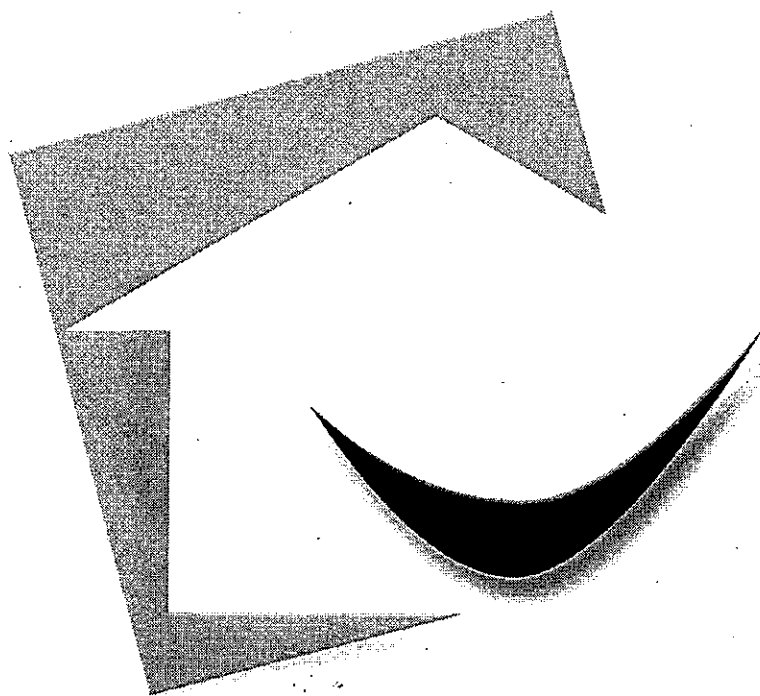


**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**

**Výročná správa  
2013**

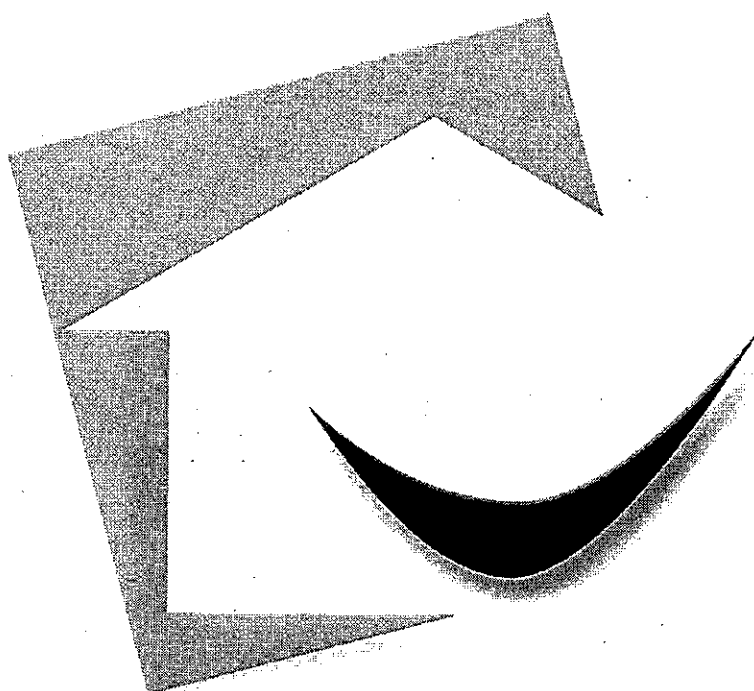


## **Upozornenie!**

**Informácie nachádzajúce sa v tomto dokumente  
majú dôverný charakter.**

**Rozširovanie, kopírovanie, neoprávnená distribúcia  
alebo prípadné zneužitie týchto informácií  
budú postihované podľa platnej legislatívy SR.**

**Jana Adamová,  
konateľ,  
SPOKOJNÉ BÝVANIE, s. r. o.**



## **Obsah:**

### **1. časť: Správa konateľ'a za rok 2013**

- Vyhodnotenie

### **2. časť: Výročná správa za rok 2013**

- Základné informácie odboru správy bytových domov
- Základné informácie tepelnej energetiky
- Základné informácie personalistiky a miezd
- Základné informácie právneho referátu
- Základné informácie marketingu
- Základné informácie finančného odboru
- Audítorská správa

### **3. časť: Správa o činnosti dozornej rady za rok 2013**

### **4. časť: Návrh na rozdelenie zisku za rok 2013**

## Profil spoločnosti

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

Predmety činností spoločnosti zapísané v obchodnom registri:

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

SPOKOJNÉ BÝVANIE má v rámci MČ Bratislava - Vrakuňa vysoké zastúpenie, vzhľadom na dlhú tradíciu správy budov a vysokú úroveň poskytovaných služieb. Vykonáva správu bytových domov a nebytových priestorov aj v iných mestských častiach Bratislavy. Spolu k 1. máju 2014 spoločnosť spravuje 135 objektov, čo predstavuje 5 732 bytov, 217 nebytových priestorov a 923 garáží.

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

# Orgány spoločnosti

## **Konateľ spoločnosti:**

Jana Adamová

## **Dozorná rada spoločnosti**

Pavel Drozd

Ferdinand Klimsch

Štefan Ondek

Jozef Valach

Jana Némethová

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 a účtovných kníh a iných dokladov spoločnosti, súvisiacich s predmetom činnosti.

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

# Služby a spôsob výkonu komplexnej správy bytových domov

## Komplexná správa je u nás rozdelená do týchto oblastí:

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

### **Prevádzkové služby**

Do oblasti prevádzky bytového domu patria všetky procesy, ktoré sú spojené s každodenným užívaním bytového domu jeho vlastníckmi. Tieto procesy sa týkajú predovšetkým dodávania tovarov a služieb v stanovenej cene, množstve, kvalite a čase v zmysle platných právnych predpisov a zmluvných podmienok. Dodržiavanie týchto plnení zodpovedne sledujeme a vyhodnocujeme. V prípade pripomienok zo strany vlastníckov, týkajúcich sa prevádzky, sa riešením okamžite zaoberáme. Všetky zabezpečované plnenia, ktoré nie sú vybrané priamo vlastníckmi, sú obstarávané v zmysle zákona o verejnom obstarávaní. Každý zástupca vlastníckov, alebo vlastníck, môže v prípade záujmu nahliadnuť do všetkých dokumentov, ktoré súvisia so zmluvnými službami.

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

### **Technické služby**

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

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

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

### **Ekonomické služby**

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

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

### **Právne služby**

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

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

### **Systemová komunikácia s klientom**

Pri výkone správy kladieme dôraz na vytvorenie partnerského vzťahu s klientom. Ten budujeme pomocou viacerých prostriedkov vzájomnej komunikácie. Ambíciou spoločnosti je klientov objektívne informovať o priebehu správy a veciach, ktoré s ňou súvisia.

- Priamy kontakt s pracovníkmi spoločnosti
- Vydávanie klientského infomagazínu
- Organizovanie odborných seminárov
- Aktualizovaná webstránka
- Služba WEBDOMUS, umožňujúca klientom kontrolovať hospodárenie s ich finančnými prostriedkami
- Monitoring médií z oblasti správy bytových domov
- Stretnutia s konateľom spoločnosti zamerané na individuálne riešenie problémov, súvisiacich so správou bytových domov

## **Systemová obnova bytového domu**

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

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



**1. část: Správa konatelů  
za rok 2013**

## Správa konateľ'a

SPOKOJNÉ BÝVANIE ostáva overenou značkou s dobrou referenciou na trhu bratislavských správcovských spoločností. Dopyt po našich službách a záujem médií o naše názory a rady dokazujú, že naše služby sú na vysokej úrovni a my sa ich aj naďalej budeme na tejto úrovni snažiť poskytovať.

### SPOKOJNÉ BÝVANIE v roku 2013 bolo najmä o:

- zvýšení efektivity riadiacich procesov spoločnosti,
- udržateľnosti priaznivého hospodárenia spoločnosti,
- dopade novely zákona na personálnu agendu a náklady vlastníkov
- realizácii obnovy priestorov spoločnosti
- zlúčení so spoločnosťou Vrakunská rozvojová, s.r.o.

### Zvýšenie efektivity riadiacich procesov spoločnosti = spokojný klient, ktorý šetrí

Požiadavky klientov, najmä nových klientov získaných akvizíciou, znamenajú každoročný nárast novej, hlavne operatívnej agendy. V priebehu roku 2013 sme pokračovali vo zvyšovaní efektivity spolupráce medzi jednotlivými oddeleniami našej spoločnosti pri riešení tejto agendy. Zároveň sme sa snažili v rámci komunikácie s dodávateľmi utvrdzovať naše postavenie ako dôležitého partnera, ktorý zastrešuje veľké portfólio na bratislavskom trhu spravovaných domov, čo v konečnom dôsledku znamenalo:

- efektívnejšiu komunikáciu najmä pri riešení sporov a nezrovnalostí = úspora času
- vyššiu možnosť úspor pri dodávkach niektorých služieb
- šetrenie pri investíciách do majetku spravovaných domov.

