



VÝROČNÁ SPRÁVA

ROK

2024

OBSAH

I. ÚVODNÉ SLOVO	3
II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	5
III. EKONOMICKÉ ÚDAJE.....	6
IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA	11
V. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2022-2023-2024	12
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2024	13
IX. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI	29

I. ÚVODNÉ SLOVO



Vážení pán primátor, poslankyne a poslanci mestského zastupiteľstva v Ružomberku, spoločníci a obchodní partneri.

Predkladáme vám výročnú správu spoločnosti BYPO s.r.o, v ktorej prezentujeme komplexný rozbor činností a výsledkov hospodárenia za kalendárny rok 2024.

Spoločnosť pod názvom ByPo spol. s r.o. pôsobí na trhu od roku 1993. Vznikla za účelom správy bytových ako aj nebytových priestorov, garáží a prevádzkových objektov. Na základe legislatívnych predpisov, požiadaviek vlastníkov na správu a v neposlednom rade dlhoročných skúseností v danom obore bola štruktúra spoločnosti zostavená tak, aby čo najviac spĺňala potreby vlastníkov konkrétnych priestorov a súčasne platnej právnej legislatívy. Obstarávame správu významnej časti bytového fondu v meste Ružomberok. Ďalej zabezpečujeme spravovanie bytových domov v Žiline, na Donovaloch alebo v Ľubochni. Spoločnosti sa dlhodobo darí udržiavať trend zvyšovania počtu spravovaných bytov. ByPo s.r.o. v roku 2024 tak ako po minulé roky zabezpečovala pre svojich klientov komplexnú správu bytov a nebytových priestorov (zákaznícky servis, poistenie majetku, havarijné služby, opravu a údržbu, služby v oblasti energetiky, právne, ekonomické a finančné činnosti a služby ako aj správu elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení). V uplynulom období došlo k zmene v systéme účtovania správy bytových domov a nebytových priestorov v majetku mesta Ružomberok. Finančné prostriedky za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v majetku mesta nie sú súčasťou osobitného účtu. Tieto finančné prostriedky sú pripisované v zmysle zákona 182/1993 Z.z. na účet konkrétneho bytového domu a sú predmetom ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, resp. nebytových priestorov. Za uplynulých 32 rokov bolo vždy primárnou ambíciou spoločnosti pristupovať ústretovo a odborne k správe majetku našich klientov a za týmto účelom rozvíjať spoločnosť do podoby moderného podniku.

Náklady spoločnosti v roku 2024 boli vo výške 312 622 EUR a výnosy spoločnosti boli 306 019 EUR. Napriek tomu, že výnosy spoločnosti boli vyššie o 6 603 EUR spoločnosť mala účtovnú stratu 4 682 EUR. Na zvýšené náklady mali najväčší vplyv mzdové náklady, ktoré bolo potrebné zosúladiť s platným právnym stavom, ďalej zvýšené náklady na nájomné, vzhľadom na zvýšenie cien za dodávku energií.

Vážení spoločníci, vážení obchodní partneri, dovoľte mi poďakovať celému kolektívu spoločnosti na čele s jej riaditeľkou Mgr. Mgr. Danielou Sršňovou za kvalitne vykonanú prácu a našim obchodným partnerom a klientom za dlhoročné korektné vzťahy. Je pre mňa čťou a dobrou skúsenosťou pôsobiť v tejto spoločnosti.

Mgr. Art Róbert Dúbravec
Konateľ spoločnosti

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	ByPo spol.s r.o.
Sídlo:	A. Bernoláka 6, Ružomberok
Zapísaný	v registri Okresného súdu Žilina v odd.: Sro, vl.: číslo: 935/L
IČO:	315 79 175
DIČ:	2020430522
DIČ DPH:	SK2020430522
Deň zápisu do OR:	01.01.1993
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania:	Správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľných živností
Predmet podnikania:	správa energetických zariadení
	maloobchod v rozsahu voľnej živnosti
	administratívne služby
Spoločníci	Mesto Ružomberok
	IČO: 315 737
	Obchodný podiel: 33,40 %
	PSN a.s.
	IČO: 36 857 645
	Obchodný podiel: 66,60 %
Štatutárny orgán:	Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ
	Mgr. Dana Sršňová - konateľ
	Jana Hippová - konateľ
Dozorná rada	Ing. Dávid Škamla
	Ing. Olga Lauková
	Štefan Puška

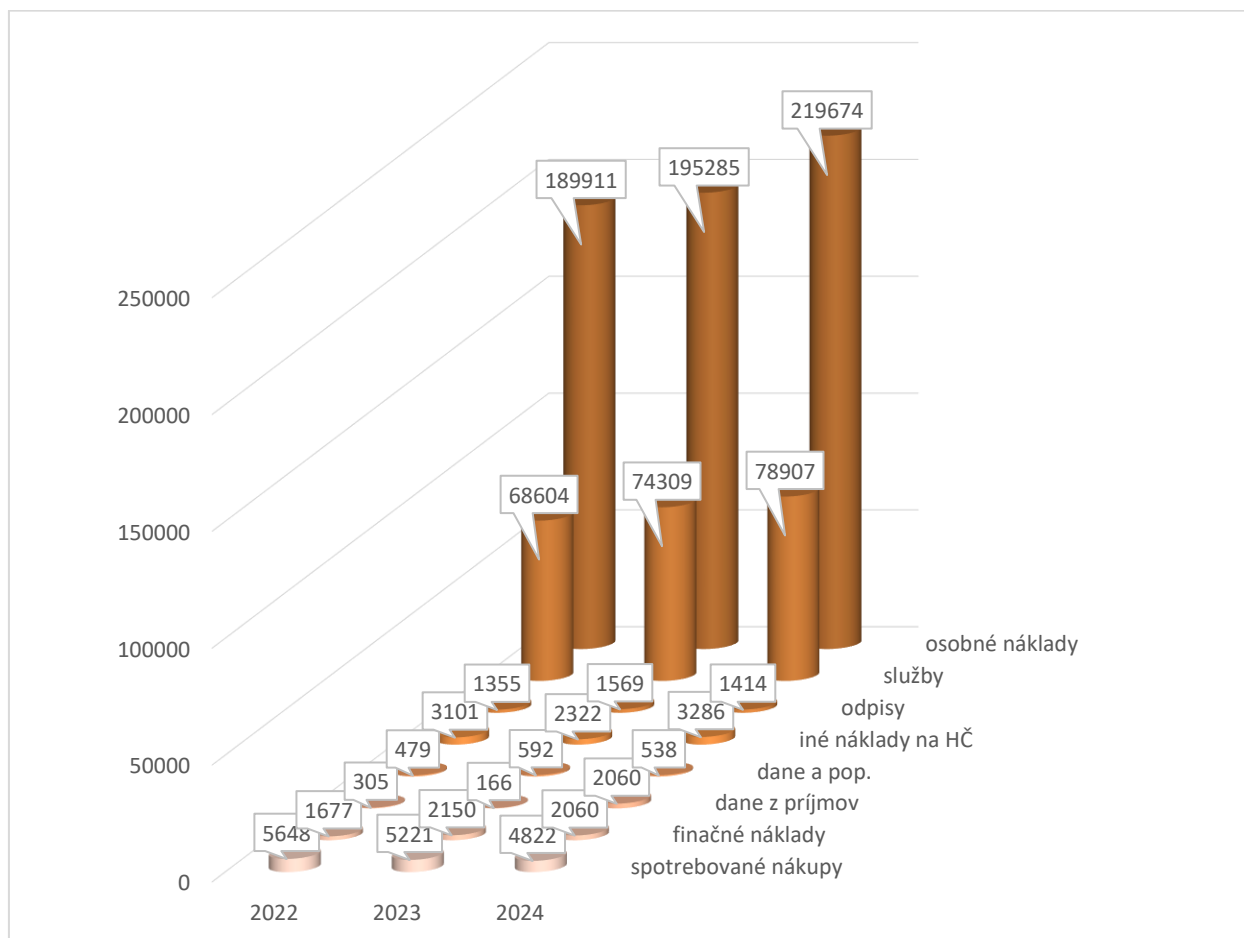


III. EKONOMICKÉ ÚDAJE

3.1 FINANČNÁ A EKONOMICKÁ SITUÁCIA - ANALÝZA VÝNOSOV A NÁKLADOV

NÁKLADY	2022	2023	2024
spotreba materiálu	5 648	5 221	4 822
spotrebované nákupy	5 648	5 221	4 822
opravy a udržiavanie	4 402	4 777	4 177
cestovné	6 000	4 468	6 016
reprezentačné	1 038	1 082	2 391
ostatné služby	57 604	63 982	66 323
služby	68 604	74 309	78 907
mzdové náklady – zamestnanci	120 119	124 267	143 765
Mzdové náklady - iné	0	0	0
Odmeny členom orgánov spoločnosti	14 315	13 175	12 605
zákonné sociálne zabezpečenie spolu	45 782	48 224	55 245
sociálny fond	6 694	8 059	8 059
osobné náklady	186 911	195 285	219 674
cestá daň	426	518	513
ostatné dane a poplatky -daňové	53	74	25
dane a poplatky	479	592	538
dary	100	200	100
ostatné pokuty, penále	1 098	320	1 380
odpis pohľadávky	0	0	0
ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 903	1 802	1 806
iné náklady na hospodársku činnosť	3 101	2 322	3 286
odpisy	1 355	1 569	1 414
odpisy, rezervy	1 355	1 569	1 414
ostatné finančné náklady	1 677	2 150	2 060
finančné náklady	1 677	2 150	2 060
dane z príjmov	305	166	1 920
NÁKLADY	<u>268 078</u>	<u>281 616</u>	<u>312 622</u>

Graf č. 1. Porovnanie nákladov za roky



Komentár k niektorým vybraným položkám nákladov

ByPo spol. s r.o. k 31.12.2024 vytvorilo náklady v celkovej výške **312 622,00 EUR**.

