

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

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa 23.6.20256

BOD č. 2

**„Výročná správa a účtovná závierka spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravská 34,
821 07 Bratislava za rok 2025
a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025.“**

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 2025 a návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025

Jún 2026
Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava -Vrakuňa v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa schválených uznesením č. 236/XIII/2025 zo dňa 11.02.2025 a Zakladateľskej listiny spoločnosti

A:

Schvaľuje :

1. Predloženú Výročnú správu a riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2025
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2025 – zisk vo výške :	27 837,71 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	27 837,71 €

B:

Odporúča :

JUDr. Ing. Martinovi Kurucovi, starostovi mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, ako štatutárnemu zástupcovi jediného spoločníka SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho v zmysle § 132 OZ pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti, prijať dňa 24. 5 2026 o 9.00 hod. v sídle Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, Šíravská 7, (Poľnohospodárska 27/B), kancelária starostu, 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. so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2025
2. Predložený návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2025 – zisk vo výške :	27 837,71 €
Účet nerozdeleného zisku 428.000 :	27 837,71 €

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: 26.5.2026, miesto: Bebravská 34, Bratislava

K bodu 2. Správa o činnosti DR za rok 2025.

Uznesenie č.2/2/2026

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti DR za rok 2025 bez pripomienok.

Hlasovanie :

Prítomní :	5	Za:	5	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

K bodu 3. Výročná správa za rok 2024, účtovná závierka za rok 2024.

Uznesenie č. 3/2/2026

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2025 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. zostavenú k 31.12.2025.

Hlasovanie :

Prítomní :	5	Za:	5	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

K bodu 4. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025.

Uznesenie č. 4/2/20256

Dozorná rada schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2025 – zisk vo výške : 27 837,71 €

účet nerozdeleného zisku : 27 837,71 €

Hlasovanie :

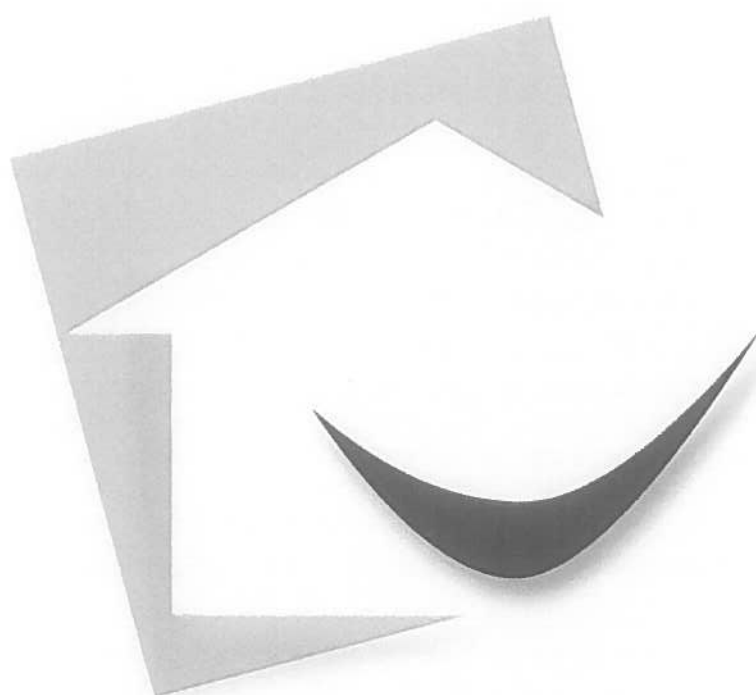
Prítomní :	5	Za:	5	Proti :	0	Zdržal sa :	0
------------	---	-----	---	---------	---	-------------	---

V Bratislave 4.6.2026

Za správnosť : Mgr. Jana Adamová

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

**VÝROČNÁ SPRÁVA
2025**



Obsah výročnej správy za rok 2025

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 2025

Profil spoločnosti

Spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o., so sídlom Bebravská 34, 821 07 Bratislava, bola založená 6. júna 2001 zakladateľskou listinou. Vykonáva správu bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zriadovateľom a jediným vlastníkom spoločnosti je Mestská časť Bratislava – Vrakuňa. SPOKOJNÉ BÝVANIE bolo dňa 27. júna 2001 zapísané do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 24426/B.

Predmety činností spoločnosti zapísané v obchodnom registri:

- správa budov - obstarávatel'ské služby spojené so správou budov
- prenájom nebytových priestorov spojený s doplnkovými službami - obstarávatel'ské 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 zriadovateľa 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 1.1.2023 :

Ing. Tomáš Galo – predseda

Mgr. Róbert Greizinger

Mgr. Miroslav Macko

Lenka Poláková

Ing. Bystrík Žák, do 30.6.2024

Na základe rozhodnutia MZ Bratislava – Vrakuňa, od 1.7.2024 :

Mgr. Petra Rerichová

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.

- 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 2025

Ekonomické hospodárenie spoločnosti

Spoločnosť v roku 2025 dosiahla zisk vo výške 27 837,71 €. Celkové výnosy boli vo výške 1 249 105,82 € a celkové náklady vo výške 1 22 268,11 €. V roku 2025 bola zaplatená daň z príjmov z bežnej činnosti vo výške 13 407,00 €. Hospodárenie tak ako aj v predchádzajúcom 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 zvýšené výnosy z hlavného predmetu činnosti a to správy bytových domov, z dôvodu inflácie za rok 2024 vo výške 2,8% a z dôvodu prijatia nového domu do správy. Taktiež boli vyššie príjmy za služby poskytované nad rámec výkonu správy v zmysle schváleného sadzobníka poplatkov a z inžinierskej činnosti správcu poskytovanej pri obnove bytových domov.