Špecializované oddelenie energetiky aj v roku 2013 potvrdilo oprávnenosť jeho zriadenia. Jeho prácou sa nám najmä pri dodávke tepla na ÚK a tepla na prípravu TV podarilo dôsledne monitorovať objemy, kontrolovať fakturáciu a riešiť operatívne problémy s jeho dodávkou. Zároveň sme dokázali rýchlejšie spracovávať podklady, potrebné pre vypracovanie ročného vyúčtovania, kontrolovať a odstraňovať prípadné chyby pri rozpočítaní uvedenej komodity. Technické oddelenie, odbremenené od technických problémov s fyzickou dodávkou tepla, bolo schopné efektívnejšie sa venovať prevádzkovému manažmentu spravovaných objektov. Navyše, v energetickej oblasti sa nám opäť podarilo ušetriť významné prostriedky znížením regulačného príkonu pre komplexne obnovené bytové domy. Ďalšie náklady sme ušetrili revíziou existujúcich zmlúv, čo malo za následok napr.

zníženie ceny za dodávku elektrickej energie o 30% pre Spokojné bývanie aj našich klientov.

V rámci šetrenia financií klientov sme samozrejme pokračovali v komplexnej obnove bytových domov a inžinierskej činnosti ako pridanej hodnoty. Výborné výsledky zaznamenávame nielen v samotnej realizácii obnovy domov ale najmä v oblasti získavania štátnej a medzinárodnej finančnej pomoci – nenávratných dotácií a zvýhodnených úverov pre našich klientov. V roku 2013 sme komplexne obnovili 7 bytových domov, s celkovými investičnými nákladmi 2,23 mil. €. Pre bytové domy sa nám podarilo získať 102 tis. € na nenávratných štátnych a európskych dotáciách. Ostatné prostriedky boli získané z komerčných úverov, zdrojov na FPÚaO a z výhodného úverového programu Štátneho fondu rozvoja bývania (0 a 1% úrok, spolu cca 2 mil. €). Táto forma financovania je aj v súčasnosti stále výhodnejšia, ako kombinácia dotácie na odstránenie systémových porúch a komerčného úveru.

### **Udržateľnosť priaznivého hospodárenia spoločnosti**

V roku 2013 sme pokračovali v strednodobo určenom celi udržania priaznivých hospodárskych výsledkov spoločnosti. Pri plánovaní treba počítať s faktom, že významný príjem spoločnosti, ktorým je inžinierska činnosť, je limitovaný. Klientske portfólio je takmer vyčerpané, pozitívny výhľad v tejto oblasti do budúcnosti predstavuje iba akvizícia neobnovených bytových domov. Táto snaha sa ale taktiež javí ako limitovaná, pretože väčšina potenciálnych klientov už komplexnú obnovu realizovala, prípadne si ju stav bytového domu v horizonte 5 rokov nevyžaduje.

V roku 2013 sme do správy získali len 2 objekty, vzhľadom na sústredenie sa na stabilizáciu technického oddelenia, kde sme museli riešiť dlhodobé zdravotné problémy 2 pracovníkov a výmenu jedného z technických správcov. Plynulý organický rast spoločnosti akvizíciou nám pomáha udržiavať rentabilitu spoločnosti pri plánovaných výpadkoch príjmov z inžinierskej činnosti. V rámci príjmovej stránky sme pristúpili k uplatneniu inflačnej doložky v zmluvách o výkone správy, z dôvodu zvýšenia prevádzkových nákladov spoločnosti – mzdy, energie, ale aj potreby obnovy technického vybavenia a priestorov spoločnosti.

### **Dopad novely zákona na personálnu agendu a náklady vlastníkov**

Spoločnosť Spokojné bývanie, s.r.o. zabezpečuje pre bytové domy vo svojej správe aj úhradu odmien zástupcom vlastníkov, domovníkom, upratovačkám, za zimnú údržbu a pod., ktoré vykonávajú či už podľa zákona alebo na základe dohody o vykonaní práce alebo dohody o pracovnej činnosti, uzatvorenej s vlastníkmi bytov a NP bytového domu v našom zastúpení.

Novelou zákona o sociálnom a zdravotnom poistení vznikla povinnosť odvodov v rámci všetkých uvedených vzťahov, včítane zodpovednosti za ohlasovaciu a prihlasovaciu povinnosť predmetných pracovníkov do sociálneho a zdravotného systému. V zmysle uvedeného došlo k nárastu takto zabezpečovanej personálnej agendy o 100 zamestnancov, čo si vyžiadalo výrazné zaťaženie pracovníkov zabezpečujúcich personálnu a mzdovú agendu. Pretože na strane vlastníkov bytov

a NP novela spôsobila značné zvýšenie nákladov na takto zabezpečované služby, bolo potrebné problematiku korektne odkomunikovať našimi technickými pracovníkmi na stretnutiach so zástupcami vlastníkov a na schôdzach vlastníkov.

## **Realizácia obnovy priestorov spoločnosti**

Spokojné bývanie, s.r.o. je značkou pre profesionálneho správcu s dobrou referenciou a kvalitnými službami. Súčasťou tohto image bola aj rozsiahlejšia údržba vnútorných priestorov, v ktorých vykonávame našu činnosť. Do priestorov spoločnosti sa dlhodobo významnejšie neinvestovalo, preto bola významnejšia obnova nutná. Táto prebehla v zmysle plánu a pozostávala z výmeny vnútornej siete, podlahových krytín, vymaľovania, obnovy a doplnenia nábytku. Súčasťou bolo aj nové usporiadanie kancelárií s ohľadom na jednotlivé oddelenia spoločnosti, v záujme zjednodušenia systému práce a tým aj komunikácie v rámci jednotlivých oddelení ale aj vzájomne medzi oddeleniami a tiež aj zvyšujúcich sa požiadaviek a potrieb klientov. Do budúcnosti by sme mali uvažovať aj s obnovou sociálnych zariadení a tiež nad rekonštrukciou fasády, z hľadiska estetického, ale najmä z hľadiska šetrenia prevádzkových nákladov.

## **Zlúčenie so spoločnosťou Vrakunská rozvojová, spol. s r.o.**

Dňa 12.12.2012 bola jediným spoločníkom pri výkone pôsobnosti Valného zhromaždenia schválená zmluva o zlúčení spoločnosti Spokojné bývanie, s.r.o. so spoločnosťou Vrakunská rozvojová, spol. s r.o. bez jej likvidácie. Do konca roku 2012 bol podaný návrh na realizáciu zmien v Obchodnom registri Okresného súdu a Vrakunská rozvojová, s.r.o. dňa 26.2.2013 zanikla.

Zlúčeniu predchádzali prípravy potrebných zmlúv a podkladov pre rozhodnutia dozorných rád obidvoch spoločností, miestneho zastupiteľstva, jediného spoločníka, rozšírenie predmetu podnikania a príprava nového znenia Zakladateľskej listiny.

## **Výkon práv spoločníka**

Aj v roku 2013 sme pracovali na napĺňaní našej dlhodobej vízie – zabezpečiť spokojné bývanie pre našich klientov. Taktiež usilovne pracujeme na dosahovaní strategických cieľov všetkých stakeholderov spoločnosti.

- Klient – spokojnosť (spoľahlivosť, transparentnosť, komunikácia)
- Zamestnanec - súdržnosť, lojalita, motivácia
- Spoločník – umožniť Vrakunčanom bývať spokojne, rozvoj a revitalizácia sídliska

Počas roka 2013 – spoločník, t. z. miestne zastupiteľstvo aj starostka 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 – Vrakuná a majetkom

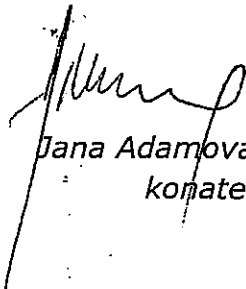
vlastným, schválené uznesením MZ Bratislava – Vrakuňa č. 397/2012 zo dňa 11. 12. 2012. Spoločník bol počas roka informovaný o všetkých podstatných náležitostiach fungovania spoločnosti konateľom spoločnosti a jej dozornou radou.

## **Záver**

Rok 2013 v pozícii konateľa spoločnosti považujem za náročný, namáhavý, ale úspešný. Napriek nepriaznivým skutočnostiam sa nám v roku 2013 podarilo dosiahnuť o 30% vyšší hospodársky výsledok oproti plánu. Treba brať zároveň do úvahy, že sme počas roka opäť museli investovať do obnovy morálne aj fyzicky zastaraného technického vybavenia spoločnosti a už uvedenej rozsiahlej údržby kancelárskych priestorov.

V tejto správe sa nebudem detailne venovať činnosti jednotlivých oddelení, pretože ich ročné vyhodnotenia sú súčasťou tejto výročnej správy.