50 Spotrebované nákupy

Položka zahŕňa spotrebu pohonných hmôt, nákup spotrebnej a výpočtovej techniky, predplatné časopisov a drobného spotrebného materiálu. Náklady v tejto položke sú porovnateľné z minulými obdobiami.

51 Služby

položka zahŕňa náklady za právne služby, nájom, školenia zamestnancov, nájom za kancelárske priestory a garáže, poštovné, servis kopírky, telekomunikačné poplatky a služby v oblasti informačnej techniky. Spotreba je vyššia o 4 598 EUR, čo predstavuje zvýšenie o 5,83% voči predchádzajúcemu roku. Navýšenie súvisí so zvýšením nákladov na cestovné, paušálne náhrady štatutárov spoločnosti, právne služby, a školenia.

52 Osobné náklady:

oproti priemeru za predchádzajúce dva roky sú osobné náklady zvýšené. Mzdové náklady kmeňových zamestnancov

sú zvýšené o 13,56 % v nadväznosti na vývoj mzdových ukazovateľov v súvislosti s legislatívnymi úpravami.

53 Dane a poplatky

položka obsahuje nákup kolkov, platbu cestnej dane, nákup diaľničnej známky a ostatné. Náklady sú porovnateľné s minulými obdobiami.

54 Náklady na inú HČ

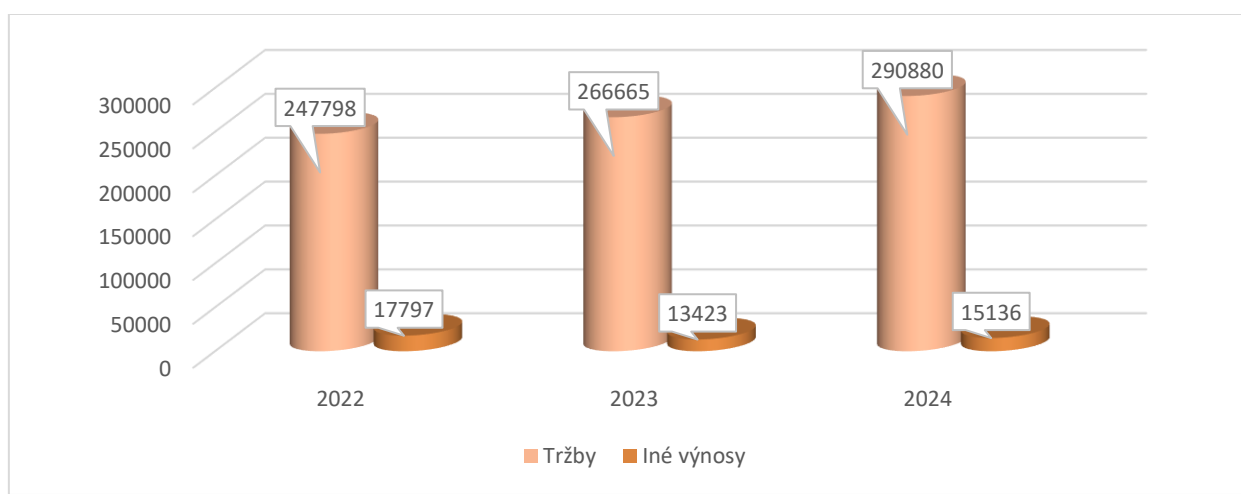
položka obsahuje poskytnuté dary, pokuty, penále a nové účty najmä úhradu provízie za dodávku stravných lístkov a provízie za sprostredkovanie správy bytových domov a členský poplatok. Náklady v tejto položke sú porovnateľné z minulými obdobiami.

59 Finančné náklady

položka predstavuje úhradu poistného na osobné automobily, a zvýšených bankových poplatkov.

VÝNOSY	2022	2023	2024
tržby za správu odpredaných bytov	160 063	174 554	197 022
tržby za správu nájomných bytov	38 532	41 562	41 388
tržby za správu nebytových priestorov mesta	23 454	23 667	20 162
ostatné tržby	43 546	26 882	32 308
spolu tržby za vlastné výkony a tovary	247 798	266 665	290 880
iné výnosy z hospodárskej činnosti	17 797	13 423	15 139
Mimoriadne výnosy	0	0	0
finančné výnosy	0	0	0
VÝNOSY	<u>265 596</u>	<u>280 088</u>	<u>306 019</u>

Graf. č 2. Porovnanie výnosov za roky



3.2 ANALÝZA MAJETKU A KAPITÁLU

Súvaha v skrátrenom rozsahu

ozn.	Popis	2022	2023	2024
STRANA AKTÍV				
SPOLU MAJETOK		5 230 477	5 578 068	5 779 292
A. Neobežný majetok		3 839	2 269	855
A.I	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
2.	Softvér	0	0	0
A.II	Dlhodobý hmotný majetok	3 839	2 269	855
A.II.1	Pozemky	0	0	0
2.	Stavby	0	0	0
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	3 839	2 269	855
7.	Obstarávaný majetok	0	0	0
B. Obežný majetok		5 225 968	5 574 947	5 777 834
B.I.	Zásoby	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	2 962 374	3 100 208	3 097 128
B.III.1	Pohľadávky z obch. styku	1 618 336	1 796 974	1 697 816
7.	Daňové pohľadávky	17 107	12 004	2 951
8.	Iné pohľadávky	1 326 931	1 291 230	1 396 945
B.IV.	Finančné účty	2 263 594	2 474 739	2 680 706
C. Časové rozlíšenie		670	852	603
STRANA PASÍV				
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY		5 230 477	5 578 068	5 779 292
A. Vlastné imanie		-187 872	-189 401	- 196 002
A.I.	Základné imanie	9 959	9 959	9 959
A.II.	Kapitálové fondy	0	0	0
A.III.	Zákonné rezervné fondy	2 188	2 188	2 188
A.IV.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-2 482	-1 528	- 6 602
B. Záväzky		5 418 249	5 767 269	5 975 194
B.I.	Rezervy	0	0	0
B.II.	Dlhodobé záväzky	73 200	73 200	73 200
B.III.	Krátkodobé záväzky	5 344 864	5 679 825	5 890 745
B.III.1	Záväzky z obchodného styku	5 331 871	5 669 463	5 872 685
3.	Nevyfakturované dodávky	0	0	0
7.	Záväzky voči zamestnancom	3 430	1 944	5 457
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia	6 881	6 245	7 395
9.	Daňové záväzky a dotácie	2 282	1 773	4 248
10.	Iné záväzky	400	400	800
C. Časové rozlíšenie		100	200	100

A. MAJETOK

V priebehu roka 2024 spoločnosť nenakúpila drobný nehmotný a hmotný majetok.

B. POHĽADÁVKY

ByPo spol. s r.o. vykazuje pohľadávky k 31.12.2024 v celkovej výške 3 097 128 EUR. Pohľadávky spoločnosti sú zložené z pohľadávok z obchodného styku voči odberateľom a pohľadávok voči vlastníkom bytových domov, ktoré sú skutočnými nákladmi za služby (teplo, teplá úžitková voda, vodné stočné, električka a iné). Tieto sú vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtované v ročnom vyúčtovaní podľa § 8a, ods. 2 zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. V pohľadávkach sú zahrnuté pohľadávky voči daňovému úradu.

C. ZÁVÄZKY SPOLOČNOSTI

ByPo spol. s r.o. má záväzky k 31.12.2024 v celkovej výške 5 975 194 EUR.

Krátkodobé záväzky sú tvorené záväzkami voči dodávateľom. Na strane záväzkov sú účtované aj záväzky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov a sú záväzkami, ktoré predstavujú predpis preddavkov vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktoré sú vlastníci povinní uhrádzať mesačne vopred a tieto sú predmetom ročného vyúčtovania podľa § 8a, ods. 2 zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka.

Špecifickou skupinou záväzkov sú ostatné záväzky, ktoré tvoria zostatky účtov fondu opráv, prevádzky a údržby jednotlivých bytových domov. Tieto účty sú zriadené pre každý bytový dom samostatne podľa zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. O zostatkoch na účtoch fondu opráv, prevádzky a údržby je spoločnosť povinná účtovať a zostatky viesť oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome určených na úhradu za dodávané služby (teplo, teplá úžitková voda, vodné stočné, električka a iné). Ďalšími krátkodobými záväzkami sú záväzky so sociálneho poistenia a daňové záväzky.

3.3 PERSONÁLNA A MZDOVÁ POLITIKA

V roku 2024 spoločnosť vykazovala priemerný prepočítaný stav 10 zamestnancov. Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2024 bol 10 zamestnancov v kategórii technicko-hospodárski pracovníci. Za rok 2024 spoločnosť mala osobné náklady vo výške 119 674 EUR, z čoho mzdové náklady zamestnancov boli vo výške 143 765 EUR, odmeny členom orgánom spoločnosti boli vo výške 12 605 EUR. Priemerná mzda sa zvýšila z 952,00 EUR na 1 078,00 EUR.

Zákonné sociálne zabezpečenie 55 545 EUR a zákonné sociálne náklady vo výške 8 059 EUR. Mzdové náklady boli vyššie o 19 497 EUR.

