
PODNIKATEĽSKÝ PLÁN DOSTUPNÉHO BÝVANIA

TOP spol. n.o.



PODNIKATELSKÝ PLÁN SOCIÁLNEHO PODNIKU DOSTUPNÉHO BÝVANIA

1. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI



Obchodné meno (názov právnickej osoby)	TOP spol. n.o.
Právna forma sociálneho podniku	a) <i>Nezisková organizácia, SK NACE: 94992, činnosti záujmových organizácií</i>
IČO	54803721
DIČ	x
Platca DPH	a) <i>Áno</i>
Dátum vzniku spoločnosti	30.09. 2021
Nový podnik	a) <i>Nie</i>
Sídlo spoločnosti (kraj)	Trnavský
Miesto podnikania (adresa prevádzkarne)	Kyselica 133, 930 30
Transformácia chránenej dielne na SP	b) <i>Nie</i>
Transformácia existujúcej právnej formy spoločnosti na novú právnu formu v súvislosti s registráciou SP	<i>Nie</i>
Sociálny podnik dosahuje PSV	a) <i>Hospodárskou činnosťou</i>
Predpokladaný začiatok podnikania – mesiac, rok (vyplní nový podnik)	január 2025
Štatutárny orgán (konateľ)	Richard Rusnák, riaditeľ
Druh registrovaného sociálneho podniku	a) <i>Verejnoprospešný podnik</i>
Účel vypracovania podnikateľského plánu*	a) <i>Žiadosť o priznanie štatútu r.s.p</i>
Druh sociálneho podniku (môže byť kombinácia)	a) <i>Sociálny podnik bývania</i>
% socializácie zisku	100%
Dátum vypracovania podnikateľského plánu	december 2024

2. PROFIL PODNIKU

- ✓ Založenie podniku a predmet činnosti
- ✓ Kľúčové osoby v podniku
- ✓ Manažment podniku a zamestnanci



<p>Predmet činnosti</p>	<p>Top spol. n.o. bola založená 30. septembra 2021 s cieľom poskytovať verejnoprospešné služby. V roku 2024 sa správna rada spoločnosti rozhodla transformovať ju na registrovaný podnik dostupného bývania, aby mohla lepšie používať prvky sociálnej politiky a využívať nástroje, ktoré umožňujú vytvárať podmienky pre ubytovanie znevýhodnených občanov. Podnik plánuje poskytovať dostupné bývanie aj pre ťažko zdravotne postihnuté osoby.</p>
<p>Kľúčové osoby v podniku</p>	<p>Organizačná štruktúra a zodpovednosti TOP spol. n.o.</p> <p>Zakladatelia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Rastislav Rusnák, Roman Slapansky <ul style="list-style-type: none"> • Vysokoškolské vzdelanie v oblasti predmetu činnosti. • 32 rokov skúseností v danej oblasti. <p>Výsledky súvisiace s podnikateľským zámerom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Úspešné riadenie spoločností TOP spol. s.r.o. a Nafta Stroj a.s. • Priemerné tržby spoločností: 2 milióny EUR/rok. • Poskytovanie služieb fulfillmentu pre nadnárodné a globálne spoločnosti. <p>Členovia správnej rady:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Bohuslav Dobřík, Ing. Peter Rievaj, Ing. Bohuslav Pisár, PhD., Mgr. Peter Rusnák <ul style="list-style-type: none"> • Vysokoškolské vzdelanie v oblasti predmetu činnosti. • 25 rokov skúseností v danej oblasti. • Skúsenosti s riadením spoločností MSA a.s., spoločnosti skupiny OPERA, s priemernými ročnými tržbami presahujúcimi 5 miliónov EUR. • Mgr. Peter Rusnák má vysokoškolské vzdelanie v oblasti sociálnej práce a je garantom poskytovania sociálnych služieb. <p>Oblasti zodpovednosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Služby fulfillmentu a prenájom dostupného bývania: <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Bohuslav Dobřík • Ing. Peter Rievaj • Ing. Bohuslav Pisár, PhD. • Ing. Rastislav Rusnák • Sociálne služby: Mgr. Peter Rusnák