V Bratislave, 27.5.2014

  
Jana Adamová  
konateľ

## **2. část: Výroční správa za rok 2013**

**Správa o hospodárení spoločnosti**

# **Výročná správa**

## **Správa o hospodárení spoločnosti za rok 2013**

### **Výročná správa / Správa o hospodárení obsahuje:**

1. Základné informácie odboru správy bytových domov
  - Technická správa domov
  - Energetika
2. Základné informácie personalistiky a miezd
  - Personálny manažment
  - Mzdová oblasť
  - Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov
  - Sociálna oblasť
3. Základné informácie právneho referátu
  - Vymáhanie pohľadávok
4. Základné informácie marketingu
  - BI a CT
  - Akvizícia
  - PR a propagácia
5. Základné informácie finančného a ekonomického odboru
  - Vyhodnotenie činností finančného odboru
  - Správa o hospodárení spoločnosti
  - Výsledok hospodárenia (náklady a výnosy)
6. Audítorská správa
  - Súvaha
  - Výkaz ziskov a strát

# Základné informácie odboru správy bytových domov za rok 2013

**Aktivity vykonávané v rámci technickej správy bytových domov:**

**Program znižovania energetickej náročnosti a komplexnej revitalizácie bytových domov:**

V roku 2013 bolo v rámci programu zabezpečené:

- rekonštrukcia výtahov v 2 domoch s investičným nákladom 255 000,- €
- výmena horizontálnych a vertikálnych rozvodov SV, TV, kanalizácie, plynu a likvidácia azbestu v 10 domoch s investičným nákladom 310 000,- €
- oprava vonkajšej kanalizácie v 1 obytnom dome s investičným nákladom 27 000,- €
- rekonštrukcia elektroinštalácie v 2 domoch s investičným nákladom 36 000,- €
- komplexná obnova 7 bytových domov s investičným nákladom 2 230 000,- €.

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
- obnovu alebo modernizáciu spoločných častí a zariadení bytového domu
- komplexnú tepelnú ochranu bytového domu

Cieľom správne navrhutej a realizovanej obnovy bytového domu je najmä:

- zabránenie haváriám,
- predĺženie životnosti bytového domu,
- úspory energií,
- zvýšenie štandardu bývania,
- zvýšenie bonity bytového domu na realitnom trhu.

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, nakoľko inžiniering je komplexné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie od počiatkovej myšlienky až po kolaudáciu zrealizovaného diela v nasledovných krokoch :

- schválenie zámeru na schôdzi - nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, spolu so zvoľením komisie vlastníkov, ktorá má odporúčajúci charakter v procese revitalizácie bytového domu
- finančná analýza s výsledným stanoviskom; či dom je schopný finančne zvládnuť celú realizáciu diela
- oslovenie projektantov na predloženie cenových ponúk na vypracovanie projektovej dokumentácie a následne odsúhlasenie vybranej ponuky formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov, následne uzatvorenie zmluvy o diele



- príprava podkladov vrátane pôvodnej PD, potrebných pre vypracovanie PD na revitalizáciu BD, v spolupráci s komisiou vlastníkov vykonanie obhliadky domu a zadanie podmienok projektantovi
- po obdržaní vypracovanej PD zabezpečiť jej predloženie na vyjadrenie dotknutým orgánom štátnej správy - ORHaZZ, ObÚŽP, TI, PÚ a pod. a následne spolu s kompletnými podkladmi, vrátane dokladov o vlastníctve túto predložiť stavebnému úradu ako ohlásenie stavebných úprav alebo so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia, účasť na stavebnom konaní, zabezpečenie vydania stavebného povolenia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- na základe požiadaviek vlastníkov osloviť vybraných dodávateľov, minimálne 5 (mali sme aj 12) na predloženie cenových ponúk na realizáciu diela
- osloviť finančné inštitúcie na predloženie indikatívnych ponúk na financovanie diela
- osloviť poskytovateľov činnosti „stavebný dozor“, na predloženie cenových ponúk
- v spolupráci s členmi komisie vykonať analýzu predložených cenových ponúk, na základe ktorej komisia odporučí dodávateľa diela, poskytovateľa činnosti stavebný dozor ako aj spôsob financovania diela;
- na schôdzi vlastníkov následne odsúhlasiť dodávateľa diela, poskytovateľa činnosti stavebný dozor ako aj spôsob financovania diela cez komerčnú banku, poprípade zo ŠFRB, taktiež oboznámiť vlastníkov s možnosťou podania žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch a prihlásiť sa do programu MunSEFF.
- uzatvorenie zmlúv na realizáciu diela s dodávateľom, stavebným dozorom;
- príprava podkladov žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch na Ministerstvo dopravy, výstavby a RR SR, kde počet príloh je vo väčšine prípadov viac než 200 a zabezpečenie jej podania 15. januára nasledujúceho roku. Následne v prípade úspešnosti, zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o poskytnutí dotácie.
- príprava podkladov k žiadosti zo ŠFRB, kde počet príloh je obdobný ako pri žiadosti o poskytnutie dotácie na systémové poruchy a zabezpečiť podanie žiadosti prostredníctvom príslušného stavebného úradu 15. januára nasledujúceho roku. Následne nastáva kolobeh podpisov zmlúv o poskytnutí podpory vo forme úveru, zmluvy o zriadení záložného práva, ich registrácia v Notárskom registri záložných práv;
- prihlásenie do programu MunSEFF, príprava podkladov potrebných pre vypracovanie energetických auditov na získanie nenávratného grantu
- samotná realizácia diela - oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavby, záber verejného priestranstva, účasť na kontrolných dňoch, stretnutia s členmi komisie, stavebným dozorom a dodávateľom, prípadne projektantom za účelom riešenia vzniknutých situácií;
- kontrola a odsúhlasovanie faktúr, zabezpečovanie úhrad faktúr priamo v banke, prípadne na MDVaRR SR v rámci dotácie, pričom všetky faktúry musia byť skontrolované a podpísané dotknutými účastníkmi v zmysle zmluvy o dielo, úverovej zmluvy, alebo zmluvy o poskytnutí dotácií;
- preberacie konanie, kontrola odstánenia nedorobkov a závad, oznámenie dotknutým orgánom štátnej správy ukončenie stavby;
- v prípade, že bolo vydané stavebné povolenie, podať žiadosť na kolaudáciu stavby, pripraviť podklady pre vydanie rozhodnutia, účasť na kolaudačnom konaní, zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia a potvrdenie jeho právoplatnosti
- oznámiť ukončenie stavby pre program MunSEFF, vypracovanie podkladov pre certifikáciu diela, obhliadky za účasti odbornej organizácie zabezpečujúcej certifikáciu
- oznámenie ukončenia stavby MDVaRR SR alebo ŠFRB pričom je potrebné zabezpečiť celkové overenie realizácie diela

- vyhodnotenie celkovej revitalizácie na schôdzi vlastníkov bytov a NP

Realizovať celkový projekt revitalizácie v roku 2013 sa rozhodli ešte v roku 2012 vlastníci bytov a NP v 7 bytových domoch; čiastočne, či už ako pokračovanie projektu obnovy bytového domu alebo jeho začatie sa práce na obnove realizovali v ďalších 12 domoch.

Vlastníci v 2 bytových domoch sa rozhodli prostredníctvom správcu požiadať MDVaRR SR o podanie žiadosti o dotácie na odstránenie systémových porúch, ktoré boli úspešné a znamenali pre tieto domy ušetrené náklady vo výške 54 tis. €.

Vlastníci v 5 bytových domoch sa rozhodli prostredníctvom správcu požiadať o úver zo ŠFRB, všetky podané žiadosti spĺňali predpísané kritériá a obsahovali potrebné prílohy a domy získali výhodné úvery s 0% alebo 1% úročením v celkovej výške 1 425 000,- €

Na finančné zabezpečenie realizácie projektu revitalizácie bolo potrebné pre ďalšie z uvedených bytových domov zabezpečiť komerčné úvery, ktoré boli získané v Slovenskej sporiteľni, a.s. spolu vo výške 350 000,- €.

Na zvýhodnenie podmienok pri čerpaní komerčného úveru pre 2 bytové domy správca požiadal prostredníctvom Slovenskej sporiteľne o zapojenie sa do projektu MunSEFF o poskytnutie nenávratnej dotácie. Splnením kritérií a na základe kladného hodnotenia správca vytvoril možnosť získania finančných prostriedkov z projektu MunSEFF vo forme ďalšej nenávratnej dotácie v celkovej výške 47 850,- €.

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 sme schopní tieto služby poskytovať pre bytové domy v našej správe výhodnejšie ako externí dodávatelia, účtujeme si sumy podľa platného sadzobníka poplatkov, pričom za poskytnuté služby inžinieringu sme v roku 2013 získali príjem v celkovej výške 27 770,- €.

V priebehu kalendárneho roka správca na schôdzach vlastníkov bytov a NP zabezpečil poskytovanie informácií o dôvodoch a potrebe realizovania komplexnej obnovy bytového domu, o možnostiach jej financovania a možnostiach získania dotácií na realizáciu diela a pod. Z toho dôvodu sa v súčasnej dobe realizujú schôdze v 10 domoch, pri ktorých sa začal proces revitalizácie. V prípade, že vlastníci odsúhlasia formu financovania, budú sa tieto domy v budúcom roku revitalizovať. V týchto prípadoch opäť správca, na základe rozhodnutia vlastníkov, realizuje aj kompletný inžiniering.

