8.	Pohľadávky z derivatných operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 371A, 374A, 375A, 376A) - /891A/	65	2 0 0		2 0 0
B.IV.	Kapitálový finančný majetok súčasný (č. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Kapitálový finančný majetok v pripojených jednotkách (251A, 252A, 253A, 254A, 257A, 258A) - /291A, 292A/	67			
2.	Kapitálový finančný majetok v pripojených účtovných jednotkách (251A, 252A, 253A, 254A, 257A, 258A) - /291A, 292A/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obdobné (252)	69			
4.	Ostatný finančný majetok (260, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo rečenia c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1 Brutto - časť 1 Konečná - časť 2	2 Netto	3 Netto	4 Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 3 9 8 3 7		3 3 9 8 3 7	6 8 6 0 2 4
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 1 1		4 1 1	8 2 7
2	Účty v bankách (221A, 22X, +, 281)	73	3 3 9 4 2 6		3 3 9 4 2 6	6 8 5 1 9 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 8 2		4 8 2	1 3 6 7
C.1.	Nakladý budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Nakladý budúcich období krátkodobé (391A, 392A)	76	2 1 8 5		2 1 8 5	1 3 6 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (395A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (395A)	78	- 1 7 0 3		- 1 7 0 3	
STRANA PASÍV						
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY r. 80 + r. 101 + r. 141			8 2 6 5 5 2		8 2 2 7 5 9	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	7 0 0 6 3 7		6 9 9 6 0 4	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	8 3 5 8 3		8 3 5 8 3	
A.I.1.	Základné imanie (11 alebo +, 401)	82	8 3 5 8 3		8 3 5 8 3	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83				
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (4253)	84				
A.II.	Emisné náklady (412)	85				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	5 4 8 8 1 6		5 4 8 8 1 6	
A.IV.	Základné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 8 1 5 5		1 8 1 5 5	
A.IV.1.	Základný rezervný fond a mediatilný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 8 1 5 5		1 8 1 5 5	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podily (417A, 421A)	89				



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo rečenia c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			4	5	6	7
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	4 0 1 1 6		1 3 7 2 9 8	
A.V.1.	Statutarne fondy (423, 42X)	91				
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	4 0 1 1 6		1 3 7 2 9 8	
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93				
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94				
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95				
3.	Oceňovacie rozdiely z prerozdelenia pri zlučení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96				
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	8 9 3 4		8 9 3 4	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (429)	98	8 9 3 4		8 9 3 4	
2.	Neurozdelená strata minulých rokov (4429)	99				
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 0 3 3		- 9 7 1 8 2	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 135 + r. 139 + r. 140	101	1 2 5 9 1 5		1 2 3 1 5 5	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 7 6 6		3 4 3 9	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103				
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prispôbeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104				
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti ostatných záväzkov voči prispôbeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105				
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106				
2.	Časť hodnotná záväzky (315A)	107				
3.	Ostatné záväzky voči prispôbeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108				
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti ostatných záväzkov voči prispôbeným jednotkám (471A, 47XA)	109				
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110				
6.	Dlhodobé prijaté predančky (475A)	111				
7.	Dlhodobé znenky na úhradu (479A)	112				
8.	Výsne dlhopisy (473A/4255A)	113				
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 7 6 6		3 4 3 9	
10.	Ďalšie dlhodobé záväzky (339A, 372A, 474A, 47XA)	115				
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (379A, 37XA)	116				
12.	Odoborený úhradový záväzok (481A)	117				