Management podniku a zamestnanci	<p>Kľúčoví zamestnanci TOP spol. n.o. a ich kvalifikácia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konanie za registrovaný sociálny podnik: <ul style="list-style-type: none"> ○ Richard Rusnák – 2 roky praxe v riadiacej oblasti. <p>Zabezpečenie podporných činností:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedenie podniku: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ing. Bohuslav Pisár, PhD. – 20 rokov praxe v oblasti finančného riadenia, výstavby bývania a developerských projektov. • Personalistika a sociálna oblasť: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mgr. Peter Rusnák – 30 rokov praxe v oblasti personalistiky a sociálnej práce. • Distribúcia a doprava: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ing. Bohuslav Dobrik ○ Ing. Peter Rievaj ○ Ing. Rastislav Rusnák • Asistencia znevýhodneným zamestnancom a ďalšie podporné činnosti: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mgr. Peter Rusnák – Vykonáva v rámci svojich kompetencií. <p>Richard Rusnák – Podieľa sa na asistencii a predaji.</p>
---	---

3. ZHRNUTIE PODNIKATEĽKÉHO ZÁMERU

- ✓ Čomu sa venuje náš podnikateľský zámer?
- ✓ Čím je náš zámer užitočný pre spoločnosť alebo komunitu?
- ✓ Ako budeme podnikanie rozvíjať a financovať?



Slovensko má jedno z najmenej dostupných bývaní v Európe. **Cieľom projektu dostupného bývania** TOP spol. n.o. je vytvoriť dlhodobu udržateľný model dostupného nájomného bývania pre znevýhodnené skupiny osôb. Plánujeme výstavbu nájomných bytov a ubytovacích domov určených na celoročné bývanie.

Podnikateľský zámer bude podnik financovať z vlastných zdrojov, na rozbeh podnik počíta s nenávratnou dotáciou zakladateľov a v ďalších rokoch s kompenzačnými príspevkami integračnému sociálnemu podniku. Počítame aj s využitím dlhodobého úveru od sociálnej banky. Úver je možné čerpať aj z ŠFRB. Okrem samotného obstarania ubytovacích domov a nájomných bytov si s



financovaním ŠFRB môže náš podnik zabezpečiť aj technickú vybavenosť, alebo kúpiť pozemok určený na tieto účely. V oboch prípadoch určuje ŠFRB maximálne financovanie z obstarávacej ceny technickej vybavenosti či kúpy pozemku, ktoré sa pohybuje vo výške od 75 do 90 %. Konkrétne podmienky pre financovanie technickej vybavenosti a kúpy pozemku určených na nájomné byty či ubytovacie domy uvádza ŠFRB na svojej stránke.

Ďalšie možnosti financovanie zámeru dostupného bývania

zvažujeme aj využitie Slovenského investičného holdingu, Európskeho sociálneho fondu a SIIC Fund a možnosti priameho predaja bankovým alebo privátnym fondom dostupného nájomného bývania. Aj efektívne využitie vlastných kapacitných možností predstavuje ekonomicky výhodný spôsob budovania nájomného bývania. Tento prístup nám umožňuje budovať dlhodobú finančnú sebestačnosť a udržateľnosť.

Úloha TOP spol.n.o. v projekte

- ✓ **Prečo je TOP n.o. užitočná?**
- ✓ **Na aké projekty sa zameriavame?**
- ✓ **Prečo sú naše projekty udržateľné?**



Práca v sociálnej sfére je viac než len povolanie – je to poslanie. Vyžaduje si veľa odhodlania, empatie a ľudského kapitálu. Napriek množstvu skvelých iniciatív často narážame na problém nedostatku finančných prostriedkov, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie vhodných priestorov, dostupného bývania či iných investične náročných aktív. Našou úlohou je vytvárať stabilné a bezpečné zázemie pre tých, ktorí pôsobia v sociálnej ekonomike, aby sa mohli naplno sústrediť na svoju dôležitú prácu. Spolupracujeme s aktérmi sociálnej ekonomiky, vlastníkmi a investormi, ktorí chcú prispieť k pozitívnym zmenám v Slovenskej republike.

Na aké projekty sa zameriavame:

Zameriavame sa na projekty s výrazným sociálnym dopadom a zabezpečujeme kapitál na investície, najmä do nehnuteľností, ktoré následne ponúkame našim partnerom na realizáciu ich spoločensky prospešných aktivít. Uvedomujeme si, aké náročné je zabezpečiť dostatočné personálne a odborné kapacity na zvládnutie všetkých aspektov sociálneho podnikania. Navrhujeme riešenie pre bývanie zamestnancov alebo iné potrebné zázemie, pomáhame nájsť udržateľný model financovania a realizácie.



Udržateľnosť projektov:

Sociálna udržateľnosť

Budujeme stabilné zázemie pre sociálne iniciatívy a verejnoprospešné aktivity, ktoré prinášajú pozitívne výsledky nielen ľuďom, ktorým sú určené, ale aj komunitám, v ktorých sa realizujú. Na výstavbe dostupného bývania sa bude podieľať náš zmluvný partner GrowGroup registrovaný sociálny podnik.