### **Program znižovania nákladov na poistenie bytových domov**

V roku 2013 boli v spolupráci so zástupcom spoločnosti TETRA inSure prehodnotené poisťné zmluvy. Na základe toho bolo uzatvorené výhodnejšie poistenie v 45 bytových domoch poisťovňou UNION.

### **Pasportizácia novo prijatých bytových domov do správy SB v roku 2013**

V roku 2013 sme získali do správy 2 bytové domy, v ktorých bol následne vykonaný technický audit a pasportizácia. Na základe analýzy dokladov odovzdaných predchádzajúcim správcom boli pripravené podklady, na základe ktorých ekonomické oddelenie vyhotovilo zálohové predpisy.

### **Technické prehliadky spravovaných bytových domov**

Vo všetkých spravovaných bytových domoch bola vykonaná technická kontrola a obhliadka:

- z každej obhliadky bol vypracovaný písomný záznam, ktorý je uložený v počítačovej databáze
- na základe vykonaných prehliadok boli vypracované plány opráv a investícií na jednotlivé domy
- z dôvodu potreby prefinancovať plánované opravy a investície sa v 8 domoch odsúhlasilo zvýšenie príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv.

#### **Zabezpečenie domových schôdzí:**

- vypracovanie pozvánok a ich distribúcia
- príprava podkladov k prerokovaniu jednotlivých bodov programu
- fyzická účasť technických pracovníkov na 179 schôdzach

#### **Zefektívnenie systému vymáhania nedoplatkov**

- V roku 2013 boli na domových schôdzach schválené dobrovoľné dražby v deviatich bytových domoch.

#### **Odborné prehliadky a skúšky**

- v rámci ročného plánu revízií VTZ boli vykonané na odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení, bleskozvodov a plynových rozvodov
- v domoch, ktoré majú vlastné kotolne, bola vykonaná odborná prehliadka plynových kotlov a skúška komínov
- po uplynutí platnosti ciachu boli preciachované bytové vodomery na teplú a studenú vody

Bratislava, 13. 5.2014.

Ing. Alexandra Lauková  
vedúca OSBD

# Základné informácie tepelnej energetiky za rok 2013

## Najdôležitejšie aktivity v oblasti energetiky v roku 2013:

- Mesačné vykonávanie kontroly správnosti fakturovaného množstva tepla za každý bytový dom od dodávateľov (Cofely Termming, a.s. Cofely PRS, a.s. Cofely RT a.s., Dalkia a.s., GEON Energy a.s., Bratislavská teplárenská a.s.).
- Kontrola dodržiavania fakturácie objednaného množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a ústredného kúrenia.
- Nahrávanie údajov spotreby tepla na ÚK a TÚV do počítačovej databázy pre každý dom, spracovanie ročnej bilancie spotreby tepla na ÚK a TÚV podľa meračov tepla.
- V zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 219 zo 6.júla 2011 v znení neskoršej vyhlášky č. 170 z 15.júla 2012, ktorou sa ustanovila cenová regulácia v tepelnej energetike došlo k zmene zmlúv na dodávku a odber tepla u dodávateľov tepla pre rok 2013 a to v množstve objednaného tepla pre rok 2013 v kWh, vychádzajúceho zo skutočnej spotreby tepla roku 2011 a regulačnom príkone pre regulačné obdobie rokov 2012 - 2016. Regulačný príkon sa v zmysle uvedenej vyhlášky vypočíta ako podiel skutočne dodaného množstva tepla, osobitne aj pre teplo v teplej úžitkovej vode, v kilowatthodinách v roku t-2 do odberného zariadenia a počtu hodín 5300.
- Od 1. 1. 2009 nadobudol účinnosť Zákon 476/2008 Z.z. podľa ktorého v §11 je odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, povinný predkladať prehľadným spôsobom informácie o:
  - a. súčasnej skutočnej cene energie a skutočnej spotrebe energie,
  - b. súčasnej spotrebe energie spotrebiteľa a spotrebe za rovnaké obdobie predchádzajúceho roka,
  - c. spotrebe energie v porovnaní s priemernou, normalizovanou alebo referenčnou spotrebe energie.
- Pre firmy, ktoré vykonávajú rozúčtovanie nákladov podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), sme zaslali podklady pre rozpočítanie tepla na vykurovanie za rok 2013. U ostatných bytových domov sme rozúčtovanie nákladov na teplo na ÚK a prípravu TÚV realizovali v našej spoločnosti.
- Odsúhlasenie nových kúpnych zmlúv na odber tepla pre domy, ktoré prišli do našej správy v priebehu roka 2013.
- Zabezpečenie kvalitnej a bezporuchovej prevádzky 16 domových plynových kotolní vrátane predpísaných revízií, odborných prehliadok, skúšok VTZ a priebežnej údržby.
- V zmysle Zákona č. 508/2009 zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok VTZ, ročných revízií komínov, zabezpečenie technickej prehliadky zariadenia za odberným miestom v zmysle § 25 Zákona 657/2004.

- Na základe zmluvy a uznesenia vlastníkov bytov a NP bytového domu Vážska 20-30 sme uplatnili predkupné právo a od spoločnosti Cofely Termming, a.s, sme k dátumu 31.12.2013 odkúpili plynovú kotoľňu Vážska 20 do vlastníctva bytového domu Vážska 20-30. Zároveň sme realizovali výberové konanie na najvýhodnejšieho dodávateľa zemného plynu a elektrickej energie pre uvedenú kotoľňu Vážska 20.
- Na základe výberového konania na najvýhodnejšieho dodávateľa zemného plynu sme zmenili v 15 bytových domoch – plynových kotolňach dodávateľa zemného plynu, ktorým sa stala u 14 PK spoločnosť ZSE Energia, a.s. a u jedného SE Predaj, a.s.
- V spolupráci s vlastníkmi sme v záujme zníženia spotreby tepla na vykurovanie zabezpečili hydraulické prerégulovanie vnútorných rozvodov tepla po zateplení bytových domov.

#### Porovnanie skutočných cien tepla v rokoch 2012 a 2013

Dodávateľ	Obdobie	Skutočné ceny tepla v roku 2013				Skutočné ceny tepla v roku 2012				
		Variabilná zložka [€/kWh]	VZ index 2013/12	Fixná zložka [€/kW]	FZ index 2013/12	Obdobie	Variabilná zložka [€/kWh]	VZ index 2012/11	Fixná zložka [€/kW]	FZ index 2012/11
COFELY - TERMMING, a.s. - P.Biskupice,Vrakuňa	01.01.-31.12.2013	0,0498	1,01	168,7318	1,14	01.01. - 31.12.2012	0,0493	1,04	147,6864	1,37
COFELY - TERMMING, a.s. - BA,Petržalka,Ružinov,S.M.	01.01.-31.12.2013	0,0485	1,01	218,2703	1,17	01.01. - 31.12.2012	0,0480	0,98	186,5605	1,05
Dalkia Podunajské Biskupice, s.r.o.	01.01.-31.12.2013	0,0594	1,02	146,9447	1,11	01.01. - 31.12.2012	0,0580	1,05	132,2144	1,06
Dalkia, a.s. - Petržalka	01.01.-30.11.2013	0,0637	1,08	116,2402	1,14	01.01. - 31.12.2012	0,0590	1,06	101,7519	1,06
Dalkia, a.s. - Petržalka	01.12.-31.12.2013	0,0463		125,8046						
Dalkia, a.s - Ružinov	01.01.-30.11.2013	0,0637	1,08	116,2402	1,14	01.01. - 31.12.2012	0,0590	1,06	101,7519	1,06
Dalkia, a.s - Ružinov	01.12.-31.12.2013	0,0463		127,9707						
BaT, a.s. - Východ - Výstup z OST	01.01.-31.12.2013	0,0392	0,97	177,0632	1,10	01.01. - 31.12.2012	0,0405	0,96	161,3096	1,10
BaT, a.s. - Východ - Primár	01.01.-31.12.2013	0,0392	0,97	177,0632	1,10	01.01. - 31.12.2012	0,0405	0,96	161,3096	1,10
BaT, a.s. - Západ - Sekundárna sieť	01.01.-31.12.2013	0,0392	0,97	177,0632	1,10	01.01. - 31.12.2012	0,0405	0,96	161,3096	1,10
COFELY - PRS Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.	01.01.-31.12.2013	0,0427	0,99	219,9666	1,08	01.01. - 31.12.2012	0,0434	0,94	204,3654	1,12
GEON Energy, a.s.	01.01.-31.12.2013	0,0579	0,90	188,9855	1,07	01.01. - 31.12.2012	0,0646	1,20	176,6922	1,39
Cofely - Račianska teplárenská, a.s.	01.01.-31.12.2013	0,0573	1,08	158,8073	1,13	01.01. - 31.12.2012	0,0533	1,01	140,0993	1,17

Bratislava 15.05.2014

Ing. Jozef VALACH  
Hlavný energetik

# Vyhodnotenie plnenia úloh v oblasti personalistiky a miezd v roku 2013

Referát personalistiky a miezd (ďalej len „referát PaM“), ktorý je po stránke organizačnej, technickej a ekonomickej priamo podriadený konateľovi spoločnosti, zabezpečoval v roku 2013 v rámci plnenia úloh v oblasti ľudských zdrojov v zmysle platných právnych predpisov tieto úlohy:

## Personálny manažment

V rámci personálneho manažmentu plnil najmä tieto úlohy:

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

Pri plánovaní a obsadzovaní pracovných miest spoločnosti v roku 2013 bolo potrebné zohľadniť predovšetkým aktuálne potreby spoločnosti zadefinované v súlade s ďalším rozvojom činnosti spoločnosti (nárast spravovaných bytových domov, plnenie úloh súvisiacich s revitalizáciou spravovaných bytových domov). Osobitný dôraz bol kladený na ďalšiu racionalizáciu a skvalitnenie činnosti jednotlivých odborných útvarov, pričom bola pozornosť venovaná najmä organizačnej štruktúre spoločnosti a reštrukturalizácii odborných útvarov s cieľom zvýšenia funkčnosti i efektívnosti práce.

