



VÝROČNÁ SPRÁVA

ROK

2016

OBSAH

I. ÚVODNÉ SLOVO	2
II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
III. EKONOMICKÉ ÚDAJE	4
IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA	10
IV. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2014-2015-2016	10
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTUMESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2016	11
VII. VYHODNOTENIE MENOVIÉHO PLÁNU OPRÁV A ÚDRŽBYNÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOV	16
VIII. KOMENTÁR K ČINNOSTI SPOLOČNOSTI BYPO SPOL S.R.O.	20
VIII. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI	27

I. ÚVODNÉ SLOVO



Vážení spoločníci, vážení obchodní partneri,

predkladáme vám výročnú správu spoločnosti ByPo, s.r.o. Ružomberok, v ktorej prezentujeme výsledky chodu spoločnosti a výsledky hospodárenia za kalendárny rok 2016. Pre porovnanie však uvádzame aj niektoré ukazovatele rokov 2014-2015.

Spoločnosť ByPo, s.r.o. zabezpečuje správu významnej časti bytového fondu predovšetkým v meste Ružomberok, ale aj v niektorých mestách a obciach v blízkom okolí. Som presvedčený, že ByPo, s.r.o. je dnes stabilne etablovanou spoločnosťou v oblasti výkonu správy bytov a nebytových priestorov. Rovnako ako v minulých rokoch s uspokojením konštatujem, že v roku 2016 dosiahla spoločnosť ByPo, s.r.o. výnosy spolu 279 703 € pri nákladoch 252 053 €, čím vytvorila hospodársky výsledok pred zdanením vo výške 36 040 €, čo je o niečo viac ako v rokoch 2014 aj 2015. Komplexný rozbor s vyhodnotením všetkých ukazovateľov je samozrejme súčasťou predkladanej správy.

Už stabilnou ambíciou spoločnosti ByPo, s.r.o. ostáva zabezpečenie komplexného servisu pre všetkých našich klientov, profesionálny prístup k správe ich majetku a samozrejme aj poskytovanie poradenských služieb, ktoré súvisia so správou bytového fondu. Rok 2016 je možné hodnotiť opäť pozitívne aj z toho hľadiska, že sa nám ukázalo ako správne pokračovať v expanzii našich služieb aj do širšieho okolia, takže momentálne zabezpečujeme výkon našej správy aj v objektoch, ktoré sa nachádzajú napr. na Donovaloch, Ľubochni, alebo v meste Žilina. V budúcnosti sa netajíme ambíciami rozšíriť naše služby aj na ďalšie objekty v našom meste, ale aj v obciach a mestách mimo nášho okresu.

Spoločnosť ByPo, s.r.o. rovnako ako po minulé roky zabezpečovala úspešne pre našich klientov komplexný zákaznícky servis, právne a ekonomické služby, potrebné opravy a údržby objektov, ale aj poistenie majetku. Rovnako riešila vzniknuté havarijné situácie, poskytovala služby v oblasti energetiky, správy elektrických, plynových, alebo zdvíhacích zariadení. Uskutočnili sme obnovy niekoľkých bytových domov a pokračovali vo výmenách vodomeroch a pomerových meračov tepla. Osvedčilo sa v minulosti zavedené komplexné alokovanie nákladov na jednotlivé spravované domy a taktiež zavedenie odvodov do fondu opráv. Sme rozhodnutí v týchto osvedčených postupoch naďalej pokračovať.

Vážení spoločníci, vážení obchodní partneri, pokladám si za česť poďakovať celému kolektívu spoločnosti na čele s jej riaditeľkou za kvalitne a odborne vykonanú prácu a našim obchodným partnerom a klientom za dlhoročné veľmi korektné vzťahy.

Ing. Michal Slašťan
konateľ spoločnosti

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

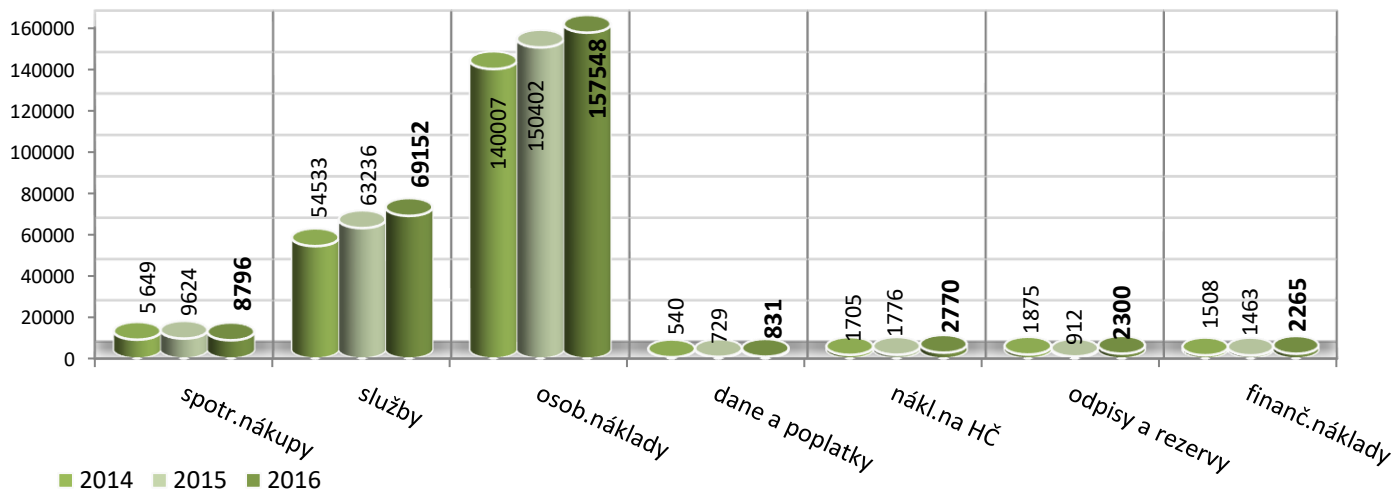
Obchodné meno:	ByPo spol.s r.o.
Sídlo:	A. Bernoláka 6, Ružomberok
Zapísaný	v registri Okresného súdu Žilina v odd.: Sro, vl.: číslo: 935/L
IČO:	315 79 175
DIČ:	2020430522
DIČ DPH:	SK2020430522
Deň zápisu do OR:	01.01.1993
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania:	
Predmet podnikania:	Správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľných živností 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:	Ing. Michal Slašťan - konateľ Mgr. Dana Sršňová - konateľ Jana Hippová - konateľ
Dozorná rada	JUDr. Milan Kmecík Ing. Olga Ondříková Tibor Lauko