Ekonomická udržateľnosť

Vytvárame a poskytujeme nehnuteľnosti, priestory a investičné riešenia za transparentných a férových podmienok, aby boli pre našich partnerov zo sociálneho sektora, zamestnancov a nájomníkov dlhodobo ekonomicky udržateľné.

Environmentálna udržateľnosť

Budujeme nové efektívne priestory a zároveň revitalizujeme nevyužívané a zanedbané budovy, čím znižujeme emisie oproti novej výstavbe a zároveň prispievame k obnoveniu a oživeniu okolitého prostredia.

4. SPOLOČENSKÝ DOPAD

- ✓ **K riešeniu akého spoločenského problému chceme prispieť?**
- ✓ **Aké riešenie navrhujeme?**
- ✓ **Aký PSV očakávame, ako ho budeme merať, koľko % zisku budeme socializovať?**



Spoločenský problém

Aký nedostatok alebo potrebu sa snaží podnik svojou činnosťou naplniť?

Podľa našej poslednej analýzy na Slovensku žije v nájomných bytoch len 7,1 % obyvateľov. Nižšie čísla má už len Rumunsko, ktoré v štatistike vedie s 5,2 % nájomcov. Dostupné bývanie na Slovensku je téma, ktorú rozvíjajú samosprávy, štát aj majitelia bytových domov. Zvyšujúce sa nároky na získanie hypotéky spoločne s infláciou spôsobili, že stále menej Slovákov dokáže vyhovieť podmienkam pre jej získanie.

	<p>Aké sú jeho príčiny, koho sa týka, v akej lokalite, čo Vás motivuje k riešeniu práve tohto problému?</p> <p>V porovnaní so súkromným sektorom, ktorý je svojou podstatou orientovaný na výkon a tvorbu zisku, sociálny podnik v našom ponímaní bude mať prioritu vo vytváraní pozitívneho sociálneho vplyvu výstavbou dostupného bývania aj pre ťažko zdravotne znevýhodnené osoby. Naším cieľom je prispôsobiť pracovné prostredie a dostupné bývanie pre nich tak, aby dokázali zosúladiť pracovný a osobný život k všeobecnej spokojnosti.</p> <p>Popis východiskovej situácie – stav dostupného bývania v SR:</p> <p>Slovensku žije v nájomných bytoch len 7,1 % obyvateľov. Je nedostatok dostupného bývania hlavne pre znevýhodnených uchádzačov na trhu práce hlavne v blízkosti veľkých priemyselných parkov.</p>
<p>Navrhované riešenie</p>	<p>Naše navrhované riešenie:</p> <p>Služba dostupného sociálneho bývania.</p> <p>Poskytneme možnosť dostupného bývania v našich zariadeniach v rámci Trnavského samosprávneho kraja v Kyselici 133 a v ubytovacom dome v meste Gbely na Naftárskej ulici 1413.</p>
<p>Očakávaný pozitívny spoločenský vplyv</p>	<p>Aký je hlavný spoločenský cieľ podniku?</p> <p>Spoločnosť TOP spol. n.o. je verejnoprospešný podnik, ktorého hlavným cieľom je dosahovanie merateľného pozitívneho sociálneho vplyvu poskytovaním spoločensky prospešnej služby, a to v oblasti služby dostupného sociálneho bývania.</p> <p>Akým spôsobom sa bude dosahovať?</p> <p>Spoločnosť prispieva k dosahovaniu pozitívneho sociálneho vplyvu poskytovaním spoločensky prospešnej služby v oblasti dostupného bývania a to jeho výstavbou a prevádzkou pre zraniteľné a znevýhodnené osoby. Uvedené bude mať na osoby pozitívny sociálny vplyv. Dôjde k odstráneniu vylúčenia týchto osôb a k ich začleneniu z okraja spoločnosti do reálneho života.</p> <p>Aké % zisku sa bude socializovať?</p> <p>Verejnoprospešný podnik použije 100% zo svojho zisku po zdanení a po úhrade povinných zákonných úhrad a platieb na dosahovanie merateľného pozitívneho sociálneho vplyvu, ktorý je hlavným cieľom spoločnosti.</p>

5. OPIS NAŠICH SLUŽIEB, PODNIKATEĽSKÁ AKTIVITA

- ✓ Aký produkt alebo službu ponúkame a komu sú určené?
- ✓ V čom spočíva výnimočnosť našich služieb?
- ✓ Opis našej podnikateľskej aktivity



Náš podnik sa venuje **výstavbe a prevádzke sociálneho dostupného bývania** vo forme dostupných bytov aj vo forme ubytovacích domov, pre ZUnTP. Poskytujeme aj služby prenájmu dostupného bývania určeného pre **znevýhodnených uchádzačov** na trhu práce.