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			zaňné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 08 + r. 07) (-) (-) + r. 12 + r. 13 + r. 14) + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	26	4 173 44	4 282 70
**	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (951)	29	1 0 0	3 7 3
VIII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	30		
IX.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepričených účtovných jednotiek (665A)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej úasti okrem výnosov prepričených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	33		
3.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 35 až r. 39)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepričených účtovných jednotiek (665A)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej úasti okrem výnosov prepričených účtovných jednotiek (665A)	36		
2.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (665A)	37		
3.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 0 0	3 7 3
XI.1.	Ostatné výnosové úroky (662A)	40		
2.	Kurzové zisky (663)	41	1 0 0	3 7 3
XII.	Výnosy z premenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	42		
XIII.	Ostatné výnosy z finančnej dimenzie (669)	43		
XIV.	Náklady na finančnú dimenzu spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	44		
**	Predané cenné papiere a podiel (561)	45	9 9 8	4 0 5 7
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	46		
L.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	47		
M.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	48		
N.	Nákladové úroky pre pripojené účtovné jednotky (582A)	49		
N.1.	Kurzové straty (563)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Náklady na premenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (584, 567)	52		
P.	Ostatné náklady na finančnú dimenzu (569, 569)	53	9 9 8	4 0 5 7
Q.		54		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			zaňné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (1/2) (r. 29 - r. 45)	55	- 8 9 8	- 3 6 8 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdárením (1/2) (-) (-) r. 27 + r. 53)	56	3 9 2 9	- 9 2 9 5 8
R.	Dañ z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 8 9 6	4 2 2 4
R.1.	Dañ z príjmov splatná (591, 595)	58	2 8 9 6	4 2 2 4
2.	Príjmy podielov na výsledku hospodárenia spoločnosti (1-595)	59		
S.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdárení (1/2) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 0 3 3	- 9 7 1 8 2

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

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. Toplianska 5, 821 07 Bratislava za rok 2016 pre Valné zhromaždenie spoločnosti.

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

DR v roku 2016 vykonala tieto aktivity:

Kontrola pokladnice 4 x

Zasadenie DR 7x, na každom rokovaní bola DR uzášňarischopná.

DR Prijala nasledovné zásadné rozhodnutia:

schválila Vyročnú správu obchodnej spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobia rok 2015, schválila auditorskú správu spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za obdobia rok 2015, schválila návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia.

DR zobrala na vedomie najmä nasledovné: správu o hospodárskych výsledkoch za rok 2015, plnenie úloh za predchádzajúce obdobie 2015, stav hospodárenia za 1. polrok 2016,

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

Detaili činnosti za rok 2016:

1. Zasadnutie DR: 13.1.2016, ku preskúmaniu sťažnosti zást. výslníkov bytového domu Toplianska B-12
Uznesenie DR SPOBY & 01-2016/01: a) Dozorná rada berie na vedomie stanoviská pani Konateľky Adamovej, pána Valacha a pani Bogňatovej, b) Dozorná rada považuje sťažnosť za nepodstatnú
Prítomných: 5 členov DR

2. Zasadnutie DR: 15.2.2016

Uznesenie DR SPOBY & 01-2016/02: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapsovateľa a overovateľa.

Uznesenie DR SPOBY & 02-2016/02: Dozorná rada berie na vedomie predloženie stavu hospodárenia k 31.12.2015 Dozorná rada žiada konateľku rozdeliť mzdové náklady na interné a externé /dohodárov, Trivale

Uznesenie DR SPOBY & 03-2016/02: Dozorná rada žiada konateľku o vypracovanie ponuky pre MČ Vrakuňa na správu Zdravotného strediska Bebravská s jasným zadefinovaním premietu činnosti a cenou za túto činnosť. Dozorná rada žiada Miestny Úrad Vrakuňa o poskytnutie podkladov na prípravu podnikateľského plánu na prenájom Zdravotného strediska Bebravská a to najmä: zmluvy o prenájme priestorov, plány budovy, zásady spolupodielania sa iných výslníkov na prevádzke, opravách a rekonštrukciách budovy; údaje o príjmoch a nákladoch za min. dva predchádzajúce roky 2014 a 2015.
Uznesenie DR SPOBY & 04-2016/02: Dozorná rada poveruje kontrolu pokladnice p. Schwartzovú a p. Olešovú. Termín si dohodnú na apríl 2016 po ukončení prvého kvartálu.
Prítomných: 5 členov DR

3. Zasadnutie DR: 30.3.2016

Uznesenie DR SPOBY & 01-2016/03: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapsovateľa a overovateľa.