III. EKONOMICKÉ ÚDAJE

3.1 FINANČNÁ A EKONOMICKÁ SITUÁCIA - ANALÝZA VÝNOSOV A NÁKLADOV

NÁKLADY	2014	2015	2016
spotreba materiálu	9 092	9 624	8 796
spotrebované nákupy	9 092	9 624	8 796
opravy a udržiavanie	1 359	3 363	7 088
cestovné	4	6 640	7 758
reprezentačné	572	694	816
ostatné služby	52 597	52 539	53 491
služby	94 451	63 236	69 152
mzdové náklady – zamestnanci	91 679	97 431	96 055
Mzdové náklady - iné	2 772	2 039	7 520
Odmeny členom orgánov spoločnosti	6 065	5 901	10 819
zákonné sociálne zabezpečenie spolu	34 029	36 386	36 644
sociálny fond	5 462	8 645	6 510
osobné náklady	140 007	150 402	157 548
cestá daň	307	562	578
ostatné dane a poplatky -daňové	233	166	253
dane a poplatky	540	729	831
dary	432	487	1 096
ostatné pokuty, penále	265	41	661
odpis pohľadávky	0	0	0
ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 008	1 242	1 013
iné náklady na hospodársku činnosť	1 705	1 776	2 770
odpisy	1 875	912	2 300
odpisy, rezervy	1 875	912	2 300
ostatné finančné náklady	1 508	1 463	2 265
finančné náklady	1 508	1 463	2 265
dane z príjmov	6 040	7 393	8 391
NÁKLADY	<u>215 300</u>	<u>235 535</u>	<u>252 053</u>

Porovnanie nákladov



Komentár k niektorým vybraným položkám nákladov

ByPo spol. s r.o. k 31.12.2016 vytvorilo náklady v celkovej výške 252 053 EUR. V porovnaní s priemerom predchádzajúcich rokov nárast o 10.56 %.

Spotreba materiálu: Položka zahŕňa spotrebu pohonných hmôt, nákup spotrebnej a výpočtovej techniky, predplatné časopisov a drobného spotrebného materiálu. Voči priemeru posledných dvoch rokov je pokles o 6,00 %.

Opravy a udržiavanie: položka zahŕňa opravy a udržiavanie kancelárskej techniky, osobných automobilov. Je zvýšená o 66,70% v porovnaní s priemerom predchádzajúcich dvoch rokov z dôvodu neplánovanej výmeny servera a generálnej opravy osobného automobilu.

Ostatné 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 porovnateľná s priemerom predchádzajúcich rokov.

Osobné náklady: oproti priemeru za predchádzajúce dva roky sú osobné náklady zvýšené o 7,83 %, čo súvisí s úpravou mzdy vzhľadom k nárastu minimálnej mzdy. Mzdové náklady-iné sú dohodami o pracovnej činnosti zástupcov vlastníkov a jedná sa o náklad, ktorý je refundovaný.

Dane a poplatky položka obsahuje nákup kolkov, platbu cestnej dane, nákup diaľničnej známky a ostatné a porovnaní s priemerom predchádzajúcich dvoch rokov porovnateľná.

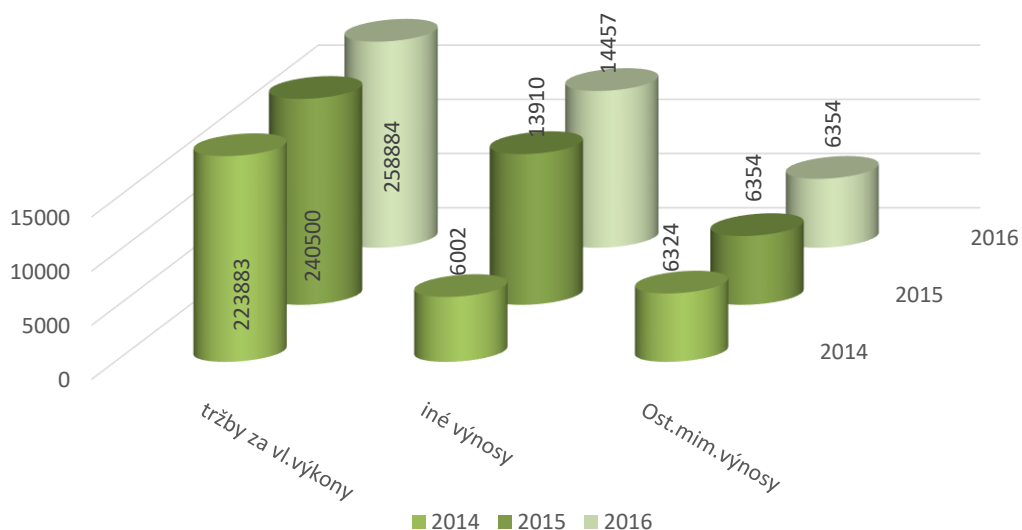
Náklady na inú HČ položka obsahuje poskytnuté dary, pokuty, penále a nové účty najmä úhradu provízie za dodávku stravných lístkov a provízie za sprostredkovanie správy bytových domov. Položka je zvýšená voči priemeru predchádzajúcich dvoch rokov o 37,16%.

Finančné náklady

položka predstavuje úhradu poistného na osobné automobily, a zvýšených bankových poplatkov. Zvýšená o 34,41% voči priemeru predchádzajúcich dvoch rokov,

VÝNOSY	2014	2015	2016
tržby za správu odpredaných bytov	132 812	136 396	133 608
tržby za správu nájomných bytov	36 150	36 180	39 132
tržby za správu nebytových priestorov mesta	34 441	46 508	62 048
ostatné tržby	20 477	21 118	24 096
spolu tržby za vlastné výkony a tovary	223 883	240 500	258 884
iné výnosy z hospodárskej činnosti	6 002	13 910	14 457
Mimoriadne výnosy	6 354	6 354	6 354
finančné výnosy	19	16	0
VÝNOSY	<u>236 258</u>	<u>260 780</u>	<u>279 703</u>

Porovnanie výnosov v rokoch 2014, 2015, 2016



3.2 ANALÝZA MAJETKU A KAPITÁLU

Súvaha v skrátenom rozsahu

ozn.	Popis	2014	2015	2016
STRANA AKTÍV				
	SPOLU MAJETOK	3 271 213	3 178 305	3 284 871
	A. Neobežný majetok	625	6 606	25 776
A.I	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
2.	Softvér	0	0	0
A.II	Dlhodobý hmotný majetok	625	6 606	25 776
A.II.1	Pozemky	0	0	0
2.	Stavby	0	0	0
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	625	6 606	6 606
7.	Obstarávaný majetok	0	0	0
	B. Obežný majetok	3 269 057	3 170 971	3 257 640
B.I.	Zásoby	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	1 846 120	1 869 313	1 777 014
B.III.1	Pohľadávky z obch. styku	314 199	361 262	333 117
7.	Daňové pohľadávky	10 561	0	9 703
8.	Iné pohľadávky	1 521 359	1 508 051	1 434 194
B.IV.	Finančné účty	1 422 937	1 301 658	1 480 626
	C. Časové rozlíšenie	1 531	728	1 455
STRANA PASÍV				
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	3 271 213	3 178 305	3 284 871
	A. Vlastné imanie	- 253 936	-228 692	-201 043
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	20 958	25 244	27 649
	B. Záväzky	3 525 149	3 406 997	3 485 714
B.I.	Rezervy	4 261	3 961	6 099
B.II.	Dlhodobé záväzky	19 150	12 773	6 369
B.III.	Krátkodobé záväzky	3 501 738	3 390 263	3 473 246
B.III.1	Záväzky z obchodného styku	3 485 062	3 369 048	3 458 045
3.	Nevyfakturované dodávky	0	0	0
7.	Záväzky voči zamestnancom	3 679	6 729	7 410
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia	10 113	5 266	4 897
9.	Daňové záväzky a dotácie	2 223	8 820	2 494
10.	Iné záväzky	660	400	400
	C. Časové rozlíšenie	0	0	200

A. MAJETOK

V priebehu r.2016 spoločnosť nenakúpila drobný nehmotný a hmotný majetok.