Zamestnanci sa pravidelne zúčastňujú rekvalifikácii, školení, konferencií a ďalšieho odborného vzdelávania za účelom zvýšenia ich odbornej spôsobilosti v súlade so zákonom 246/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3.4 ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávkach, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v spoločnosti aplikované v súlade s platným zákonom o účtovníctve a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok. Hodnotenie hospodárenia ByPo spol. s r.o. v účtovnom období a účtovná závierka za rok 2024 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Účtovná závierka pozostáva z výkazov účtovná závierka pozostávajúca zo súvahy k 31.12.2024, výkazu ziskov a strát k 31.12.2024 a poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy daňového priznania právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2024 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy spoločnosti

3.5 HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK ZA ROK 2024

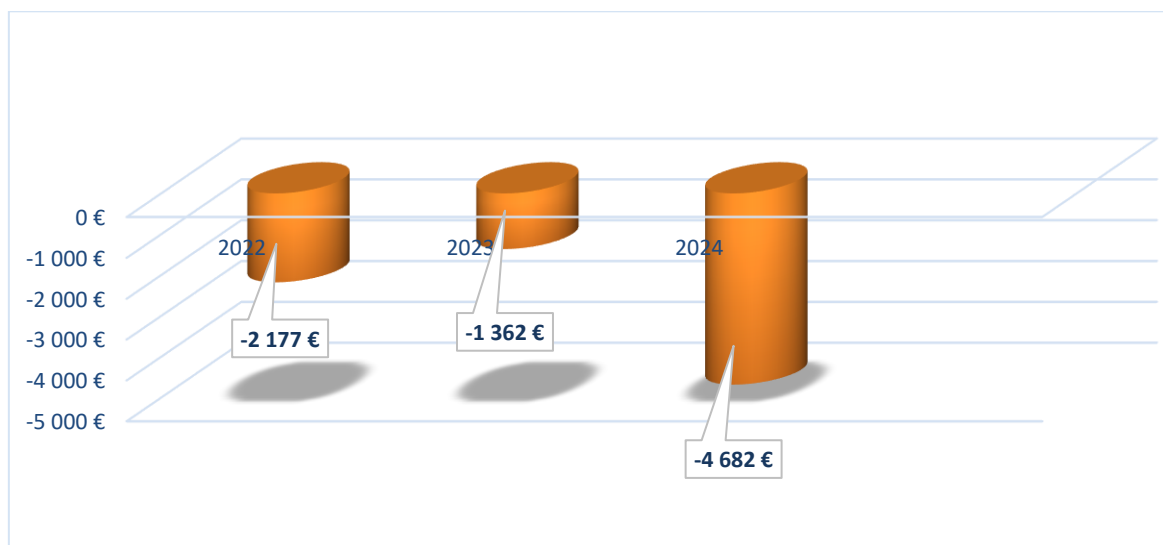
Spoločnosť k 31.12.2024 vytvorila hospodársky výsledok

- účtovná strata vo výške **4 682 EUR**.
- daňová strata po zúčtovaní položiek v zmysle zákona č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov vo výške **6 602 EUR**.

Spoločnosti vznikla daňová povinnosť **1 920 EUR**, ktorá bola uhradená v termíne splatnosti.

	2022	2023	2024
NÁKLADY spolu	267 773	281 450	306 019
VÝNOSY spolu	265 596	280 088	310 701
Hospodársky výsledok	<u>-2 177</u>	<u>-1 362</u>	<u>-4 682</u>
Hospodársky výsledok celkový	<u>-2 482</u>	<u>-1 528</u>	<u>-6 602</u>

Graf č. 3. Hospodársky výsledok – porovnanie za roky



IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA

Činnosť spoločnosti je špecifickou oblasťou podnikania. V súčasnosti spoločnosť neuvažuje o implementácii systému riadenia kvality ISO 9001/2000 ani EMS Systému ISO 14000.

V. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2022-2023-2024

4.1 ZÁKLADNÉ UKAZOVATELE

Základné ukazovatele	2022	2023	2024
Obrat	247 798	266 665	290 880
Náklady	268 078	281 616	312 622
Výnosy	265 596	280 088	306 019
Hospodársky výsledok	2 178	-1 362	-4 682
Zisk po zdanení	2 482	-1 528	-6 602
Pohľadávky krátkodobé	2 962 374	3 100 208	3 097 128
Závazky krátkodobé	5 418 249	5 767 269	5 890 745
Počet zamestnancov	11	10	10
Priemerná hrubá mzda	939	952	1 078
Hodnota majetku	3 839	2 269	855
Vyplácané dividendy	0	0	0

4.2 REALIZOVANÉ INVESTÍCIE 2022 – 2024 NAD 10 000 €

V rokoch 2021 – 2024 neboli realizované žiadne investície nad 10 000 €.

4.3 INVESTÍCIE – PLÁN 2024 NAD 10 000 €

V roku 2025 spoločnosť neplánuje žiadne investície nad 10 000 €.

4.4 PRIPRAVOVANÉ INVESTÍCIE 2026, 2027 NAD 10 000 €

V rokoch 2026, 2027 spoločnosť neplánuje žiadne investície nad 10 000 €.

4.5 PROGRAMY NA ZVÝŠENIE PRODUKTIVITY A ZNÍŽENIA NÁKLADOV

Opatrenie: Kvalitné zabezpečenie správy bytov a nebytových priestorov s maximálnou starostlivosťou a dôrazom na kvalitu a hospodárnosť.
Poskytovanie komplexných služieb v oblasti obnovy bytového fondu.

Predpoklad nákladov na realizáciu: 0 €

Prínosy – návratnosť: Rozšírenie správy bytových a nebytových priestorov.

Financovanie: 0 €

Spôsob a harmonogram realizácie: Rozšírenie portfólia spravovaných bytov a nebytových priestorov.

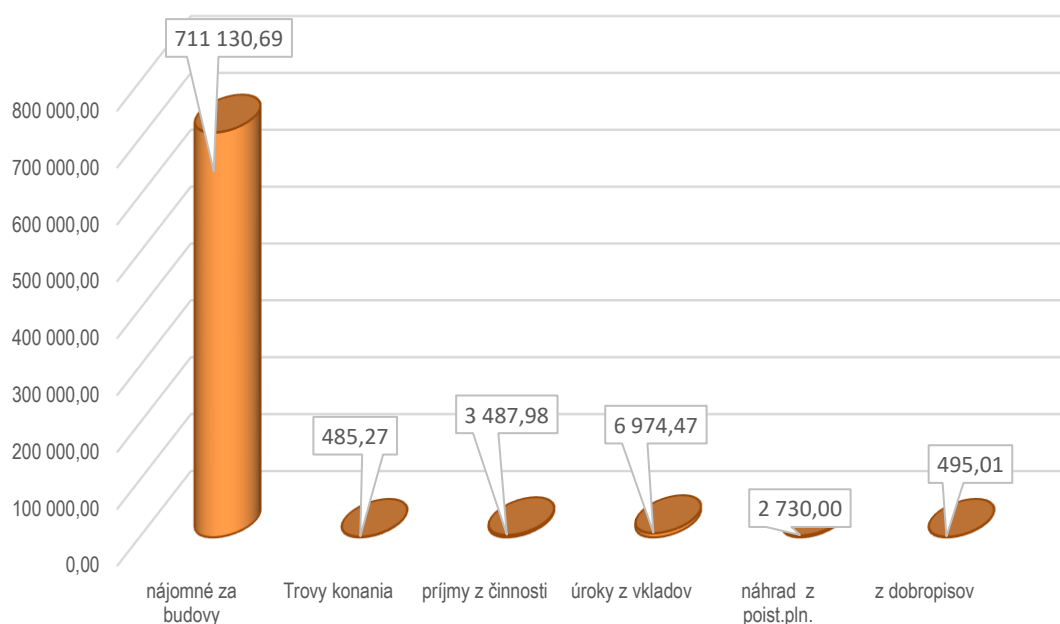
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2024

V kapitole nedaňových príjmov bolo plnenie na **78,11 %** a plnenie bežných výdavkov bolo na **52,83 %**. Celkový prehľad hospodárenia osobitného účtu je v tabuľke č.1. Nižšie uvádzame jednotlivé položky rozpočtu príjmov a výdavkov za rok **2024**.

Príjmy osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
212003	Nájomné za budovy	711 130,09	92,35 %
Túto kategóriu tvoria úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov mesta v zmysle uzatvorených nájomných zmlúv a sú odrazom reálne vybratého nájomného v účtovnom roku.			
212003	Nájomné / trovy konania	485,27	242,60%
Príjmy tohto účtu predstavujú reálne vymožené trovy konania za prebehnuté súdne konania od dlžníkov na nájomnom.			
223001	Príjmy z činnosti	3 387,98	169,40%
Príjmy tohto účtu predstavujú príjmy za refakturáciu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v majetku mesta Ružomberok (UK, TÚV, vodné, stočné), manipulačné poplatky.			
242	Úroky z vkladov	6 974,47	3487,00%
Plnenie tohto účtu je podmienené stavom financií na bankovom účte osobitného účtu a výškou úrokových sadzieb stanovenej bankou.			
292006	Z náhrad poistného plnenia	2 730,00	100,00%
Príjmy tohto účtu predstavujú príjmy z plnenia poistných udalostí			
292012	Príjmy z dobropisov	495,01	49,50%
Plnenie tohto účtu je ovplyvnené výškou uhradených záloh voči nákladom za odobraté média (voda, elektrická energia, teplo) v účtovnom roku voči zálohám a ich následnému vyúčtovaniu.			