Opis podnikateľskej aktivity a služieb:

Naše ubytovacie domy sú určené na celoročné bývanie znevýhodnených uchádzačov na trhu práce, takže musia spĺňať základné požiadavky bytového domu. Ubytovacie domy budú mať minimálne 10 ubytovacích buniek, každá bunka bude mať maximálne dve obytné miestnosti, každá bunka však bude obsahovať zádverie, hygienické zariadenie, balkón či lodžiu a kuchynský kút, budú sa nachádzať v meste, obci priamo susediacej s mestom, v blízkosti priemyselného parku alebo jeho realizácie či v blízkosti prevádzkarne žiadateľa s minimálne 500 zamestnancami. Naše kvalitné služby dávajú základný predpoklad, že sociálny podnik bude z dlhodobého hľadiska úspešný. Máme nadviazané dlhodobé spolupráce a partnerstvá s neziskovými organizáciami, mestskými či štátnymi inštitúciami zastrešujúcimi cieľovú skupinu sociálne znevýhodnených osôb. Sme aktívnym a dynamicky sa rozvíjajúcim podnikom v oblasti poskytovania nájomného bývania na Slovensku. Naše plány sú ambiciózne a chceme neustále zlepšovať kvalitu nášho podnikania. V súčasnosti pripravujeme **deväť projektov nájomného bývania na celom území Slovenska**. Budeme poskytovať kvalitné a dostupné bývanie. Podporujeme rozvoj pracovného trhu prostredníctvom ponuky dostupného nájomného bývania. Vytvárame priestor pre nové komunity a podporujeme dobré susedské vzťahy. Sme **spoločensky zodpovednou firmou**. Realizujeme aj projekty zamerané na sociálnu inklúziu. Dobrú povest' si neustále budujeme aj zodpovedným prístupom ku klientom, k dodávateľom a k externým partnerom. **Ekologické štandard**y dostupného bývania. Prispievame k znižovaniu emisií a šetreniu energetických zdrojov prostredníctvom zatepl'ovania domov, využitia obnoviteľných zdrojov, nových technológií a podobne. Nakupujeme ekologické materiály a zariadenia, podporujeme recykláciu a vedieme aj svojich klientov k zodpovednému prístupu k životnému prostrediu.

Opis doplňujúcich činností a služieb:

a/ výroba, predaj a montáž – vykurovacích, klimatizačných systémov, fotovoltaika, fototermika, tepelné čerpadlá, nabíjacie stanice

/záhradná architektúra – výroba predaj montáž altánky, zastrešenia

/kovo – výroba ploty, brány

/ stolárska výroba – výroba kuchynských liniek, nábytku, schodov,

6. PREDAJ, MARKETING, KONKURENCIA

- ✓ Na akom trhu a v akej konkurencii podnik pôsobí?
- ✓ Kto sú vaši súčasní a potenciálni zákazníci?
- ✓ Aká je vaša cenová politika a plánovaný predaj?



Náš projekt bude pôsobiť **na trhu celej slovenskej republiky**. Naše služby budú v porovnaní s konkurenciou výnimočné svojou spoľahlivosťou, rýchlosťou, profesionalitou a ústretovosťou. Na základe prieskumu trhu, ktorý sme si objednali je len niekoľko projektov zameraných na dostupné bývanie, žiaden sa však nezameriava na ZUnTP.

Našími potencionálnymi zákazníkmi sú v prípade pilotného projektu v obci Kyselica, kde počítame s výstavbou dostupného sociálneho ubytovania zdravotne znevýhodnený /vozičkari, nevidiaci/. Sústreďme sa na absolventov odboru operátor počítačových programov a odboru informačno-administratívnych služieb strediska pre nevidiacich v Levoči. Budeme sa im snažiť vytvoriť podmienky tak, aby mohli pracovať aj z domu. V ubytovacom dome v priemyselnom parku v Gbeloch sa bude jednať o ubytovanie zamestnancov GrowGroup, ktorí budú pracovať v priemyselnom parku.

7. PLÁNOVANÉ PROJEKTY

- ✓ Modulové dostupné bývanie Báč
- ✓ Tri trojbytové domy dostupného bývania Kyselica
- ✓ Ubytovací dom Gbely



Modulové dostupné bývanie Báč



Tri trojbytové domy dostupného bývania Kyselica







