



VÝROČNÁ SPRÁVA

ROK

2018

OBSAH

I. ÚVODNÉ SLOVO	2
II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	3
III. EKONOMICKÉ ÚDAJE	4
IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA	9
IV. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2015-2016-2017	10
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2017	11
VII. VYHODNOTENIE MENOVIÉHO PLÁNU OPRÁV A ÚDRŽBYNÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOV	16
VIII. KOMENTÁR K ČINNOSTI SPOLOČNOSTI BYPO SPOL S.R.O.	19
VIII. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI	26



Vážení spoločníci, Vážení obchodní partneri,

predkladáme Vám výročnú správu spoločnosti BYPO s.r.o, v ktorej prezentujeme výsledky hospodárenia za kalendárny rok 2018. Pre porovnanie uvádzame aj niektoré vybrané ukazovatele za predchádzajúce roky 2016 a 2017. Pre spoločnosť BYPO s.r.o. je najdôležitejšou činnosťou zabezpečenie komplexného servisu pre našich klientov, profesionálny prístup pri správe ich majetku a v prípade požiadaviek klientov sme pripravení poskytnúť aj poradenské služby. Uplynulý rok 2018 je možné opäť hodnotiť pozitívne, čím sa potvrdilo správne rozhodnutie z minulosti pokračovať v ponúkaní našich služieb nielen v Ružomberku, ale aj v jeho širšom okolí. BYPO s.r.o., dosiahla v roku 2018 výnosy vo výške 252 772,51 Eur pri nákladoch 247 644,59 Eur, čím dosiahla hospodársky výsledok po zdanení vo výške 5 127,92 Eur. Spoločnosť opätovne upravovala platy svojich zamestnancov. Pre svojich klientov zabezpečovala predovšetkým údržbu a potrebné opravy spravovaných objektov, právne a ekonomické služby a v prípade požiadavky aj poistenie ich majetku. Spoločnosť pokračovala v minulosti osvedčenom alokovaní finančných prostriedkov do fondov opráv, zabezpečila opravy niektorých bytových domov, poskytovala služby v oblasti energetiky a správy elektrických, plynových alebo zdvíhacích mechanizmov. Samozrejmosťou bolo urýchlené riešenie vzniknutých havarijných situácií.

Vážení spoločníci, vážení obchodní partneri, znovu mi dovoľte poďakovať celému kolektívu spoločnosti na čele s jej riaditeľkou Mgr. Mgr. Danielou Sršňovou za kvalitne vykonanú prácu, našim obchodným partnerom a klientom za dlhoročné korektné vzťahy. Bolo cťou pre mňa ako odchádzajúceho konateľa pôsobiť v tejto spoločnosti. Dovoľte mi úprimne zaželať spoločnosti Bypo s.r.o., veľa spokojných klientov a dobrých obchodných rozhodnutí.

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. Mgr. Dana Sršňová - konateľ Jana Hippová - konateľ
Dozorná rada	JUDr. Milan Kmecík Ing. Olga Lauková Tibor Lauko



III. EKONOMICKÉ ÚDAJE

3.1 FINANČNÁ A EKONOMICKÁ SITUÁCIA - ANALÝZA VÝNOSOV A NÁKLADOV

NÁKLADY	2016	2017	2018
spotreba materiálu	8 796	4 340	6 979
spotrebované nákupy	8 796	4 340	6 979
opravy a udržiavanie	7 088	3 700	1 089
cestovné	7 758	7 107	6 000
reprezentačné	816	1 391	1 256
ostatné služby	53 491	53 682	55 226
služby	69 152	65 879	63 571
mzdové náklady – zamestnanci	96 055	100 578	96 630
Mzdové náklady - iné	7 520	9 203	4 192
Odmeny členom orgánov spoločnosti	10 819	12 542	14 315
zákonné sociálne zabezpečenie spolu	36 644	42 382	39 807
sociálny fond	6 510	7 083	7 325
osobné náklady	157 548	171 788	162 268
cestá daň	578	558	360
ostatné dane a poplatky -daňové	253	144	30
dane a poplatky	831	702	390
dary	1 096	1 238	811
ostatné pokuty, penále	661	75	90
odpis pohľadávky	0	0	0
ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 013	1 669	2 302
iné náklady na hospodársku činnosť	2 770	2 981	3 203
odpisy	2 300	6 773	6 773
odpisy, rezervy	2 300	6 773	6 773
ostatné finančné náklady	2 265	1 475	2 345
finančné náklady	2 265	1 475	2 345
dane z príjmov	8 391	3 260	2 115
NÁKLADY	<u>252 053</u>	<u>257 198</u>	<u>247 645</u>