Uznesenie DR SPOBY & 02-2016/03: Dozorná rada žiada konateľku doplniť materiál o druhú alternatívu preunu priestorov SPOBY na poschodie. Doplnený materiál po emailovom schválení navrhne predložiť na rokovanie Miestneho zastupiteľstva Bratislava Vrakuňa 1:1,4,2016

Uznesenie DR SPOBY & 03-2016/03: Dozorná rada žiada konateľku predložiť zoznam bytových domov, pň ktorých je správa pň súčasných zmlúvách pň SPOBY neefektívna
Prítomných: 5 členov DR, po cca hodine 4.

4. Zasadnutie DR: 31.5.2015

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/4: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa.
Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. súhlasí s posunutím termínu plnenia uznesenia č. 03-2016/3 a berie na vedomie stav plnenia úloh.
Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. berie na vedomie správu o činnosti DR za rok 2015.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. schvaľuje predloženie výročnú správu, riadnu, individuálnu účtovnú závierku a auditorskú správu spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s. r. o., za rok 2015.
Uznesenie DR SPOBY č. 05-2016/04: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2015 nasledovne:
strata vo výške 97 182,24 € bude zdžovaná s úctom 427.001 – fond investično-prevádzkový.
DR schvaľuje doplnenie predloženej informácie do materiálu o nasledovný text:
Účtovná strata neovplyvňuje cash flow spoločnosti natoľko, rátna daň sa zaplatila vo výške 4224€.

Výška účtovnej straty neznižuje výšku pripravovanej investície do rekonštrukcie zdravotného strediska.
Uznesenie DR SPOBY č. 06-2016/04: DR žiada konateľku o doplnenie zmluvy s lekární, že SPOBY im garantuje výšku prenájomu do doby rekonštrukcie ZS Bebravská, maximálne do 31.12.2018 (myselné ako najneskoršie dátum ukončenia rekonštrukcie). Doba účinnosti zmluvy s lekární bude od 1.7.2016.
Uznesenie DR SPOBY č. 07-2016/04: Dozorná rada žiada konateľku predložiť návrh propagácie používania aplikácie WebDOMUS ako nástroja komunikácie s miestnikmi spravovaných priestorov.
Prílohy: 5 členov DR

5. Zasadnutie DR: 29.9.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/5: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa.
Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/05: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. berie na vedomie stav plnenia úloh.

Uznesenie DR SPOBY č. 03-2016/05: a) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada bytového priestoru v rámci p. Patuca v objekte ZS Bebravská; b) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o spracovanie časového harmonogramu stavebných prác vrátane predpokladaných finančných objemov na objekte ZS Bebravská; c) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečenie príprav podkladov na výber dodávateľa prác 1. etapy 1:15.10.2016; d) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o informáciu dňom dozornej rady, akonáhle budú podklady na výber dodávateľa 1. etapy pripravené. Predseda Dozornej rady zvolá stretnutie dozornej rady do 3 pracovných dní od oznámenia pani konateľky, že podklady na výber dodávateľa 1. etapy sú pripravené.

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2016/05: Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. berie na vedomie stav hospodárenia spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s. r. o., za 1. polrok 2016.
Uznesenie DR SPOBY č. 05-2016/05: a) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečení informácie o stave riešenia zabezpečenia poriadku na Stavbárskej 40-42. T. na nasledujúcej DR; b) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečení informácie o stave riešenia deratizácie plošíc na Bebravskej 14-18. T. na nasledujúcej DR; c) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o písomne upozornenie vlastných bytu p. Rozsemburgevej na vyčistenie hadneme zaprataného bytu aj spoločných priestorov BD z dôvodu rizika výskytu plesní, svrabov, ich šírenia do celeho bytového domu a na riziko opätovného požiaru; d) Dozorná rada spoločnosti SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o. žiada p. konateľku o zabezpečenie umiestnenia oznámu do bytových domov na Bebravskej 40-42 a Kríkovvej 7 o postupe pri zameraní objektu plošticami.
Prílohy: 5 členov DR

6. Zasadnutie DR: 3.11.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/6: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa.
Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/6: Dozorná rada berie na vedomie stav plnenia úloh.

