

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

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti  
Bratislava-Vrakuňa 19.9.2023

**BOD č. 4**

**„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti  
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34,  
821 07 Bratislava za rok 2022  
a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022.“**

**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 2022 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022
4. Stanoviská/uznesenia komisií

## September 2023

### 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 2022
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške :	19 152,61 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	19 152,61 €
3. Odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru, t.j. do 31.12.2026. Prostriedky budú použité na zmenu ohrevu teplej vody v ZS.

**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. 2023 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 2022
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške :	19 152,61 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	19 152,61 €
3. Odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru, t.j. do 31.12.2026. Prostriedky budú použité na zmenu ohrevu teplej vody v ZS.

## Stanoviská/uznesenia komisií

---

### Z Á P I S N I C A

**z I. zasadnutia Komisie finančnej a podnikateľskej pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, konaného dňa 06.09.2023**

#### **Bod 11**

**Uznesenie č. 10/2023 zo dňa 06.09.2023**

**„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2022 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022.“**

Komisia po prerokovaní odporúča MZ:

#### **A) schváliť**

1. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2022
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :  
Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške : 19 152,61 €  
Účet nerozdeleného zisku 428.000 : 19 152,61 €
3. Odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru, t.j. do 31.12.2026.

#### **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, prijat' dňa 20. 9. 2023 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 2022
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :  
Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške : 19 152,61 €  
Účet nerozdeleného zisku 428.000 : 19 152,61 €
3. Podpísať dodatok Zmluvy o komplexnom nájme majetku v súlade so stanovenými podmienkami - odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská 34“, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru t.j. do 31.12.2026

**Počet prítomných: 5**

**Hlasovanie: ZA: 5 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0 / NEHLASOVAL: 0**

## Z Á P I S N I C A

**z 2. zasadnutia Komisie výstavby, územného rozvoja, životného prostredia a dopravy pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, konaného dňa 06.09.2023**

### **Bod 9**

**Uznesenie č. 8/2/2023 zo dňa 06.09.2023**

**„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2022 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022.“**

Komisia po prerokovaní súhlasí s predloženým materiálom a odporúča MZ:

**A/ schváliť**

1. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2022
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :  
Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške : 19 152,61 €  
Účet nerozdeleného zisku 428.000 : 19 152,61 €
3. Odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru, t. j. do 31.12.2026.

**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 20. 9. 2023 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, Šíravska 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 2022
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :  
Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške : 19 152,61 €  
Účet nerozdeleného zisku 428.000 : 19 152,61 €
3. Podpísať dodatok Zmluvy o komplexnom nájme majetku v súlade so stanovenými podmienkami - odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská 34“, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru t. j. do 31.12.2026.

**Počet prítomných: 5**

**Hlasovanie: ZA: 5 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0 / NEHLASOVAL: 0**

**Z Á P I S N I C A**  
**z I. zasadnutia Komisie pre kultúru a šport Miestneho zastupiteľstva mestskej časti**  
**Bratislava-Vrakuňa, konaného dňa 05.09.2023**

**Bod 11**

**Uznesenie č. 10/2023 zo dňa 05.09.2023**

**„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2022 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022.“**

Komisia po prerokovaní odporúča MZ:

**A) schváliť**

4. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2022
5. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške :	19 152,61 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	19 152,61 €

**B) neschváliť**

1. Odpustenie nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. vo výške 18 000.- € ročne, na obdobie troch rokov splácania úveru, t.j. do 31.12.2026.

**C) 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, prijat' dňa 20. 9. 2023 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 :**

4. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. za rok 2022
5. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške :	19 152,61 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	19 152,61 €

**Počet prítomných: 4**

**Hlasovanie: ZA: 0 / PROTI: 3 / ZDRŽAL SA: 1 / NEHLASOVAL: 0**

## **Z Á P I S N I C A**

**z 3. zasadnutia Komisie pre sociálne veci, zdravotníctvo a školstvo  
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa zo dňa 06.09.2023**

### **Bod 12**

**Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom  
Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2022 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia  
za rok 2022.**

Materiál stiahnutý z rokovania komisie

**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: 15.8.2023, miesto: Bebravská 34, Bratislava

**K bodu 2. Správa o činnosti DR za rok 2022.**

Uznesenie č.2/3/2023

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti DR za rok 2022 bez pripomienok.