Komentár k niektorým vybraným položkám nákladov

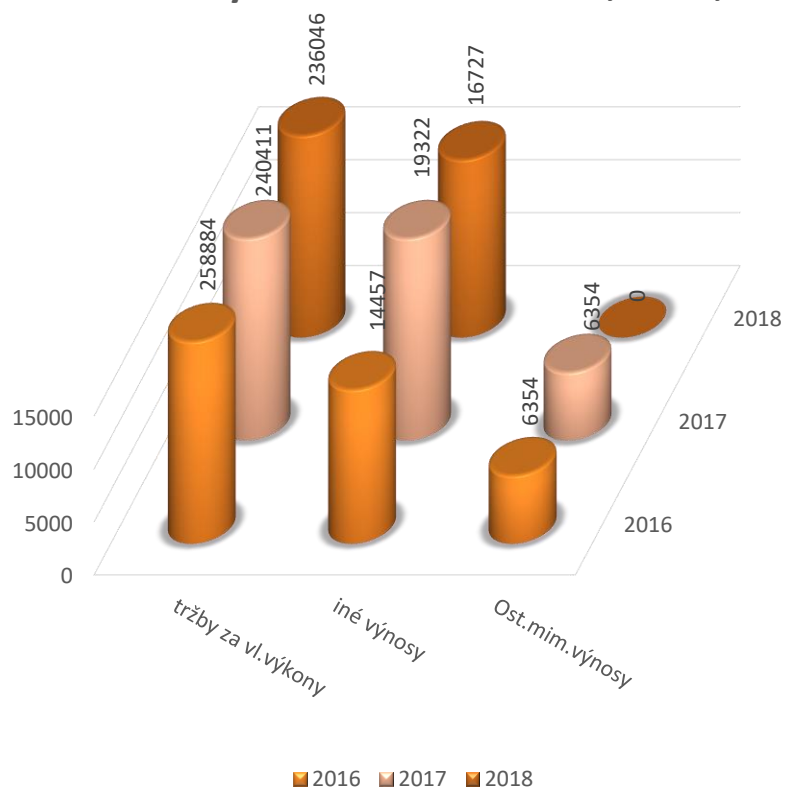
ByPo spol. s r.o. k 31.12.2018 vytvorilo náklady v celkovej výške **247 644,59 EUR**. V porovnaní s priemerom predchádzajúcich rokov **pokles o 3,71 %**.

- Spotreba materiálu:** Položka zahŕňa spotrebu pohonných hmôt, nákup spotrebnej a výpočtovej techniky, predplatné časopisov a drobného spotrebného materiálu. Voči minulému roku sú vyššie o 2 539 EUR čo predstavuje nárast o 37,82% v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Tomuto zvýšeniu zodpovedá nákup PC techniky a zariadenie pobočky kancelárie Žiliny.
- Opravy a udržiavanie:** položka zahŕňa opravy a udržiavanie kancelárskej techniky, osobných automobilov. Je znížená o 70,56% v porovnaní s predchádzajúcim rokom.
- 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 nižšie o 5,55 %. 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 a členský poplatok. Náklad je porovnateľný z predchádzajúcimi rokmi.
Finančné náklady	položka predstavuje úhradu poistného na osobné automobily, a zvýšených bankových poplatkov. Zvýšená o 37,10% voči predchádzajúcemu roku.