Výkon správy bytových domov ako hlavný predmet činnosti

Rok 2025 pre správcu bytových domov znamenal nielen realizáciu schôdzí vlastníkov bytov a NP, ale z dôvodu zmeny zákona o vlastníctve bytov, ktorou sa umožnilo elektronické hlasovanie, bol zaznamenaný značný nárast počtu písomných hlasovaní. Na schôdzach sa počet prítomných vlastníkov neustále znižuje a z dôvodu neúčasti kvalifikovanej väčšiny vlastníkov nie je možné na schôdzi prijať potrebné rozhodnutia.

V roku 2025 začali vlastníci bytov a NP pri svojich podnetoch, reklamáciách a sťažnostiach progresívne využívať umelú inteligenciu. Bolo, je a bude nutné sa vysporiadať s niekoľkostranovými podaniami a najmä mailami, zasielanými aj ako podanie alebo odpoveď, takmer okamžite obratom na vyjadrenie správcu.

V rámci obnovy bytových domov bola v roku 2025 realizovaná komplexná alebo čiastočná obnova – zateplenie, odstránenie systémových porúch, výmena alebo vstavba výťahov, výmena rozvodov a iná modernizácia v 11 domoch, s celkovým investičným nákladom cca 3,2 mil. €. Z toho v 6 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté úvery s úrokom 1,0 % alebo 1,5% p.a. v celkovej výške 2,8 mil. €. V ďalších 2 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme 100 tis.€ a v

3 bytových domoch bola obnova realizovaná z našetrených prostriedkov FPÚaO a mimoriadnym vkladom do FPÚaO. Vo všetkých prípadoch boli žiadosti na ŠFRB zabezpečované prostredníctvom správcu a boli posúdené kladne.

V roku 2025 boli začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 10 bytových domov, ktorá by sa mala realizovať v roku 2026.

Energetické oddelenie sa v roku 2025 intenzívnejšie venovalo podnetom na nedostatočné vykurovanie. Zaviedlo sa dlhodobé zaznamenávanie vonkajšej teploty v 30 minútových intervaloch a jej porovnávanie s teplotou vykurovacej vody/TÚV vo vybraných bytových domoch vo vzťahu k dohodnutej ekvitermickej krivke. Takéto porovnávanie umožnilo presne vyhodnocovať, či vykurovací systém reaguje primerane na vonkajšie klimatické podmienky. Vo viacerých prípadoch sa potvrdili nedostatky na strane dodávateľa tepla. Zistenia boli následne komunikované s dodávateľom a slúžili ako podklad na nápravu a ďalšie rokovania, ktoré prispeli k transparentnejšej komunikácii medzi dodávateľom tepla a správcom. Opäť sa potvrdila potreba posudzovať sťažnosti prednostne na základe meraní, porovnania prevádzkových parametrov a technických údajov, nie iba na základe subjektívnych pocitov jednotlivých vlastníkov bytov a NP.

V roku 2025 priebežne pokračovalo vyhodnocovanie možností využitia moderných energetických technológií v bytových domoch. Pri úvahe nad rekonštrukciami a investíciami sa posudzovali najmä riešenia zamerané na znižovanie spotreby tepla, zlepšenie účinnosti výroby tepla a využitie obnoviteľných zdrojov energie, pričom dôraz bol kladený najmä na reálnu ekonomickú návratnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V roku 2025 pokračovalo rozpočítanie nákladov na ÚK a TÚV podľa pravidiel vyhlášky č. 503/2022 Z. z. Táto oblasť zostala aj po predchádzajúcom roku predmetom zvýšeného záujmu, najmä pri individuálnych rozdieloch v spotrebách a pri porovnávaní bytov v rámci domu alebo s bytmi v inom bytovom dome.

Pokračovalo sa 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 domoch, kde skončila platnosť overenia vodomeroch na teplú vodu v roku 2025, 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 2025 prijala spoločnosť do správy ďalší bytový dom, čo predstavuje 60 bytov, 1 NP a 20 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 2023 bolo nevyhnutné pokračovať v zameraní na mzdovú politiku spoločnosti, aby sa podarilo 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 roku 2025 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.

V roku 2025 bola uzatvorená zmluva o nájme nebytového objektu Čiernovodská 25, Bratislava za účelom vytvorenia priestorov pre Záchrannú zdravotnú službu a ambulancie lekárov.

Výkon práv spoločníka

Spoločnosť sleduje dlhodobý cieľ zriaďovateľa – zabezpečenie spokojného, bezproblémového a hospodárneho bývania pre našich klientov. Počas roka 2025 – 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 – Vrakúňa a majetkom vlastným. Spoločník bol počas roka informovaný o všetkých podstatných náležitostiach fungovania spoločnosti konateľom spoločnosti a jej dozornou radou.

Záver

V roku 2025 pokračoval nárast cien energií, dodávok a služieb, ktoré mali veľký dopad nielen na správu bytových domov a prenájom priestorov v zdravotnom stredisku, ale aj na fungovanie spoločnosti. Aj napriek značne zvýšeným nákladom sa podarilo tieto pokryť a opäť dosiahnuť kladný hospodársky výsledok. Do správy sa podarilo prijať nové priestory, čo znamená aj vyšší príjem za správu a úspešne sa pokračuje v pôvodnom trende v obnove bytových domov. V nastávajúcom období preto budeme pokračovať v hľadaní nových zdrojov, rezerv či šetrenia a v záujme stabilizácie tento trend udržať aj naďalej.

