

Mestská časť Bratislava – Vrakuňa, Šíravská 7, Bratislava
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bebravská 34, Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa 20.9.2022

BOD č. 11

**„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34,
821 07 Bratislava za rok 2021
a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021.“**

Predkladá: SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Bebravská 34, 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. Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2021 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021
4. Stanoviská/uznesenia komisií

September 2022

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 v platnom znení a Zakladateľskej listiny spoločnosti

A:

Schvaľuje :

1. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2021
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2021 – zisk vo výške :	45 484,86 €
Zúčtovanie s účtom 429.000 - neuhradená strata min.rokov :	16 578,73 €
Vytvorenie rezerv.fondu do výšky 10% základného imania – účet 421.000 :	8 358,30 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	20 547,83 €

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 21. 9. 2022 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, Širavská 7, kancelária starostu, 1.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 2021
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2021 – zisk vo výške :	45 484,86 €
Zúčtovanie s účtom 429.000 - neuhradená strata min.rokov :	16 578,73 €
Vytvorenie rezerv.fondu do výšky 10% základného imania – účet 421.000 :	8 358,30 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	20 547,83 €

Stanoviská/uznesenia komisií

X. spoločné rokovanie komisií MZ Bratislava-Vrakuňa, konané dňa 5.9.2022

Bod 7

Stanovisko Uznesenia č. 116/2022 zo dňa 05.09.2022

„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2021 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021.“

Členovia stálych komisií po prerokovaní odporúčajú

A/ schváliť

1. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2021
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2021 – zisk vo výške :	45 484,86 €
Zúčtovanie s účtom 429.000 - neuhradená strata min.rokov :	16 578,73 €
Vytvorenie rezerv.fondu do výšky 10% základného imania – účet 421.000 :	8 358,30 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	20 547,83 €

B/ odporučiť

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 21. 9. 2022 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, Šíravska 7, kancelária starostu, 1.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 2021
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2021 – zisk vo výške :	45 484,86 €
Zúčtovanie s účtom 429.000 - neuhradená strata min.rokov :	16 578,73 €
Vytvorenie rezerv.fondu do výšky 10% základného imania – účet 421.000 :	8 358,30 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	20 547,83 €

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Dozorná rada
Bebravská 34, 821 07 Bratislava

V Ý P I S U Z N E S E N Í

Zo zasadnutia Dozornej rady
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Dátum: 16.8.2022, miesto: Bebravská 34, Bratislava

K bodu 2. Správa o činnosti DR za rok 2021.

Uznesenie č.2/2/2022

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti DR za rok 2021 bez pripomienok.

Hlasovanie :

Prítomní :	3	Za:	3	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

K bodu 3. Výročná správa za rok 2021, účtovná závierka za rok 2021.

Uznesenie č. 3/2/2022

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2021 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. zostavenú k 31.12.2021.

Hlasovanie :

Prítomní :	3	Za:	3	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

K bodu 4. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021.

Uznesenie č. 4/2/2022

Dozorná rada schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2021 – zisk vo výške :	45 484,86 €
zúčtovanie s účtom neuhradená strata minulých rokov :	16 578,73 €
vytvorenie rezervného fondu do výšky 10 % základného imania:	8 358,30 €
účet nerozdeleného zisku :	20 547,83 €

Hlasovanie :

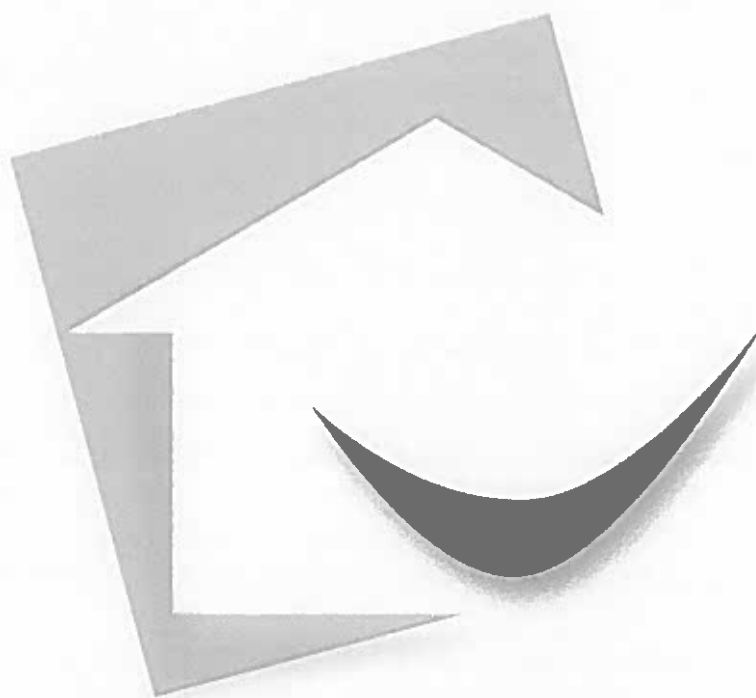
Prítomní :	3	Za:	3	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

V Bratislave 18.8.2022

Za správnosť : Mgr. Jana Adamová

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

**VÝROČNÁ SPRÁVA
2021**



Obsah výročnej správy za rok 2021

1. časť: Správa konateľ'a

- Vyhodnotenie

2. časť: Výročná správa

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

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady

4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021

Profil spoločnosti

Spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava, bola založená 6. júna 2001 zakladateľskou listinou. Vykonáva správu bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. 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.

Predmety činností spoločnosti zapísané v obchodnom registri:

- správa budov - obstarávateľské služby spojené so správou budov
- prenájom nebytových priestorov spojený s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /velkoobchod/
- 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.

Zámerom zriaďovateľa spoločnosti je obyvateľom mestskej časti Bratislava - Vrakuňa poskytovať spoľahlivé a kvalitné komplexné služby spojené s bývaním. Cieľom spoločnosti je zabezpečenie bezproblémového a spokojného bývania klientov, prostredníctvom dodávania spoľahlivých služieb, transparentnej správy ich majetku, budovania vzájomnej dôvery a vytvorenia partnerského vzťahu klientov so spoločnosťou, najmä prostredníctvom viacerých efektívnych komunikačných nástrojov.

Orgány spoločnosti

Konateľ spoločnosti:

Mgr. Jana Adamová

Na základe rozhodnutia MZ Bratislava – Vrakuňa, od 1.12.2018 :

Ing. Tomáš Galo – predseda

JUDr. Marcel Boris

Ing. Bystrík Žák

Lenka Poláková, od 1.10.2020

Mgr. art. Jana Némethová, od 1.8.2021

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

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

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

Služby a spôsob výkonu komplexnej správy bytových domov

Komplexná správa je v spoločnosti rozdelená do týchto oblastí:

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

Prevádzkové služby

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

- spoľahlivé a transparentné zabezpečenie dodávania plnení, spojených s užívaním bytových domov – teplo, studená a teplá úžitková voda, plyn do bytov, elektrická energia do spoločných priestorov, odvoz a likvidácia odpadu,
- upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba,
- nepretržitá havarijná služba,
- poistenie nehnuteľností,
- deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia,
- ostatné a nadštandardné služby podľa požiadaviek klientov.

Technické služby

Správou bytového domu sa zaoberá samostatný technik. Zabezpečuje všetky služby spojené s technickou a prevádzkovou správou bytového domu. Princípom technickej správy je zabezpečenie korektnej prevádzky a údržby bytového domu,

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

- Vykonávanie bežnej údržby, opráv menšieho a väčšieho rozsahu
- Realizácia schôdzí vlastníkov bytov a NP a písomných hlasovaní
- Plnenie prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a NP
- Pravidelné obhliadky bytových domov
- Vypracovávanie investičných plánov na opravy a údržbu bytových domov
- Revízie a odborné prehliadky vybraných zariadení podľa platnej legislatívy

Energetické služby

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

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

Ekonomické služby

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

- Vedenie kompletnej economickej 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 spoločnosť kladie dôraz na vytvorenie partnerského vzťahu s klientom. Ten je budovaný pomocou viacerých prostriedkov vzájomnej komunikácie. Ambíciou spoločnosti je klientov objektívne informovať o priebehu správy a veciach, ktoré s ňou súvisia.