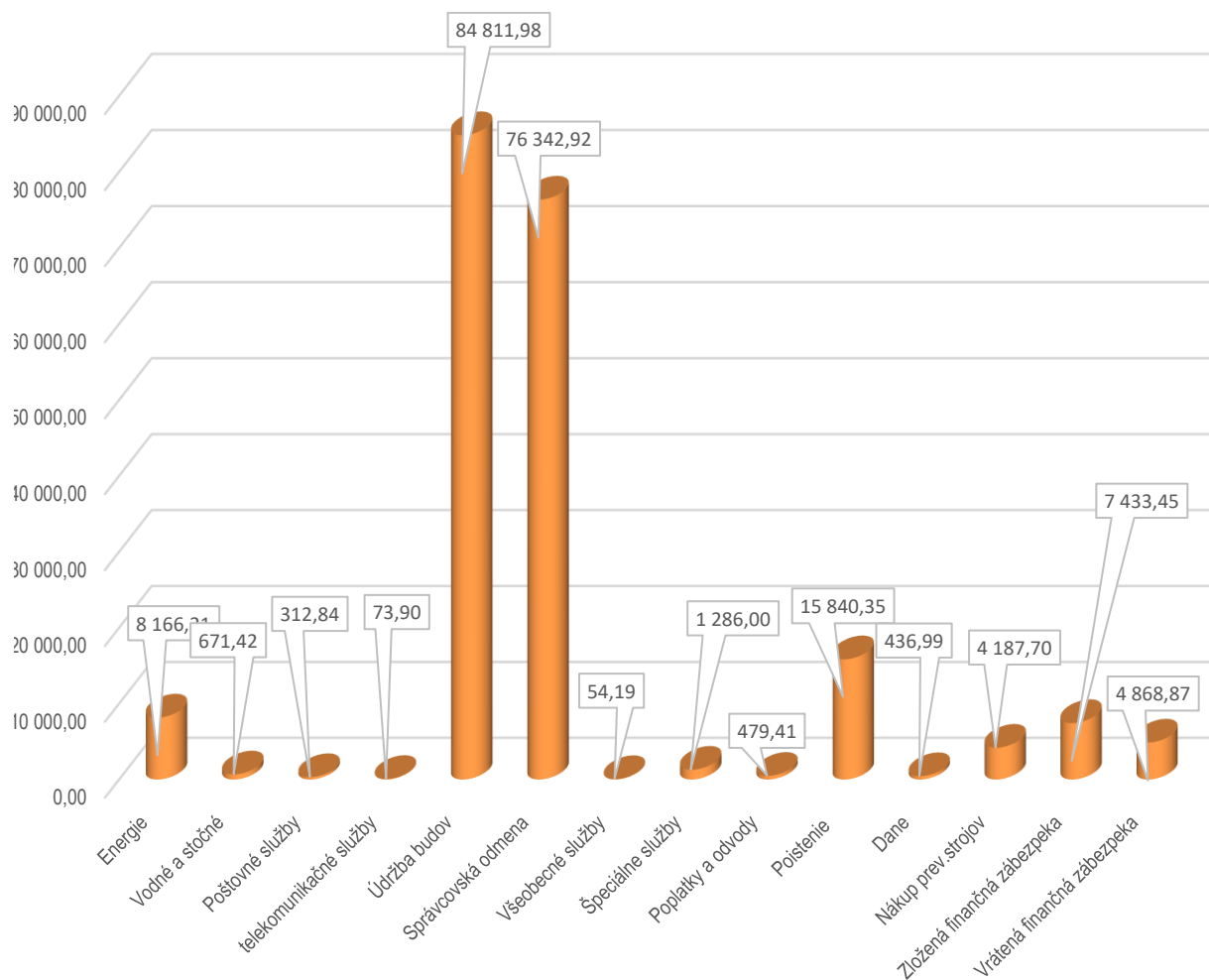
Graf. Č. 4. Príjmy osobitného účtu za rok 2024



Výdaje osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
632001	Energie	8166,21	32,66%
632002	vodné a stočné	671,42	67,14%
632003	Poštovné služby	312,84	104,30%
632005	Telekomunikačné služby	73,90	73,90%
633006	všeobecný materiál	0	0,00%
635006	údržba bytov (bežná údržba)	84 811,98	91,49%
637004 03	správčovská odmena	76 345,92	113,90%
Položka bola nesprávne nastavená			
637004 04	všeobecné služby	54,19	0,90%
637005	Špeciálne služby	1 286,00	64,30%
637012	poplatky a odvody	479,41	47,94%
637015	Poistenie majetku	15 840,35	113,10%
637023	kolkové známky	0	0,00%
637035	Dane	436,99	109,20%
713004	Nákup prevádzkových strojov(plynový kotol)	4 187,70	97,32%
637035 05	Zrážková daň	879,14	439,60%
454002	Prevod prostriedkov z Fondu opráv	0	0,00%
819005	Príspevok Mesta do FPOaU	0	0,00%
456002	Zložená finančná zábezpeka	7 433,45	0,00%
K 31.12.2021 je na účte finančnej zábezpeky celkovo 107 246,68 EUR. Účet sa nerozpočtuje.			
819002	Vrátenie finančnej zábezpeky	4 868,87	0,00%

Graf č. 5
Prehľad výdajov osobitného účtu



Funk. klas.	Ekon. klas.	Akcia	Prog.	Názov	Schválený rozpočet	Upravený	Plnenie rozpočtu za 01.01.2024-31.12.2024			Zostatok
	212003	15		2024 OÚ - nájomné za budovy	770 000.00	770 000.00	711 130.69	92.35	%	58 869.31
	212003	15 02		2024 OÚ - nájomné /trovy konania	200.00	200.00	485.27	242.60	%	-285.27
	223001	15		2024 OÚ - príjmy z činnosti	2 000.00	2 000.00	3 387.98	169.40	%	-1 387.98
	242	15		2024 OÚ - úroky z vkladov	0.00	200.00	6 974.47	3487.0	%	-6 774.47
	292006	15		2024 OÚ - z náhrad z poistného plnenia	0.00	2 730.00	2 730.00	100.00	%	0.00
	292012	15		2024 OÚ - z dobropisov	1 000.00	1 000.00	495.01	49.50	%	504.99
0111	632001	15	13.1.1	2024 OÚ - energie	25 000.00	25 000.00	8 166.21	32.66	%	16 833.79
0111	632002	15	13.1.1	2024 OÚ - vodné, stočné	1 000.00	1 000.00	671.42	67.14	%	328.58
0111	632003	15	13.1.1	2024 OÚ - poštové služby	300.00	300.00	312.84	104.30	%	-12.84
0111	632005	15	13.1.1	2024 OÚ - telekom. služby	100.00	100.00	73.90	73.90	%	26.10
0111	633006	15	13.1.1	2024 OÚ - všeobecný materiál	1 000.00	1 000.00	0.00	0.00	%	1 000.00
0111	635006	15	13.1.1	2024 OÚ - údržba bytov (bežná údržba)	90 000.00	92 730.00	84 811.98	91.46	%	7 918.02
0111	635006	15 07	13.1.1	2024 OÚ - údržba budov- príspevok do FO nepredané byty 4- iný správca	7 000.00	7 000.00	4 946.94	70.67	%	2 053.06
0111	637004	15 03	13.1.1	2024 OÚ - všeobecné služby /správcovská odmena	67 000.00	67 000.00	76 345.92	113.90	%	-9 345.92
0111	637004	15 04	13.1.1	2024 OÚ - všeobecné služby	6 000.00	6 000.00	54.19	0.90	%	5 945.81
0111	637005	15	13.1.1	2024 OÚ - Špeciálne služby	2 000.00	2 000.00	1 286.00	64.30	%	714.00
0111	637012	15	13.1.1	2024 OÚ - poplatky a odvody	1 000.00	1 000.00	479.41	47.94	%	520.59
0111	637012	15 09	13.1.1	2024 OÚ - kolkové známky	100.00	100.00	0.00	0.00	%	100.00
0111	637015	15	13.1.1	2024 OÚ - poistné	14 000.00	14 000.00	15 840.35	113.10	%	-1 840.35
0111	637018	15	13.1.1	2024 OÚ - vrátenie príjmov z minulých rokov RV	1 000.00	1 000.00	0.00	0.00	%	1 000.00
0111	637035	15	13.1.1	2024 OÚ - dane	400.00	400.00	436.99	109.20	%	-36.99
0111	713004	15	13.1.1	2024 OÚ - nákup prevádzkových strojov (plynový kotol)	0.00	4 281.00	4 187.70	97.82	%	93.30
0112	637035	15	15.5.	2024 OÚ - zrážková daň	0.00	200.00	879.14	439.60	%	-679.14
	454002	15 06		2024 OÚ - prevod prostriedkov z FONDU OPRÁV	161 800.00	161 800.00	0.00	0.00	%	161 800.00
0111	819005	15 06	13.1.1	2024 OÚ - príspevok BYPO do FO (BD a NP)	161 800.00	161 800.00	0.00	0.00	%	161 800.00
	456002	15		2024 OÚ - zložená finančná zábezpeka	0.00	0.00	7 433.45	0.00	%	-7 433.45
0111	819002	15	13.1.1	2024 O U - vrátenie finančne j zábezpeky	0.00	0.00	4 868.87	0.00	%	-4 868.87
Sumár za príjem:					935 000.00	937 930.00	732 636.87	78.11	%	205 293.13
Sumár za výdaj:					377 700.00	384 911.00	203 361.86	52.83	%	181 549.14