V nasledujúcom období nás čakajú výzvy spojené s dokončením rekonštrukcie nebytových priestorov na Čiernovodskej 25 a získaním nových lekárov. Spoločnosť bude pokračovať v komplexnej digitalizácii účtovných dokladov, využití umelej inteligencie pri správe bytových domov a bude nutné sa vysporiadať s rozhodnutím ÚS o neplatnosti niektorých častí vyhlášky č. 503/2022 Z.z. o rozpočítaní tepla, pravdepodobne vyhotovovaním opravných vyúčtovaní.

V Bratislave, 15.5.2026
Mgr. Jana Adamová
konateľ

2. část: Výroční správa

Správa o hospodáření 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 2025

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 **2025** realizovaná komplexná alebo čiastočná obnova – zateplenie, odstránenie systémových porúch, výmena alebo vstavba výťahov, výmena rozvodov a iná modernizácia v 11 domoch, s celkovým investičným nákladom cca 3,1 mil. €. Z toho v 6 prípadoch bola obnova realizovaná z prostriedkov ŠFRB, kde boli poskytnuté úvery s úrokom 1,0% p.a. alebo 1,5 % p.a. v celkovej výške 2,8 mil. €. V ďalších 2 bytových domoch bola obnova realizovaná prostredníctvom komerčných úverov v objeme spolu 100 tis. € a v 3 BD bola obnova realizovaná z našetrových prostriedkov FPÚaO a mimoriadnym vkladom do FPÚaO.

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

V roku 2025 boli zároveň začaté procesy na čiastočnú obnovu ďalších 10 bytových domov, ktorá by sa mala realizovať v roku 2026.

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 2025 boli príjmy v rámci inžinierskej činnosti v celkovej výške 12,8 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 1,258 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 2025 sa konala minimálne jedna schôdza vo všetkých BD. Spolu sa uskutočnilo 159 schôdzí vlastníkov bytov a NP, ktorých sa zúčastnili príslušní technickí pracovníci spoločnosti. Taktiež sa realizovali písomné hlasovania vlastníkov v počte 88.

V roku 2025 spoločnosť prevzala do správy jeden bytový dom – Priekopnícka 26,28,30,32,34,36.

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, 15. 5. 2026
Marta Šurinová
vedúca odboru*

Základné informácie energetického oddelenia za rok 2025

Energetické oddelenie spoločnosti zabezpečuje prevádzku systémov ústredného kúrenia (ÚK) a teplej úžitkovej vody (TÚV) v spravovaných bytových domoch. Teplo aj v roku 2025 predstavovalo jednu z najvýznamnejších položiek nákladov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Činnosť bola preto zameraná najmä na priebežnú kontrolu dodávok tepla, vyhodnocovanie spotrieb, kontrolu fakturovaných množstiev tepla a návrhy, resp. posudzovanie technických opatrení na úsporu v bytových domoch.

Energetické oddelenie sa okrem toho aktívne zaoberalo reklamáciami, sťažnosťami, poruchami vykurovacích sústav v rámci celého dodávateľského reťazca, vysvetľovaním princípov fungovania vykurovacích systémov, ich vyregulovania, ale aj rozpočítania nákladov, prenosu tepla v bytovom dome a vplyvu správania užívateľov na teplotný komfort a hospodárnosť celého bytového domu. Oddelenie pokračuje s konsolidáciou technickej dokumentácie a pasportizácie podkladov s cieľom zlepšiť dostupnosť údajov pre diagnostiku porúch, plánovanie obnovy technických zariadení a posudzovanie investičných zámerov.

Rozpočítanie nákladov na vykurovanie a TÚV

V roku 2025 pokračovalo rozpočítanie nákladov na ÚK a TÚV podľa pravidiel vyhlášky č. 503/2022 Z. z. Táto oblasť zostala aj po predchádzajúcom roku predmetom zvýšeného záujmu, najmä pri individuálnych rozdieloch v spotrebách a pri porovnávaní bytov v rámci domu alebo s bytmi v inom bytovom dome.

Oddelenie v spolupráci so spoločnosťami vykonávajúcimi rozpočítanie nákladov zabezpečovalo kontrolu podkladov, preverovanie výpočtov a spracovanie stanovísk k otázkam a reklamáciám vlastníkov. Osobitná pozornosť bola venovaná vysvetľovaniu metodiky rozúčtovania.

Kontrola kvality dodávky tepla

Takéto porovnávanie umožnilo presne vyhodnocovať, či vykurovací systém reaguje primerane na vonkajšie klimatické podmienky. Vo viacerých prípadoch sa po sťažnostiach vlastníkov potvrdili nedostatky na strane dodávateľa tepla. Zistenia boli následne komunikované s dodávateľom a slúžili ako podklad na nápravu a ďalšie rokovania, ktoré prispeli k transparentnejšej komunikácii medzi dodávateľom tepla a správcom. Opäť sa potvrdila potreba posudzovať sťažnosti prednostne na základe meraní, porovnania prevádzkových parametrov a technických údajov, nie iba na základe subjektívnych pocitov.

Investičné zámery

V roku 2025 priebežne pokračovalo vyhodnocovanie možností využitia moderných energetických technológií v bytových domoch. Pri úvahe nad rekonštrukciami a investíciami sa posudzovali najmä riešenia zamerané na

znižovanie spotreby tepla, zlepšenie účinnosti výroby tepla a využitie obnoviteľných zdrojov energie, pričom dôraz bol kladený najmä na reálnu ekonomickú návratnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Oddelenie zároveň uvítalo plánovanú investíciu spoločnosti Termming, ktorá zahŕňa výmenu rozvodov tepla vo Vrakuni a napojenie okruhov CZT Bebravská, Čiližská a Rajčianska na centrálnu kotolňu Železničná. Táto pripravovaná zmena si vyžadovala komunikáciu rozsahu rekonštrukcie s dodávateľom, analýzu technických dopadov na sústavu dotknutých bytových domov a prípravu na budúce vyhodnocovanie kvality a hospodárnosti dodávky tepla po realizácii investície.