Hlasovanie :

Prítomní :	4	Za:	4	Proti :	0	Zdržal sa:	0
------------	---	-----	---	---------	---	------------	---

**K bodu 3. Výročná správa za rok 2022, účtovná závierka za rok 2022.**

Uznesenie č. 3/3/2023

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2022 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a Účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. zostavenú k 31.12.2022.

Hlasovanie :

Prítomní :	4	Za:	4	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

**K bodu 4. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022.**

Uznesenie č. 4/3/2023

Dozorná rada schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške : 19 152,61 €  
účet nerozdeleného zisku : 19 152,61 €

Hlasovanie :

Prítomní :	4	Za:	4	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

**K bodu 6. Rôzne**

Uznesenie č. 6/3/2023

Dozorná rada schvaľuje návrh na odpustenie nájomného vo výške 50%, t.j. na 18 000.- €/ročne, na obdobie 3 rokov splácania úveru, t.j. do 31.12.2026.

Hlasovanie :

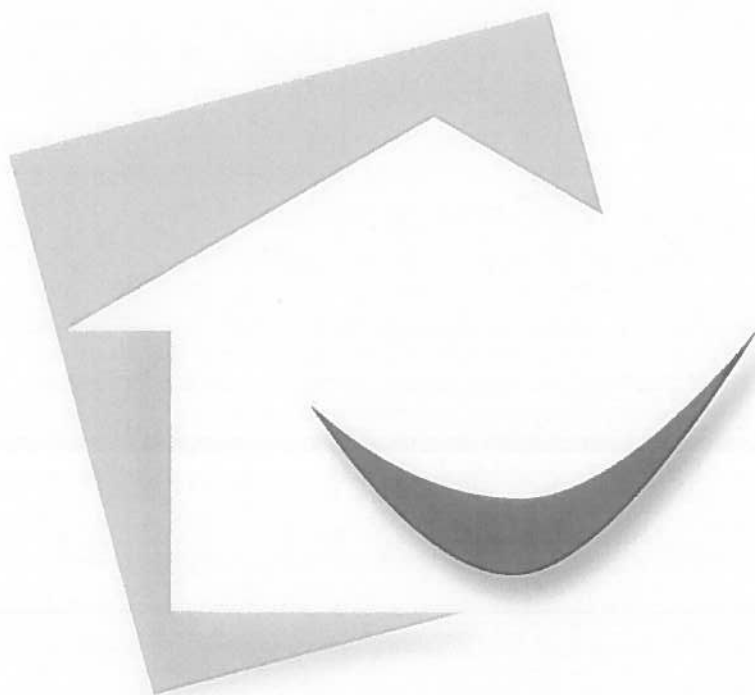
Prítomní :	4	Za:	4	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

V Bratislave 21.8.2023

Za správnosť : Mgr. Jana Adamová

**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA  
2022**





# Obsah výročnej správy za rok 2022

## **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 2022**

## 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 /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.

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 vlastníckmi.

- 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**

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.

- Správa a údržba energetického hospodárstva

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

## **Ekonomické služby**

V rámci ekonomických služieb sa zabezpečuje vedenie účtovníctva za každý bytový dom.

- 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**

Právne služby zahŕňajú :

- 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**

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 komplexná obnova bytového domu. 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 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 2022**

#### **Ekonomické hospodárenie spoločnosti**

Spoločnosť v roku 2022 dosiahla zisk vo výške 19 152,61 €. Celkové výnosy boli vo výške 916 387,63 € a celkové náklady vo výške 897 235,02 €. Hospodárenie tak ako aj v minulom období bolo ovplyvnené 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 ovplyvnili najmä zvýšené výnosy z hlavného predmetu činnosti a to správy bytových domov, kde oproti roku 2021 boli tržby za správu o 60 tis. vyššie. Je to čiastočné zvýšenie z dôvodu inflácie za rok 2021 vo výške 3,2% ale hlavne z dôvodu prijatia 5 nových domov s vysokým počtom bytov a nebytových priestorov do správy a vyššími príjmami. Taktiež boli vyššie príjmy za služby poskytované nad rámec výkonu správy v zmysle schváleného sadzobníka poplatkov.