- Priamy kontakt s pracovníkmi spoločnosti
- Aktualizovaná webstránka
- Služba POSCHODOCH, umožňujúca klientom kontrolovať svoje individuálne a tiež celkové hospodárenie s finančnými prostriedkami domu
- Stretnutia s konateľom spoločnosti zamerané na individuálne riešenie problémov, súvisiacich so správou bytových domov

Systémová obnova bytových domov

V priebehu užívania bytového domu dochádza k postupnej deštrukcii obvodového plášťa, vystupujúcich konštrukcií domu ale aj interiéru a technických zariadení. Systémovým riešením týchto problémov je ochrana obvodového plášťa a súčasne prevencia pred ďalším rozširovaním systémových porúch ich sanáciou a kompletným zateplením bytového domu, obnova interiéru a výmena alebo rekonštrukcia technických zariadení. Obnova bytového domu vedie k predĺženiu jeho životnosti a zlepšeniu komfortu bývania. Medzi hlavné výhody, ktoré sa prejavujú po zateplení bytového domu, vrátane strechy, je výrazné zníženie energetickej náročnosti, čím vlastníci ušetria náklady na vykurovanie. V porovnateľných bytových domoch sa dosahuje úspora tepla 20 až 25%, čo znižuje finančné zaťaženie klientov.

Realizácia projektu:

Na základe investičného plánu na opravy bytového domu je navrhovaná klientom komplexná revitalizácia bytových domov. Ide o komplikovaný a náročný proces, ktorý trvá 1-2 roky. Bytovým domom je zo strany správcu poskytovaný kompletný inžiniering za výhodné ceny. Dodávateľov diela si klienti vyberajú vlastným rozhodnutím. Spoločnosť vytvára podmienky pre získavanie maxima dotácií z MDVRR SR, ktoré sú určené na odstránenie systémových porúch a výhodných úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

1. část: Správa konatelů

Správa konateľ'a spoločnosti

SPOKOJNÉ BÝVANIE v roku 2021

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

Spoločnosť v roku 2021 dosiahla zisk vo výške 44 755,31 €. Hospodárenie tak ako aj v minulom období bolo ovplyvnené najmä nákladmi na pokračovanie obnovy vo vnútornej časti Zdravotného strediska a splácaním úveru poskytnutého na obnovu Zdravotného strediska Bebravská 34 spolu vo výške 300 000.- €, so splatnosťou 111 mesiacov a úrokovou sadzbou 1,7% p.a. Prvá mesačná splátka úveru vo výške 2 702.- € bola realizovaná v januári 2019, splatnosť úveru je marec 2028.

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

Výšku hospodárskeho výsledku ovplyvnil aj predaj nehnuteľného majetku spoločnosti a to bytu v BD na Stavbárskej ulici č. 34-36, v ktorom na základe dohody s MČ Vrakuňa od roku 2006 bývala p.Jana Šarkoziová, ktorá sa stala dlhodobou neplatičkou a po niekoľkých zmarených pokusoch, jej vypratanie z bytu bolo na základe právoplatného súdneho rozhodnutia, zabezpečené exekútorom. Voči p.Šarkoziovej eviduje spoločnosť k 31.12.2021 dlh vo výške 14 924,45 €, ktorý je takmer nevyhľadateľný, nakoľko dlžníčka je poberateľkou minimálneho dôchodku a mesačná čiastka vymožená exekútorom je cca 16 €. Preto je predmetná pohľadávka odpisovaná v súlade s platnou právnou úpravou.

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

Rok 2021 pokračoval v znamení pandémie COVID 19. Pre správcu bytových domov to znamenalo okrem bežnej agendy zabezpečovanie opätovných dezinfekcií spoločných priestorov v BD, prísnu kontrolu upratovania ale najmä zvýšenie informovania vlastníkov bytov a NP či už elektronicky, alebo formou vývesiek na informačných tabuliach v dome. Z dôvodu nemožnosti poskytovania stránkových hodín bola väčšina komunikácie s vlastníkami bytov a NP realizovaná telefonicky alebo elektronicky, čo bolo často pre obidve strany náročnejšie. Z dôvodu problémového konania schôdzí vlastníkov bytov a NP aj písomných hlasovaní bol v mnohých prípadoch pozastavený alebo prerušený proces rozhodovania vlastníkov o plánovaných investíciách, ktoré bude potrebné riešiť v nasledujúcom období. V rámci kompetencie správcu alebo zástupcu vlastníkov boli väčšinou riešené len zákonom stanovené prehliadky a skúšky alebo havarijnú situáciu.

V rámci obnovy bytových domov boli v roku 2021 realizované čiastočné obnovy – výmena výťahov, výmena rozvodov a iná modernizácia v 6 domoch s

celkovým investičným nákladom 717 tis. €. Z toho vo 4 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 472 tis. €. V ďalších 2 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov a z prostriedkov FPÚaO v objeme spolu 245 tis. €. Vo všetkých prípadoch v roku 2021 boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu a boli posúdené kladne. Nakoľko vlastníci veľa rozhodnutí nevedeli z dôvodu pandémie schváliť, tak sa veľa investícií posúva na nasledujúce obdobie. V roku 2021 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 14 bytových domov, ktorá by sa mala realizovať v roku 2022 - 2023. Vzhľadom na historicky veľmi nízke úrokové sadzby komerčných úverov sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 5 pôvodných úverov v celkovom objeme 412 tis. €.

V roku 2021 sa pokračovalo s výmenou pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), nakoľko v prvomontovaných digitálnych PRVN skončila životnosť batérií. Boli preto zabezpečené cenové ponuky na nové PRVN, už len s diaľkovým odpočtom. S ohľadom na početné výmeny boli predložené cenové ponuky pre bytové domy v našej správe podstatne výhodnejšie.

V súlade s legislatívou EÚ v roku 2020 nastala povinnosť inštalácie bytových vodomeroch na teplú vodu na diaľkový odpočet. Vo väčšine bytových domov, kde skončila platnosť overenia vodomeroch na teplú vodu v roku 2021, vlastníci rozhodli o montáži nových vodomeroch aj na studenú vodu už s diaľkovým odpočtom. Tu tiež boli pre bytové domy zabezpečené výhodné cenové ponuky. Veľmi sa osvedčila zmena montovania nových vodomeroch nie ich dodávateľom ale havarijnou službou, ktorá sa vie veľmi operatívne prispôbiť požiadavkám vlastníkov a výmena nepresiahne lehotu niekoľkých dní. Takýmto postupom sa darí termíny výmeny maximálne zjednotiť a sprehľadniť.

Aj napriek nepriaznivej pandemickej situácii spoločnosť v roku 2021 prijala do správy ďalšie 3 bytové domy, čo predstavuje 119 nových priestorov čím pokračuje v každoročnom prirodzenom zdravom raste. V roku 2021 bola tiež podpísaná nová zmluva o výkone správy s bytovým domom, ktorý prišiel do správy od 1.2.2022.

V záujme udržania nastavených štandardov s cieľom ich udržania a zvyšovania je nevyhnutné pokračovať v zameraní na mzdovú politiku spoločnosti, aby bolo možné zabezpečiť udržateľnosť kvalitného výkonu činností pri správe bytových domov, nakoľko z dôvodu neatraktívnych platobných podmienok bol problém získavať nových, kvalitných zamestnancov.