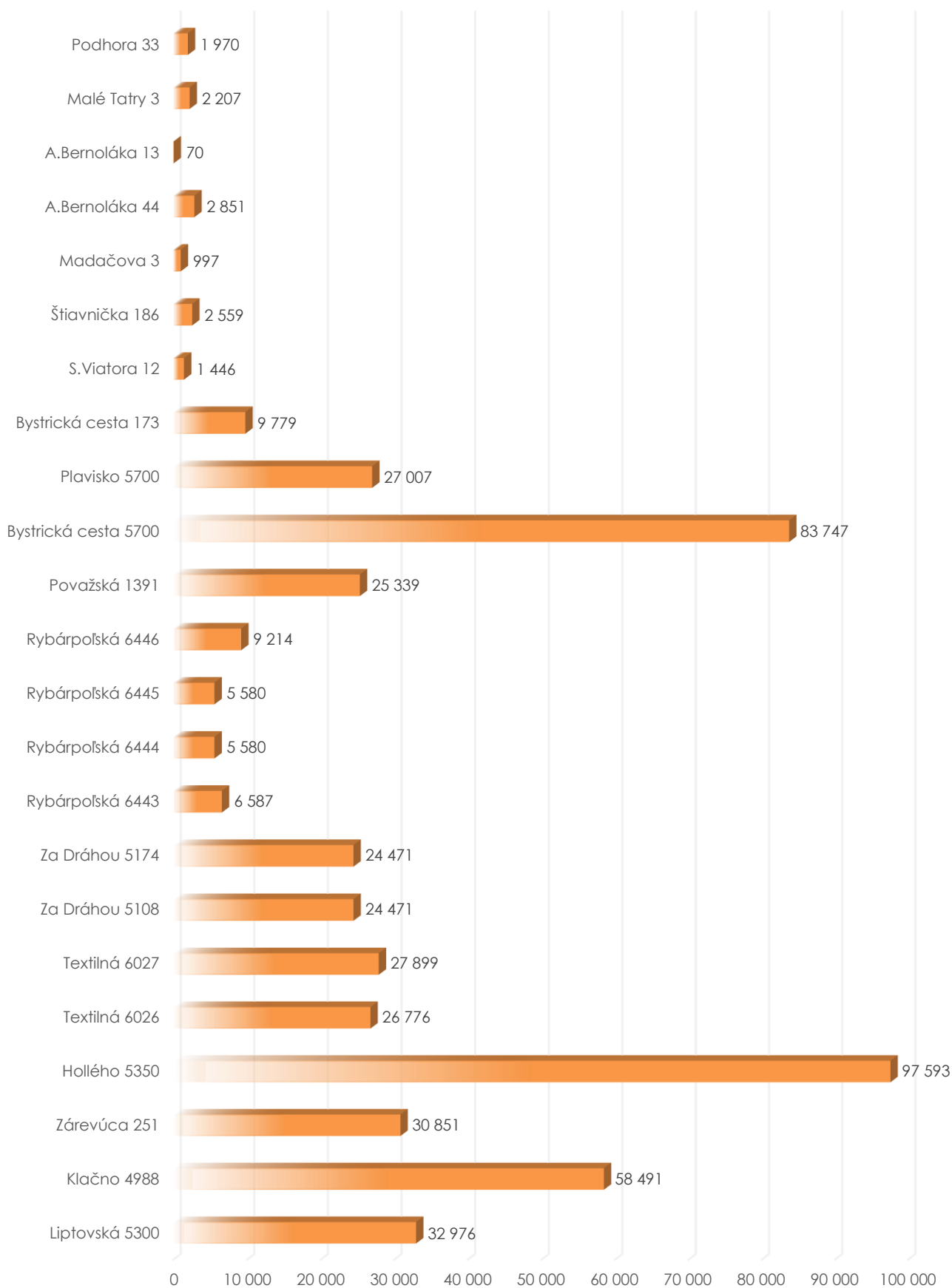
Dom	Plán opráv (PO)_návrh	Plán opráv (PO) - schválený	Plán opráv (PO) - UPRAVENÝ	PREHLAD NÁKLADOV NA OPRAVY A ÚDRŽBU BYTOV V MAJETKU MESTA RUŽOMBEROK ZA ROK 2024												Čerpanie spolu	Zostatok
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Liptovská 5300	6 500,00	6 500,00	6 500,00	74,46	400,00	0,00	991,26	0,00	0,00	0,00	0,00	39,30	646,29	1 789,15	636,99	4 577,45	1 922,55
Klacno 4988	1 500,00	1 500,00	1 500,00	0,00	85,08	0,00	0,00	31,20	0,00	0,00	126,30	0,00	0,00	0,00	0,00	242,58	1 257,42
Zarevuca251	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	52,80	0,00	1 910,64	298,71	0,00	0,00	254,46	0,00	0,00	215,45	403,02	3 135,08	-1 135,08
Hollého 5350	21 000,00	21 000,00	21 000,00	0,00	74,15	0,00	908,52	310,94	0,00	0,00	1 858,29	0,00	723,07	1 404,06	0,00	5 801,89	15 198,11
Textilna 6026	6 000,00	6 000,00	6 000,00	0,00	138,52	0,00	0,00	0,00	0,00	31,20	622,98	0,00	3 518,12	693,80	0,00	5 004,62	995,38
Textilna 6027	6 000,00	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	1 252,80	0,00	32,54	255,30	-255,30	0,00	2 015,98	0,00	1 926,92	5 228,24	771,76
Za drahou 5174	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00	76,51	248,52	0,00	0,00	43,64	0,00	0,00	67,64	556,90	1 949,92	2 943,13	2 056,87
Za drahou 5174	1 000,00	1 000,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00
Rybároľská 6443	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	787,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	438,12	0,00	0,00	533,41	0,00	1 759,51	240,49
Rybároľská 6444	2 000,00	2 000,00	2 000,00	129,18	579,68	0,00	694,98	185,00	0,00	0,00	998,03	69,90	0,00	0,00	0,00	2 656,77	-656,77
Rybároľská 6445	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	446,52	0,00	446,52	856,12	0,00	1 749,16	250,84
Rybároľská 6446	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	595,92	0,00	0,00	0,00	0,00	595,92	1 404,08
Povazska 1391	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65,05	0,00	1 101,59	0,00	0,00	1 166,64	833,36
Bystrická cesta 5530	2 000,00	2 000,00	2 000,00	393,79	243,00	0,00	0,00	118,55	0,00	123,95	-80,03	52,80	0,00	0,00	0,00	852,06	1 147,94
Plavisko 5700	500,00	500,00	3 230,00	0,00	0,00	2 760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	246,20	0,00	3 006,20	223,80
SPOLU BYTY	61 500,00	61 500,00	64 230,00	597,43	2 361,21	2 836,51	6 006,72	944,40	32,54	454,09	5 070,34	162,00	8 519,21	6 295,09	4 916,85	38 719,25	25 510,75
Bystricka cesta 173	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00	93,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 120,88	0,00	15 338,62	6 834,77	0,00	24 387,69	-14 387,69
Štiavnicka 186	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	297,12	0,00	0,00	288,00	103,82	0,00	279,13	649,30	0,00	1 617,37	382,63
Scota Viatora 1476	1 000,00	1 000,00	1 000,00	0,00	44,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44,48	955,52
SPOLU UBYTOVNE	13 000,00	13 000,00	13 000,00	0,00	137,90	0,00	297,12	0,00	0,00	288,00	2 224,70	0,00	15 617,75	7 484,07	0,00	26 049,54	-13 049,54

Malé Tatry 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231,00	231,00	-231,00
A.Bernoláka 44	500,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
A.Bernoláka 13	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 000,00
Podhora 33 - knižnica	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	8 635,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 395,30	0,00	0,00	21 030,52	-11 030,52
Madačova 3	3 000,00	3 000,00	3 000,00	0,00	0,00	0,00	44,35	0,00	28,00	0,00	337,45	44,58	55,20	0,00	0,00	509,58	2 490,42
BD Biely Potok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305,00	-305,00
BD A.Hlinku - škridla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,00	-126,00
SPOLU NP	15 500,00	15 500,00	15 500,00	0,00	0,00	0,00	8 679,57	0,00	28,00	0,00	768,45	44,58	12 450,50	0,00	231,00	22 202,10	-6 702,10
<u>SPOLU</u>	<u>90 000,00</u>	<u>90 000,00</u>	<u>92 730,00</u>	<u>597,43</u>	<u>2 499,11</u>	<u>2 836,51</u>	<u>14 983,41</u>	<u>944,40</u>	<u>60,54</u>	<u>742,09</u>	<u>8 063,49</u>	<u>206,58</u>	<u>36 587,46</u>	<u>13 779,16</u>	<u>5 147,85</u>	<u>86 970,89</u>	<u>5 759,11</u>

**PREHĽAD FONDU, PREVÁDZKY A ÚDRŽBY BYTOVÝCH DOMOV
VO VLASTNÍCTVE RUŽOMBEROK za rok 2024**

Názov objektu BD - NP	stav FPOaU k 1.1. 2024	Čerpanie FPOaU	Tvorba FPOaU	Zostatok FPOaU k 31.12.2024
Liptovská súp.č. 5300, or.č.16-24, Ružomberok	44 082,38	39 356,80	28 250,96	32 976,32
Klacno, súp.č. 4988, or.č. 11 - 19, Ružomberok	54 339,76	8 283,53	12 434,83	58 491,06
Zárevúca, súp.č. 251, or.č. 20, Ružomberok	40 489,21	21 322,46	11 684,00	30 850,75
Hollého, súp.č. 5350, or.č. 11-13-15-17, Ružomberok	72 487,83	20 399,03	45 504,30	97 593,10
Textilná, súp.č. 6026, or.č. 4-5-6, Ružomberok	22 682,65	9 107,62	13 201,12	26 776,15
Textilná, súp.č. 6027, or.č.7-8-9, Ružomberok	21 691,76	5 756,85	11 965,73	27 898,64
Za drahou, súp.č. 5108, or.č. 6 - 6a - 6b, Ružomberok	51 972,04	10 167,41	16 572,17	58 376,80
Za drahou, súp.č. 5174, or.č. 6 C, Ružomberok	22 715,48	2 541,50	7 300,28	27 471,26
Rybár poľská, súp.č. 6443, or.č. 12, Ružomberok	6 233,22	1 888,37	2 242,20	6 587,05
Rybárpoľská, súp.č. 6444, or.č. 13, Ružomberok	4 636,26	1 294,14	2 238,00	5 580,12
Rybárpoľská, súp.č. 6445, or.č. 14, Ružomberok	5 713,65	869,49	2 249,55	7 093,71
Rybárpoľská, súp.č.6446, or.č. 15, Ružomberok	7 523,24	547,20	2 238,00	9 214,04
Považská súp.č. 1391, súp.č. 14, Ružomberok	20 863,42	3 699,89	8 175,78	25 339,31
Bystrická cesta, súp.č. 5530, or.č. 2B, Ružomberok	69 326,46	3 951,47	18 371,74	83 746,73
Plavisko súp.č. 5700, or.č. 45C, Ružomberok	8 458,67	4 339,75	22 887,61	27 006,53
Bystrická cesta, súp.č.173, or.č. 3, Ružomberok	9 512,93	8 292,71	9 558,90	9 779,12
Scota Viatora súp.č. 1476, or.č. 12, Ružomberok	4 732,66	9 630,36	6 343,73	1 446,03
Štiavnička 186	10 859,47	14 396,27	6 096,05	2 559,25
Madačova 3 , Ružomberok	-1322,72	680,98	3 001,05	997,35
A.Bernoláka 44 , Ružomberok	3 096,42	245,04	0	2 851,38
A.Bernoláka 13, Ružomberok	-252,47	747,43	1 070,03	70,13
Malé Tatry 3, Ružomberok	4 114,90	1 908,13	0,00	2 206,77
Podhora 33 , Ružomberok	853,17	1512,14	2 629,40	1970,43
Spolu	<u>478 321,09</u>	<u>165 844,85</u>	<u>227 314,95</u>	<u>538 785,97</u>