Ostatná pravidelná agenda energetického oddelenia

- zabezpečenie nepretržitej prevádzky 22 plynových kotolní a 48 bojlerovní v spravovaných bytových domoch,
- organizácia zásahov havarijnej služby pri poruchách dodávky ÚK a TÚV,
- analýza porúch s cieľom predchádzať ich opakovaniu,
- riešenie sťažností vlastníkov na kvalitu dodávok tepla a teplej vody,
- riešenie reklamácií ročného vyúčtovania,
- priebežná komunikáciu s dodávateľmi tepla, plynu, servisnými organizáciami a zástupcami vlastníkov,
- kontrola fakturácie dodávky tepla a plynu od dodávateľov,
- spracovanie bilancií spotrieb tepla a plynu podľa ročných vyúčtovacích faktúr,
- porovnanie spotrieb a nákladov medzi jednotlivými rokmi a medzi porovnateľnými bytovými domami,
- príprava návrhov na zníženie nákladov a ich prezentáciu zástupcom vlastníkov, technikom alebo priamo na schôdzach vlastníkov,
- sledovanie stavu hydraulického vyregulovania rozvodov ÚK a TÚV,
- posudzovanie potreby úprav vykurovacích systémov v bytových domoch a ich odlíšenie od nedostatkov dodávateľa tepla,
- zabezpečenie objednávok tepla pre nasledujúci rok,
- poskytovanie údajov do systému SIEA,
- zabezpečenie povinných revízií, prehliadok a servisov pre plynové kotolne,
- zabezpečenie montáže/výmeny pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) a meračov tepla (MT),
- tvorba podkladov pre spoločnosti vykonávajúce rozúčtovanie vykurovacích nákladov,
- tvorba podkladov pre rozúčtovanie nákladov na teplo na prípravu TÚV,
- informovanie vlastníkov o plánovaných aj neplánovaných výpadkoch dodávky tepla.

*V Bratislave, 15.05.2026
Ľuboš Hôrečný
Energetické oddelenie*

Základné informácie referátu personalistiky a miezd za rok 2025

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

Súčasný obsadenie spoločnosti:

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

a to v kategóriách:	plán r. 2025	skutoč. 31. 12. 2025	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. 2025):

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. 2025):

• 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	<u>10,0 t.j.</u>	51,28 %
Spolu:	19,5 t.j.	100,00 %

d) skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia:

• muži	4,5 t.j.	23,00 %
• ženy	<u>15,0 t.j.</u>	77,00 %
Spolu :	19,5 t.j.	100,00 %

Pri priemernom počte zamestnancov 20 spoločnosti nevznikla povinnosť zamestnávať zamestnanca so zdravotným postihnutím v zmysle §63 ods. 1 písm. e) zákona NR SR č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti v znení neskorších predpisov, preto sa na ňu nevzťahovala povinnosť finančného odvodu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave za neplnenie tohto ukazovateľa.

e) zamestnávanie zamestnancov na kratší pracovný čas (§ 49 ZP):

V rámci § 49 Zákonníka práce zamestnávala v roku 2025 spoločnosť 1 zamestnanca na čiastočný úväzok (správa IT).

f) 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):

V rámci údržby zdravotného strediska a v ostatných prípadoch o výkone správy boli uzatvárané pracovné pomery na plnenie úloh v rámci plynúcich 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 2025 bolo uzatvorených do 15 dohôd o vykonaní práce,

- **dohodou o brigádnickej práci študenta (§227 Zákonníka práce)**

v roku 2025 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 159 dohôd na vykonávanie upratovacích prác v bytových domoch, na odpratávanie snehu zo vstupov do bytových domov, čistenie kontajnerových stojísk a 7 dohôd na odpis vodomeroch a meračov tepla, v zmysle zmluvy o výkone správy vyplácané pravidelné mesačné odmeny 117 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 2025 celkom 75 poberateľov starobných a invalidných dôchodcov, čím sa pre bytové domy znížila cena práce u týchto osôb.

g) 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.

h) 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 poisťovní a finančnej správy pre účely úverovania revitalizácie bytových domov.

Mzdová oblasť

Odmeňovanie zamestnancov v roku 2025 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 tarify 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 v mesiaci október 2025.

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

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 2025 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.

Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov

Dohľad nad pracovným prostredím a zdravím, bezpečnosťou pri práci zamestnancov vykonáva na základe zmluvného vzťahu spoločnosť Haspo.sk s.r.o., Karpatské nám. 7770/10A, Bratislava

- V roku 2025 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz
- Prebehlo plánované školenie BOZP, OPP, vodiči a dohľad nad pracovným prostredím a zdravím zamestnancov
- V priebehu roka prebiehajú kontroly zo strany poisťovní a inštitúcií s uspokojivým výsledkom.

V Bratislave, 15.5.2026
Gabriela Bobáková
referát personalistiky a miezd

Základné informácie právneho referátu za rok 2025

Zabezpečuje okrem evidencie pohľadávok, ich vymáhania a s tým súvisiacej agendy, konzultácie s vlastními 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, spolupracuje s dohodnutými spoločnosťami, exekútormi a ostatnými advokátskymi kancelármi.