Pozornosť bola pritom zameraná :

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

a to v kategóriách :	plán r. 2013	skutoč. 31. 12. 2013	priemer
• techn. - hosp. zamestnanci :	19	19	19,0
• robotnícke profesie :	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
<b>Spolu :</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19,0</b>

#### b) na kvalifikáciu zamestnancov správy spoločnosti (stav THP k 31. 12. 2011) :

so vzdelaním :		
• vysokoškolským	6, t.j.	31,58 % (2012 - 33,34 %)
• úplným stredoškolským	13, t.j.	68,42 % (2012 - 66,66 %)
• so stredným odborným vzdelaním	<u>0</u> , t.j.	0,00 % (2012 - 0,00 %)
<b>Spolu :</b>	<b>19, t.j.</b>	<b>100,00 %</b>

#### c) na vekové a iné zloženie zamestnancov (stav k 30. 12. 2013) :

skladba zamestnancov z hľadiska veku :		
• mladiství	0	
• zamestnanci do 35 rokov	1, t.j.	5,26 % (2012 - 5,56 %)
• zamestnanci od 35 do 50 rokov	9, t.j.	47,37 % (2012 - 44,44 %)
• zamestnanci nad 50 rokov	<u>9</u> , t.j.	47,37 % (2012 - 50,00 %)
<b>Spolu:</b>	<b>19, t.j.</b>	<b>100,00 %</b>

• skladba zamestnancov z hľadiska pohlavia :		
muži	5, t.j.	26,32 % (2012 - 22,22 %)
ženy	<u>14</u> , t.j.	73,68 % (2012 - 77,78 %)
	<b>19, t.j.</b>	<b>100,00</b>

V roku 2013 spoločnosť nemala povinnosť zamestnávať žiadneho zamestnanca so zmenenou pracovnou schopnosťou v zmysle zákona NR SR č. 387/1996 Z. z. o zamestnanosti, napriek tomu zamestnávala jedného takéhoto pracovníka a preto sa na ňu nevzťahovala povinnosť finančného odvodu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave za neplnenie tohto ukazovateľa.

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

V rámci § 49 Zákonníka práce nebola v roku 2013 žiadna požiadavka zo strany zamestnancov na kratší pracovný čas.

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

Nakoľko spoločnosť zabezpečovala prevažujúci predmet svojej činnosti predovšetkým zamestnancami v pracovnom pomere (§ 7 ods. 4 Zákonníka práce), zamestnávanie v rámci dohôd využívala len na plnenie svojich úloh v rámci zmlúv o výkone správy. Išlo výhradne o mimopracovný vzťah na upratovacie práce na základe požiadaviek spravovaných bytových domov, ktorým bola cena práce aj s príslušnou ekonomickou maržou následne vyfakturovaná.

Zamestnávanie zamestnancov v mimopracovnom vzťahu založenom :

- **dohodou o vykonaní práce (§ 226 Zákonníka práce) :**  
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo v roku 2013 uzatvorených celkom 104 dohôd o vykonaní prác (upratovanie spoločných priestorov bytových domov, čistenie kontajnerových stojísk, zimná údržba, odpočty bytových vodomero a meračov tepla a pod.),
- **dohodou o pracovnej činnosti (§ 228a Zákonníka práce),**  
v rámci tohto paragrafu „ZP“ bolo uzatvorených 72 dohôd na vykonávanie upratovačských prác v bytových domoch.

V dôsledku zmien v odvodoch z dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru od 1. 1. 2013 a stanoviska Sociálnej poisťovne nadobudli zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým sa vyplácajú pravidelné mesačné odmeny v zmysle zmluvy o výkone správy, postavenie zamestnancov v právnom vzťahu, ktorý zakladá právo na príjem zo závislej činnosti a naša spoločnosť začala plniť voči nim formálne funkciu zamestnávateľa rovnako, ako pri zamestnávaní zamestnancov na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru. Tým **sa počet pracovnoprávných vzťahov zvýšil o 97. V súvislosti so zmenou v odvodových povinnostiach prišlo aj k výrazným zmenám v cene práce tzv. dohodárov a zástupcov vlastníkov bytov a NP a následne aj v nákladoch spravovaných bytových domov.** Preto bola v priebehu celého roka poskytovaná metodická pomoc zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov za účelom optimalizácie uvedených nákladov.

**f) na dodržiavanie pracovno-právnych predpisov :**

V rámci riešenia personálnych záležitostí (skončenie pracovného pomeru, zmena obsahu dojednaných pracovných podmienok a pod.) bol kladený dôraz na dodržiavanie ustanovení Zákonníka práce a v tomto smere sa nevyskytli žiadne nedostatky.

útvarech :

- a) vedúcim odborných útvarov bola poskytovaná metodická pomoc a usmernenie v pracovnoprávnej oblasti, súčinnosť pri optimalizácii nákladov spravovaných bytových domov, pri zaradovaní zamestnancov, skončení pracovného pomeru, zmenách obsahu pracovných zmlúv a pod.,
- b) vypracovaný bol plán dovolení na rok 2013, ktorého plnenie bolo pravidelne hodnotené vo vedení spoločnosti, čerpanie bolo zabezpečené na 87,3 %,
- c) vykonávané boli pravidelné a nepravidelné kontroly príchodov do zamestnania, vedenia evidencie príchodov a odchodov z pracoviska zo služobných dôvodov a využívania fondu pracovného času v zmysle platnej úpravy vnútorného režimu v objekte správy spoločnosti, dodržiavania stránkových hodín.
- d) v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov bolo zabezpečené poučenie oprávnených osôb o podmienkach spracúvania osobných údajov a povinnosti mlčanlivosti. Vykonaná bola registrácia **Informačného systému o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov** na Úrade na ochranu osobných údajov SR v stanovenom termíne. Priebežne sa vykonávalo poučenie o mlčanlivosti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako osôb s možnosťou prístupu k osobným údajom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- e) novelizované boli podnikové dokumenty Organizačný poriadok, Pracovný poriadok, Mzdový poriadok, Bezpečnostný projekt a bezpečnostné smernice na ochranu osobných údajov, ktoré sú v rámci interného informačného systému prístupné trvale všetkým zamestnancom.

## Mzdová oblasť

1. **Odmeňovanie zamestnancov v roku 2013** vychádzalo z príslušných ustanovení Zákonníka práce a Mzdového poriadku spoločnosti. Aplikované boli tieto formy odmeňovania :

- a) **odmeňovanie technicko-hospodárskych zamestnancov** pri 40 hodinovom týždennom pracovnom čase (§ 85 Zákonníka práce) bolo zabezpečené mesačnou mzdou podľa zaradenia do tarifného stupňa podľa náročnosti vykonávanej práce, individuálnym príplatkom ako pohyblivou zložkou mzdy, podmienenou kvalitou plnenia úloh. Pri plnení úloh nad rámec pracovných povinností mohla byť zamestnancovi priznaná mimoriadna odmena,
- b) **odmeňovanie zamestnancov v robotníckych profesiách v hlavnom pracovnom pomere** sa v roku 2013 v spoločnosti nevyskytovalo,
- c) **odmeňovanie individuálnou mzdou** zamestnancov zamestnaných na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovný pomer (§§ 226 a 228a „ZP“). Išlo prevažne o práce malého rozsahu vymedzené výsledkom práce, vykonávané na základe požiadavky vlastníkov bytov.

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

- d) **odmeňovanie zástupcov vlastníkov bytov** v počte 97 bolo realizované v rámci informačného systému „Personalistika a mzdy“ včítane odvodov v zmysle uznesení schôdzí vlastníkov bytov. Cena práce bola spravovaným bytovým domom fakturovaná včítane ekonomickej marže a dane z pridanej hodnoty.



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

Všetky odvody boli vykonané včas a v správnej výške, mesačné hlásenia boli predkladané v stanovených termínoch v elektronickej forme. Tento stav potvrdili Sociálna poisťovňa a všetky zdravotné poisťovne (VŠZP, Dôvera, Union) v osobitných potvrdeniach pre účely úverovania revitalizácie bytových domov. Taktiež vo vzťahu k Finančnej správe (daň z príjmu zo závislej činnosti) a Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave boli splnené včas všetky povinnosti.