#### **Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti**

Rok 2022 značne ovplyvnilo ukončenie mimoriadnych opatrení z dôvodu pandémie COVID 19. Pre správcu bytových domov to znamenalo najmä návrat ku konaniu schôdzí vo všetkých bytových domoch aj nad rámec, než ukladá zákon o vlastníctve bytov a NP. Po schôdzach väčšinou nasledovali aj písomné hlasovania, kde bolo potrebné schválenie väčším pomerom vlastníkov než bola prítomnosť na schôdzi, nakoľko vlastníci po takmer troch rokoch pandémie snažili dobehnúť zameškané.

V rámci obnovy bytových domov bola v roku 2022 realizovaná komplexná alebo čiastočná obnova – zateplenie, odstránenie systémových porúch, výmena alebo vstavba výťahov, výmena rozvodov a iná modernizácia v 12 domoch, s celkovým investičným nákladom viac ako 4 mil. €. Z toho v 5 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 2 250 tis. €. V ďalších 4 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 700 tis. € a v 3 bytových domoch bola obnova realizovaná len z prostriedkov z FPUaO. Vo všetkých prípadoch boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu a boli posúdené kladne.

V roku 2022 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 12 bytových domov, ktorá by sa mala realizovať v roku 2023. Nakoľko v roku 2022 boli úrokové sadzby komerčných úverov ešte celkom výhodné, bolo zabezpečené refinancovanie 3 pôvodných úverov v celkovom objeme 400 tis. €.

V roku 2022 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 všetkých bytových domov, kde skončila platnosť overenia vodomeroch na teplú vodu v roku 2022, 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.

V roku 2022 prijala spoločnosť do správy ďalších 5 bytových domov, čo predstavuje 471 bytov a 447 NP a garáží, čím pokračuje v každoročnom prirodzenom zdravom raste.

V záujme udržania nastavených štandardov s cieľom ich udržania a zvyšovania a v neposlednom rade veľmi vysokej inflácie za rok 2022 a výhľadovo aj na nasledujúce obdobie, 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 2022 podarilo zabezpečiť ordináciu neurológa a po rekonštrukcii RTG aj obnovenie prevádzky. V roku 2022 boli všetky dostupné priestory v Zdravotnom stredisku prenajaté. Nájomcovia faktúry za nájom a poskytované dodávky a služby uhrádzajú pravidelne a v prípade omeškania sú platby po upomienke vyrovnané. Nevznikla potreba úhrady vymáhať súdnou cestou.

## **Výkon práv spoločníka**

Spoločnosť sleduje dlhodobý cieľ zriaďovateľa – zabezpečenie spokojného, bezproblémového a hospodárneho bývania pre našich klientov. Počas roka 2022 – 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 Bratislava 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 štvrtý rok po sebe podarilo dosiahnuť kladný hospodársky výsledok. Do správy sa podarilo prijať nové domy s vysokým počtom priestorov, čo znamená aj vyšší príjem za správu a podarilo sa tiež nastúpiť na pôvodný trend v obnove bytových domov. Stabilizácia spoločnosti preto úspešne napreduje.

Nakoľko rok 2023 začal obrovským nárastom ceny energií (teplo, elektrina, plyn) a vysokou infláciou za rok 2022 vo výške 12,8 %, ktoré majú veľký dopad nielen na správu bytových domov a prenájom priestorov v zdravotnom stredisku, ale aj na fungovanie spoločnosti, nastáva obdobie hľadania nových zdrojov, rezerv či šetrenia, ktoré sa budeme snažiť spoločnými silami zvládnuť.

*V Bratislave, 10.8.2023  
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 2022

## Aktivity vykonávané v rámci technickej správy bytových domov:

### Program znižovania energetickej náročnosti a komplexnej obnovy 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...
- 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 starostlivosť o vlastný majetok.

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

V rámci obnovy bytových domov bola v roku 2022 realizovaná komplexná alebo čiastočná obnova - zateplenie, odstránenie systémových porúch, výmena alebo vstavba výťahov, výmena rozvodov a iná modernizácia v 12 domoch, s celkovým investičným nákladom viac ako 4 mil. €. Z toho v 5 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté bezúročné úvery alebo úvery s úrokom 0,5% p.a. v celkovej výške 2 250 tis. €. V ďalších 4 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 700 tis. € a v 3 bytových domoch bola obnova realizovaná len z prostriedkov z FPÚaO.

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

V roku 2022 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 12 bytových domov, ktorá by sa mala realizovať v roku 2023.