Súdne vymáhanie

V roku 2025 bolo podaných 48 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 187.369,- € z toho v 9 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 78.123,- € čo predstavuje 41,70 % úspešnosť.

Výzvy

K 31.12.2025 boli zasielané výzvy v celkovej výške pohľadávky 874 tis. € z toho bolo uhradených 756 tis. € čo predstavuje 86,50 % úspešnosť.

Výzvy pre vlastníkov sa ukázali viac účinné ako spôsob vymáhania nedoplatkov v minulosti. Elektronické výzvy bežia na dennej báze, pričom poukazujeme na dostupné používanie a využívanie elektronických prostriedkov a dát pre vlastníkov, prispôbiť sa elektronickej dobe.

Dražby

V priebehu roku 2025 boli zaslané návrhy k výkonu záložného práva vlastníkov bytov, k tomu predchádzali procesné úkony smerované k individuálnym prístupom a pomoci zadlženým vlastníkom čo viedlo a vedie k postupnému vysporiadaniu svojich nedoplatkov a tak vzájomnej spokojnosti vlastníkov.

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

Osvedčila sa nám kontaktná spolupráca so zástupcami bytových domov, k riešeniu konkrétnych prípadov. Vlastníci v nedoplatkoch Dlžníci sú kontaktovaní telefonicky, sms správou, elektronickou poštou a taktiež v zreteľa hodných prípadoch a rozsiahlych dlhoch sa zástupca právneho oddelenia zúčastňuje na schôdzach 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 tomto roku sa podarilo v IS zapracovať elektronické bankovníctvo pomocou QR kódov, ktoré prinieslo rýchle vysporiadanie finančného nedoplatku. Uvítali by sme možnosť elektronického upozornenia vlastníka bytu o svojom vzniknutom nedoplatkoch ku koncu mesiaca prostredníctvom sms správ prípadne v aplikácii mobilného telefónu s možnosťou rýchlej platby. Vzhľadom k tomu, že súčasná doba si to už vyžaduje a zlepšilo by to platobnú disciplínu na bytových domoch.

*V Bratislave, 15.5.2026
Gabriela Bobáková
Mgr. Eva Bognárová
referát právny*

Základné informácie referátu marketingu za rok 2025

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 2025 prešiel do správy spoločnosti 1 bytový dom:

- Priekopnícka 26-36 60 bytov 1 NP 20 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 0,192 €/mesačne/byt/NP, pre zástupcov vlastníkov bytov a NP je prístup bezplatný. Prístup na portál má odsúhlasený 132 bytových domov.

V Bratislave 11.5.2026
Ing. Andrej Jurikovič
referát marketingu a akvizícií

Základné informácie oddelenia ekonomickej správy bytových domov za rok 2025

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 preplatkov 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. V roku 2025 prešiel do našej správy 1 bytový dom.

V Bratislave 15.5.2026

Petra Malíková

vedúca oddelenia ekonomickej správy BD

Správa o hospodárení spoločnosti za rok k 31.12.2025

Výsledky hospodárenia firmy "SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o." k 31.12.2025

A. Náklady:

Náklady v roku 2025 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 1 221 268,11 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 34.445,52 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb.

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

Spotreba elektrickej energie (502) – 13.548,63 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v priestoroch ZS Bebravská.

Spotreba tepelnej energie (502) – 38.066,77 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie budovy ZS Bebravská 34.

Spotreba vody (502) – 2.331,84 € - spotreba vody v priestoroch ZS Bebravská.

Zrážková voda ZS Bebravská (502) – 1.491,82 € - zrážková voda vyfakturovaná firmou BVS na objekt ZS Bebravská.

Opravy a udržiavanie (511) – 31.958,89 € nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu ZS Bebravská 34, ako i kancelárskeho zariadenia, automobilov a paušál za servis výťahu.

Cestovné (512) – 2.170,07 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov (školenia).

Náklady na reprezentáciu (513) – 4.602,58 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi, počas služobných ciest).

Náklady na nájomné (518) – 18.000,- € nájomné platené Mestskej časti Vrakuňa za ZS Bebravská 34

Náklady na poštové služby (518) – 24.620,25 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk, vrátane zaslania ročného vyúčtovania pre bytové domy.

Služby výpočtovej techniky (518) – 35.326,89 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za licenciu antivírusového programu, licencia za program na import faktúr BVS, a.s., prístupy na portál „Po schodoch“ pre vlastníkov byt. domov.

Náklady na právne služby, daňové poradenstvo (518) – 20.463,6 € - nákladová položka zahŕňajúca najmä náklady mesačného paušálu právnik, daňové poradenstvo.

Telekomunikačné služby (518) – 11.027,09 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 88.086,72 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovni v bytových domoch, zabezpečenie hygienických služieb vrátane dizinfekcie, služby informátora a upratovanie v priestoroch v objekte ZS Bebravská a priestoroch spoločnosti, prenájom a servisné služby tlačiarň, školenia, servis klimatizácií, revízie, preskúšania vodičov, školenie BOZP a ostatné služby.

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

Mzdové náklady (521) – 568.296,57 € – 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) – 32.518,62 € – nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 212.605,86 € – nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca.

Doplňkové dôchodkové poistenie (525) – 2.438,6 € – nákladová položka zahŕňajúca doplňkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 31.849,44 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady tvorby sociálneho fondu v zmysle zákona o tvorbe, výške a použití sociálneho fondu, príspevky na stravovanie zamestnancov, lekárske prehliadky zamestnancov, príspevky na dioptrické okuliare zamestnancom.