Zdravotné stredisko Bebravská

V Zdravotnom stredisku Bebravská sa v roku 2021 podarilo zrekonštruovať dva priestory, ktoré boli následne prenajaté ako merné miesto pre ortopedické pomôcky a psychologicko-pedagogické poradenstvo. Taktiež bola vybudovaná klimatizácia na chodbe na poschodí, ktorú nebolo možné z dôvodu veľkého presklenia schodiska inak dostatočne schladiť.

V roku 2021 začala prevádzku dlho očakávaná očná ambulancia a došlo k výmene chirurga v chirurgickej ambulancii po zosnulom chirurgovi.

V roku 2021 zomrel aj garant na radiológii a sonografii a z toho dôvodu nebolo možné prevádzkovať RTG a sono. Spoločnosť, ktorej boli a aj v súčasnosti sú priestory prenajaté, zároveň začala proces výmeny RTG, ktorému by v roku 2022 uplynula lehota na používanie. Obnovenie prevádzkovania RTG je od 1.8.2022.

Nakoľko budova ZS prešla rozsiahlou rekonštrukciou, ktorá je viditeľná z exteriéru ale aj z interiéru a tiež je viditeľná pravidelná starostlivosť a údržba, došlo vo veľkej miere k zatraktívneniu prenájmov a aktuálne sú všetky dostupné priestory v ZS prenajaté.

Výkon práv spoločníka

Spoločnosť sleduje dlhodobý cieľ zriaďovateľa – zabezpečenie spokojného, bezproblémového a hospodárneho bývania pre našich klientov. Počas roka 2021 – spoločník, t. z. miestne zastupiteľstvo aj starosta MČ mali možnosť a aj realizovali výkon svojich práv v zmysle platnej právnej úpravy, zakladateľskej listiny a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Vrakuňa a majetkom vlastným. Spoločník bol počas roka informovaný o všetkých podstatných náležitostiach fungovania spoločnosti konateľom spoločnosti a jej dozornou radou.

Záver

Po troch rokoch účtovnej hospodárskej straty spôsobenej darovaním nehnuteľného majetku spoločnosti jedinému spoločníkovi, ale najmä investíciami do obnovy Zdravotného strediska z vlastných zdrojov a poskytnutého úveru vo výške cca 1 mil. €, sa už tretí rok po sebe podarilo dosiahnuť kladný hospodársky výsledok. Aj napriek pandemickej situácii do správy prišli nové domy, pre nasledujúce obdobie sú predpokované ďalšie, sú pripravované investície do obnovy BD v 14 domoch v správe a zameraním sa na mzdovú politiku sa darí zvyšovať kvalitu personálu, takže je možné konštatovať, že stabilizácia spoločnosti úspešne napreduje.

Čaká nás ale ťažké obdobie spojené s obrovským nárastom cien energií, tovarov a služieb, ktoré bude mať priamy dopad na vlastníkov bytov a NP ale aj na spoločnosť a preto verím, že sa nám ho podarí spoločne zvládnuť.

*V Bratislave, 10.8.2022
Mgr. Jana Adamová
konateľ*

2. část: Výroční správa

Správa o hospodárení společnosti

Výročná správa

Správa o hospodárení spoločnosti

obsah:

- 1) Základné informácie odboru technickej správy bytových domov
- 2) Základné informácie oddelenia energetiky
- 3) Základné informácie referátu personalistiky a miezd
 - Personálny manažment
 - Mzdová oblasť
 - Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov
 - Sociálna oblasť
- 4) Základné informácie referátu právneho
- 5) Základné informácie referátu marketingu
 - CT a Akvizícia
 - PR a propagácia
- 6) Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov
- 7) Základné informácie odboru finančného
 - Správa o hospodárení spoločnosti
 - Výsledok hospodárenia (náklady a výnosy)
 - Účtovná závierka

Základné informácie odboru technickej správy bytových domov za rok 2021

Aktivity vykonávané v rámci technickej správy bytových domov:

Program znižovania energetickej náročnosti a komplexnej revitalizácie bytových domov

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

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

Cieľom správne 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 zabezpečil realizáciu inžinieringu je to obrovská odborná a časová náročnosť. Pod pojmom inžiniering sa chápe komplexné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie od počiatkovej myšlienky až po kolaudáciu zrealizovaného diela. Je to proces schvaľovania a hlasovania na strane vlastníkov a vybavovania na strane správcu.

Pandémia Covid-19 aj v roku 2021 prerušila alebo pozastavila rozhodovanie vlastníkov ale aj práce na obnove bytových domov.

V rámci obnovy bytových domov boli v roku 2021 realizované čiastočné obnovy - výmena výťahov, výmena rozvodov a iná modernizácia v 6 domoch, s celkovým investičným nákladom 717 tis. €. Z toho v 4 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 472 tis. €. V ďalších 2 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov a z prostriedkov FPÚaO v objeme spolu 245 tis. €.

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

V roku 2021 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 14 bytových domov, ktorá by sa mala realizovať v roku 2022.

V roku 2021 boli úrokové sadzby komerčných úverov na historickom minime, preto sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 5 pôvodných úverov v celkovej výške 412 tis. €.

Zabezpečenie inžinieringu pri komplexnej obnove bytového domu nie je súčasťou výkonu správy a vlastníci bytov a NP si na uvedené práce môžu vybrať aj externých dodávateľov. Ako správca vieme tieto služby poskytnúť výhodnejšie ako externí dodávatelia, poplatky sú účtované podľa platného sadzovníka poplatkov. V roku 2021 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 7 300.- €.

Mimo uvedených väčších investičných akcií boli na bytových domoch zrealizované mnohé iné práce, týkajúce sa opráv alebo modernizácie výťahov, ležatých a stúpacích rozvodov SV, TV, cirkulácie, plynu, výmeny elektroinštalácie, montáže prístupových systémov, opravy striech, montáže pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, výmeny vchodových brán, opravy kanalizácií, práce vnútornej obnovy (maľovanie spoločných priestorov, výmena poštových schránok....) v celkovej sume cca **715 tis. €**. Nesmieme zabúdať ani na údržbu drobného charakteru, ktorá si v mnohých prípadoch nevyžaduje vysoké finančné, ale najmä personálne náklady správcu pri komunikácii medzi vlastníkami a dodávateľom.

Pasportizácia novo prijatých objektov do správy v roku 2021

V roku 2021 boli podpísané zmluvy o výkone správy v 3 bytových domoch, ktoré spoločnosť získala do správy. Následne bol vykonaný technický audit a pasportizácia.

Plány opráv spravovaných bytových domov

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

Zabezpečenie domových schôdzí a písomných hlasovaní vlastníkov

Z dôvodu pandemických opatrení nebolo možné časť roka vôbec realizovať schôdze vlastníkov bytov a NP a časť roka to bolo možné len pri dodržaní prísnych opatrení, ktoré nebolo možné v určitých prípadoch dodržať a preto sa v roku 2021 nekonali schôdze vo všetkých BD. Spolu sa uskutočnilo 81 schôdzí vlastníkov bytov a NP, ktorých sa zúčastnili príslušní technickí pracovníci spoločnosti. Taktiež sa prísne opatrenia vzťahovali na písomné hlasovania vlastníkov, ktorých sa realizovalo 37.

Odborné prehliadky a skúšky

- v rámci ročného plánu revízií VTZ boli vykonané odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení, bleskozvodov a plynových rozvodov
- v domoch, ktoré majú vlastné kotolne, bola vykonaná odborná prehliadka plynových kotlov a skúška komínov a dymovodov
- po uplynutí platnosti ciachu boli bytové vodomery na teplú a studenú vodu vymenené za vodomery s osadeným modulom na diaľkový odpočet, taktiež boli menené bytové merače tepla s diaľkovým odpočtom.