**Získavanie, výber a uvoľňovanie personálu :**

V súlade s potrebami spoločnosti, organizačnými zmenami a prípravou na včasné a kvalitné obsadenie funkcií bola venované osobitná pozornosť najmä na :

a) **nábor personálu:** v rámci náboru bolo vykonané výberové konanie na pracovnú pozíciu samostatný ekonóm pre oddelenie ekonomickej správy bytových domov a samostatný technik pre oddelenie technickej správy bytových domov,

b) **výber a rozmiestňovanie personálu a adaptačný proces:** boli zabezpečované v súlade s potrebami spoločnosti bez akýchkoľvek nedostatkov,

c) **uvoľňovanie personálu,**  
V roku 2013 bol ukončený pracovný pomer dohodou k 30. 6. 2013 s technikom správy bytových domov,

**d) riadenie vnútroorganizačnej mobility**

V oblasti riadenia vnútroorganizačnej mobility boli zabezpečené interné školenia 14 zamestnancov so zameraním na IS DOMUS v súvislosti s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytov, ako aj zmenou v odvodovej povinnosti od 1.1.2013 u zamestnancov zamestnávaných na základe dohôd,

**Školenie v rámci skúšobnej doby:**

Bolo realizované u dvoch nových zamestnancov prostredníctvom príslušných vedúcich odborov na základe plánu s cieľom rýchleho oboznámenia sa s problematikou funkcie a kvalitného zapracovania sa,

**Externé školenie:**

Absolvovali 2 novoprijatí zamestnanci v oblasti BOZPaPO firmou Beztech, s.r.o.,

**Školenie zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci :**

Školenie nových zamestnancov z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany bolo vykonávané v každom jednom prijímacom procese včítane zamestnávania v rámci dohôd pred nástupom do práce. Pravidelné školenie z OBP, PO s účasťou všetkých zamestnancov spoločnosti, včítane vedúcich zamestnancov, bude vykonané v roku 2015 po uplynutí dvojročného obdobia firmou Beztech, s.r.o.,

**školenie z prevádzky služobných vozidiel :**

V zmysle vyhl. SÚBP a SBÚ č. 208/1991 Zb., zák. NR SR č. 121/2004 Z. z. absolvoval školenie 1 novoprijatí zamestnanec používajúci služobné vozidlá. Ostatní zamestnanci používajúci služobné vozidlá budú preškolení v zmysle predchádzajúceho bodu v máji 2015.

e) **metodické riadenie personálnej práce** v jednotlivých odborných

e) **vyplatenie 13. platu** v zmysle mzdových podmienok dojednaných v pracovných zmluvách zamestnancov vo výške priznanej mesačnej mzdy zamestnancov sa uskutočnilo v októbri 2013,

f) **doplnkové dôchodkové poistenie** bolo poskytnuté 11 zamestnancom na základe uzatvorenej zamestnávateľskej zmluvy príspevok vo výške 3,0% z hrubej mzdy.

### **Bezpečnosť pri práci a ochrana zdravia zamestnancov**

Bola zabezpečená v zmysle platnej Koncepcie politiky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v spoločnosti v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. V roku 2013 sa nevyskytol žiadny pracovný úraz.

### **Sociálna oblasť**

Plnenie úloh v tejto oblasti vychádzalo zo Zásad tvorby a čerpania sociálneho fondu zamestnancov na rok 2013 a bolo zamerané na :

- **tvorbu sociálneho fondu**, ktorá bola zabezpečená :
  - vo výške 1,0 % zo súhrnu hrubých miest zúčtovaných zamestnancom na výplatu za bežný mesiac,
  - prídel z použiteľného zisku za rok 2012 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.

*Bratislava, 13. 5.2014*

*František Mach  
personálne oddelenie*

# Základné informácie právneho referátu za rok 2013

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

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

## Súdne vymáhanie

V roku 2013 bolo podaných 89 návrhov na vydanie platobného rozkazu, výška žalovaných pohľadávok bola vo výške 141 636,- € z toho v 40 prípadoch došlo k uhradeniu nedoplatku až po podaní návrhu na súd a následného vydania platobného rozkazu. Vo finančnom vyjadrení je to čiastka 60 127,- € čo predstavuje 42% úspešnosť. V 34 prípadoch, kde žalovaní neprejavili záujem uhradiť svoj nedoplatok ani po doručení predexekučnej upomienky, bola podaná exekúcia. Výška exekúovaných pohľadávok bola 32 767,- € z toho 14 436,- € bolo vymožených JUDr. Plškom – súdnym exekútorom, čo predstavuje 44 % úspešnosť.

Advokátska kancelária vymohla v roku 2013 mimosúdne 33 988,- €, ušetrili sa nemalé finančné prostriedky na kolkoch a trovách a taktiež domom sa rýchlejšie vrátili ich finančné prostriedky.

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

## Výzvy

K 31.12.2013 boli zasielané výzvy šesťkrát v celkovej výške pohľadávky 427 937,- €, z toho boli uhradené výzvy vo výške 178 108,- € čo predstavuje 42% úspešnosť.

## Dražby

Pri pohľadávke nad 1 000,- € sme na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov a po prerokovaní konkrétnych prípadov so zástupcom domu predložili návrh na dražbu bytu u daných neplatičov, vďaka čomu prišlo väčšinou k úhrade celého nedoplatku zo strany neplatiča ešte pred pristúpením k dražbe. K odsúhlaseniu dražieb došlo v 9 prípadoch výška nedoplatkov v týchto prípadoch dosiahla výšku 20 603,- €. V 7 prípadoch došlo k uhradeniu všetkých nedoplatkov ešte pred realizovaním dražby, boli uhradené nedoplatky vo výške 15 470,- €. Dve dražby budú realizované v nasledujúcom mesiaci.

- raz do mesiaca boli brífingy s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných + prekonzultovanie jednotlivých problematických prípadov u fyzických osôb. Vďaka osobitnému prístupu nášho právneho oddelenia prišlo zo strany neplatičov k uhradeniu nedoplatkov vo výške 33 988,- € mimosúdnou dohodou, kde boli ušetrené značné finančné prostriedky (kolky, trovy konania) ako aj čas.
- raz do mesiaca boli stretnutia s Mgr. Bognárovou ohľadne prehľadu žalovaných právnických osôb + informácie o týchto jednotlivých prípadoch. Vďaka zaslaným výzvam vo väčšine prípadoch došlo k úhrade nedoplatkov.
- vždy po uzávierke mesiaca prebehla spoločná porada právneho a ekonomického oddelenia, aby sa vyhodnotili všetci dlžníci, taktiež dodržiavanie splátkových kalendárov. Následne právne odd. pripravilo podklady pre advokátsku kanceláriu, ktorá postupovala podľa štruktúry krokov na vymoženie pohľadávky.

V uplynulom roku boli intenzívne riešené dlžoby na nájomných bytoch. Na jednej strane je možné skonštatovať, že sa do konca roka podarilo vymôcť skoro všetky pohľadávky viaznuce na nájomných bytoch, ktoré dosahovali výšku pre súdne vymáhanie. V jedinom prípade sa však nepodarilo vymôcť pohľadávku a to na byte na Jedľovej ulici. I napriek faktu, že dlžníci spolupracovali, je súdny spor ešte nedoriešený (výpoveď nájmu a pohľadávka na cca 8 tis. €), nakoľko jeden z nájomníkov na konci roka zomrel a taktiež z dôvodu, že počas roka nájomcovia aj pred súdom deklarovali svoj zámer dlh splatiť a hľadali osoby, ktoré by im pomohli vyplatiť pohľadávku. Faktom však zostáva, že v byte bývalo 7 osôb o ktorých máme vedomosť, náklady na bývanie však neplatil nikto. Náklady na prevádzku sú veľmi vysoké a nájomcovia ani v súčasnosti neplatia žiadne úhrady, spojené s užívaním bytu. Úhrady starších dlhov prichádzali v rámci exekúcie dôchodku povinného a platu povinnej. Súd je pripravený rozhodnúť o vypratání, na posledné vytyčené pojednávanie však odporkyňa bez ospravedlnenia neprišla. V nasledujúcom období očakávame vypratanie tohto bytu.

## **System sociálnych dní**

System sociálnych dní, realizovaný konateľom spoločnosti v spolupráci s advokátskou kanceláriou, kde sa snažíme korektným prístupom dohodnúť na zaplatení nedoplatkov v čo najkratšom čase (splátkový kalendár, ktorí je odsúhlasený aj zástupcom domu). Je potrebné poukázať na skutočnosť, že dlžníci sa zodpovednejšie stavajú k svojim záväzkom a oslovujú správcu so zámerom riešiť svoje záväzky, ale vzhľadom k ekonomickým podmienkam nie sú schopní naraz uhrádzať vzniknutý dlh, preto záväzky riešime splátkovými kalendármi. Viacerí dlžníci prejavili záujem o splátkové kalendáre, ktoré sú schvaľované po predchádzajúcom súhlase zástupcu domu konateľom spoločnosti. Pri tomto treba spomenúť, že sa zlepšila komunikácia so zástupcami vlastníkov jednotlivých domov, ktorí nemalou mierou tiež prispievajú k vyriešeniu problémov neplatičov tým, že osobne sa dosť angažujú v tejto problematike. Behom roka bolo uzavretých 67 splátkových kalendárov, ktoré sú pravidelne kontrolované.