B. POHĽADÁVKY

ByPo spol. s r.o. vykazuje **pohľadávky k 31.12.2016** v celkovej výške **1 777 014 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 zahrnuté pohľadávky voči daňovému úradu.

C. ZÁVÄZKY SPOLOČNOSTI

ByPo spol. s r.o. má **záväzky k 31.12.2016** v celkovej výške **3 473 446 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 dňové záväzky.

3.3 PERSONÁLNA A MZDOVÁ POLITIKA

V roku 2016 spoločnosť vykazovala priemerný prepočítaný stav 11 zamestnancov. Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2016 bol 12 zamestnancov, z toho v kategórii technicko-hospodárski pracovníci a 1 zamestnanec v kategórii prevádzkoví a obslužní pracovníci. Spoločnosť k 31.12.2016 zamestnávala 9 žien.

Za rok 2016 spoločnosť mala osobné náklady vo výške 157 548 EUR, z čoho mzdové náklady zamestnancov boli vo výške 96 055 EUR, odmeny členom orgánom spoločnosti boli vo výške 10 819 EUR, zákonné sociálne zabezpečenie 36 644 EUR a sociálny fond bol vo výške 6 510 EUR. Zvýšenie súvisí úpravou mzdy vzhľadom k nárastu minimálnej mzdy. Mzdové náklady - iné sú dohodami o pracovnej činnosti zástupcov vlastníkov a jedná sa o náklad, ktorý je refundovaný.

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 2016 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Účtovná závierka pozostáva z výkazov účtovná závierka pozostávajúca zo súvahy k 31.12.2016, výkazu ziskov a strát k 31.12.2016 a poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy daňového priznania právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2016 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy spoločnosti

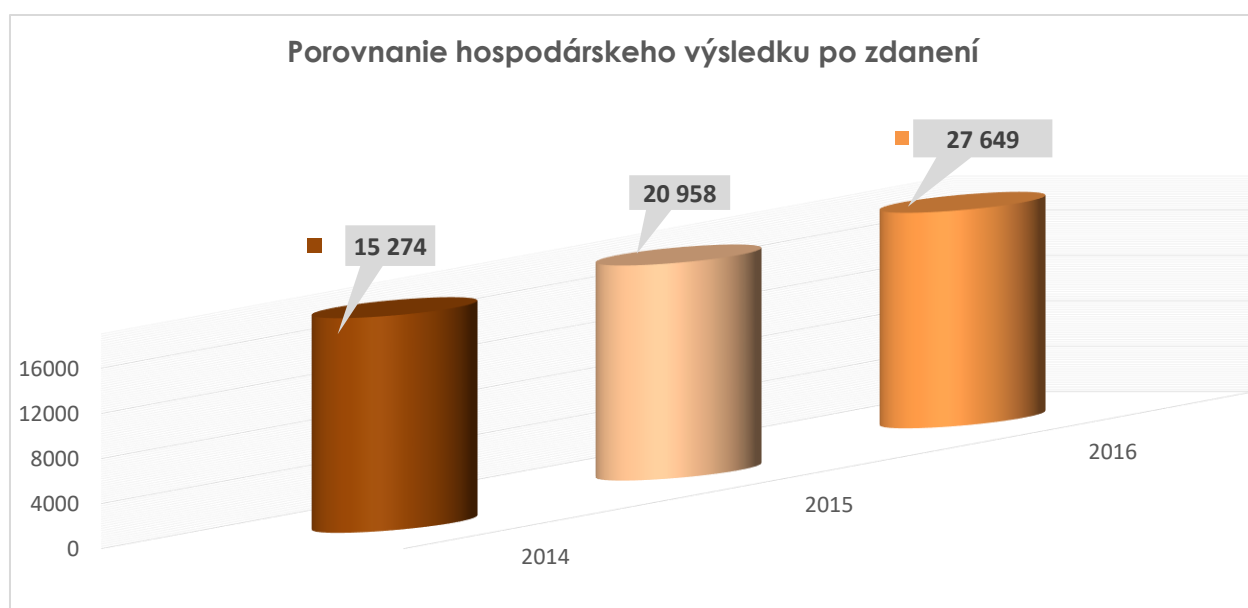
3.5 HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK ZA ROK 2016

Spoločnosť k 31.12.2016 vytvorila hospodársky výsledok

- zisk pred zdanením vo výške **36 040 EUR**.
- Zisk po zdanení vo výške **27 649 EUR**

Spoločnosti vznikla daňová povinnosť **8 795 EUR**, ktorá bola uhrádzaná v štvrtročných preddavkoch.

	2014	2015	2016
NÁKLADY spolu	215 300	235 535	252 053
VÝNOSY spolu	236 258	260 780	279 703
Hospodársky výsledok pred zdanením	<u>26 998</u>	<u>32 712</u>	<u>36 040</u>
Hospodársky výsledok po zdanení	<u>20 958</u>	<u>25 244</u>	<u>27 649</u>



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.

IV. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2014-2015-2016

4.1 ZÁKLADNÉ UKAZOVATELE

Základné ukazovatele	2014	2015	2016
Obrat	223 682	240 500	258 884
Náklady	215 300	235 535	252 053
Výnosy	236 258	260 780	279 703
Hospodársky výsledok	26 998	32 712	36 040
Zisk po zdanení	20 958	25 244	27 649
Pohľadávky krátkodobé	1 846 120	1 869 313	1 777 014
Závazky	3 525 149	3 390 263	3 473 446
Počet zamestnancov	11	12	12
Priemerná hrubá mzda	718	717	
Hodnota majetku	625	6 606	25 776
Vyplácané dividendy	0	0	0

4.2 REALIZOVANÉ INVESTÍCIE 2014 – 2016 NAD 10 000 €

V rokoch 2014 – 2016 neboli realizované žiadne investície nad 10 000 €.

4.3 INVESTÍCIE – PLÁN 2017 NAD 10 000 €

V roku 2017 spoločnosť neplánuje žiadne investície nad 10 000 €.