*Bratislava, 10. 8. 2022
Marta Šurinová
vedúca odboru*

Základné informácie oddelenia energetiky za rok 2021

Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2021:

Operatívna agenda:

- Zabezpečenie bezporuchovej prevádzky 19 plynových kotolní a 48 bojlerovní na prípravu TÚV v bytových domoch v správe spoločnosti.
- Zabezpečenie rýchlych zásahov havarijnej služby pri poruchách v dodávke tepla na ÚK a TÚV.
- Riešenie reklamácií na kvalitu dodávaného tepla na ÚK a TÚV s dodávateľmi tepla.
- Vypracovanie zmlúv na nové realizácie zariadení na dodávku, meranie a rozpočítanie spotreby tepla na ÚK a TÚV, schválenie a podpis.

Pravidelná mesačná agenda:

- Vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva tepla na ÚK a TÚV a fakturovaného množstva zemného plynu za každý bytový dom od dodávateľov tepelnej energie a zemného plynu.
- Nahrávanie údajov spotreby tepla na ÚK a TÚV a údajov spotreby zemného plynu do počítačovej databázy pre každý bytový dom.

Pravidelná ročná agenda:

- Spracovanie ročnej bilancie spotreby tepla na ÚK a TÚV a spotreby zemného plynu podľa ročných vyúčtovacích faktúr pre každý bytový dom osobitne, pre potreby rozúčtovania nákladov na ÚK a TÚV vlastníkov bytov a NP.
- Ročné štatistické vyhodnocovanie spotrieb tepla, nákladov na ÚK a TÚV, nákladov na zemný plyn u všetkých bytových domov.
- Predkladanie prehľadných informácií konečným spotrebiteľom v zmysle zákona 476/2008 Z.z. o:
 - súčasnej skutočnej cene energie a skutočnej spotrebe energie
 - súčasnej spotrebe energie spotrebiteľa a spotrebe za rovnaké obdobie predchádzajúceho roka
 - spotrebe energie v porovnaní s priemernou, normalizovanou alebo referenčnou spotrebe energie

- Navrhovanie opatrení na znižovanie spotrieb tepla – znižovanie nákladov na ÚK a TÚV na schôdze vlastníkov, vrátane predkladania cenových ponúk pre výber dodávateľov.
- Objednávanie dodávky tepla na ÚK a TÚV a regulačných príkonov pre všetky bytové domy osobitne na nasledovný rok u všetkých dodávateľov tepla formou dodatkov k podpísaným zmluvám na dodávku a odber tepla.
- V súlade so zákonom 100/2014 Z.z., §18, ods.6, zasielanie údajov do monitorovacieho systému Slovenskej Inovačnej a Energetickej Agentúry (SIEA) o ročnej spotrebe energie na výrobu tepla a TÚV a príslušných nákladoch za rok 2021 v bytových domoch v správe spoločnosti.
- V súlade s § 18, ods.3 zák.č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike, v platnom znení, zabezpečenie meranie spotreby tepla na ÚK u koncových odberateľov. Predkladanie cenových ponúk na montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) na schválenie na schôdzach vlastníkov. V roku 2021 bolo v 5 bytových domoch v správe vymenených celkom 775 PRVN v 278 bytoch a NP.
- Hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov TÚV v jednotlivých bytových domov (cenové ponuky, schválenie, realizácia)
- Ročné zasielanie podkladov na rozúčtovanie bytových domov spoločnostiam, ktoré vykonávajú rozúčtovanie nákladov podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) rozdelených na fixnú a variabilnú zložku, zoznamy užívateľov bytov so zmenami počas roka, zoznamy priestorov s plochami bytových domov.
- Pre bytové domy s domovými plynovými kotolňami zabezpečenie výberových konaní pre schválenie dodávateľa na dodávku plynu a elektriny, a následný podpis zmlúv na združenú dodávku elektriny a zemného plynu.
- V súlade s Vyhláškou č. 25/1984 Z.z. a 508/2009 Z.z. zabezpečenie pre plynové kotolne povinné ročné Odborné prehliadky, Opakované vonkajšie prehliadky TZ, Odborné prehliadky PZ kotolní s revíziou RS plynu, Servisné nastavenie kotlov a prečistenie horákov kotlov s vydaním protokolov.
- Odsúhlasenie nových kúpnych zmlúv na odber tepla pre domy, ktoré prišli do správy spoločnosti v priebehu roka a ich podpis s dodávateľmi tepla.
- Riešenie reklamácií za vyúčtovanie ročných vykurovacích nákladov jednotlivých vlastníkov.
- Aktívna účasť a predkladanie písomných materiálov, vyhodnocovacích a porovnávacích tabuliek na schôdzach vlastníkov, kde je v programe aj riešenie energetických otázok

V Bratislave, 10.8.2022
 Ing. Jozef Valach
 energetik

Základné informácie referátu personalistiky a miezd za rok 2021

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM“), ktorý je priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2021 v rámci plnenia úloh v oblasti ľudských zdrojov v zmysle platných právnych predpisov tieto úlohy:

Personálny manažment

Plánovanie a zabezpečovanie potreby personálu

Pri plánovaní a obsadzovaní pracovných miest spoločnosti v roku 2021 boli zohľadnené aktuálne potreby spoločnosti v súlade s ďalším rozvojom spoločnosti.

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

a to v kategóriách :	plán r. 2021	skutoč. 31. 12. 2021	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	19,5	19,5	19,5
Spolu :	19,5	19,5	19,5

b) kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2021) :

so vzdelaním :		
• vysokoškolským	6,5 t.j.	33,33 %
• úplným stredoškolským	13,0 t.j.	66,67 %
Spolu :	19,5 t.j.	100,00 %

c) vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 31. 12. 2021) :

skladba zamestnancov z hľadiska veku :		
• mladiství	0,0	
• zamestnanci do 35 rokov	2,0 t.j.	10,26 %
• zamestnanci od 35 do 50 rokov	7,5 t.j.	38,46 %
• zamestnanci nad 50 rokov	10,0 t.j.	51,28 %
Spolu:	19,5 t.j.	100,00 %

skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia :		
muži	5,5 t.j.	28,21 %
ženy	14,0 t.j.	71,80 %
	19,5 t.j.	100,00 %

Pri priemernom počte zamestnancov pod 20 nemala v roku 2021 spoločnosť povinnosť zamestnávať zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, preto sa na ňu nevzťahovala povinnosť finančného odvodu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave za neplnenie tohto ukazovateľa.

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

V rámci § 49 Zákonníka práce zamestnávala v roku 2021 spoločnosť 1 zamestnanca na čiastočný úväzok (správa IT).

e) zamestnávanie zamestnancov v rámci dohody o prácach mimo pracovného pomeru (§§ 226 až 228a Zákonníka práce – dohoda o vykonaní práce, dohoda o brigádnickej práci študenta, dohoda o pracovnej činnosti) :

Spoločnosť zamestnávala jedného zamestnanca v rámci údržby zdravotného strediska a v ostatných prípadoch boli uzatvárané zmluvy na plnenie úloh v rámci zmlúv o výkone správy pre bytové domy. Išlo najmä o upratovacie práce, obsluhu bojlerovni, čistenie kontajnerového stojiska, výkon zimnej a letnej údržby, odpisovanie stavov vodomeroch a meračov tepla na základe požiadaviek spravovaných bytových domov, ktorým bola cena práce aj s príslušnou ekonomickou maržou následne fakturovaná.