V roku 2022 nakoľko boli ešte stále úrokové sadzby komerčných úverov celkom výhodné, sme bytovým domom zabezpečili refinancovanie 3 pôvodných úverov v celkovej výške 400 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 2022 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 18,5 tis. €.

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 2 mil. €. Nesmieme zabúdať ani na údržbu drobného charakteru, ktorá si v mnohých prípadoch nevyžaduje vysoké finančné, ale najmä personálne náklady správcu pri komunikácii medzi vlastníkmi a dodávateľom.

### **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**

V roku 2022 sa konala minimálne jedna schôdza vo všetkých BD. Spolu sa uskutočnilo 155 schôdzí vlastníkov bytov a NP, ktorých sa zúčastnili príslušní technickí pracovníci spoločnosti. Taktiež sa realizovali písomné hlasovania vlastníkov v počte 53.

### **Odborné prehliadky a skúšky**

- v rámci ročného plánu revízií 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, skúška komínov, dymovodov aj tlakových nádob
- 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.

V Bratislave, 10. 8. 2023  
Marta Šurinová  
vedúca odboru

# Základné informácie oddelenia energetiky za rok 2022

## Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2022:

### Operatívna agenda:

- Zabezpečenie bezporuchovej prevádzky 20 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.
- Vypracovanie zmlúv na nové realizácie zariadení na dodávku, meranie a rozpočítanie spotreby tepla na ÚK a TÚV, schválenie a podpis.
- Podanie žiadostí dodávateľom zemného plynu o zaradenie odberných miest-BD s vlastnou plynovou kotolňou do regulácie pre rok 2023 do skupiny koncových odberateľov plynu, ktorí odoberajú plyn na výrobu tepla a teplej vody pre domácnosti – zraniteľní odberatelia.

### 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 2022 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 2022 bolo v 8 bytových domoch v správe vymenených celkom 1 049 PRVN v 297 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.
- 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, 10.8.2023  
Ing. Jozef Valach  
energetik

## Základné informácie referátu personalistiky a miezd za rok 2022

**Referát personalistiky a miezd** (ďalej len „referát PaM“), je v priamej riadiacej pôsobnosti konateľa.

Zabezpečuje v celom rozsahu pracovno-právnu agendu zamestnancov spoločnosti s uzatváraním a rozvázovaním pracovného pomeru, vedie osobnú agendu zamestnancov

### Personálny manažment

Súčasné obsadenie spoločnosti:

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

a to v kategóriách:	plán r. 2022	skutoč. 31. 12. 2022	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci:	19,5	19,5	19,5
<b>Spolu:</b>	<b>19,5</b>	<b>19,5</b>	<b>19,5</b>

#### b) kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2022):

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

#### c) vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 31. 12. 2022):

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 %
<b>Spolu:</b>	<b>19,5 t.j.</b>	<b>100,00 %</b>

skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia:		
• muži	5,5 t.j.	28,21 %
• ženy	14,0 t.j.	71,80 %
<b>Spolu :</b>	<b>19,5 t.j.</b>	<b>100,00 %</b>

V roku 2022 spoločnosti nevznikla 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 2022 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, 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 roku 2022 bolo uzatvorených do 12 dohôd o vykonaní práce,
- **dohodou o brigádnickej práci študenta (§227 Zákonníka práce)**  
v roku 2022 boli uzatvorené 2 dohody na upratovacie práce v bytových domoch v správe spoločnosti,
- **dohodou o pracovnej činnosti (§ 228a Zákonníka práce),**  
na začiatku roka bolo uzatvorených 226 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch, na odpratávanie snehu zo vstupov do bytových domov, čistenie kontajnerových stojísk a 22 dohôd na odpis vodomeroch a meračov tepla, v zmysle zmluvy o výkone správy vyplácané pravidelné mesačné odmeny 155 zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov so kompletným zabezpečením odvodov.

Výnimku z platenia odvodov z dohôd a odmien zástupcov vlastníkov bytov na dôchodkové poistenie si uplatnilo pre rok 2022 celkom 62 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.