4.4 PRIPRAVOVANÉ INVESTÍCIE 2018, 2019 NAD 10 000 €

V rokoch 2018, 2019 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 ÚČTUMESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2016

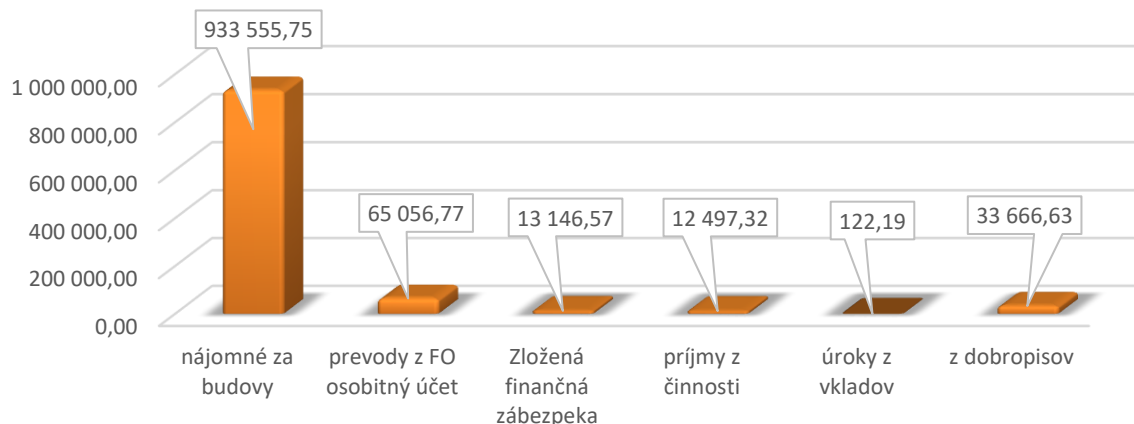
Hospodárenie osobitného účtu mesta Ružomberok v zastúpení ByPo spol.s r.o. za rok **2016** bolo ukončené s záporným hospodárskym výsledkom. V kapitole nedaňových príjmov bolo plnenie na **87,02 %** a plnenie bežných výdavkov bolo na **93,36 %**. Celkový prehľad hospodárenia osobitného účtu je v tabuľke č.1.

Nižšie uvádzame jednotlivé položky rozpočtu príjmov a výdavkov za rok 2016.

Príjmy osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
212003	Nájomné za budovy	933 556,00	83,58%
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. Dôvodom nesplnenia rozpočtu boli naplánované, ale nenaplnené príjmy za nájom Mondi-zdravotné stredisko z dôvodu odchodu nájomníkov.			
212003	Nájomné / úroky z omeškania	0,00	0 %
Príjmy tohto účtu predstavujú reálne vymožené úroky z omeškania od dlžníkov na nájomnom v účtovnom roku.			
212003	Nájomné / trovy konania	0,00	0%
Príjmy tohto účtu predstavujú reálne vymožené trovy konania za prebehnuté súdne konania od dlžníkov na nájomnom.			
454002	Prevody z FO na osobitný účet	65 057,00	92,94%
Príjmy tohto účtu predstavujú prevod finančných prostriedkov z účtu FO, na opravy nájomných bytov.			
223001	Príjmy z činnosti	12 497,00	119,02%
Príjmy tohto účtu predstavujú príjmy za refakturáciu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v majetku mesta Ružomberok (UK, TUV, vodné, stočné), manipulačné poplatky.			
242	Úroky z vkladov	122,19	244,38%
Plnenie tohto účtu je podmienené stavom financií na bankovom účte osobitného účtu a výškou úrokových sadzieb stanovenej bankou.			
292012	Príjmy z dobropisov	33 664,00	189,14%
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.			
456002	Zložená finančná zábezpeka	13 146,57	189,14%
Plnenie tohto účtu je ovplyvnené výškou vložených vkladov (jedna splátka vopred) na základe nájomnej zmluvy.			

Prehľad príjmov



Výdaje osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
611	Tarifný plat	4 622,80	69,00%
621	poistné/ zdravotné poistenie	543,99	49,45%
625001	poistné/ nemocenské poistenie	76,10	38,05%
625002	poistné/starobné poistenie	851,75	65,52%
625003	poistné/úrazové poistenie	48,59	32,39%
625004	poistné/invalidné poistenie	182,48	60,83%
625005	poistné/poistenie v nezamestnanosti	54,37	54,37%
625006	poistné/garančné poistenie	15,17	50,57%
625007	poistné/RFS	288,90	64,20%
632001	energie	494 194,14	91,19%
632000	vodné a stočné	118 987,67	97,29%
632003	poštovné, telekomunikačné služby	375,26	93,82%
633006	všeobecný materiál	1 396,73	99,77%
633007	Špeciálny materiál	814,32	81,43%

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu

635006	údržby budov	127 996,45	100,00 %
--------	---------------------	-------------------	----------

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu

635006	Údržba budov z FO	35 679,60	92,49%
---------------	--------------------------	------------------	--------

V tejto kategórii boli čerpané prostriedky na údržbu prevedené z účtu FO

635006 06	údržby budov príspevok z FO	35 679,60	99,11%
-----------	------------------------------------	------------------	--------

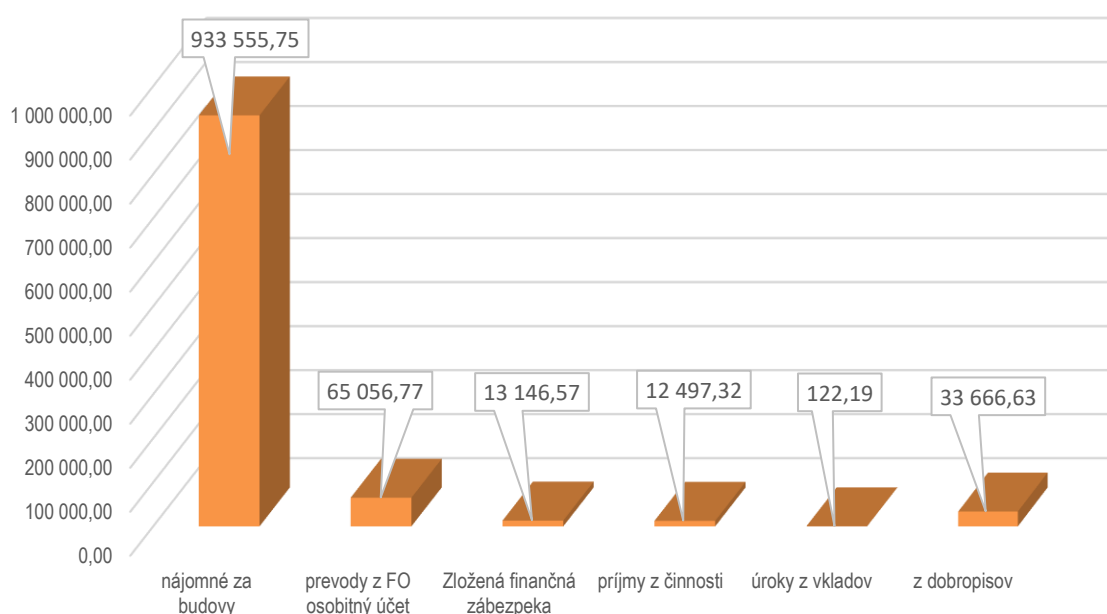
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu. Účtovná položka predstavuje vklady na fondov opráv pre bytové domy a byty v majetku mesta Ružomberok

635006 07	Údržba budov príspevok do FO NBOD a NP	9 380,20	69,48%
-----------	---	-----------------	--------

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu. Účtovná položka predstavuje platby príspevkov do fondu opráv za nepredané byty v odpredaných domoch a do fondov opráv nebytových priestorov, spoločenským a iným správcom.