Daň z motorových vozidiel (531) – 986,39 € – nákladová položka zahŕňajúca daň za motorové vozidlá.

Daň z nehnuteľnosti (532) – 156,15 € – 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) – 4.663,77 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu v objekte ZS Bebravská 34. Miestne poplatky z ubytovania pri školeniach zamestnancov. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Ostatné dane a poplatky – transakčná daň (538) – 3.225,94 €

Dary (543) – 625,26 € – nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileách.

Ostatné pokuty a penále (545) – 128,32 € - od Sociálnej poisťovne a parkovanie po uplynutí uhradenej doby parkovania.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – -468,43 € - 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) – 6.280,14 € – nákladová položka zahŕňajúca poistné za majetok spoločnosti, zodpovednosť za škodu, licencia na dochádzkový systém.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 15.332,48 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Úroky (562) – 1.477,24 € - Nákladové úroky z poskytnutého úveru na opravy ZS Bebravská.

Ostatné finančné náklady (568) – 735,41 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch.

Splatná daň z príjmov z bežnej činnosti (591) – 13.407,- €

B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2025 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 1,249.105,82 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Tržby z nájomného za byty (602) – 456,24 € – príjmová položka, ktorej výška závisí od výšky regulovaného nájomného a výšky príspevkov do FPÚaO v bytových domoch.

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 102.114,06 € - položka zahŕňajúca nájomné za ZS Bebravská.

Tržby ostatné (602) – 45.943,69 € – 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, za umiestnenie edukačných stojanov na ZS Bebravská, poplatkov za administráciu úverov bytových domov, poplatky za zaslanie upomienok a poplatkov za využívanie elektrickej energie počas farmárskych trhov.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 919.125,63 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

Tržby z prevádzkovania kotolní (602) – 14.239,71 € - výnos za spravovanie kotolní v bytových domoch.

Tržby z predaja služieb – ZS Bebravská (602) € - 85.649,69 € - fakturácia za dodávané služby na ZS Bebravská.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 80.194,69 € – 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, poplatok za hybridnú poštu a spracovanie elektronických bankových výpisov, výnosy z exekúcií z dlžoby (Dudáš František), výnos z poistnej udalosti.

*V Bratislave, 15.5.2026
Ing. Eleonóra Vlašičová
vedúca finančného odboru*

PLÁN HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na rok 2025

NAKLADY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31. 12. 2025	Finančný plán na rok 2025
501	Spotreba materiálu	34 445,52	32 000,00
502	Spotreba elektrickej energie	13 548,63	15 000,00
502	Spotreba tepelnej energie	38 066,77	48 000,00
502	Spotreba vody	2 331,84	2 000,00
502	Zrážková voda - ZS Bebravská 1	1 491,82	1 500,00
511	Opravy a udržiavanie	31 958,89	25 000,00
512	Cestovné	2 170,07	3 000,00
513	Náklady na reprezentáciu	4 602,58	3 000,00
518	Nájomné	18 000,00	18 000,00
518	Náklady na poštovné služby	24 620,25	25 000,00
518	Služby výpočtovej techniky	35 326,89	35 000,00
518	Náklady na právnu, audit., účtovnú činnosť	20 463,60	21 000,00
518	Náklady na telekomunikačné služby	11 027,09	12 000,00
518	Ostatné služby	88 086,72	78 000,00
518	Marketingové služby	868,68	1 000,00
518	statné služby - nedaňové		
521	Mzdové náklady	568 296,57	580 000,00
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	32 518,62	31 000,00
524	Zákonné sociálne poistenie	212 605,86	210 000,00
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	2 438,60	3 000,00
527	Zákonné sociálne náklady	31 849,44	32 000,00
531	Daň z motorových vozidiel	986,39	700,00
532	Daň z nehnuteľností	156,15	200,00
538	Ostatné dane a poplatky	7 889,71	5 000,00
543	Dary	625,26	1 000,00
544	Zmluvné pokuty a penále		
545	Ostatné pokuty a penále	128,32	3 000,00
546	Odpis pohľadávky		6 000,00
547	Opravné položky k pohľadávkam	-468,43	14 000,00
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 280,14	
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	15 332,48	
554	Tvorba ostatných rezerv		
562	Úroky	1 477,24	2 100,00
568	Finančné náklady	735,41	1 000,00
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	13 407,00	
Spolu:		1 221 268,11	1 208 500,00

VÝNOSY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31. 12. 2025	Finančný plán na rok 2025
602	Tržby z nájomného za byty	456,24	500
602	Tržby za nájomné NP	102 114,06	88 000
602	Tržby - ostatné	45 943,69	46 000
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	919 125,63	910 000
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	14 239,71	12 000
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	85 649,69	98 000
641	Tržby z predaja DHM	1 382,11	
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	80 194,69	64 000
654	Zúčtovanie ostatných rezerv		
662	Úroky		
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
682	Náhrady škôd		
Spolu:		1 249 105,82	1 218 500,00