## Mzdová oblasť

**1. Odmeňovanie zamestnancov v roku 2022** 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 2022.

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

### Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

- V roku 2022 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz
- Plánované školenie BOZP, OPP, vodiči, prvej pomoci je naplánované na rok 2023 a taktiež dohľad nad pracovným prostredím a zdravím zamestnancov

### Sociálna oblasť

Sociálny fond sa tvorí povinne z hrubých miezd zamestnancov:

- **tvorba sociálneho fondu:**
  - vo výške 1,0 % zo súhrnu hrubých miest zamestnancom za bežný mesiac,
  - prídel z použiteľného zisku za rok 2022 realizovaný nebol,
- **použitie sociálneho fondu** bolo použité predovšetkým na:
  - príspevkov 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, 10.8.2023  
Gabriela Bobáková  
referát personalistiky a miezd

## **Základné informácie právneho referátu za rok 2022**

Právny referát spoločnosti patrí do úseku konateľa spoločnosti, zabezpečuje vymáhanie pohľadávok ekonomického oddelenia, konzultácie s vlastníkami bytov a zástupcami vlastníkov, pripravuje podklady a zadáva návrhy na začatie súdneho konania a na všetky úkony v rámci právnej agendy v spolupráci, resp. prostredníctvom Advokátskej kancelárie Mgr. Evy Bognárovej.

### **Súdne vymáhanie**

V roku 2022 bolo podaných 48 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 64.003,- € 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 48.027,- € čo predstavuje 75,04 % úspešnosť.

### **Výzvy**

K 31.12.2022 boli zasielané výzvy v celkovej výške pohľadávky 510 tis. € z toho bolo uhradených 389 tis. € čo predstavuje 76,28 % úspešnosť.

### **Dražby**

Od momentu účinnosti COVID zákona dňom od 27.3.2020 boli prerušené začaté konania prebiehajúcich exekúcií a dražieb, čo malo dosah na nasledujúce konania.

Aktivity a procesné úkony, boli smerované k individuálnym prístupom a pomoci zadlženým vlastníkom čo viedlo a vedie k postupnému vysporiadaniu svojich nedoplatkov a tak vzájomnej spokojnosti vlastníkov.

V priebehu roku 2022 neboli vykonané žiadne dražby.

### **Systém sociálnych dní**

Systém sociálnych dní, realizovaných konateľom spoločnosti v spolupráci s advokátskou kanceláriou, kde sa osobným rokovaním SB snaží znižovať pohľadávky v systéme soc. dní pokračuje. 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 správcom bytového domu, sú žalovaní zo strany spoluvlastníkov o neplatnosť uznesení schôdzi 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 tak, 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 vlastníci bytov a NP informovaní o výške nedoplatku, konkrétnych neplatičoch v zmysle platnej právnej úpravy a o možných právnych riešeniach vzniknutých problémov.

*V Bratislave, 10.8.2023  
Gabriela Bobáková  
Mgr. Eva Bognárová  
referát právny*

# Základné informácie referátu marketingu za rok 2022

## 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 2022 prešlo do správy spoločnosti 5 bytových domov:

- Na križovatkách 41-51	231 bytov	400 NP (sklady a garáže)
- Podzáhradná 9-13	80 bytov	2 NP
- Rovinka 2399	32 bytov	2 NP
- Martinčekova 22-24	70 bytov	
- Gercenova 6A, 6B	58 bytov	43 NP a garáží
SPOLU:	471 bytov	447 NP a garáží

## 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 120 bytových domov.

V Bratislave 10.8.2023  
Ing. Andrej Jurikovič  
referát marketingu a akvizícií

# Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov za rok 2022

## 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 vedenie účtovníctva bytových domov v správe, plnenie schválených požiadaviek a pripomienok vyplývajúcich z uznesení zo schôdzí vlastníkov bytov a NP, vybavuje korešpondenciu s vlastníkmi a na základe informácií z IS a dohody s vlastníkom upravuje zálohový predpis.

### Dôležité termíny :

- Do 15. januára zabezpečuje vyčíslenie a plnenie dane z prenájmu NP v BD
- Do 31. marca zabezpečuje dodanie dodávateľských faktúr, kontroluje ich správnosť a vecnosť fakturovaných výkonov
- Do 30. apríla prebieha spracovanie podkladov na rozpočítanie vykurovacích nákladov na bytové domy podľa jednotlivých dodávateľov.
- Do 31. mája spracuje a distribuuje vlastníkom ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru
- Do 30. júna zabezpečuje vyplatenie preplatiek z vyúčtovania na bankový účet vlastníka alebo poštovou poukážkou na adresu vlastníka
- Do 31. augusta preveruje vrátené zásielky ročného vyúčtovania, nedoručených preplatiek, 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 ekonomicke oddelenie vykonáva všetky nevyhnutné úkony súvisiace s prevzatím ekonomickej agendy bytového domu. V roku 2022 prešlo do našej správy 5 bytových domov.