Zamestnávanie zamestnancov v mimopracovnom vzťahu založenom :

- **dohodou o vykonaní práce** (§ 226 Zákonníka práce) :
v rámci tohto paragrafu „ZP“ boli v roku 2021 uzatvorených do 10 dohôd o vykonaní práce,
- **dohodou o brigádnickej práci študenta (§227 Zákonníka práce)**
v rámci tohto paragrafu boli uzatvorené 2 dohody na upratovacie práce v bytových domoch v správe spoločnosti,
- **dohodou o pracovnej činnosti (§ 228a Zákonníka práce),**
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo uzatvorených začiatkom roka 226 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch, na odpratávanie snehu zo vstupov do bytových domov, obsluhu bojlerovni, čistenie kontajnerových stojísk a 84 dohôd na odpis vodomeroch a meračov tepla, v zmysle zmluvy o výkone správy vyplácané pravidelné mesačné odmeny 110 zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov so kompletným zabezpečením odvodov.

Výnimku z platenie odvodov z dohôd a odmien zástupcov vlastníkov bytov na dôchodkové poistenie si uplatnilo pre rok 2021 celkom 58 poberateľov starobných a invalidných dôchodcov, čím sa pre bytové domy znížila cena práce u týchto osôb.

f) dodržiavanie pracovno-právnych predpisov :

V rámci riešenia personálnych záležitostí bol kladený dôraz na dodržiavanie ustanovení Zákonníka práce, ako aj na dôsledné plnenie povinností voči inštitúciám.

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

Všetky odvody boli vykonané včas a v správnej výške, mesačné hlásenia boli predkladané v stanovených termínoch v elektronickej forme. O čom svedčia „Potvrdenia“ od inštitúcií a finančnej správy pre účely úverovania revitalizácie bytových domov.

Získavanie, výber a uvoľňovanie personálu :

a) nábor personálu: pre rok 2021 nebolo plánované naberanie nových pracovných síl.

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

c) uvoľňovanie personálu

V roku 2021 nebol ukončený pracovný pomer so žiadnym zamestnancom.

d) riadenie vnútroorganizačnej mobility

V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia pre všetkých zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov za rok 2020, taktiež pravidelné interné školenia na prebiehajúcu pandémiu Covid-19.

Školenie zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :

Pre nás zabezpečuje spol. Beztech, s.r.o. školenie všetkých zamestnancov správy spoločnosti, zamestnanci zamestnávaní na dohody o pracovnej činnosti boli poučení pri uzatváraní dohôd na r. 2021 a obdržali brožúrky Prvej pomoci pre prípad úrazu. Bolo vykonávané celopodnikové školenie zamestnancov, nasledovné školenie plánované opäť po 2 rokoch roku 2023.

Školenie z prevádzky služobných vozidiel :

V zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Zb., zák. NR SR č. 121/2004 Z. z. v roku 2021 bolo vykonané celopodnikové školenie zamestnancov používajúci služobné vozidlá.

e) metodické riadenie personálnej práce v jednotlivých odborných útvaroch :

1. vedúcim odborných útvarov bola poskytovaná metodická pomoc a usmernenie v pracovnoprávnej oblasti, súčinnosť pri optimalizácii nákladov spravovaných bytových domov, pri zaradovaní zamestnancov,
2. vypracovaný bol plán dovolení na rok 2021, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 89 %,
3. vykonávané boli pravidelné a nepravidelné kontroly príchodov do zamestnania, vedenia evidencie príchodov a odchodov z pracoviska zo služobných dôvodov a využívania fondu pracovného času v zmysle platnej úpravy vnútorného režimu v objekte správy spoločnosti, dodržiavania stránkových hodín,
4. 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,
5. novelizované boli podnikové dokumenty Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Mzdový poriadok, Bezpečnostný projekt a bezpečnostné smernice na ochranu osobných údajov, ktoré sú v rámci interného informačného systému prístupné trvale všetkým zamestnancom.

Mzdová oblasť

- 1. Odmeňovanie zamestnancov v roku 2021** vychádzalo z príslušných ustanovení Zákonníka práce a Mzdového poriadku spoločnosti. Aplikované boli tieto formy odmeňovania :

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

rámec pracovných povinností mohla byť zamestnancovi priznaná mimoriadna odmena.

b) odmeňovanie 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 vrátane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty.

c) odmeňovanie zástupcov vlastníkov bytov bolo realizované v rámci informačného systému „Personalistika a mzdy“ vrátane odvodov v zmysle uznesení schôdzí vlastníkov bytov, cena práce bola fakturovaná vrátane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty na bytové domy.

d) vyplatenie 13. platu v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznanej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo za mesiaci október 2021.

e) doplnkové dôchodkové poistenie: bolo poskytnuté štyrom zamestnancom na základe uzatvorenej zamestnávateľskej zmluvy príspevkov vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Pracovná zdravotná služba :

Dohľad nad pracovným prostredím a zdravím zamestnancov na základe rozhodnutia Úradu verejného zdravotníctva bol v roku 2021 vykonávaný na základe zmluvného vzťahu spoločnosťou HealthWork, s.r.o., Sládkovičova 16, 902 01 Pezinok, s oprávnením pre hodnotenie všetkých stupňov rizík, pre nás platí zaradenie do skupiny č. 2., odpadla nám povinnosť k Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto. V roku 2021 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz.

Sociálna oblasť

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2021 a bolo zamerané na :

- **tvorbu sociálneho fondu**, ktorá bola zabezpečená :
 - vo výške 1,0 % zo súhrnu hrubých miest zamestnancom za bežný mesiac,
 - prídel z použiteľného zisku za rok 2021 realizovaný nebol,
 - **použitie sociálneho fondu** bolo použité predovšetkým na :
 - príspevok na závodné stravovanie,
 - regeneráciu pracovnej sily zamestnancov,
 - realizáciu podnikovej sociálnej politiky (vzdelanie, rekreačné vyžitie, zdravotné prehliadky, pracovné stretnutia, jubileá zamestnancov), čím boli uspokojené všetky potreby zamestnancov v tejto oblasti.

V Bratislave, dňa 10.08.2022
Gabriela Bobáková
referát personalistiky a miezd

Základné informácie právneho referátu za rok 2021

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 a hlavne súčasnú prebiehajúcu pandemickú situáciu.

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

- raz do mesiaca boli brífingy s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných + prekonzultovanie jednotlivých problematických prípadov u fyzických osôb. Vďaka osobitnému prístupu nášho právneho oddelenia prišlo zo strany neplatičov k uhradeniu nedoplatkov vo výške 108.261,- € mimosúdnou dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (kolky, trovy konania) ako aj čas.
- raz do mesiaca boli stretnutia s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných právnických osôb + informácie o týchto jednotlivých prípadoch. Vďaka zaslaným výzvam vo väčšine prípadoch došlo k úhrade nedoplatkov.
- vždy po uzávierke mesiaca sa spravila spoločná porada právne odd. + ekonomika bytov a vyhodnotili sme všetkých dlžníkov, taktiež dodržiavanie splátkových kalendárov; následne právne odd. pripravilo podklady pre advokátsku kanceláriu, ktorá postupovala podľa štruktúry krokov na vymoženie pohľadávky.

Súdne vymáhanie

V roku 2021 bolo podaných 58 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 65.133,- € z toho v 85 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 49.827,- € čo predstavuje 88,77 % úspešnosť.

Výzvy

K 31.12.2021 boli zasielané výzvy v celkovej výške pohľadávky 489 tis. € z toho bolo uhradených 401 tis. € čo predstavuje 80,52 % úspešnosť.

Dražby

Od momentu účinnosti COVID zákona dňom od 27.3.2020 boli prerušené začaté konania prebiehajúcich exekúcií a dražieb.

Pozastavené boli aktivity a procesné úkony, ktoré by smerovali k sociálnym kontaktom viacerých osôb, čo v priebehu roka 2021 bolo nežiaduce.

Z tohto pohľadu je teda zrejmé, že konanie exekúcií a dražieb, kedy je nevyhnutná prítomnosť viacerých osôb, bola vylúčená zakázaná.