637004 03	správcovská odmena	108 950,96	99,84%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
636001	Nájom budov a pozemkov	66 257,05	88,34%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637004 04	všeobecné služby	57 521,86	92,33%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637005	Špeciálne služby	4 418,69	100,40
V tejto kategórii výdajov došlo k prekročeniu.			
637012	poplatky a odvody	360,46	36,05%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637015	Poistenie majetku	18 698,82	99,46%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu a položka zahŕňa platbu poisťného za bytové domy a poistenie mestskej pokladne.			
637016	Prídel do SF	23,73	51,46%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637023	kolkové známky	16,50	8,25%
V položke sú účtované výdavky za nákup koliek k súdnym a exekučným konaniam.			
637027	odmeny na DoPČ	1 461,84	73,09%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637035	Dane	471,79	94,36%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637035 05	zrážková daň	4,53	9,06
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
819002	Vrátenie finančnej zábezpeky	257,17	0%
Vrátenie finančnej zábezpeky nájomníkom podľa nájomnej zmluvy po ukončení nájmu . Nie je predmetom rozpočtu. Má evidenčný charakter			

Prehľad výdavkov



Tabuľka č.1

klasifikácia	názov	rozpočet na rok 2016		plnenie	rozdiel/zostatok	%	
		schválený	upravený	k 31.12.2016		plnenie	plnenie
		EUR	EUR	EUR		k 31.12.2016	k 31.12.2015
212003	nájomné za budovy	1 007 000,00	1 117 000,00	933 555,75	183 444,25	83,58%	98,23%
212003 01	nájomné /úroky z omeškania	250,00	250,00	0,00	250,00	0,00%	0,00%
212003 02	nájomné /trovy konania	250,00	250,00	0,00	250,00	0,00%	0,00%
223001	príjmy z činnosti	10 000,00	10 500,00	12 497,32	-1 997,32	119,02%	85,95%
242	úroky z vkladov	50,00	50,00	122,19	-72,19	244,38%	400,28%
292012	z dobropisov	15 000,00	17 800,00	33 666,63	-15 866,63	189,14%	107,12%
454002	prevody z fondu opráv	70 000,00	70 000,00	65 056,77	4 943,23	92,94%	96,32%
456002	zložená finančná zábezpeka	0,00	0,00	13 146,57	-13 146,57	0,00%	0,00%
	príjem	1 102 550,00	1 215 850,00	1 058 045,23	157 804,77	87,02%	98,48%
611	tarifný plat	0,00	6 700,00	4 622,80	2 077,20	69,00%	0,00%
621	poistné /Všeobec.zdrav.poistovňa	400,00	1 100,00	543,99	556,01	49,45%	60,42%
625001	poistné /nemocenské	100,00	200,00	76,10	123,90	38,05%	19,38%
625002	poistné /starobné	300,00	1 300,00	851,75	448,25	65,52%	92,95%
625003	poistné /úrazové	50,00	150,00	48,59	101,41	32,39%	42,20%
625004	poistné /invalidné	80,00	300,00	182,48	117,52	60,83%	99,51%
625005	poistné /v nezamestnanosti	20,00	100,00	54,37	45,63	54,37%	69,50%
625006	poistné /garančné	10,00	30,00	15,17	14,83	50,57%	65,80%
625007	poistné /do RF solidarity	120,00	450,00	288,90	161,10	64,20%	96,91%
632001	energie	556 240,00	541 930,00	494 194,14	47 735,86	91,19%	74,56%
6332002	vodné, stočné	118 400,00	122 300,00	118 987,67	3 312,33	97,29%	95,74%
632003	poštovné, telel.sl.	200,00	400,00	375,26	24,74	93,82%	83,43%
633006	všeobecný materiál	1 200,00	1 400,00	1 396,73	3,27	99,77%	88,41%
63307	špeciálny materiál	700,00	1 000,00	814,32	185,68	81,43%	19,29%
635006	údržba budov	92 500,00	128 000,00	127 996,45	3,55	100,00%	95,90%
635006 06	údržba budov príspevkov do FO	36 000,00	36 000,00	35 679,60	320,40	99,11%	99,11%
635006 07	údržba budov príspevkov do FO -NBOD	13 500,00	13 500,00	9 380,20	4 119,80	69,48%	99,68%
636001	nájom budov a pozemkov	0,00	75 000,00	66 257,05	8 742,95	88,34%	0,00%
637004 03	všeob. služby /správcovská odmena	105 000,00	109 130,00	108 950,96	179,04	99,84%	99,95%
637004 04	všeobecné služby	55 400,00	62 300,00	57 521,86	4 778,14	92,33%	96,62%

klasifikácia	názov	rozpočet na rok 2016		plnenie	rozdiel/zostatok	%	
		schválený	upravený	k 31.12.2016		plnenie	plnenie
		EUR	EUR	EUR		k 31.12.2016	k 31.12.2015
637005	špeciálne služby	0,00	4 400,00	4 418,69	-18,69	100,40%	78,78%
637012	poplatky a odvody	1 000,00	1 000,00	360,46	639,54	36,05%	93,33%
637014	stravovanie	0,00	600,00	311,22	288,78	51,87%	0,00%
637015	poistné	14 500,00	18 800,00	18 698,82	101,18	99,46%	99,78%
637016	prídely do SF	0,00	50,00	25,73	24,27	51,46%	0,00%
637023	kolkové známky	200,00	200,00	16,50	183,50	8,25%	0,00%
637027	odmeny na dohodu	2 000,00	2 000,00	1 461,84	538,16	73,09%	98,61%
637035	dane	500,00	500,00	471,79	28,21	94,36%	94,36%
637035 05	zrážková daň	50,00	50,00	4,53	45,47	9,06%	75,70%
635006	údržba budov z FO	70 000,00	70 000,00	65 056,77	4 943,23	92,94%	0,00%
819002	vrátenie finančnej zábezpeky	0,00	0,00	257,17	-257,17	0,00%	0,00%
	výdaj	1 068 470,00	1 198 890,00	1 119 321,91	79 568,09	93,36%	86,59%