STAV FONDU OPRÁV, PREVÁDZKY A ÚDRŽBY K 31.12.2024



VIII. KOMENTÁR K ČINNOSTI SPOLOČNOSTI ByPo spol s.r.o.

ByPo spol. s. r.o. vykonáva svoju činnosť od roku 01.01.1993

Ako správca vykonáva správu predovšetkým nasledovného majetku:

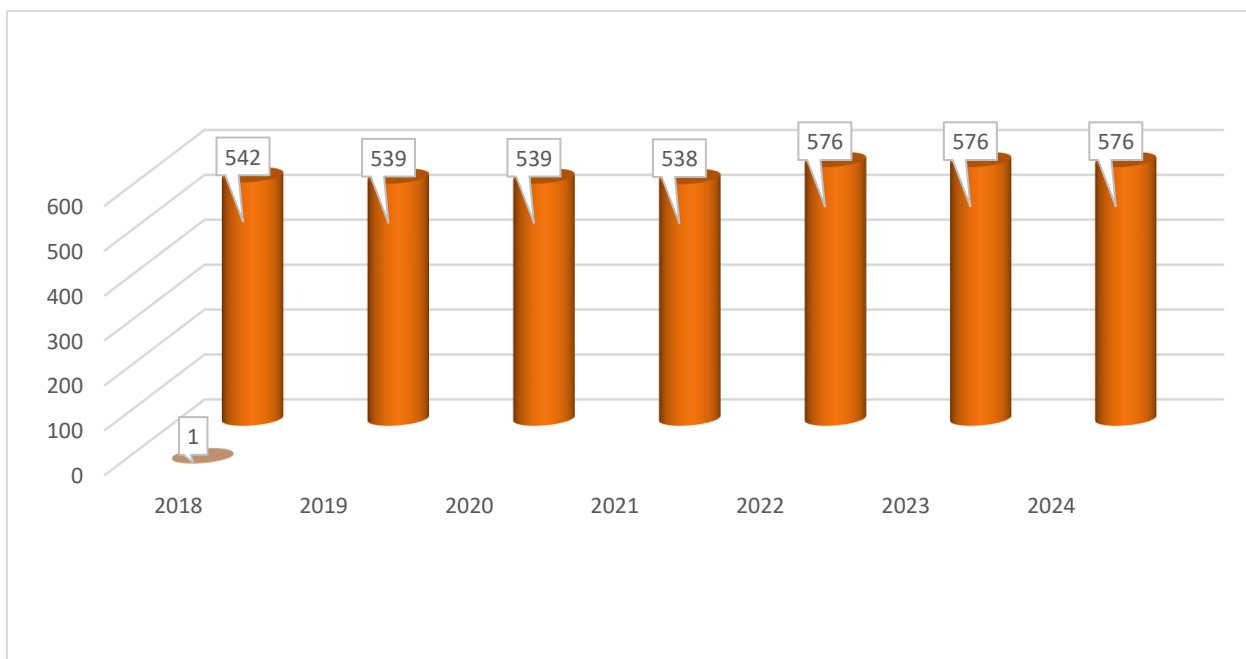
1. byty a nebytové priestory v 100 % vlastníctve Mesta Ružomberok a v hybridných bytových domoch v Ružomberku, Ľubochni, Žiline a na Donovaloch.
2. nebytové priestory (objekty) mimo bytových domov
3. byty a nebytové priestory v bytových domoch, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými so spoločenstvami vlastníkov bytov
4. apartmánové byty v osobnom vlastníctve

Vývoj správy bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Ružomberok v správe spoločnosti ByPo spol. s r.o.

Byty	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024
vo vlastníctve mesta Ružomberok	542	539	539	538	576	576	576

Graf č. 6

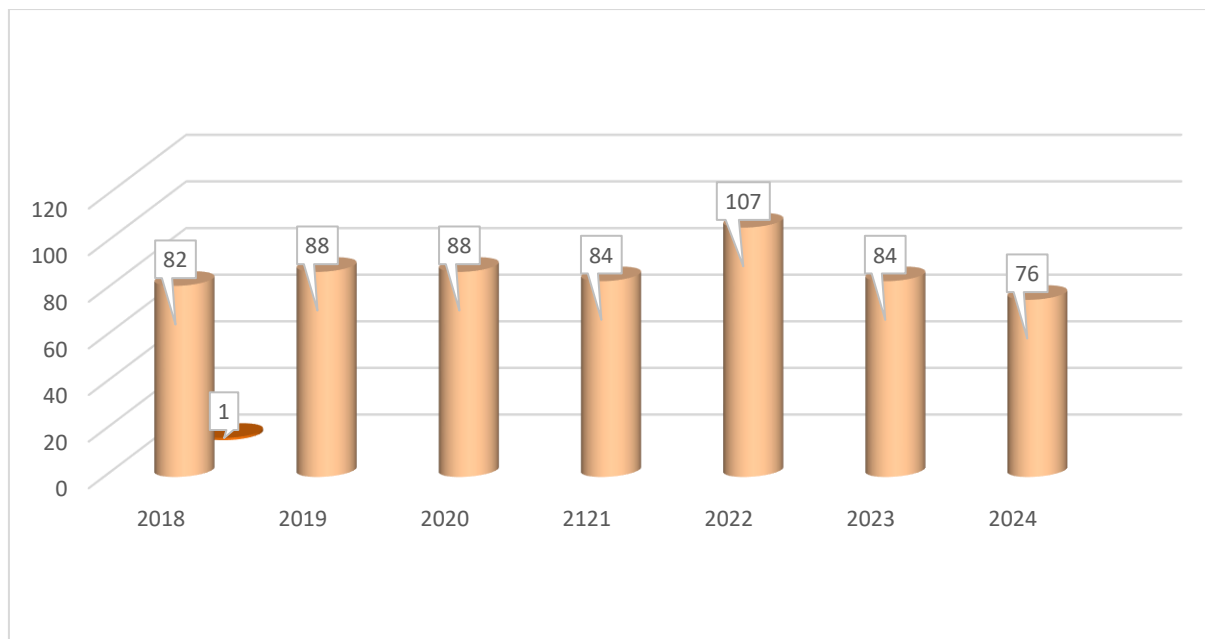
Spravované byty v rokoch



Nebytové priestory	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024
vo vlastníctve mesta Ružomberok	82	88	88	84	84	84	76

Graf č. 7

Spravované nebytové priestory v rokoch



PRÁVNE ČINNOSTI

Právne oddelenie v roku 2024 realizovalo kompletný právny, realizačný a technologický servis spojený s vymáhaním pohľadávok súvisiacich s nájmom mestských bytov a s predpisom zálohových platieb u vlastníkov bytov a nebytových priestorov v správe spoločnosti ByPo spol. s r.o.

Išlo predovšetkým o nasledujúce činnosti:

- spracovanie kompletnej právnej analýzy pohľadávok
- mimosúdne vymáhanie pohľadávok a jeho realizácia
- upomienkový servis
- vykonávanie všetkých právnych úkonov potrebných k zabráneniu premlčania pohľadávok (uznanie dlhu, novácia záväzku, dohoda o splátkach a pod.)
- súdne vymáhanie pohľadávok a s tým súvisiaca agenda (spracovanie stanovísk, vyjadrení k výzvam súdu, spracovanie odvolania voči rozsudkom prvostupňového súdu...)
- účasť na súdnych pojednaniach
- vymáhanie pohľadávok formou exekučného konania
- zastupovanie veriteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov v spravovaných domoch) v súdnom a exekučnom konaní
- evidencia a vybavovanie sťažností
- komplexné vedenie evidencie dlžníkov a aktuálneho stavu vymáhaných pohľadávok
- účasť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu po pracovnej dobe
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti
- práca súvisiaca s vybavovaním klienta

V hodnotenom období právne oddelenie realizovalo nasledovný počet právnych úkonov:

- upomienky: 528
 - dohody o splátkach dlhu: 52
- návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve užívateľa: 0
- návrh na začatie súdneho konania o vypratanie bytu: 0
- návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu: 1
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti: 0
- prijaté a vybavené sťažnosti: 15
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania: 0
- Podané žaloby za vydanie platobného rozkazu za Mesto Ružomberok v roku 2024: 0

Vyhodnotenie stavu vymáhania pohľadávok spoločnosťou ByPo spol. s r.o. rok 2024 celkom za byty vo vlastníctve Mesto Ružomberok

Právny úkon	dlh	úhrada	úspešnosť
Oznámenie o dražbe bytu	0	0	0
Výpoveď z nájmu bytu	0	0	0
Návrh žaloby na vydanie platobného rozkazu	0	0	0
Vykonanie dražby bytu	0	0	0

Vývoj nedoplatkov nájomných bytov, vždy k 31.12.

Rok	Výška nedoplatku v EUR
2012	31 906
2013	36 423
2014	37 184
2015	37 491
2016	35 644
2017	36 479
2018	32 365
2019	28 387
2020	24 683
2021	19 557
2022	18 122
2023	20 149
2024	18 260

Okrem sporovej agendy súvisiacej s nájmom a užívaním bytu právne oddelenie zabezpečovalo vedenie exekučno-právnej agendy v týchto oblastiach:

- sporová agenda - nedoplatky na platbách spojených s nájmom a užívaním bytu
- zmluvy o nájme spoločných priestorov
- exekučná agenda - vymáhanie nedoplatkov
- sporová agenda - nedoplatky na nájomnom v nebytových priestoroch
- aktívne spory obchodné (reklamácie, náhrada škody)
- pasívne spory

OBLASŤ MARKETINGU, SPRÁVY DOMOV, ENERGETIKY A ZÁKAZNICKÝCH SLUŽIEB

Vzhľadom na meniace sa podmienky trhu v oblasti správy domov, je potrebné, aby spoločnosť aktuálne reagovala na zmenu podmienok. Centrom pozornosti marketingu je zákazník, jeho požiadavky a potreby, ktoré musí spoločnosť pravidelne uspokojovať a vybavovať.