Pri pohľadávke nad 2.000,- € sa na konaných schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov a po prerokovaní konkrétnych prípadov so zástupcom domu predložili návrh na dražbu bytu u daných neplatičov, vďaka čomu prišlo väčšinou k úhrade celého nedoplatku zo strany neplatiča ešte pred pristúpením k dražbe.

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

Záver

Postupne oproti predchádzajúcim rokom sa zvyšuje počet súdnych sporov nielen s neplatičmi, ale taktiež sporov, kde vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov, zastúpení správcami bytového domu, sú žalovaní zo strany spoluvlastníkov o neplatnosť uznesení schôdzí vlastníkov a s pribúdajúcim počtom realizovaných dobrovoľných dražieb sa úmerne zvyšuje počet žalôb podaných na neplatnosť dobrovoľnej dražby. Veľký problém začínajú spôsobovať neodkladné opatrenia v rámci ktorých súdy rozhodnú v záujme ochrany vlastníkov, ktorým bol vydražený byt, že nový vlastník bytu, ktorý ho získal v dražbe má zákaz s ním nakladať. Takéto rozhodnutie spôsobuje, že za byt neplatí ani pôvodný ani nový vlastník a je obrovský problém s vymáhaním vznikajúceho nedoplatku. Taktiež pribúda agenda v oblasti trestného práva, kde správca zastupuje v priestupkových a trestných konaniach vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov – poškodených v konaniach s vandalmi. Správca v minulom roku z titulu zákonného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov bol účastníkom trestných konaní, v súvislosti s podanými trestnými oznámeniami na neznámeho páchatela za podozrenie spáchania ekonomických trestných činov v nadväznosti na realizované revitalizácie a obnovy bytových domov.

Nakoľko opätovne prišlo k zvýšeniu počtu neplatičov a rozsahu vymáhaných pohľadávok, správca zvýšil frekvenciu riešenia neplatičov upomienkami, v záujme upozorniť a umožniť dlžníkovi riešiť dlh pred podaním žalobného návrhu. V pravidelných intervaloch právny referát zasiela neplatičom písomné upomienky. Zodpovední dlžníci so záujmom riešiť svoj problém, majú

možnosť uzatvoriť na úhradu dlhu Splátkový kalendár, ktorého plnenie je mesačne kontrolované.

Právne oddelenie úzko spolupracuje so zástupcami domov, s ktorými konkrétne prípady prejednáva a prijíma rozhodnutia o ich riešení. Dlžníci sú kontaktovaní aj telefonicky, prípadne e-mailami a taktiež v zreteľa hodných prípadoch a rozsiahlych dlhoch sa zástupca právneho oddelenia zúčastňuje na schôdzi vlastníkov, kde podáva informácie a návrhy na riešenie záväzkov. Na schôdzach vlastníkov sú vlastníkov bytov a NP informovaní o výške nedoplatku, konkrétnych neplatičoch v zmysle platnej právnej úpravy a o možných právnych riešeniach vzniknutých problémov.

V Bratislave, dňa 10.08.2022

Gabriela Bobáková
Mgr.Eva Bognárová
referát právny

Základné informácie referátu marketingu za rok 2021

Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

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

Akvizícia

- V roku 2021 prešli do správy spoločnosti 3 bytové domy:

- Podunajská 32J	62 bytov	2 NP
- Ráztočná 32	9 bytov	0 NP
- Agátová 5/D	31 bytov	15 NP
SPOLU:	102 bytov	17 NP

PR a propagácia

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

Podpora predaja služieb

- **Monitoring potenciálneho trhu** - priebežné zaznamenávanie informácií o bytových domoch v Bratislave, sledovanie developerských projektov.
- **webstránka** – pravidelná aktualizácia informácií a oznamovanie skutočností prostredníctvom internetovej stránky spoločnosti.
- **POSCHODOCH.SK** – portál na ktorom vlastníci môžu online preveriť svoje platby, predpis, nedoplatky, čerpanie a účtovný stav FPÚaO, ale majú aj prístup k uzatvoreným zmluvám, cenovým ponukám, zápisniciam a výsledkom hlasovaní zo schôdzi vlastníkov alebo písomných hlasovaní, či rôznym dôležitým informáciám. Prístup na portál je spoplatnený sumou 0,12 €/mesačne/byt/NP, pre zástupcov vlastníkov bytov a NP je prístup bezplatný. Prístup na portál má odsúhlasený 110 bytových domov.

V Bratislave 10.8.2022
Ing. Andrej Jurikovič
referát marketingu a akvizícií

Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov za rok 2021

Odbor ekonomickej správy bytových domov

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

Okrem možnosti osobnej návštevy Kancelárie prvého kontaktu majú vlastníci bytov a nebytových priestorov naďalej možnosť získavať informácie online prostredníctvom portálu POSCHODOCH.SK

Vedenie účtovníctva bytových domov

Ekonomické oddelenie zabezpečuje plnenie schválených požiadaviek a pripomienok vyplývajúcich z uznesení bytových schôdzí, vybavuje korešpondenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, taktiež individuálne pristupuje k vlastníkovi a na základe informácií z IS a dohody s vlastníkom bytu a nebytového priestoru upravuje zálohový predpis.

- Do 15. januára ekonomické oddelenie zabezpečuje vyčíslenie a plnenie dane z prenájmu NP v bytových domoch v správe.
- Do 31. marca zabezpečuje dodanie dodávateľských faktúr, kontroluje ich správnosť a vecnosť fakturovaných výkonov na bytových domoch, preplácanie drobných nákupov od zástupcov vlastníkov.
- Do 30. apríla prebieha spracovanie podkladov na rozpočítanie vykurovacích nákladov na bytové domy podľa jednotlivých dodávateľov.
- Do 31. mája ekonomické oddelenie spracuje a distribuuje vlastníkovi ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru
- Do 30. júna zabezpečuje ekonomické oddelenie preplatky z vyúčtovania na bankový účet vlastníka alebo poštovou poukážkou na adresu vlastníka
- Do 31. augusta preveruje vrátené zásielky ročného vyúčtovania, nedoručených preplatkov, vybavuje reklamácie z ročného vyúčtovania, kontroluje evidenčné kontá vlastníkov.
Zasiela opravné vyúčtovania na základe uznaných reklamácií, príp. doručených opravných podkladov od dodávateľov.

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

V súvislosti s prechodom nových bytových domov do našej správy ekonomické oddelenie vykonáva všetky nevyhnutné úkony súvisiace s prevzatím ekonomickej agendy bytového domu ako je: zaúčtovanie faktúr od predchádzajúceho správcu, zavedenie nových účtov bytového domu, prevzatie, odsúhlasenie a evidenciu zostatkov účtov od predchádzajúceho správcu, evidencia nových vlastníkov,

vytvorenie a zaslanie zálohových predpisov a Zmluvy o výkone správy každému novému vlastníkovi.

V roku 2021 prešli do našej správy 3 bytové domy.

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

V Bratislave 10.08.2022

Petra Malíková

vedúca oddelenia ekonomickej správy BD

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2021

Výsledky hospodárenia spoločnosti "SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o." k 31.12.2021

A. Náklady:

Náklady v roku 2021 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 841.074,81 € € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 21.441,99 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.

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

Spotreba elektrickej energie (502) – 8.398,25 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v priestoroch ZS Bebravská.

Spotreba tepelnej energie (502) – 23.014,16 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie budovy ZS Bebravská 34.

Spotreba vody (502) – 1.587,49 € - spotreba vody v priestoroch ZS Bebravská.

Zrážková voda ZS Bebravská (502) – 1.139,86 € - zrážková voda vyfakturovaná firmou BVS na objekt ZS Bebravská.