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK

27 837,71

10 000,00

Bratislava 15.5.2026

PLÁN HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na rok 2025

NAKLADY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31. 12. 2025	Finančný plán na rok 2025
501	Spotreba materiálu	34 445,52	32 000,00
502	Spotreba elektrickej energie	13 548,63	15 000,00
502	Spotreba tepelnej energie	38 066,77	48 000,00
502	Spotreba vody	2 331,84	2 000,00
502	Zrážková voda - ZS Bebravská 1	1 491,82	1 500,00
511	Opravy a udržiavanie	31 958,89	25 000,00
512	Cestovné	2 170,07	3 000,00
513	Náklady na reprezentáciu	4 602,58	3 000,00
518	Nájomné	18 000,00	18 000,00
518	Náklady na poštovné služby	24 620,25	25 000,00
518	Služby výpočtovej techniky	35 326,89	35 000,00
518	Náklady na právnu, audit., účtovnú činnosť	20 463,60	21 000,00
518	Náklady na telekomunikačné služby	11 027,09	12 000,00
518	Ostatné služby	88 086,72	78 000,00
518	Marketingové služby	868,68	1 000,00
518	statné služby - nedaňové		
521	Mzdové náklady	568 296,57	580 000,00
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	32 518,62	31 000,00
524	Zákonné sociálne poistenie	212 605,86	210 000,00
525	Doplňkové dôchodkové poistenie	2 438,60	3 000,00
527	Zákonné sociálne náklady	31 849,44	32 000,00
531	Daň z motorových vozidiel	986,39	700,00
532	Daň z nehnuteľností	156,15	200,00
538	Ostatné dane a poplatky	7 889,71	5 000,00
543	Dary	625,26	1 000,00
544	Zmluvné pokuty a penále		
545	Ostatné pokuty a penále	128,32	3 000,00
546	Odpis pohľadávky		6 000,00
547	Opravné položky k pohľadávkam	-468,43	14 000,00
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 280,14	
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	15 332,48	
554	Tvorba ostatných rezerv		
562	Úroky	1 477,24	2 100,00
568	Finančné náklady	735,41	1 000,00
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	13 407,00	
Spolu:		1 221 268,11	1 208 500,00

VÝNOSY

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31. 12. 2025	Finančný plán na rok 2025
602	Tržby z nájomného za byty	456,24	500
602	Tržby za nájomné NP	102 114,06	88 000
602	Tržby - ostatné	45 943,69	46 000
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	919 125,63	910 000
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	14 239,71	12 000
602	Tržby z predaja služieb - ZS Bebravská 1	85 649,69	98 000
641	Tržby z predaja DHM	1 382,11	
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	80 194,69	64 000
654	Zúčtovanie ostatných rezerv		
662	Úroky		
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
682	Náhrady škôd		
Spolu:		1 249 105,82	1 218 500,00

HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK	27 837,71	10 000,00
------------------------------------	------------------	------------------

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5
IČO 3 5 8 1 5 3 2 9	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

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 9 0 3 4 7 7 5 8 2

E-mailová adresa

S E K R E T A R I A T @ S P O B Y . S K

Zostavená dňa:

0 5 . 0 5 . 2 0 2 6

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	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 7 4 2 9 4	4 8 0 1 8 0	
			1 9 4 1 1 4		4 7 6 4 0 3
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 7 1 1 0 1	1 9 4 6 3 7	
			1 7 6 4 6 4		1 8 2 1 0 5
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	3 8 8 5 9	0	
			3 8 8 5 9		0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	3 8 8 5 9	0	
			3 8 8 5 9		0
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	3 3 2 2 4 2	1 9 4 6 3 7	
			1 3 7 6 0 5		1 8 2 1 0 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 5 2 5 3 7	
			6 8 2 9 2		1 6 0 2 6 5
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 1 0 5 3 5	4 1 2 2 2	
			6 9 3 1 3		2 0 9 6 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddávky 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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 0 5 2 1 7 1 7 6 5 0	2 8 7 5 6 7	3 1 1 6 6 9
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 preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 3 7 0 5 5	1 1 9 4 0 5	
			1 7 6 5 0		1 0 8 2 1 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 3 6 1 0 7	1 1 8 4 5 7	
			1 7 6 5 0		1 0 7 2 6 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 3 6 1 0 7	1 1 8 4 5 7		
			1 7 6 5 0		1 0 7 2 6 2	
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	9 4 8	9 4 8		
					9 4 8	
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 podielky (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 8 0 1 8 0	4 7 6 4 0 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 1 3 3 8 7	1 8 5 5 4 8
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	8 3 5 8
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	8 3 5 8	8 3 5 8
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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 účasí (+/- 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	9 3 6 0 8	7 1 0 3 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	9 3 6 0 8	7 1 0 3 4
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 7 8 3 8	2 2 5 7 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 6 6 7 9 3	2 9 0 8 5 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 6 8 7 3	1 4 4 2 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 6 8 7 3	1 4 4 2 8
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie 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	3 5 8 0 8	6 8 8 3 2
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 4 8 6 5 3	1 4 2 5 9 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 2 2 4 7	8 3 6 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	2 2 2 4 7	8 3 6 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 spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	5 6 8 3 1	5 7 4 6 5
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 3 8 5 8	3 3 1 2 2
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 5 7 1 7	4 3 6 4 5
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	3 2 4 3 5	3 1 9 7 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 2 4 3 5	3 1 9 7 5
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		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



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



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	8 4 0 5 1 9	8 1 1 7 7 7
**	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	2 2 1 2	2 7 3 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 4 7 7	2 0 5 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 4 7 7	2 0 5 3
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 3 5	6 8 1



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	- 2 2 1 2	- 2 7 3 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 1 2 4 5	3 0 1 7 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 3 4 0 7	7 6 0 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 3 4 0 7	7 6 0 5
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	2 7 8 3 8	2 2 5 7 3

3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2025

Správa o činnosti dozornej rady spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bebravská 34, 821 07 Bratislava za rok 2025

Na základe uznesenie MZ Bratislava – Vrakuňa s účinnosťou od 1.1.2023 bolo zloženie DR :
Ing. Tomáš Galo - predseda DR, Mgr. Róbert Greizinger, Mgr. Miroslav Macko, Lenka Poláková
a Ing. Bystrík Žák - členovia DR, s účinnosťou od 1.7.2024 došlo k zmene a Ing. Bystríka
Žáka nahradila Mgr. Petra Rerichová.