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

7. Zasadnutie DR: 24.11.2016

Uznesenie DR SPOBY č. 01-2016/7: Dozorná rada schvaľuje program tak ako bol navrhnutý a zároveň schvaľuje zapisovateľa a overovateľa.
Uznesenie DR SPOBY č. 02-2016/7: DR berie na vedomie výsledok a vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže a odporúča konateľke podpísať ZOD s výrazom súťažou do 30.11.2016. Začiatok stavebných prác od 1.12.2016. DR berie na vedomie informáciu o výbere technického dozoru investora - firmu, ktorá vypracovala projektovú dokumentáciu.
Prílohy: 4 členovia DR

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

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

Dozorná rada v prebehu roka 2016 nepožiadala štatutárny orgán Spoločnosti o zvolenie Mimoriadneho valného zhromaždenia.

ZÁVER:

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2016 riadne plnila svoju kontrolnú funkciu v zmysle Zakladateľskej listiny Spoločnosti a Obchodného zákonníka.
Dozorná rada nezažadovala porušenie Stanov ani plnených právnych predpisov zo strany vedenia spoločnosti pri výkone podnikateľskej činnosti.

Ing. Ľubomír Czaja,
predseda Dozornej rady SPOKOJNÉ BYVANIE, s.r.o.
Brašlavca, 21. apríla 2017

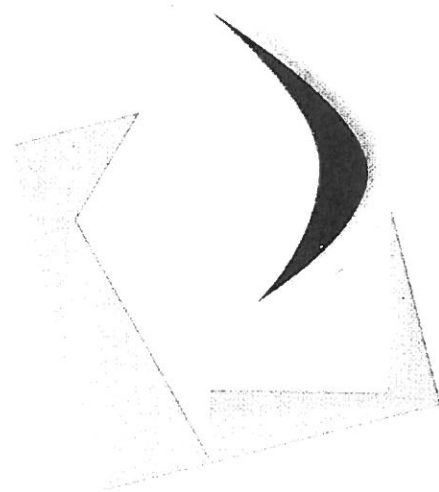
4. časť: Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2016

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

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

Návrh na rozdelenie zisku:

Zisk po zdanení v sume 1 033,09 € navrhujeme vyplatiť jedinému
spoločníkovi: Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa.



Stanoviská/uznesenia komisií

Finančná komisia

Uznesenie č. 179 k bodu 10

Finančná komisia po prerokovaní materiálu odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava -Vrakuňa po prerokovaní **v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Vrakuňa a majetkom vlastným, schválené uznesením MZ Bratislava – Vrakuňa č. 397/2012 zo dňa 11. 12. 2012 a Zakladateľskej listiny spoločnosti**

A:

Schváliť :

3. Predloženú výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2016
4. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk po zdanení :	1033,09 €
Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov :	1033,09 €

B:

Odporúčiť :

JUDr. Ing. Martinovi Kurucovi, starostovi MČ Bratislava - Vrakuňa, ako štatutárnemu zástupcovi jediného spoločníka SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho v zmysle § 132 OZ pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti, prijať dňa 28. 6. 2017 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, Šíravská 7, kancelária starostu, l.p., nasledovné rozhodnutie :

Jediný spoločník spoločnosti vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia schvaľuje :

3. Predloženú výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2016
4. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk po zdanení :	1033,09 €
Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov :	1033,09 €

Počet prítomných: 7

Hlasovanie: ZA: 7 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA : 0

Komisia podnikateľská a legislatívna
Uznesenie č. 153/6/2017 k bodu č. 9

Výročná správa SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o., so sídlom Toplianska 5, 821 07 Bratislava, za rok 2016 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016

A/ odporúča schváliť

1. Predloženú výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2016
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016 nasledovne: Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk po zdanení : 1033,09 €
Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov : 1033,09 €

B/ odporúča

JUDr. Ing. Martinovi Kurucovi, starostovi MČ Bratislava - Vrakuňa, ako štatutárnemu zástupcovi jediného spoločníka SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho v zmysle § 132 OZ pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti, prijať dňa 28. 6. 2017 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, Šíravská 7, kancelária starostu, 1.p., nasledovné rozhodnutie :

Jediný spoločník spoločnosti vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia schvaľuje :

5. Predloženú výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2016
6. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2016 nasledovne :
Výsledok hospodárenia za rok 2016 – zisk po zdanení : 1033,09 €
Prídel na účet nerozdeleného zisku minulých rokov : 1033,09 €

Hlasovanie: 5:0:0