Z pohľadu marketingu sa jedná o tieto úlohy:

- Hľadať, zbierať, triediť a vyhodnocovať informácie – marketingový výskum.
- Formulovať prognózy vývoja trhu, potrieb a požiadaviek zákazníkov súčasných aj potenciálnych.
- Komunikovať so zákazníkom na úrovni produktu – marketingová komunikácia a ostatné
 - o Zabezpečovať správu poisťných zmlúv.
 - o Definovať stratégiu rozvoja produktov a služieb.
 - o Definovať portfólio produktov a služieb.
 - o Navrhovať ceny produktov a služieb.
 - o Zodpovedať za tvorbu a štruktúru Správy o činnosti správcu.
 - o Spracovávať ponuky pre poskytnutie výkonu správy.
 - o Zabezpečovať realizáciu požiadaviek a úloh prichádzajúcich mimo štandardného priebehu procesov.

Vnímanie marketingu sa odzrkadľuje vo všetkých činnostiach spoločnosti a dochádza k orientácii na zákaznícku spokojnosť, vytváranie pridanej hodnoty a budovania dlhodobých vzťahov, ale hlavne poznania konkurencie.

Poisťná agenda

Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov a majetok spoločnosti v roku 2024 bol poistený prevažne v Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

V roku 2024 došlo v rámci poistenia bytových domov k nasledovným zmenám:

- Aktualizácia poisťných súm bytových domov na základe znaleckých posudkov
- rozšírenie poisťného krytia
- zvýšenie limitu exkluzívneho produktu - občianska zodpovednosť v bytovom dome
- zmena poistenia na „prihláškový systém“

Pre našich klientov je zabezpečené exkluzívne poisťné podmienky, ktoré obsahuje nasledovné krytie.

- vypratávacie náklady po poisťnej udalosti: 1 000 000 €
- stavebné súčasti budovy - krádež, vandalizmus, sprejerstvo a graffiti: 100 000 €
- zvonku budovy umiestnené predmety: 50 000 €
- demontáž / remontáž nepoškodených stavebných súčastí: 50 000 €
- rozbitie skla: 20 000 €
- stavebné a rekonštrukčné práce: 50 000 €
- atmosférické zrážky: 50 000 €
- spätné vystúpenie odpadovej vody: 50 000 €
- únik vody zo strešných žlabov a vonkajších zvodov: 50 000 €
- náklady na uniknuté médium: 50 000 €
- povrchová úprava zasklenia: 20 000 €
- škody spôsobené voľne žijúcimi živočíchmi: 50 000 €
- technické riziká na strojoch a elektronike: 200 000 €
- zodpovednosť voči 3. osobám: 200 000 €
- krížová zodpovednosť: 200 000 €
- občianska zodpovednosť v bytovom dome: 30 000 €

V roku 2024 došlo k poškodeniu majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch v správe ByPo spol. s.r.o. Najčastejšími príčinami vzniku poistných udalostí na majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch boli :

- voda, zatekanie, vytopenie a to:
- v dôsledku poveternostných podmienok (výchrica, prudký dážď, vietor) cez obvodové spoje panelov a štrbiny bytových domov,
- zo strešnej krytiny,
- v dôsledku poškodenia vnútorných rozvodov v dome

V roku 2024 sme celkovo riešili 41 nových poistných udalostí a 22 poistných udalostí z minulého roka. Rok 2024 z pohľadu výskytu a vážnosti nahlásených poistných udalostí môžeme zaradiť medzi roky s vyššou frekvenciou poistných udalostí.

Spoločnosť ako člen Združenia bytového hospodárstva na Slovensku má zvýhodnené podmienky poistenia, **zodpovednosť za škodu v súvislosti s činnosťou v domácnosti**, so starostlivosťou o domácnosť, s vedením domácnosti alebo prevádzkou zariadenia domácnosti ktoré sú platné aj pre klientov spoločnosti.

Naši klienti majú k dispozícii aj exkluzívny produkt s nasledovnými cenami:

Hodnota domácnosti: 25 000 € s mesačným poistným 2,25 € / domácnosť

Hodnota domácnosti: 50 000 € s mesačným poistným 3,42 € / domácnosť

Komplexná zodpovednosť z bežného občianskeho života 70 000 € s mesačným poistným: 0,66 €/ domácnosť

Havarijná služba

Havarijná služba bola zabezpečená na základe zmluvného vzťahu s firmou RD Servis SK s.r.o., Ružomberok, pričom dohodnutý rozsah služieb bol poskytovaný nepretržite 24 hodín denne.

Tento dodávateľ vykonával prvotné zásahy pri únikoch vody, plynu a kúrenia.

Havarijná služba pri poruchách na elektrických zariadeniach bola zabezpečovaná Jozefom Babalom a Jozefom Moravčíkom.

Pre bytový komplex Residence Hotel na Donovaloch a pre bytový komplex Amfiteáter v Žiline je zazmluvnená havarijná služba obdobne.

Vyslobodzovanie osôb z výťahov je zabezpečené na základe zmluvného vzťahu so spoločnosťami MT výťahy s.r.o., a Otis s.r.o., Tuchyňa s.r.o., Schindler a.s.

Zákaznícky servis

V rámci starostlivosti a komunikácie so zákazníkmi je zabezpečovaný prostredníctvom spoločnosti ByPo spol. s.r.o. nasledovný rozsah činností.

- starostlivosť o zákazníkov a vedenie databázy všetkých klientov,
- prijímanie požiadaviek zákazníkov, analýza ich požiadaviek, poskytovanie informácií o službách, produktoch a cenách,
- vybavovanie podnetov od zákazníkov a poskytovanie informácií,
- zabezpečovanie a koordinovanie schôdze vlastníkov bytov a NP, zúčastňovanie sa schôdzí vlastníkov bytov a NP,
- zabezpečovanie realizácii požiadaviek vlastníkov bytov a NP.
- vyhotovenie zmlúv o dielo
- reklamačné konanie
- zabezpečenie cenových ponúk na stavebné práce, projektovú dokumentáciu, upratovanie a zimnú údržbu
- zabezpečenie vypracovania zmluvy na prenájom nebytových priestorov v počte 2 požiadaviek,

- zabezpečenie zmeny zálohového predpisu v položkách upratovanie a ZÚ, navýšenie tvorby FPÚaO domu.

Služby v oblasti energetiky

Tepelná energia, TV a SV na prípravu TV

Nákup a dodávku tepelnej energie pre ÚK, teplej vody (TV) a SV na prípravu TV pre bytový a nebytový fond, bolo spoločnosťou Bypo zabezpečené od spoločnosti CZT s.r.o., Ružomberok a MH teplárenský holding, a.s.

V oblasti dodávok a nákupu tepelnej energie, TV a SV v priebehu roka 2024 spoločnosť zabezpečovala nasledovný rozsah činností :

Kontrolu dodatkov k platným Kúpnyim zmluvám, vrátane dohôd o výške mesačných zálohových platieb na rok 2024 od dodávateľov tepla.

- Mesačné úhrady dohodnutých zálohových platieb pre dodávateľov tepla.
- Mesačne technické prepočty spotrebovaného množstva tepla pre ÚK a množstva TV, z dôvodu poruchových a neprístupných meradiel pri odpočtoch.
- Kontroly mesačných faktúr spotrieb a nákladov za ÚK (kWh a kW) a TV (kWh, m³ a kW) od dodávateľa tepla, pri zistení nezrovnalostí uplatnené písomné reklamácie faktúr.
- Natypovanie mesačných faktúr do databázy a porovnávanie spotrieb s predchádzajúcimi rokmi,
- Mesačné úhrady faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla.
- Kontrolu konečných ročných faktúr spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla za rok 2024, reklamácie faktúr, prípravu databázy obsahujúcu všetky potrebné údaje a podklady na spracovanie ročného vyúčtovania pre konečných spotrebiteľov.
- Úhradu ročných faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla.
- Úpravu Metodiky rozúčtovania nákladov SV,TV a ÚK na rok 2024.
- Kompletné spracovanie vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2024, vrátane kontroly spracovaného vyúčtovania a následne zosumarizovania všetkých podkladov pre odoslanie doporučenej písomnej zásielky konečným spotrebiteľom.
- Riešenie písomných a osobných reklamácií uplatnených konečnými spotrebiteľmi, týkajúcich sa vyúčtovania spotrieb a nákladov ÚK, TV a SV za rok 2024.
- Kontrolu záväzkov vyplývajúcich z platných zmlúv, uplatnenie písomných reklamácií u dodávateľov tepla z titulu nekvalitných dodávok tepla a TV.
- Kontrolu stavov demontovaných meradiel ÚK a TÚV a potvrdzovanie výmenných listov.
- Spracovanie analýz spotrieb tepla a TV, ktoré boli podkladom k príprave objednávky množstva tepla, regulačného príkonu a množstva SV na prípravu TV na rok 2024.
- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2024, so zohľadnením úspor tepla v objektoch po realizácii racionalizačných opatrení.
- Vykonávanie analýz a vyhodnocovanie spotrebovaného množstva tepla a TV podľa jednotlivých domov,
- Riešenie požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov, týkajúcich sa porúch na technickom zariadení dodávateľov tepla, výmeny nefunkčných HU - TV a ÚK, výmeny ležatých sekundárnych rozvodov TV prechádzajúcich objektmi v správe Bypo spol. s.r.o.
- Bezodkladné písomné reklamácie u dodávateľa tepla v prípadoch, keď merania vykonané na OM preukázali nedostatky v dodávke TV zo strany dodávateľa.
- Návrh úpravy Metodiky pre zálohový predpis.

- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa úprav mesačných zálohových predpisov platieb za SV, TV a ÚK, platných v roku 2024.
- Spoluprácu s oddelením predpisu pri jednotlivých zmenách zálohového predpisu pre ÚK, TV a SV.