V Bratislave 10.8.2023

Petra Malíková

vedúca oddelenia ekonomickej správy BD

# Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2022

## Výsledky hospodárenia firmy "SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o." k 31.12.2022

### A. Náklady:

Náklady v roku 2022 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 897.235,02 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 33.401,52 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlačie, 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) – 14.221,29 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v priestoroch ZS Bebravská.

Spotreba tepelnej energie (502) – 26.985,23 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie budovy ZS Bebravská 34.

Spotreba vody (502) – 1.621,25 € - spotreba vody v priestoroch ZS Bebravská.

Zrážková voda ZS Bebravská (502) – 1.094,79 € - zrážková voda vyfakturovaná firmou BVS na objekt ZS Bebravská.

Predaný tovar (504) – 132,25 € - zabezpečenie nových žalúzií v priestoroch firmy LUKOMED, s.r.o.

Opravy a udržiavanie (511) – 7.938,75 € nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu ZS Bebravská 34, ako i kancelárskeho zariadenia, automobilov.

Cestovné (512) – 479,20 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobnú cestu zamestnancov (školenie).

Náklady na reprezentáciu (513) – 889,31 € – 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) – 23.493,73 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk, vrátane zaslania ročného vyúčtovania pre bytové domy.

Služby výpočtovej techniky (518) – 23.747,53 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softvéru.

Náklady na právne služby, daňové poradenstvo (518) – 15.780,- € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnikovi, daňové poradenstvo.

Telekomunikačné služby (518) – 11.220,68 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 55.796,27 € – 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 tlačiarní, 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) – 435.410,61 € – 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,..), rezervu na nevyčerpané dovolenky.

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 26.018,26 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 159.2662,02 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.

Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 2.586,09 € – nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 23.690,35 € – 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) – 527,29 € – 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) – 3.775,66 € – 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) – 1.314,85 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileách.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 4.015,84 € - 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) – 4.553,16 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu.



Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 14.322,07 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Úroky (562) – 3.184,86 € - Nákladové úroky z poskytnutého úveru na opravy ZS Bebravská.

Ostatné finančné náklady (568) – 751,90 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch.

## **B. Výnosy (tržby):**

Dosiahnuté výnosy v roku 2022 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 916.387,63 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Tržby z nájomného za byty (602) – 449,48 € – príjmová položka, ktorej výška závisí od výšky regulovaného nájomného a výšky príspevkov do FPÚaO v bytových domoch.

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 81.342,77 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská, nájom za garáž vo vlastníctve spoločnosti.

Tržby ostatné (602) – 41.300,97 € – 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 umiestnenie edukačných stojanov na ZS Bebravská, poplatok za administráciu úverov bytových domov.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 672.874,56 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

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

Tržby z predaja služieb – ZS Bebravská (602) € - 66.778,39 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.

Tržby za tovar (604) – 44,08 € - predajná cena žalúzií pre firmu LUKOMED, s.r.o.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 40.437,10 € – príjmová položka tvorená najmä refakturovanými poštovými poplatkami a prístupmi na „www.poschodoch“, poplatkami za potvrdenia a fotokópie, fakturácia za odpisy vodomero, poplatkami za realizáciu písomných hlasovaní v bytových domoch.