VII. VYHODNOTENIE MENOVITÉHO PLÁNU OPRÁV A ÚDRŽBYNÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOV

Plán opráv a údržby domov v majetku Mesta Ružomberok v správe ByPo spol. s r.o. na rok 2016 - vyhodnotenie					
Rozpočet			schválený	upravený	skutočnosť
a.) opravy na domoch a bytoch			162 500,00	198 000,00	193 053,00
opravy a údržba - bežná údržba	Liptovská 16-18-20-22-24	Ružomberok	31 000,00	24 990,00	22 487,00
	Klacno 11 - 19	Ružomberok	20 600,00	19 100,00	14 808,00
	Zarevuca 20	Ružomberok	17 800,00	17 800,00	20 106,00
	Hollého 11 - 13 - 15 - 17	Ružomberok	15 900,00	15 900,00	18 133,00
	Textilna 4 - 5 - 6	Ružomberok	8 600,00	8 600,00	9 517,00
	Textilna 7 - 8 - 9	Ružomberok	8 600,00	8 600,00	8 204,00
	Za drahou 6 - 6a - 6b	Ružomberok	21 700,00	21 700,00	16 732,00
	Rybároľská 12	Ružomberok	450,00	1 410,00	2 168,50
	Rybároľská 13	Ružomberok	450,00	1 410,00	1 483,50
	Rybároľská 14	Ružomberok	450,00	1 410,00	1 484,50
	Rybároľská 15	Ružomberok	450,00	1 410,00	1 409,50
	Povazska 14	Ružomberok	7 700,00	7 700,00	4 432,00
	Bystrická cesta 3	Ružomberok	3 000,00	4 200,00	4 989,00
	Štiavnicka 186	Ružomberok	6 700,00	10 370,00	12 322,00
	Bystrická cesta 2B	Ružomberok	0,00	500,00	1 385,00
	Scota Viatora 12	Ružomberok	1 700,00	1 700,00	1 735,00
	spolu byty		145 100,00	146 800,00	141 396,00
	Madačova 3	Ružomberok	2 000,00	2 000,00	1 124,00
	A.Bernoláka 44	Ružomberok	1 000,00	1 000,00	672,00
	Plavisko 47, Hala 7 18	Ružomberok	5 400,00	4 200,00	5 801,00
	A.Bernoláka 13	Ružomberok	500,00	500,00	415,00
	Malé Tatry 3	Ružomberok	4 000,00	4 000,00	154,00
	Gymnázium sv. Andreja, A.Hlinku 5	Ružomberok	0,00	35 000,00	35 899,00
	Podhora 33	Ružomberok	2 000,00	2 000,00	2 074,00
	Bystrická cesta 13	Ružomberok	2 000,00	2 000,00	4 603,00
	Hollého 11-13, garáže	Ružomberok	500,00	500,00	915,00
	spolu ostatné		17 400,00	51 200,00	51 657,00
b.) rezerva na nepredvídané opravy			0,00	0,00	0,00
c.) príspevok do FO-nepredané byty			0,00	0,00	0,00
Rekapitulácia	a.) opravy na domoch a bytoch		162 500,00	198 000,00	193 053,00
	b.) rezerva na nepredvídané opravy		0,00	0,00	0,00
	c.) príspevok do FO-nepredané byty		0,00	0,00	0,00
Spolu			162 500,00	198 000,00	193 053,00

Menovitý plán a plán bežnej údržby na rok 2016 - vyhodnotenie

Dom	Menovitý plán (MP) - odsúhlasené akcie	Menovitý plán opráv (MP) - schválený	Menovitý plán opráv (MP) - upravený	Menovitý plán opráv (MP) - skutočnosť	Bežná údržba (BÚ) - schválená	Bežná údržba (BÚ) - skutočnosť	MP+BÚ/€ - schválené	MP+BÚ/€ - upravené	MP+BÚ/€ - skutočnosť
	A	B	C	B	C	C	D=B+C	D=B+C	D=B+C
Liptovská 16-18-20-22-24	výmena el. sporákov	4 000	2 500	1 974	4 300	6 545	31 000	24 990	22 487
	výmena okien	7 000	2 490	266					
	vymaľovanie spoločných priestorov	15 700	15 700	13 702					
Klačno 11 - 19	výmena okien	4 900	4 900	3 054	2 400	1 025	20 600	19 100	14 808
	vymaľovanie spoločných priestorov	7 600	7 600	6 648					
	výmena el. sporákov	2 500	1 000	282					
	náter zábradlí a vymaľovanie balkónov	3 200	3 200	3 800					
Zárevúca 20	vymaľovanie spoločných priestorov	4 200	4 200	5 214	2 500	4 517	17 800	17 800	20 107
	náter zábradlí a vymaľovanie balkónov	4 300	4 300	5 300					
	výmena el. sporákov	6 800	6 800	5 076					
Hollého 11 - 13 - 15 - 17	výmena vchodových dverí-zadný vchod, 3 ks	3 100	3 100	3 936	5 000	6 327	15 900	15 900	18 133
	predĺženie oplechovania striešok nad vrchnými balkónmi	3 800	3 800	3 910					
	vymaľovanie spol. priestorov na prízemí	2 000	0	0					
	oprava hydroizolácie strechy a zateplovacieho systému		4 000	3 960					
	náter zábradlí balkónov a zábradlí vonkajších schodov	2 000	0	0					
Textilná 4 - 5 - 6	vymaľovanie spoločných priestorov				2 000	2 332	8 600	8 600	9 517
	výmena sporákov,	2 000	2 000	2 291					
	výmena žlabov a zvodov	4 600	4 600	4 894					
Textilná 7 - 8 - 9	vymaľovanie spoločných priestorov				2 000	1 861	8 600	8 600	8 204
	výmena sporákov	2 000	2 000	1 449					
	výmena žlabov a zvodov	4 600	4 600	4 894					
Za drahou 6 - 6a - 6b - 6c	výmena okien	9 200	9 200	3 730	3 500	4 121	21 700	21 700	16 732
	výmena sporákov	3 800	3 800	3 542					
	vymaľovanie spoločných priestorov								
	náter zábradlí a vymaľovanie balkónov	5 200	5 200	5 340					

Dom	Menovitý plán (MP) - odsúhlasené akcie	Menovitý plán opráv (MP) - schválený	Menovitý plán opráv (MP) - upravený	Menovitý plán opráv (MP) - skutočnosť	Bežná údržba (BÚ)- schválená	Bežná údržba (BÚ) - skutočnosť	MP+BÚ/€ - schválené	MP+BÚ/€ - upravené	MP+BÚ/€ - skutočnosť
	A	B	C	B	C	C	D=B+C	D=B+C	D=B+C
Rybárska 12	výmena meračov SV	200	200	190	250	1 030	450	450	1 221
Rybárska 13	výmena meračov SV	200	200	190	250	346	450	450	536
Rybárska 14	výmena meračov SV	200	200	190	250	347	450	450	537
Rybárska 15	výmena meračov SV	200	200	190	250	272	450	450	462
Rybárpolská 12-15	úprava technológie STA	0	3 840	3 790	0	0	0	3 840	3 790
Povazska 14	výmena sporákov	2 000	2 000	1 849	1 500	1 083	7 700	7 700	4 432
	čistenie dvora	0	1 500	1 500					
	oprava balkónov, striešok a komínov	4 200	2 700	0					
Bystrická cesta 2B		0	0	0	500	1 385	0	500	1 385
SPOLU BYTY		109 500	105 830	91 160	24 700	31 191	133 700	130 530	122 351
Bystrická cesta 3	výmena meračov SV	500	500	423	2 500	2 994	3 000	4 200	4 989
	výmena vchodových dverí		1 200	1 572					
Štiavnická 186	vyregulovanie sústavy UK a TUV	5 500	5 500	5 800	1 200	3 013	6 700	10 370	12 322
	úprava technológie STA	0	3 670	3 510					
Scota Viatora 12					1 700	1 735	1 700	1 700	1 735
SPOLU UBYTOVNE		6 000	10 870	11 305	5 400	7 742	11 400	16 270	19 046
Madačova 3					2 000	1 124	2 000	2 000	1 124
A.Bernoláka 44					1 000	672	1 000	1 000	672
Hala T 18	montáž PRVN	3 200	3 200	3 246	1 000	2 555	5 400	4 200	5 801
	výmena garážových dverí	1 200	0	0					
A.Bernoláka 13					500	415	500	500	415
Malé Tatry 3	oprava betónových kaskád				1 000	154	4 000	4 000	154
	hydroizolácia strechy na budove	3 000	3 000	0					
K.Sidora - domky	asanácia zvyšných domov (4ks)								
Gymnázium Sv. Andreja	Kotolňa		35 000	34 886	0	1 013	0	35 000	35 899
Bystrická cesta 13	vyregulovanie ÚK, montáž PRVN				2 000	4 603	2 000	2 000	4 603
Podhora 33	vymalovanie spol. priestorov	1 000	1 000	1 805	1 000	269	2 000	2 000	2 074