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

V posledných rokoch sa rozšírila agenda týkajúca sa uplatňovania práv vlastníkov na súdne domáhanie sa zneplatnenia uznesení schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov. Dotknutí vlastníci podávajú žaloby iba na

správcu, resp. na ostatných vlastníkov a správcu. Doposiaľ ani jeden spor nebol rozhodnutý tak, aby napadnuté uznesenie bolo zrušené. Taktiež pribudla právna agenda domov, ktoré si súdnou cestou uplatňujú svoje zákonné nároky voči dodávateľom, vlastníkom, ktorí zasiahli bez súhlasu ostatných vlastníkov do spoločného majetku všetkých vlastníkov bytového domu.

V závere je potrebné poukázať na skutočnosť, že platobná disciplína vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednotlivých bytových domov je odrazom stavu ekonomiky a stále stúpajúci počet neplatičov odráža všeobecne ťaživú situáciu ekonomiky. Zvýšený počet neplatičov však priniesol aj kladný jav a to zodpovednejší prístup dlžníkov k riešeniu záväzkov.

30.04.2014

*Adriana Fabianová*  
*právne oddelenie*

# Vyhodnotenie Marketing za rok 2013

## Spravodajský systém (Business Intelligence)

- Databáza obsahujúca informácie o bytových domoch vo Vrakuni a Podunajských Biskupiciach (počet bytov, aktuálny správca). Priebežné sledovanie vývoja za účelom vytypovania domov vhodných na oslovenie za účelom akvizície.

## Sledovanie potenciálneho klienta (Customer tracking)

- Za pomoci informačnej databázy sa oslovovali 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 2013 prešlo do našej správy 2 bytové domy:
  - k 1. 1. Ferdiša Kostku 1 43 bytov, 51 garáží
  - k 1. 1. Tománkova 2, 4, 6 50 bytov
  - Spolu celkom 2 objektov 93 bytov, 51 garáží
- V roku 2013 nevystúpili zo správy žiadne bytové domy

## PR a propagácia

- **Interný občasník „Bývajme spokojne“** – infoprint pre klientov SB. V roku 2013 nebol vydaný občasník z dôvodu šetrenia prostriedkov spoločnosti.
- **Iné médiá** – priebežné vyjadrenia pre denníky Hospodárske noviny, SME, Pravda a Slovenský rozhlas (RTVS).

## Tabuľka tlačových správ a počet plánovaných uverejnených príspevkov v súvislosti s nadchádzajúcim rokom.

médiu	Rok 2013	Rok 2014
Metropola	2	3
Iné médiá vrátane TV a rádia a www	13	14
<b>Spolu:</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

# Vyhodnotenie Marketing za rok 2013

## EVENTY

- **Semináre a workshopy**
  - ad hoc tematicky zameraná osвета pre zástupcov vlastníkov v domoch v správe SPOBY. V roku 2013 sa neuskutočnila osvetová akcia, nakoľko spoločnosť nenašla sponzora, ktorý by mal záujem sa prezentovať a uhradiť náklady spojené s realizáciou semináru. V roku 2014 plánujeme 1 seminár, zameraný na dodržiavanie požiarnej ochrany
- **Firemné akcie**
  - Spoločný firemný teambuilding spojený s rekreáciou (ozdravovací pobyt, návšteva kultúrnych pamiatok) v Lido di Jesolo – september 2013.

## Podpora predaja služieb

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

# **Základné informácie Ekonomického odboru za rok 2013**

## **Odbor ekonomickej správy bytových domov**

V roku 2013 sme zaznamenali zvýšený nárast predaja bytov, s čím bola spojená vysoká administratívna náročnosť.

Pretože prišlo k významným úsporám energií z dôvodu vyregulovania tepelných sústav a zateplenia bytových domov, pristúpili sme, aj základe žiadostí samotných vlastníkov bytov, schválených na schôdzach, k úpravám výšky zálohových predpisov na ústredné kúrenie a fond prevádzky, údržby a opráv,

Do našej správy sme prevzali v roku 2013 dva bytové domy: Tománková 2,4,6 a Ferdiša Kostku 1. Pre bytový dom Tománková 2,4,6 sme spracovávali aj rozúčtovanie skutočných nákladov za rok 2012, nakoľko bývalý správca odmietol vypracovať rozúčtovanie za obdobie, kedy vykonával správu domu. Pretože sa v našej databáze nenachádzali žiadne podklady, potrebné pre spracovanie ročného vyúčtovania, bolo potrebné aby naše oddelenie nahralo do systému ručne kompletne podklady - predpis, platby za užívateľov, všetky faktúry, osobomesiace, plochy bytov a nebytových priestorov a nastavilo potrebné rozúčtovacie procedúry

Kedže sme preberali do našej správy niekoľko domov za rok 2012, v roku 2013 sme museli zapracovať vyúčtovania od bývalých správcov do našej databázy a následne zabezpečiť finančné vysporiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Na základe spoločných odberných miest pre bytové domy nastal nárast prerozdelenia a refakturácie nákladov za dodávku rôznych médií iným správcom.

Pre Mestskú časť Vrakuňa sme na základe Príkazných zmlúv vypracovávali rozúčtovanie nákladov na nájomné byty a byty v škôlkach a školách.

Na požiadanie zástupcov vlastníkov ekonomické oddelenie odovzdávalo informácie o nedoplatkoch, ich riešení, bankových výpisoch a faktúrach jednotlivých bytových domov.

Na základe dotazníkov pri preberaní nových bytových domov do správy, prípadne na žiadosť vlastníkov vystavovali pracovníčky Zmluvy o poskytovaní informácií prostredníctvom internetu.

*Bratislava 21.5.2013*

*Lubica Urminská  
vedúca ekonomiky bytov*



# Správa o hospodárení spoločnosti za rok 2013

## Výsledky hospodárenia firmy SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. k 31.12.2013

### A. Náklady:

Celkové náklady v r. 2013 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 563.471,67 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Spotreba materiálu (501) – 27.190,60 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie kancelárskych potrieb a tlačív, tlače, odbornej literatúry, pohonných hmôt, spotrebu hygienických prostriedkov, čistiacich potrieb. Zahŕňa aj hodnotu drobného hmotného majetku, o ktorom účtovná jednotka rozhodla, že nie je dlhodobým majetkom.

Spotreba elektrickej energie (502) – 4.459,07 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na obstaranie spotrebovanej elektrickej energie v objekte spoločnosti.

Spotreba tepelnej energie (502) – 7.695,90 € – položka odzrkadľujúca náklady na vykurovanie administratívnej budovy na Toplianskej ul.

Opravy a udržiavanie (511) – 9.352,68 – nákladová položka zahŕňajúca náklady na opravu a údržbu kancelárskych strojov, automobilov, kancelárskych priestorov.

Cestovné (512) – 1.019,74 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služobné cesty zamestnancov.

Náklady na reprezentáciu (513) – 819,55 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady použité na účely reprezentácie (materiál na pohostenie pri zasadnutiach dozorenej rady a pri rokovaní s obchodnými partnermi)

Nájomné (518) – 469,75 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za nájomné za priestory správy spoločnosti.

Náklady na poštové služby (518) – 11.399,45 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poštovný styk.

Služby výpočtovej techniky (518) – 15.628,76 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správu počítačovej siete a poplatky za aktualizácie softwaru.

Náklady na právnu a audítorskú činnosť (518) – 27.831,69 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady mesačného paušálu právnikovi ako aj navyše poskytnuté právne služby, audit účtovníctva a služby vedenia účtovníctva:

Telekomunikačné služby (518) – 8.268,13 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na telefónne poplatky a internet.

Ostatné služby (518) – 24.230,66 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na služby spojené s obsluhou bojlerovni, hygienických služieb, upratovanie

v priestoroch firmy, servisné služby na tlačiarne, služby spojené s nákupom stravných lístkov pre zamestnancov, školenia, montáž nábytku a ost. služby.

Marketing (518) – 895,10 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na reklamu umiestnenú na stene bytového domu na Toryskej ul.

Mzdové náklady (521) – 240.733,81 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na mzdy technicko-hospodárskych pracovníkov a pracovníkov zamestnávaných mimo pracovného pomeru (dohody o vykonaní práce a pracovnej činnosti).

Odmeny členom orgánov spoločnosti (523) – 20.475,08 € - nákladová položka zahŕňajúca odmeny členov dozornej rady spoločnosti a konateľky spoločnosti.

Zákonné sociálne poistenie (524) – 90.447,09 € - nákladová položka zahŕňajúca zákonné náklady sociálneho poistenia na každého zamestnanca a pracovníkov pracujúcich na dohody.

Doplnkové dôchodkové poistenie (525) – 4.031,66 € - nákladová položka zahŕňajúca doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov v zmysle platných predpisov.