Opravy a udržiavanie (511) – 26.468,10 € nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu ZS Bebravská 34, ako i kancelárskeho zariadenia, automobilov.

Cestovné (512) – 329,69 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobnú cestu zamestnancov (školenie).

Náklady na reprezentáciu (513) – 1.020,77 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi).

Náklady na poštové služby (518) – 13.272,- € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk, vrátane zaslania ročného vyúčtovania pre bytové domy.

Služby výpočtovej techniky (518) – 21.483,83 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softvéru.

Náklady na právne služby, daňové poradenstvo (518) – 15.863,47 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnikovi, daňové poradenstvo.

Telekomunikačné služby (518) – 10.721,14 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 52.738,75 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovni, zabezpečenie hygienických služieb vrátane dizinfekcie,

služby informátora a upratovanie v priestoroch v objekte ZS Bebravská a priestoroch spoločnosti, prenájom a servisné služby tlačiarňí, školenia, servis klimatizácií a ostatné služby.

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

Mzdové náklady (521) – 405.995,70 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na mzdy technicko-hospodárskych pracovníkov a pracovníkov zamestnávaných mimo pracovného pomeru (dohody o vykonaní práce a pracovnej činnosti) (mzda, náhrady mzdy za dovolenky, zákonné lekárske ošetrovanie,..), rezerva na nevyčerpané dovolenky.

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 24.865,92 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 148.555,03 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.

Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 2.934,97 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 20.810,6 € – 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) – 492,30 € – nákladová položka zahŕňajúca daň za motorové vozidlá.

Daň z nehnuteľnosti (532) – 151,58 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady dane z bytov, pozemkov a garáže v majetku spoločnosti. Daň je vyčíslená v zmysle platných všeobecne záväzných nariadení.

Ostatné dane a poplatky (538) – 3.911,72 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu v objekte ZS Bebravská 34. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Dary (543) – 642,32 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileách.

Ostatné pokuty a penále (545) – 3,04 €.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 9.375,64 € - opravná položka za nájomný byt vo vlastníctve SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a vytvorené opravné položky za neuhradené pohľadávky v zmysle zákona o účtovníctve a zákone o Dani z príjmov.

Ostatné prevádzkové náklady (548) – 4.542,37 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu, neuplatniteľnú DPH za program Adobe.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 15.853,38 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Úroky (562) – 3.754,05 € - Nákladové úroky z poskytnutého úveru na opravy ZS Bebravská.

Ostatné finančné náklady (568) – 838,01 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch.

B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2021 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 886.559,67 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Tržby z nájomného za byty (602) – 609,- € – príjmová položka, ktorej výška závisí od výšky regulovaného nájomného a výšky príspevkov do FPUaO v bytových domoch.

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 75.352,68 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská, nájom za garáž vo vlastníctve spoločnosti.

Tržby ostatné (602) – 44.330,39 € – podstatnou sumou je fakturácia odmeny za práce spojené s fakturáciou odmien pre zástupcov vlastníkov a upratovačov zabezpečovaných na základe dohôd, za poskytnutú inžiniersku činnosť pri obnovách bytových domov, fakturácia za odpisy vodomero, poplatky za vystavenie upomienok, poplatkov za administráciu úverov bytových domov, poplatky za písomné hlasovania v bytových domoch.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 613.711,04 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

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

Tržby z predaja služieb – ZS Bebravská (602) € - 58.858,76 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.

Tržby z predaja DHM (641) – 50.000,- predajná cena predaného bytu vo vlastníctve SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 30.537,52 € – príjmová položka tvorená najmä refakturovanými poštovými poplatkami a prístupmi na „www.poschodoch“, poplatkami za potvrdenia a fotokópie, poplatkami za realizáciu písomných hlasovaní v bytových domoch, výnosy z exekúcií od 2 neplatičov.

*V Bratislave 10.8.2022,
Ing. Eleonóra Vlašičová
vedúca finančného odboru*

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na rok 2021

NAKLADY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31.12. 2021	Finančný plán na rok 2021	skutočnosť medzisúčty
501	Spotreba materiálu	21 441,99	26 000,00	21 441,99
502	Spotreba elektrickej energie	8 398,25	8 000,00	
502	Spotreba tepelnej energie	23 014,16	30 000,00	
502	Spotreba vody	1 587,49	2 000,00	
502	Zrážková voda - ZS Bebravská 1	1 139,86	1 000,00	34 139,76
511	Opravy a udržiavanie	26 468,10	20 000,00	
512	Cestovné	329,69	1 000,00	
513	Náklady na reprezentáciu	1 020,77	1 000,00	
518	Náklady na poštovné služby	13 272,00	16 000,00	
518	Služby výpočtovej techniky	21 483,83	21 000,00	
518	Náklady na právnu, audit., účtovnú činnosť	15 863,47	16 000,00	
518	Náklady na telekomunikačné služby	10 721,14	13 000,00	
518	Ostatné služby	52 738,75	55 000,00	
518	Marketingové služby	868,68	1 000,00	142 766,43
521	Mzdové náklady	405 995,70	410 000,00	
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	24 865,92	25 000,00	
524	Zákonné sociálne poistenie	148 555,03	145 000,00	
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	2 934,97	3 000,00	
527	Zákonné sociálne náklady	20 810,60	20 000,00	603 162,22
531	Daň z motorových vozidiel	492,30	500,00	
532	Daň z nehnuteľností	151,58	100,00	
538	Ostatné dane a poplatky	3 911,72	4 000,00	4 555,60
542	Predaj materiálu			
543	Dary	642,32	800,00	
544	Zmluvné pokuty a penále	3,04		
545	Ostatné pokuty a penále			
546	Odpis pohľadávky			
547	Opravné položky k pohľadávkam	9 375,64	300,00	
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 542,37	2 000,00	14 563,37
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	15 853,38	17 000,00	
554	Tvorba ostatných rezerv			15 853,38
562	Úroky	3 754,05	5 000,00	
568	Finančné náklady	838,01	1 000,00	4 592,06
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti			
Spolu:		841 074,81	844 700,00	

VÝNOSY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31.12.2021	Finančný plán na rok 2021	
602	Tržby z nájomného za byty	609,00	700,00	
602	Tržby za nájomné NP	75 352,68	73000,00	
602	Tržby - ostatné	44 330,39	43000,00	
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	613 711,04	618000,00	
602	Tržby z prevádzkovania kotoíní	13 160,28	13000,00	
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	58 858,76	65000,00	806 022,15
604	Tržby za tovar			
641	Tržby z predaja DHM	50 000,00		
642	Tržby z predaja materiálu			
644	Zmluvné pokuty, penále a úrok z omeškania			
645	Ostatné pokuty a penále - nedaňové			
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	30 537,52	35000,00	
654	Zúčtovanie ostatných rezerv			
662	Úroky			
685	Výnosy z dlhodobého finančného majetku			
682	Náhrady škôd			
Spolu:		886 559,67	847700,00	

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK	45 484,86	3000,00
------------------------------------	------------------	----------------

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
 Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 2 4 6 6 6 8 IČO 3 5 8 1 5 3 2 9 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0
---	---	---	--

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
 S P O K O J N É B Ý V A N I E , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
 B e b r a v s k á
 Číslo
 3 4
 PSČ Obec
 8 2 1 0 7 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
 O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I , o d d . S r o ,
 v l . č . 2 4 4 2 6 / B