*V Bratislave, 10.8.2023  
Ing. Eleonóra Vlašičová  
vedúca finančného odboru*

**PLÁN HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
na rok 2022

**NAKLADY**

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31.12. 2022	Finančný plán na rok 2022	skutočnosť medzisúčty
501	Spotreba materiálu	33 401,52	30000,00	33 401,52
502	Spotreba elektrickej energie	14 221,29	13000,00	
502	Spotreba tepelnej energie	26 985,23	28000,00	
502	Spotreba vody	1 621,25	2000,00	
502	Zrážková voda - ZS Bebravská 1	1 094,79	1100,00	43 922,56
504	Predaný tovar	132,25	0,00	132,25
511	Opravy a udržiavanie	7 938,75	25000,00	
512	Cestovné	479,20	1000,00	
513	Náklady na reprezentáciu	889,31	1000,00	
518	Náklady na poštovné služby	23 493,73	25000,00	
518	Služby výpočtovej techniky	23 747,53	23000,00	
518	Náklady na právnu, audit.,účetnú činnosť	15 780,00	16000,00	
518	Náklady na telekomunikačné služby	11 220,68	13000,00	
518	Ostatné služby	55 796,27	58000,00	
518	Marketingové služby	868,68	1000,00	140 214,15
521	Mzdové náklady	435 410,61	423000,00	
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	26 018,26	26000,00	
524	Zákonné sociálne poistenie	159 262,02	156000,00	
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	2 586,09	3000,00	
527	Zákonné sociálne náklady	23 690,35	24000,00	646 967,33
531	Daň z motorových vozidiel	527,29	500,00	
532	Daň z nehnuteľností	151,58	200,00	
538	Ostatné dane a poplatky	3 775,66	4000,00	4 454,53
542	Predaj materiálu			
543	Dary	1 314,85	800,00	
544	Zmluvné pokuty a penále			
545	Ostatné pokuty a penále			
546	Odpis pohľadávky			
547	Opravné položky k pohľadávkam	4 015,84	5000,00	
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	4 553,16	4000,00	9 883,85
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	14 322,07	15000,00	
554	Tvorba ostatných rezerv			14 322,07
562	Úroky	3 184,86	4000,00	
568	Finančné náklady	751,90	1000,00	3 936,76
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti			
<b>Spolu:</b>		<b>897 235,02</b>	<b>882600,00</b>	

**VÝNOSY**

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31.12. 2022	Finančný plán na rok 2022	
602	Tržby z nájomného za byty	449,48	600,00	
602	Tržby za nájomné NP	81 342,77	80000,00	
602	Tržby - ostatné	41 300,97	45000,00	
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	672 874,56	664000,00	
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	13 160,28	13000,00	
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	66 778,39	64000,00	875 906,45
604	Tržby za tovar	44,08		
641	Tržby z predaja DHM			
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	40 437,10	40000,00	
654	Zúčtovanie ostatných rezerv			
662	Úroky			
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku			
682	Náhrady škôd			
<b>Spolu:</b>		<b>916 387,63</b>	<b>885600,00</b>	

<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK</b>	<b>19 152,61</b>	<b>3000,00</b>
------------------------------------	------------------	----------------

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

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

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

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 Číslo  
B e b r a v s k á 3 4

PSČ Obec  
8 2 1 0 7 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I 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:

1 9 . 0 6 . 2 0 2 3

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



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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné 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			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29					
9.	Účty v bankách s 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>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 8 7 2 5 1	2 7 2 0 9 7			
			1 5 1 5 4		2 4 8 7 1 4		
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	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>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	41					
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	42					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	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>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>1 0 5 1 5 2</b>	<b>8 9 9 9 8</b>		
			<b>1 5 1 5 4</b>		<b>1 2 5 5 2 8</b>	
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>1 0 2 4 5 2</b>	<b>8 7 2 9 8</b>		
			<b>1 5 1 5 4</b>		<b>1 2 5 5 2 6</b>	
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 0 2 4 5 2	8 7 2 9 8	
			1 5 1 5 4		1 2 5 5 2 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 7 0 0	2 7 0 0	
					2
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			





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

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 5 4 0 9 9	4 4 5 1 6 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 3 1 6 4 2	1 1 2 4 8 9
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	8 3 5 8	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 3 5 8	
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 účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	2 0 5 4 8	- 1 6 5 7 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 0 5 4 8	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		- 1 6 5 7 9
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 9 1 5 3	4 5 4 8 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 2 2 2 0 9	3 3 2 6 2 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 9 9 2	4 9 9 9
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	7 9 9 2	4 9 9 9
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 3 4 8 8 0	1 6 7 9 0 4
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 2 3 2 8 4	1 0 0 6 5 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 5 8 4	4 5 8 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 5 5 8 4	4 5 8 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	5 1 1 5 7	4 6 1 0 1
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 8 5 2 2	2 6 2 3 9
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 8 0 2 1	2 3 7 3 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 0 2 9	2 6 0 4 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 3 0 2 9	2 6 0 4 4
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	2 4 8	4 5
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2 4 8	4 5
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



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



Označenie 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)
**	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	3 9 3 7	4 5 9 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 1 8 5	3 7 5 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 1 8 5	3 7 5 4
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	7 5 2	8 3 8



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 9 3 7	- 4 5 9 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 9 1 5 3	4 5 4 8 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	1 9 1 5 3	4 5 4 8 5

## **3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2022**

## **Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2022**

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 bola členkou DR Lenka Poláková.