Dom	Menovitý plán (MP) - odsúhlasené akcie	Menovitý plán opráv (MP) - schválený	Menovitý plán opráv (MP) - upravený	Menovitý plán opráv (MP) - skutočnosť	Bežná údržba (BÚ) - schválená	Bežná údržba (BÚ) - skutočnosť	MP+BÚ/€ - schválené	MP+BÚ/€ - upravené	MP+BÚ/€ - skutočnosť
Hollého 11-13, garáže					500	915	500	500	915
SPOLU NEBYTOVÉ PRIESTORY		8 400	42 200	39 937	9 000	11 720	17 400	51 200	51 656
SPOLU		123 900	158 900	142 401	39 100	50 652	162 500	198 000	193 053

Plán opráv a údržby domov v majetku Mesta Ružomberok v správe ByPo spol. s.r.o. za rok 2016 – vyhodnotenie

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

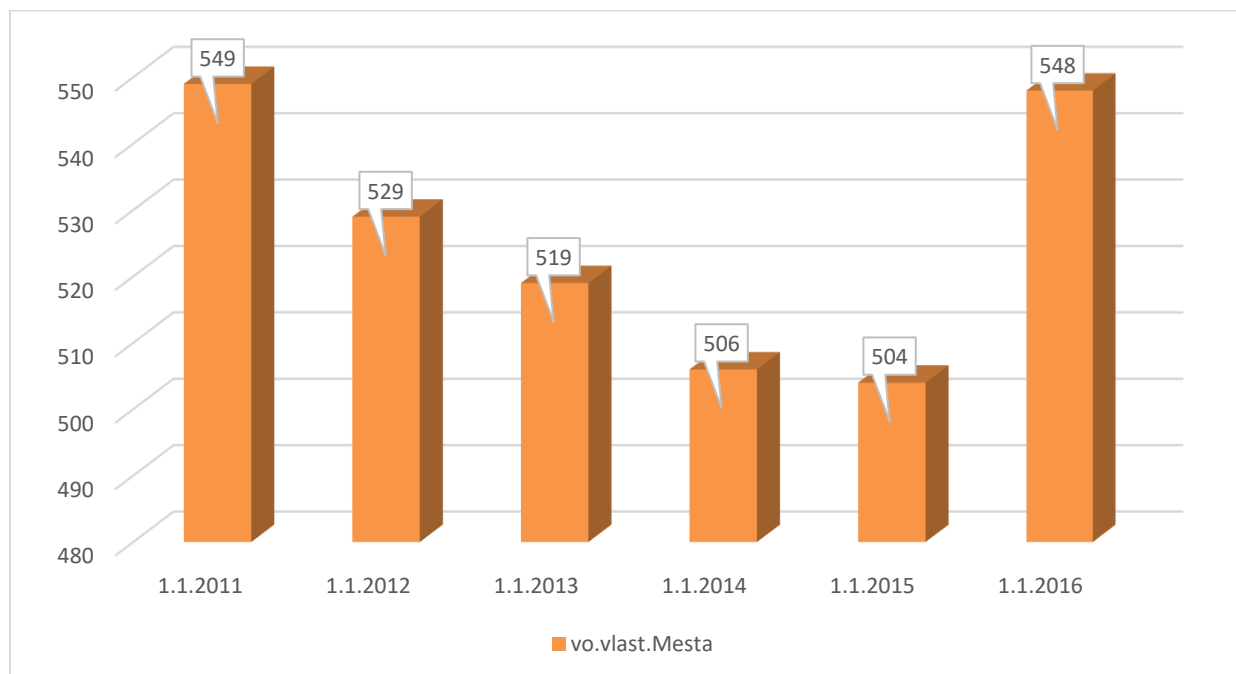
ByPo spol. s. r.o. vykonáva svoju činnosť od roku 01.01.1993

Ako správca vykonáva správu predovšetkým nasledovného majetku:

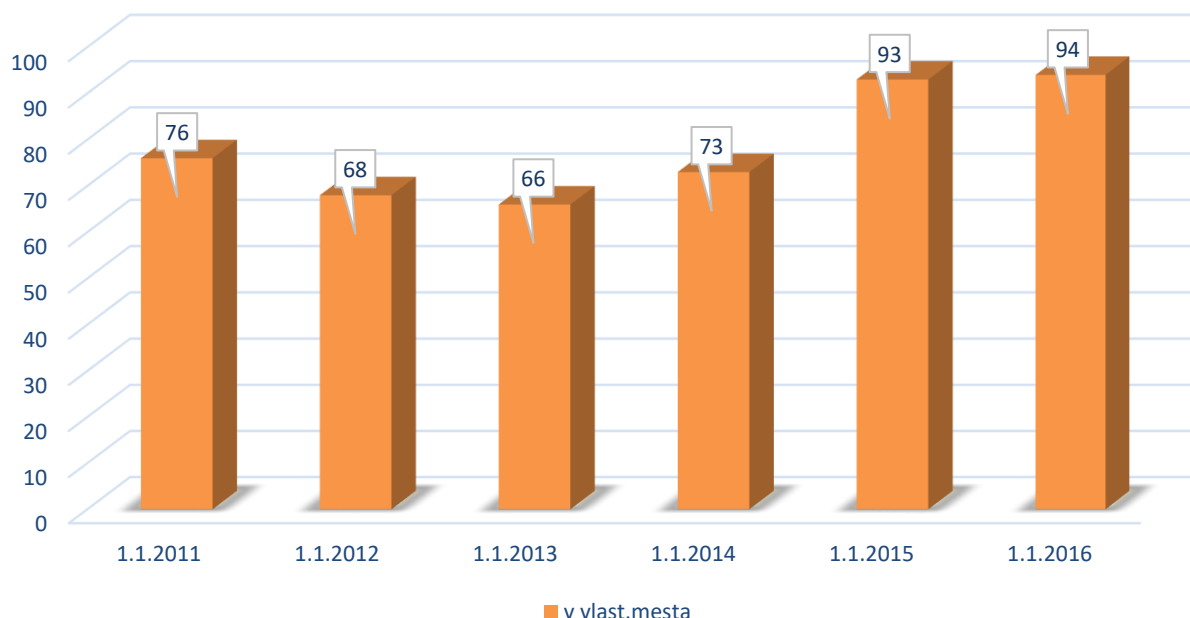
1. byty a nebytové priestory v 100 % vlastníctve Mesta Ružomberok a v hybridných bytových domoch v Ružomberku, Ľubochni, Žiline a na Donovaloch.
2. nebytové priestory (objekty) mimo bytových domov
3. byty a nebytové priestory v bytových domoch, na základe zmlúv o výkone správy a mandátnych zmlúv, uzatvorenými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

Vývoj bytov a nebytových priestorov v správe spoločnosti ByPo spol. s r.o.