Vodné hospodárstvo

Nákup a dodávka pitnej vody (SV) bola v roku 2024 zabezpečená na základe zmluvy s Vodárenskou spoločnosťou Ružomberok a.s., Severoslovenské vodárne a kanalizácie a.s.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2024 zabezpečovala spoločnosť ByPo spol. s r.o. nasledovný rozsah činností:

- spracovanie a evidencia dodávateľských faktúr za vodné, stočné a zrážkovú vodu,
- spracovanie podkladov pre vyúčtovanie spotrieb a nákladov SV zrážkovej vody
- v priebehu roka vykonávanie a zabezpečovanie kontrolných odpočtov SV z dôvodu kontroly správnosti odčítania ich stavov dodávateľom, t.j. pri zvýšených fakturovaných spotrebách SV,
- overovanie možných únikov SV za OM, z dôvodu zabránenia úniku SV pri skorodovaných prípojkách.

Bytové vodomery a PRVN

Z dôvodu prijatia smernice Európskeho parlamentu a rady EÚ 2018/2002 z 11. decembra 2018, ktorou sa mení smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti (ďalej len "smernica") s účinnosťou od 24.12.2018 sme začali v bytových domoch postupne montovať vodomery a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov s možnosťou vykonávania rádiového diaľkového odpočtu, ktorá bude povinné od 01.01.2027.

Z dôvodu postupného zavádzania tejto legislatívnej povinnosti a s prihliadnutím na skutočnosť, že končí obdobie overenia u vodomeroch a pomerových rozdeľovačov nákladov (ďalej len „merače“), ktoré sú inštalované v jednotlivých bytoch bytového domu sme pristúpilo k montáži meračov s diaľkovým odpočtom už teraz, aby sme boli na túto legislatívnu povinnosť pripravení. Ďalším faktorom je ekonomické hľadisko, nakoľko by bolo neekonomické, aby sa teraz nainštalovali merače bez možnosti diaľkového odpočtu a následne do 2 rokov montovali merače s diaľkovým odpočtom. Okrem toho momentálne preverujeme funkčnosť systému, aby do uvedenia tejto povinnosti do praxe mali odstránené všetky prípadne problémy, ktoré by eventuálne mohli nastať.

Rádiový systém, ktorý postupne zavádzame, dokáže prostredníctvom zbernice dáť diaľkovo odčítať a elektronicky spracovať informácie z koncových meracích prístrojov – meračov tepla, pomerových rozdeľovačov tepla a vodomeroch, ktoré sú v dosahu 50 metrov. Na jeden štandardný bytový dom tak postačuje jedna, max. dve zbernice. Prístroj sa napája výlučne na batériu so životnosťou min.10 rokov a je umiestnený v spoločných priestoroch budovy. Na inštaláciu a fungovanie zberníc nie sú potrebné žiadne prídavné zariadenia, inštalčné káble, stavebné úpravy či odber elektriny. Denné spotreby, grafické porovnania, informácie o stave meračov či hlásenia o úniku vody sú pre vlastníka nehnuteľnosti prístupné cez internetový www.poschodoch.sk.

Denné údaje o spotrebe a stave meračov sú prístupné online. Užívatelia bytov a správcovia bytových domov možnosť sledovať na internetovom portáli www.poschodoch.sk denné údaje o spotrebe, stave meračov alebo môžu porovnávať informácie o spotrebe s predošlými obdobiami či s priemernými spotrebami. Takisto sú varovaní pred neobvyklými javmi, ako sú úniky vody, neštandardné spotreby či poruchy na meracích prístrojoch. Tiež je možné týmto spôsobom zistiť prípadný únik vody a ďalšie anomálie mimo bežnej prevádzky.

Elektrická energia spoločných priestorov

Nákup a dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory (SP) bytových domov a hospodársku správu bola zabezpečená od dodávateľa Stredoslovenská energetika a.s. Z dôvodu zvýšenia cien dodávky elektrickej energie sme pristúpili k zmene na regulované poplatky.

V jednotlivých objektoch sú inštalované elektromery (osvetlenie, výťahy, mangel, práčovne, STA), ktorými je meraná spotreba elektrickej energie.

Fakturáciu spotrieb nameranú elektromermi vykonáva dodávateľ raz ročne k poslednému decembrovému dňu. ,

V priebehu roka 2024 bola zabezpečená evidencia faktúr a preddavkových faktúr za spotrebu el. energie a vypracované rozpisy pre rozúčtovanie týchto spotrieb a nákladov pre jednotlivé objekty.

Priebežne boli sledované a realizované aj všetky požiadavky konečných odberateľov na korekcie a opravy vyúčtovaných nákladov. Z dôvodu overenia správnosti odpočtov boli zabezpečené v priebehu roka kontrolné odpočty elektromerov. V prípade zistenia nesprávneho odpočtu, resp. poruchy elektromerov, boli voči dodávateľovi uplatnené písomné reklamácie.

Opravy a údržba

V oblasti opráv, údržby a technicko-prevádzkového zabezpečenia poskytovaných služieb súvisiacich s výkonom správy bytových domov, ByPo spol. s.r.o. v priebehu roka 2024 zabezpečovalo bežnú údržbu a opravy bytového fondu, vrátane komplexnej a odbornej starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ) v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy, technickými normami, vyhláškami a stavebným zákonom.

Tieto služby boli realizované dodávateľským spôsobom. Opravy a údržbu spoločných častí a zariadení bytových domov ByPo spol. s.r.o. vykonávalo v rozsahu uplatnených požiadaviek, zohľadňujúcich vecne i finančne plánované a odsúhlasené opravy, prípadne rekonštrukcie alebo modernizácie spoločných častí a zariadení bytových domov.

Technické oddelenie zabezpečuje:

- Opravy a údržba bytových domov v základných profesných remeslách. Škála poskytovaných služieb v jednotlivých remeslách bola široká a išlo predovšetkým o práce zámočnícke, sklenárske a opravy zámočníckych výrobkov na výťahoch. Z ďalších poskytovaných služieb v oblasti zdravotníckej výmena bytových vodomeroch TÚV a SV.
- Elektrické a plynové zariadenia (EZaPZ). Technické oddelenie v roku 2024 zabezpečovalo a vykonávalo údržbu, servis, montáž, odborné prehliadky, skúšky a kontroly elektrických zariadení (EZ), plynových zariadení (PZ) a zariadení spoločných televíznych antén (STA), v spoločných priestoroch, bytoch a nebytových priestoroch bytových domov v správe ByPo spol. s.r.o. Tieto činnosti boli zabezpečené v rozsahu stanovenom platnými technickými normami, zákonom č. 656/2004 Z.z. o energetike, platnými vyhláškami, smernicami v tejto oblasti a v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy.
- Zdvíhacie zariadenia (ZZ). Komplexná odborná starostlivosť a prevádzkovanie zdvíhacích zariadení (ZZ), t.j. výťahov bytového fondu v správe ByPo spol. s.r.o., bola v roku 2024 vykonávaná v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, platných STN a vyhlášok a to dodávateľským spôsobom prostredníctvom spoločnosti MT výťah s.r.o., Otis s.r.o., Tuchyňa výťahy s.r.o.

Komplexná obnova bytových domov zateplením

Realizácie obnov bytových domov ako je zateplenie bytových domov alebo ich častí bola zabezpečovaná dodávateľským spôsobom formou uzatvorených zmlúv o dielo. Výber dodávateľov bol zabezpečovaný formou výberových konaní a následným odsúhlasením vlastními bytov v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Financovanie obnovy bytových domov

Financovanie obnov bytových domov bolo realizované:

1. Komerčný úver
2. Štátny fond rozvoja bývania

IX. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI

Členstvo v organizáciách

Spoločnosť je členom Združenia bytového hospodárstva od roku 2017. Súčasne v roku 2024 sme začali spolupracovať so O.Z.Podpora správy. S týmto združením sme v roku 2024 pripravili odborný seminár pre zástupcov vlastníkov v bytových domoch, ktoré spravujeme. Odborný seminár bol úspešným a bol pozitívne hodnotený z hľadiska odbornosti a prínosu pre zúčastnených.

Z uvedeného dôvodu budeme v tejto osvetovej činnosti pokračovať ďalej aj v tomto roku a tiež rozširujeme okruh zúčastnených. Odborný seminár o správe bytov bude určený nielen vlastníkom, ale aj iným správcovským spoločnostiam.

Odborná spôsobilosť a odborné semináre

Spoločnosť má zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou v súlade so zákonom 246/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Vedenie spoločnosti aj zamestnanci sa pravidelne zúčastňujú odborných rezortných konferencií a prednášok a iných školení v súvislosti s predmetom činnosti spoločnosti.

Vízia spoločnosti

Byť úspešnou, modernou a stabilnou správcovskou spoločnosťou s čo najväčším počtom spravovaných nehnuteľností nielen v Ružomberku, ale aj v okolitých mestách, ktorá bude dlhodobo uspokojovať potreby a požiadavky svojich zákazníkov, zamestnancov, obchodných partnerov.

Filozofia spoločnosti:

Kvalitný produkt = spokojný zákazník = prosperujúca spoločnosť = spokojný pracovník

Filozofia vychádza z potrieb zákazníkov a je orientovaná na kvalitu stavebných prác a súvisiacich služieb a spravovania domového a bytového fondu.

Poslanie spoločnosti

Hospodáriť s bytmi, spoločnou činnosťou s vedením mesta Ružomberok zabezpečovať uspokojovanie potrieb vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Ružomberok a vykonávať správu, prevádzku a údržbu bytových domov a nebytových priestorov.

Hodnoty spoločnosti

Otvorená a čestná komunikácia so zákazníkmi, obchodnými partnermi a zamestnancami pomáha budovať dlhodobé a vzájomne výhodné vzťahy. Naši zamestnanci sú tou hodnotou, ktorá zabezpečuje naplnenie poslania a vízie spoločnosti. Ich profesionalita, zručnosti, skúsenosti, entuziazmus sú zárukou uspokojovania potrieb našich zákazníkov.