Sociálne náklady (527) – 15.566,66 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady tvorby sociálneho fondu v zmysle zákona o tvorbe, výške a použití sociálneho fondu, príspevky na stravovanie zamestnancov, lekárske prehliadky zamestnancov, odstupné a odchodné pri odchode do dôchodku.

Daň z motorových vozidiel (531) – 505,45 € - nákladová položka zahŕňajúca cestnú daň za motorové vozidlá.

Daň z nehnuteľnosti (532) – 2.294,75 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady dane z bytov, pozemkov a garáže v majetku spoločnosti.  
Daň sa odvádza na účet mestskej časti Vrakuňa a je vyčíslená v zmysle platných všeobecne záväzných nariadení.

Ostatné dane a poplatky (538) – 1.954,61 € - nákladová položka zahŕňajúca náklady na správne a súdne poplatky, odvoz komunálneho odpadu. Výpočty a poplatky sú stanovené v zmysle platných predpisov.

Zostatková cena predaného DNM a DHM (541) – 2.055,33 € - nákladová položka zahŕňajúca zostatkovú cenu predaného bytu a prislúchajúci podiel na pozemku.

Dary (543) – 196,28 € - nákladová položka zahŕňajúca dary pracovníkom pri jubileách.

Zmluvné pokuty a penále (544) – 111,20 € - nákladová položka zahŕňajúca poplatok z omeškania za oneskorenú platbu od SPP a poplatok za vynechanú platbu zo ŠFRB.

Ostatné pokuty a penále (545) – 500 € - nákladová položka zahŕňajúca pokutu od Štátnej energetickej inšpekcie.

Odpis pohľadávky (546) – 726,46 € - nákladová položka zahŕňajúca čiastočný odpis neidentifikovaného zostatku na analytickom účte 343, ako aj odpis

nevymožiteľnej pohľadávky za duplicitne vyplatenú mzdu , odpis duplicitne uhradenej faktúry.

Opravná položka k pohľadávkam (547) – 2.752,31 € - vytvorená v zmysle zákona o účtovníctve a zákon o Daní z príjmov.

Ostatné prevádzkové náklady (548) – 1.512,77 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady na poplatok za neodhlásené ističe na bytových domoch, spoluúčasť na nákladoch za poškodené senzory na Poľnohospodárskej 27, zúčtovanie rozdielu za predpis za nájomné byty v cudzej správe po zúčtovaní ročného vyúčtovania.

Odpisy hmotného investičného majetku (551) – 21.835,12 € – nákladová položka zahŕňajúca výšku odpisov bytov, strojov, prístrojov a zariadení ako aj dopravných prostriedkov v zmysle platných právnych predpisov.

Z celkovej hodnoty odpisov je 4.993,08 € nedaňový odpis (odpisy traktora, ktorý bol bezplatne daný do užívania Mestskej časti Vrakuňa).

Úroky (562) - 3,46 € - úroky z čerpaného úveru. Posledná splátka úveru bola v 2/2013.

Ostatné finančné náklady (568) – 6.112,43 € – nákladová položka zahŕňajúca náklady za poplatky vedenia účtov v bankových ústavoch, poistné z titulu poistenia hnutelného a nehnuteľného majetku.

Daň z príjmov bežnej činnosti (591) – 12.396,12 € – nákladová položka zahŕňajúca odvod zo zisku vo výške 23% zo základu dane.

#### B. Výnosy (tržby):

Dosiahnuté výnosy v roku 2013 predstavujú vo finančnom vyjadrení čiastku 595.619,03 € a sú členené do nasledovných položiek podľa jednotlivých účtov:

Tržby z nájomného za byty (602) – 519,72 € – príjmová položka, ktorej výška závisí od výšky regulovaného nájomného.

Tržby z nájomného za nebytové priestory (602) – 34.391,27 € - položka zahŕňajúce nájomné od firmy Tajpan za kancelársky priestor, nájomné za budovu „Pekáreň“ a tenisových kurtov, ako aj prenájom garáže za uskladnené veci p. Seříkovej.

Tržby za upratovanie (602) – 1.468,83 € – príjmová položka za výkony spojené s udržiavaním spoločných priestorov a častí spravovaných objektov.

Tržby ostatné (602) – 53.311,03 € – podstatnou sumou je fakturácia za inžiniering pri zabezpečovaní obnovy bytového fondu, marža za práce spojené s fakturáciou odmiem pre zástupcov vlastníkov a upratovačov zabezpečovaných na základe dohod, fakturácia za odpisy vodomero, poplatky za vystavenie upomienok, poplatok za administráciu úverov bytových domov.

Tržby za správu bytov a nebytových priestorov (602) – 453.214,11 € – príjmová položka tvorená prijatými poplatkami za výkon správy bytov a nebytových priestorov.

Tržby z prevádzkovania kotolní (602) – 13.219,83 € - výnos za spravovanie kotolní v bytových domoch.

Tržby z predaja DHM (641) – 21.329,85 € - položka zahŕňa predaj bojlerovni bytovým domom po skončení splácania úveru, predaj bytu.

Zmluvné pokuty, penále, úroky z omeškania (644) – 1.170,- € - vymožené penále za oneskorené úhrady za predpísané nájomné.

Ostatné prevádzkové výnosy (648) – 15.996,84 € – príjmová položka tvorená najmä zúčtovaním alikvotnej časti dotácie na opravu strechy budovy „Pekáreň“, refakturovanými poštovými poplatkami, výnosmi za náklady spojené s bankovými úvermi na bojlerovne, poplatkami za fotokópie.

Úroky z bankových účtov (662) – 997,55 € – príjmová položka z úrokov na bankových účtoch.

**VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
K 31.12. 2013

**NÁKLADY**

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť 31.12. 2013	Finančný plán na rok 2013	skutočnosť medzisúčty
501	Spotreba materiálu	27 190,60	22 200	
502	Spotreba elektrickej energie	4 459,07	5 300	
502	Spotreba tepelnej energie	7 695,90	6 900	39 345,57
511	Opravy a udržiavanie	9 352,68	35 000	
512	Cestovné	1 019,74	300	
513	Náklady na reprezentáciu	819,55	1 000	
518	Nájomné	469,75	500	
518	Náklady na poštovné služby	11 399,45	10 300	
518	Služby výpočtovej techniky	15 628,76	13 500	
518	Náklady na právnu, audit, účtovnú činnosť	27 831,69	23 400	
518	Náklady na telekomunikačné služby	8 268,13	8 900	
518	Ostatné služby	24 230,66	20 400	
518	Marketing	895,10	1 500	99 915,51
521	Mzdové náklady	240 733,81	434 000	
523	Odmeny členom orgánov spoločnosti	20 475,08	19 900	
524	Zákonné sociálne poistenie	90 447,09	153 000	
525	Doplnkové dôchodkové poistenie	4 031,66	4 000	
527	Zákonné sociálne náklady	15 566,66	16 200	371 254,30
531	Daň z motorových vozidiel	505,45	500	
532	Daň z nehnuteľností	2 284,75	2 300	
538	Ostatné dane a poplatky	1 954,81	1 100	4 754,81
541	Zostatková cena predaného DNM a DHM	2 055,33	2 000	
543	Dary	196,28	250	
544	Zmluvné pokuty a penále	111,20		
545	Ostatné pokuty a penále	500,00		
546	Odpis pohľadávky	726,46	730	
547	Opravné položky k pohľadávkam	2 752,31	900	
548	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 512,77		7 854,35
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku	16 842,04	12 900	
551	Odpisy dlhodobého hmotného majetku - nedaňové	4 993,08		
554	Tvorba ostatných rezerv			21 835,12
562	Úroky	3,46	10	
568	Finančné náklady	6 112,43	7 000	6 115,89
588	Ostatné mimoriadne náklady			
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti	12 396,12	200	
<b>Spolu:</b>		<b>553 471,67</b>	<b>804 190</b>	

**VÝNOSY**

Číslo účtu	Názov účtu	Skutočnosť k 31.12. 2013	Finančný plán na rok 2013	
602	Tržby z nájomného za byty	519,72	500	
602	Tržby za nájomné (Tajpan, Balty, Opax)	34 391,27	40 000	
602	Tržby za upratovanie	1 468,83	260 000	
602	Tržby - ostatné	53 311,03	30 000	
602	Tržby za správu bytov a nebytových priestorov	453 214,11	442 000	
602	Tržby z prevádzkovania kotolní	13 219,83	12 000	556 124,79
641	Tržby z predaja DHM	21 329,85	30 500	
644	Zmluvné pokuty, penále a úrok z omeškania	1 170,00	250	
645	Ostatné pokuty a penále - nedaňové			
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	15 996,84	9 800	
654	Zúčtovanie ostatných rezerv			
662	Úroky	997,55	900	
665	Výnosy z dlhodobého finančného majetku			
668	Ostatné mimoriadne výnosy			
<b>Spolu:</b>		<b>595 619,93</b>	<b>825 950</b>	

<b>HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK - ZISK</b>	<b>32 147,36</b>	<b>21 760</b>
------------------------------------	------------------	---------------

Bratislava 31.3.2014