Byty	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
vo vlastníctve mesta Ružomberok	549	529	519	506	504	548



Nebytové priestory	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Vo vlastníctve mesta Ružomberok	76	68	66	73	93	94



PRÁVNE ČINNOSTI

Právne oddelenie v roku 2016 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 pojednávaniach
- 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: 704
- dohody o splátkach dlhu: 65
- návrh na vykonanie dobrovolnej dražby bytu vo vlastníctve užívateľa: 5
- návrh na začatie súdneho konania o vypratanie bytu: 1
- návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu: 0
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti: 2
- prijaté a vybavené sťažnosti: 26
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania: 2
- Podané žaloby za vydanie platobného rozkazu za Mesto Ružomberok v roku 2016: 6

Vyhodnotenie stavu vymáhania pohľadávok spoločnosťou ByPo spol. s r.o. rok 2016 celkom

Právny úkon	dlh	úhrada	úspešnosť
Oznámenie o dražbe bytu	36 436	28 852	79,18%
Výpoveď z nájmu bytu	10 004	3 177	31,76%
Návrh žaloby na vydanie platobného rozkazu	9 173	2 354	25,66%
Vykonanie dražby bytu	14 292	13 424	93,93%

Vývoj nedoplatkov nájomných bytov vždy k 31.12.

Rok	Výška nedoplatku
2012	31 906
2013	36 423
2014	37 184
2015	37 491
2016	35 644

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 2016 bol poistený zväčša v Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s..

Poistenie majetku vlastníkov bytov

Poistenie budov bolo zabezpečené proti poisťným rizikám:

- požiar,
- voda,
- víchrica, živelné udalosti,
- ostatné udalosti.
- Náklady na vypratanie pri požiaroch a živelných udalostiach,
- Poistenie skla
- Zodpovednosť za škodu voči tretím osobám
- Krízová zodpovednosť medzi vlastníckymi

V roku 2016 došlo k poškodeniu majetku individuálnych vlastníkov a užívateľov na bytových domoch v správe ByPo spol s.r.o. Najčastejšími príčinami vzniku poisťných udalostí na majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch boli :

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

Rok 2016 z pohľadu výskytu a vážnosti nahlásených poisťných udalostí môžeme zaradiť medzi roky s nízkou frekvenciou nahlásovania poisťných udalostí vlastníckymi,

Spoločnosť ako člen Združenia bytového hospodárstva na Slovensku má zvýhodnené podmienky poistenia, ktoré sú platné aj pre klientov spoločnosti.

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

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

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

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

Havarijná služba

Havarijná služba bola zabezpečená na základe zmluvného vzťahu s firmou Stavos s.r.o., Ružomberok, pričom dohodnutý rozsah služieb bol poskytovaný nepretržite 24 hodín denne. Tento dodávateľ vykonával prvé 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 Žilne 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., Scherlok 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 realizácie 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.

V oblasti dodávok a nákupu tepelnej energie, TV a SV v priebehu roka 2016 spoločnosť zabezpečovala nasledovný rozsah činností :

Kontrolu dodatkov k platným Kúpny m zmluvám, vrátane dohôd o výške mesačných zálohových platieb na rok 2016 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 2016, 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 2016.
- Kompletne spracovanie vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2016, 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 2016.
- 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 TUV 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 2016.
- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2016, 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 2015.
- 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 2016 zabezpečená na základe zmluvy s Vodárenskou spoločnosťou Ružomberok a.s.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2016 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 za rok 2016
- 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

V roku 2016 boli vykonané pravidelné odpočty bytových vodomeroch, odpočty pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN)

Pred vykonaním odpočtov boli zabezpečené potrebné množstvo odpočtárov a ich preškolenie, pripravili odpočtové listy. V priebehu roka 2016 bola realizovaná výmena

vodomerov TÚV a výmena vodomeroch SV z dôvodu ukončenia doby platnosti úradného overenia v zmysle zákona o metrológii.

V roku 2016 bolo vymenených 860 vodomeroch TÚV a 397 vodomeroch SV. Výmena PRVN bola realizovaná v počte 347 ks,

K výmene vodomeroch bolo zabezpečené vytlačenie montážnych a preberacích protokolov, ich kontrolu a následne po výmene vodomeroch, evidenciu všetkých údajov.

Technické oddelenie na základe oznámenia dodávateľov tepla a TÚV o odstávkach ÚK a TÚV z dôvodu plánovanej odstávky, havarijných opráv a výmeny ležatých rozvodov, informovali užívateľov bytov výveskami na jednotlivé vchody.

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.

V jednotlivých objektoch sú inštalované elektromery (osvetlenie, výťahy, mangel, práčovne, STA), ktorými je meraná spotreba elektrickej energie v počte 447 ks.

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

Celková ročná spotreba el. energie spoločných priestorov, bytov a nebytových priestorov v správe ByPo spol. s r.o. bytového fondu v roku 2016 bola 896 321 kWh u bytov v osobnom a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve a 184 770 kWh u bytov a nebytových priestorov v majetku mesta.

V priebehu roka 2016 bola zabezpečená evidencia faktúr a preddavkových faktúr za spotrebu el. energie a vypracované rozpisov 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 elektromeroch. V prípade zistenia nesprávneho odpočtu, resp. poruchy elektromeroch, 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 2016 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 zabezpečovalo:

- 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 bola v roku 2016 výmena bytových vodomeroch TÚV a SV.
- Elektrické a plynové zariadenia (EZaPZ). Technické oddelenie v roku 2016 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. sr.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 2016 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 vlastníckmi bytov v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Financovanie obnovy bytových domov

Financovanie obnov bytových domov bolo realizované:

1. Komerčný úver
2. Komerčný úver/MUNSEFF
3. Štátny fond rozvoja bývania

VIII. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI

Členstvo v organizáciách

Spoločnosť je členom Združenia bytového hospodárstva od roku 2016

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 podnikateľských a s nimi súvisiacich 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.

Správa člena dozornej rady k účtovnej závierke spoločnosti

Dozorná rada spoločnosti ByPo, spol. s r.o. na svojom zasadnutí dňa 02.05.2017 uskutočnila kontrolu zostavenej účtovnej závierky spoločnosti.

Dozorná rada konštatovala, že

1. účtovníctvo spoločnosti bolo v priebehu roka vedené v súlade s platným uznesením zákona o účtovníctve a ďalších zákonov, vzťahujúcich sa na činnosť spoločnosti
2. priložená účtovná závierka spoločnosti vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti, stav majetku a záväzkov spoločnosti, ako i výsledky hospodárenia spoločnosti k 31.12.2016.

Dozorná rada, na základe uvedeného, odporučila Valnému zhromaždeniu schváliť výsledky hospodárenia spoločnosti za rok 2016.

Za minulý rok spoločnosť dosiahla zisk vo výške **27 649 €**.

Vzniknutý zisk odporučila dozorná rada spoločnosti zúčtovať s neuhradenou stratou minulých rokov.

V Ružomberku dňa 02.05.2017

Dozorná rada:

Tibor Lauko