DR v roku 2025 vykonala tieto aktivity:

Kontrola pokladne 4 x

Zasadanie DR 3 x, v dňoch : 2.4.2025, 19.8.2025 a 18.11.2025

V rámci svojej činnosti riešila ďalšie elektronické podnety :

- sťažnosť na písomné hlasovanie, zvýšené náklady na teplo, zvýšenie príspevku do FPÚaO, opravu zvončekov a komunikáciu správcu,
- prešetrovanie nedodržovania parametrov vykurovacej krivky dodávateľa tepla Termming,
- kontrola nákladov spojených s užívaním bytu vlastníka za rok 2023, 2024, 2025,
- nedodržovanie parametrov vykurovania - nedostatočné vykurovanie z vlastnej kotolne bytového domu
- neposkytnutie kľúčov od iného vchodu
- sťažnosť na rozpočítanie tepla podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z.
- návrh na vypovedanie ZoVS

Zasadnutie DR 2.4.2025:

Uznesenie č.1/1/2025

Dozorná rada schvaľuje :

- a) Program zasadnutia :
 1. Otvorenie, schválenie programu, overovateľa a zapisovateľa
 2. Predbežné výsledky hospodárenia za rok 2024
 3. Plán na rok 2025 a výsledky hospodárenia k 28.2.2025
 4. QPT, s.r.o. a Lukáš Rác, podnet na prešetrovanie
 5. Úprava Sadzobníka poplatkov spoločnosti
 6. Radiológ, s.r.o. žiadosť o zľavu z nájomného
 7. Rôzne
 8. Záver

- b) Zapisovateľku Mgr. Adamovú a overovateľa Ing. Gala.

Uznesenie č.2/1/2025

Dozorná rada

- a) berie na vedomie predbežný hospodársky výsledok k 31.12.2024

Uznesenie č.3/1/2025

Dozorná rada

- a) súhlasí s predloženým plánom hospodárenia na rok 2025

b) berie na vedomie hospodársky výsledok k 28.2.2025

Uznesenie č.4/1/2025

Dozorná rada nemá námietky k ukončeniu zmluvného vzťahu uzatvoreného zmluvou o výkone správy medzi vlastními bytov a NP BD Bučinová 2-4 a spoločnosťou SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o, za predpokladu, že sa vzdajú akýchkoľvek finančných nárokov voči spoločnosti a zoberú späť žalobu č. B2-18C/62/2018

Uznesenie č.5/1/2025

Dozorná rada schvaľuje úpravu Sadzobníka poplatkov, s účinnosťou od 1.7.2025.

Hlasovanie :

Prítomní : 5 Za: 5 Proti : 0 Zdržal sa : 0

Zasadnutie DR 19.8.2025 :

Uznesenie č.1/2/2025

Dozorná rada schvaľuje :

a) Program zasadnutia :

1. Otvorenie, schválenie programu, overovateľa a zapisovateľa
2. Správa o činnosti DR za rok 2024
3. Výročná správa za rok 2024, účtovná závierka za rok 2024
4. Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2024
5. Rôzne
6. Záver

b) Zapisovateľku Mgr. Adamovú a overovateľa Ing. Gala.

Uznesenie č.2/2/2025

Dozorná rada schvaľuje Správu o činnosti DR za rok 2024 bez pripomienok.

Uznesenie č. 3/2/2025

Dozorná rada schvaľuje Výročnú správu za rok 2024 spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. a účtovnú závierku spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. zostavenú k 31.12.2024.

Uznesenie č. 4/2/2025

Dozorná rada schvaľuje návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2024 nasledovne :

Výsledok hospodárenia za rok 2024 – zisk vo výške :	22 573,39 €
účet nerozdeleného zisku :	22 573,39 €

Uznesenie č. 5/2/2025

Dozorná rada berie na vedomie výsledok hospodárenia k 31.7.2025

Uznesenie č. 6/2/2025

Dozorná rada berie na vedomie informáciu, že nájom Ubytovne na Čiližskej ulici č. 3 nie je pre spoločnosť finančne krytý a preto nemá o nájom objektu záujem.

Zasadnutie DR 18.11.2025 :

Uznesenie č.1/3/2025

Dozorná rada schvaľuje :

a) Program zasadnutia :

1. Otvorenie, schválenie programu, overovateľa a zapisovateľa
2. Uzatvorenie zmluvy o komplexnom nájme stavby Čiernovodská 25, Bratislava
3. Rôzne
4. Záver

b) Zapisovateľku Mgr. Adamovú a overovateľa Ing. Gala.

Uznesenie č.2/3/2025

Dozorná rada súhlasí s uzatvorením zmluvy o komplexnom nájme stavby súpisné číslo 5215 na Čiernovodskej 25 v Bratislave, postavenej na pozemku parc. č. 3691, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, evidovanej na LV č. 2764, k. ú. Vrakuňa so spoločnosťou SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.

ZÁVER:

Dozorná rada si v priebehu celého obdobia r. 2025 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, 15. 5. 2026

4. časť: Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2025

Návrh štatutárneho orgánu spoločnosti
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
na vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok
2025

Výsledok hospodárenia za rok 2025 – zisk vo výške : 27 837,71 €

Návrh na vysporiadanie výsledku hospodárenia :

Účet nerozdeleného zisku (428.000) : 27 837,71 €