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

### **DR v roku 2022 vykonala tieto aktivity:**

Kontrola pokladne 2 x

Zasadanie DR 2 x, v dňoch : 14.6.2022 a 16.8.2022

V rámci svojej činnosti riešila DR 5 podnetov vlastníkov bytov a NP elektronicky, podnety sa týkali ustanovení zmluvy o výkone správy, kontajnerových stojísk, opravného vyúčtovania, odmeňovania zástupcov vlastníkov a zvýšenia zálohových predpisov z dôvodu nárastu energií.

### **Zasadnutie DR 14.6.2022:**

#### Uznesenie č.1/1/2022

Dozorná rada schvaľuje program tak, ako bol navrhnutý, zapisovateľka J. Adamová, overovateľ Ing. Galo.

#### Uznesenie č.2/1/2022

Dozorná rada berie na vedomie výsledky hospodárenia za rok 2021 a súhlasí s návrhom na rozdelenie zisku :

zúčtovanie s účtom neuhradená strata minulých rokov 16 579.- €

vytvorenie rezervného fondu do výšky 10 % základného imania 8 358.- €

účet nerozdeleného zisku 20 547,86 €

#### Uznesenie č. 3/1/2022

Dozorná rada berie na vedomie plán na rok 2022 a výsledky hospodárenia k 30.4.2022 a žiada konateľku spoločnosti na nasledujúce zasadnutie predložiť jednoduchý návrh na riešenie odvedenia dažďovej vody mimo kanalizáciu.

#### Uznesenie č. 4/1/2022

Dozorná rada žiada konateľku spoločnosti zabezpečiť znalecké posudky na byty vo vlastníctve spoločnosti, zároveň oceniť hodnotu bytu s bremenom nájmu a zabezpečenie právnej analýzy k zvýšeniu nájmu a predaju bytov.

#### Uznesenie č. 5/1/2022



Dozorná rada berie na vedomie informáciu o aktuálnych cenách tepla, plynu a električky v spravovaných BD a výhľad na nasledujúci rok, zároveň žiada konateľku zabezpečiť informovanie vlastníkov bytov a NP o podaní žiadosti o zaradenie do kategórie zraniteľný odberateľ.

#### **Zasadnutie DR 16.8.2022 :**

##### Uznesenie č.1/2/2022

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

##### Uznesenie č.2/2/2022

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

##### 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.

##### 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 €

##### Uznesenie č. 5/2/2022

Dozorná rada berie na vedomie hospodársky výsledok k 30.6.2022.

##### Uznesenie č. 6/2/2022

Dozorná rada schvaľuje nasledovný postup:

- Ponúknuť na odpredaj byty nájomcom s tým, nech ponúknu kúpnu cenu s prihliadnutím na cenu podľa znaleckého posudku a investície, ktoré v bytoch urobili
- Na portáloch s nehnuteľnosťami uviesť inzerciu na predaj bytov s uvedením ceny podľa znaleckých posudkov a výzvou na ponúknutie ceny zohľadňujúcej existenciu nájmu
- S predloženými ponukami oboznámiť DR.

##### Uznesenie č. 7/2/2022

Dozorná rada s prihliadnutím na vývoj inflácie žiada konateľku spoločnosti na nasledujúce zasadnutie DR predložiť návrh na aktualizáciu Sadzobníka poplatkov.

##### Uznesenie č. 8/2/2022

Dozorná rada berie na vedomie informáciu o odmietnutí zaradenia BD do kategórie zraniteľný odberateľ a aktuálnej trhovej cene elektriny.

**ZÁVER:**

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2022 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*

*V Bratislave, 10.8. 2023*

## **4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2022**

**Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti**  
**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
**na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok**  
**2022**

Výsledok hospodárenia za rok 2022 – zisk vo výške : 19 152,61 €

**Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia :**

Účet nerozdeleného zisku (428.000) : 19 152,61 €