Telefónne číslo Faxové číslo
 0 2 / 4 0 2 0 9 1 1 0

E-mailová adresa
 v l a s i c o v a @ s p o b y . s k

Zostavená dňa: 0 7 . 0 6 . 2 0 2 2	Schválená dňa: . . 2 0	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
---------------------------------------	---------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 4 7 8 0 6	4 4 5 1 6 2	
			1 0 2 6 4 4		4 4 5 4 6 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	2 9 2 2 9 7	2 0 0 7 9 2	
			9 1 5 0 5		2 0 2 8 6 5
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			0
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	2 9 2 2 9 7	2 0 0 7 9 2	
			9 1 5 0 5		2 0 2 8 6 5
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	8 7 8	8 7 8	
					8 7 8
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 2 0 8 2 9	1 8 3 4 4 9	
			3 7 3 8 0		1 9 1 1 7 7
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 0 5 9 0	1 6 4 6 5	
			5 4 1 2 5		1 0 8 1 0



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 5 9 8 5 3	2 4 8 7 1 4	
			1 1 1 3 9		2 4 5 6 2 8
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 3 6 6 6 7	1 2 5 5 2 8	
			1 1 1 3 9		1 1 7 8 7 5
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 3 6 6 6 5	1 2 5 5 2 6	
			1 1 1 3 9		1 1 7 8 7 5
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 3 6 6 6 5	1 2 5 5 2 6	
			1 1 1 3 9		1 1 7 8 7 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2	2	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 2 3 1 8 6	1 2 3 1 8 6	1 2 7 7 5 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 2 9	4 2 9	2 2 6 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 2 2 7 5 7	1 2 2 7 5 7	1 2 5 4 8 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	- 4 3 4 4	- 4 3 4 4	- 3 0 2 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 1 8 3	3 1 8 3	3 0 2 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	- 7 5 2 7	- 7 5 2 7	- 6 0 5 8

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 4 5 1 6 2	4 4 5 4 6 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 1 2 4 8 9	6 7 0 0 5
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	8 3 5 8 3	8 3 5 8 3
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	8 3 5 8 3	8 3 5 8 3
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 6 5 7 9	- 3 4 5 1 3
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 6 5 7 9	- 3 4 5 1 3
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	4 5 4 8 5	1 7 9 3 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 3 2 6 2 8	3 7 8 2 7 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 9 9 9	3 7 6 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	4 9 9 9	3 7 6 7
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 6 7 9 0 4	2 0 0 9 2 8
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 0 0 6 5 7	1 1 1 5 0 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 5 8 5	1 7 7 8 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 5 8 5	1 7 7 8 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločnikom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	4 6 1 0 1	4 5 2 1 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 6 2 3 9	2 5 5 9 1
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 3 7 3 2	2 2 9 1 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 6 0 4 4	2 9 0 5 3
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 6 0 4 4	2 9 0 5 3
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	3 3 0 2 4	3 3 0 2 4
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	4 5	1 8 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	4 5	1 8 0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	8 0 6 0 2 2	7 7 9 1 5 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 8 6 5 6 0	8 1 4 9 4 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	8 0 6 0 2 2	7 7 9 1 5 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	5 0 0 0 0	1 6 7
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 0 5 3 8	3 5 6 2 2
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 3 6 4 8 3	7 9 2 1 5 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 5 5 8 2	6 5 0 9 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 4 2 7 6 6	1 3 8 5 6 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	6 0 3 1 6 3	5 8 6 6 0 1
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	4 0 5 9 9 6	3 9 6 9 1 7
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 4 8 6 6	2 4 2 5 5
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 5 1 4 9 0	1 4 5 5 2 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 0 8 1 1	1 9 9 0 2
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 5 5 5	4 6 5 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 5 8 5 3	1 6 0 7 2
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 5 8 5 3	1 6 0 7 2
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		1 6 7
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	9 3 7 6	- 2 1 6 8 4
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 1 8 8	2 6 9 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 0 0 7 7	2 2 7 8 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	6 0 7 6 7 4	5 7 5 4 9 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 5 9 2	4 8 5 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 7 5 4	4 3 3 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 7 5 4	4 3 3 6
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 3 8	5 1 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 4 5 9 2	- 4 8 5 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 5 4 8 5	1 7 9 3 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	4 5 4 8 5	1 7 9 3 5

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2021

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2021

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

V roku 2020 došlo k zmene a od 1.10.2020 namiesto Ing. Pavla Kollára je členkou DR Lenka Poláková.

V roku 2021 došlo k zmene a od 1.8.2021 namiesto Ing. Soni Svoreňovej je členkou DR Mgr.art. Jana Némethová.

DR v roku 2021 vykonala tieto aktivity:

Kontrola pokladne 1 x

Zasadanie DR 3 x

Zasadanie DR sa konalo v dňoch : 4.8.2021, 20.9.2021 a 7.12.2021

V rámci svojej činnosti riešila DR jeden podnet vlastníka bytu na svojom zasadnutí. A z dôvodu pandemickej situácie DR riešila dva podnety vlastníkov bytov a NP elektronicky.

Detail činností za rok 2021:

Zasadnutie DR 4.8.2021:

Uznesenie DR č. 1/1/2021

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľ Ing. Galo, overovateľka Mgr.art. Némethová.

Uznesenie DR č. 2/1/2021

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti DR za rok 2020 bez pripomienok.

Uznesenie DR č. 3/1/2021

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2020 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. zostavenú k 31.12.2020.

Uznesenie DR č. 4/1/2021

Dozorná rada schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2020 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2020 – zisk vo výške :	17 934,61 €
zúčtovanie s účtom 429.000 – neuhradená strata min. rokov:	17 934,61 €

Uznesenie DR č. 5/1/2021

Dozorná rada berie na vedomie hospodársky výsledok k 30.6.2021.

Uznesenie DR č. 6/1/2021

Dozorná rada berie na vedomie informáciu o stave exekúcie na vypratanie bytu nájomcu p.Jany Šarkoziovej a návrhu na predaj bytu.

Zasadnutie DR 20.9.2021 :

Uznesenie č.1/2/2021

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľka Mgr. Adamová, overovateľ JUDr. Boris.

Uznesenie č.2/2/2021

Dozorná rada :

1. berie na vedomie, že za výkon činnosti zástupcu vlastníkov je na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP vyplácaná odmena.
2. súhlasí s konaním správcu BD, že požiadavku zástupcu vlastníkov vo veci schválenia jeho odmeny zaradí do písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP, nakoľko len vlastníci bytov a NP majú právo rozhodnúť o výške odmeny zástupcu vlastníkov bytov a NP.

Uznesenie č. 3/2/2021

Dozorná rada berie na vedomie informáciu o termíne exekúcie na vypratanie bytu nájomcu p.Jany Šarkoziovej a následnom postupe.

Zasadnutie DR 7.12.2021 :

Uznesenie č.1/2/2021

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľka Mgr. Adamová, overovateľ JUDr. Boris.

Uznesenie č.2/2/2021

Dozorná rada :

1. Súhlasí s predajom bytu č. 411-B, vo vlastníctve SPOKOJNÉ BÝVANIE, Stavbárska 36, Bratislava, navrhovateľovi p. Peter Nittnaus a manž. Katarína, Hradská 41, 82107 Bratislava, na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej v zmysle platnej legislatívy, za kúpnu cenu 50 000.- €.

ZÁVER:

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2021 aj napriek pandemickej situácii Covid 19 riadne plnila svoju kontrolnú funkciu v zmysle Zakladateľskej listiny spoločnosti a Obchodného zákonníka.

Prijaté uznesenia v rámci činnosti DR boli splnené.

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

Ing. Tomáš Galo
predseda DR
Bratislava, 8. 8. 2022

4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2021

Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok
2021

Výsledok hospodárenia za rok 2021 – zisk vo výške : 45 484,86 €

Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia :

Zúčtovanie s účtom neuhradená strata min.rokov : 16 578,73 €
(429.000)

Vytvorenie rezerv.fondu do výšky 10% základného imania : 8 358,30 €
(421.000)

Účet nerozdeleného zisku (428.000) : 20 547,83 €