VÝNOSY	2016	2017	2018
tržby za správu odpredaných bytov	133 608	145 216	146 917
tržby za správu nájomných bytov	39 132	39 270	38 916
tržby za správu nebytových priestorov mesta	62 048	32 608	25 183
ostatné tržby	24 096	23 317	25 030
spolu tržby za vlastné výkony a tovary	258 884	240 411	236 046
iné výnosy z hospodárskej činnosti	14 457	19 322	16 727
Mimoriadne výnosy	6 354	6 354	0
finančné výnosy	0	0	0
VÝNOSY	<u>279 703</u>	<u>266 087</u>	<u>252 773</u>

Porovnanie výnosov v rokoch 2015, 2016, 2017



3.2 ANALÝZA MAJETKU A KAPITÁLU

Súvaha v skrátrenom rozsahu

ozn.	Popis	2016	2017	2018
STRANA AKTÍV				
SPOLU MAJETOK		3 284 871	3 222 994	3 329 395
A. Neobežný majetok		25 776	19 003	12 231
A.I Dlhodobý nehmotný majetok		0	0	0
2. Softvér		0	0	0
A.II Dlhodobý hmotný majetok		25 776	19 003	12 231
A.II.1 Pozemky		0	0	0
2. Stavby		0	0	0
3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí		25 776	19 003	12 231
7. Obstarávaný majetok		0	0	0
B. Obežný majetok		3 257 640	3 203 986	3 315 860
B.I. Zásoby		0	0	0
B.III. Krátkodobé pohľadávky		1 777 014	1 785 762	1 895 188
B.III.1 Pohľadávky z obch. styku		333 117	325 465	286 234
7. Daňové pohľadávky		9 703	4 748	13 588
8. Iné pohľadávky		1 434 194	1 455 549	1 595 366
B.IV. Finančné účty		1 480 626	1 418 224	1 420 672
C. Časové rozlíšenie		1 455	5	1 304
STRANA PASÍV				
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY		3 284 871	3 222 994	3 329 395
A. Vlastné imanie		-201 043	-192 154	-187 026
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		27 649	8 889	5 128
B. Záväzky		3 485 714	3 415 048	3 516 321
B.I. Rezervy		6 099	7 584	5 614
B.II. Dlhodobé záväzky		6 369	71	115
B.III. Krátkodobé záväzky		3 473 246	3 407 393	3 510 592
B.III.1 Záväzky z obchodného styku		3 458 045	3 392 204	3 497 203
3. Nevymfakturované dodávky		0	0	0
7. Záväzky voči zamestnancom		7 410	6 268	5 741
8. Záväzky zo sociálneho poistenia		4 897	5 494	5 272
9. Daňové záväzky a dotácie		2 494	3 027	1 176
10. Iné záväzky		400	400	1 200
C. Časové rozlíšenie		200	100	100

A. MAJETOK

V priebehu r.2018 spoločnosť nenakúpila drobný nehmotný a hmotný majetok.

B. POHĽADÁVKY

ByPo spol. s r.o. vykazuje **pohľadávky k 31.12.2018** v celkovej výške **1 895 188 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 31.12.2018** v celkovej výške **3 516 321 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 2018 spoločnosť vykazovala priemerný prepočítaný stav 12 zamestnancov. Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2018 bol 12 zamestnancov, z toho v kategórii technicko-hospodárski pracovníci a 1 zamestnanec v kategórii prevádzkoví a obslužní pracovníci. Spoločnosť k 31.12.2018 zamestnávala 9 žien.

Za rok 2018 spoločnosť mala osobné náklady vo výške 162 268 EUR, z čoho mzdové náklady zamestnancov boli vo výške 100 822,00 EUR, odmeny členom orgánom spoločnosti boli vo výške 14 315 EUR, zákonné sociálne zabezpečenie 39 807 EUR a sociálny fond bol vo výške 7 325 EUR. Zníženie o 5,54% súvisí to s chorobnosťou zamestnancov. Mzdové náklady-iné sú dohodami o pracovnej činnosti zástupcov vlastníkov a jedná sa o náklad, ktorý je refundovaný.

Zamestnanci sa pravidelne zúčastňujú rekvalifikácii, 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 2018 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Účtovná závierka pozostáva z výkazov účtovná závierka pozostávajúca zo súvahy k 31.12.2018, výkazu ziskov a strát k 31.12.2018 a poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy daňového priznania právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2018 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy spoločnosti

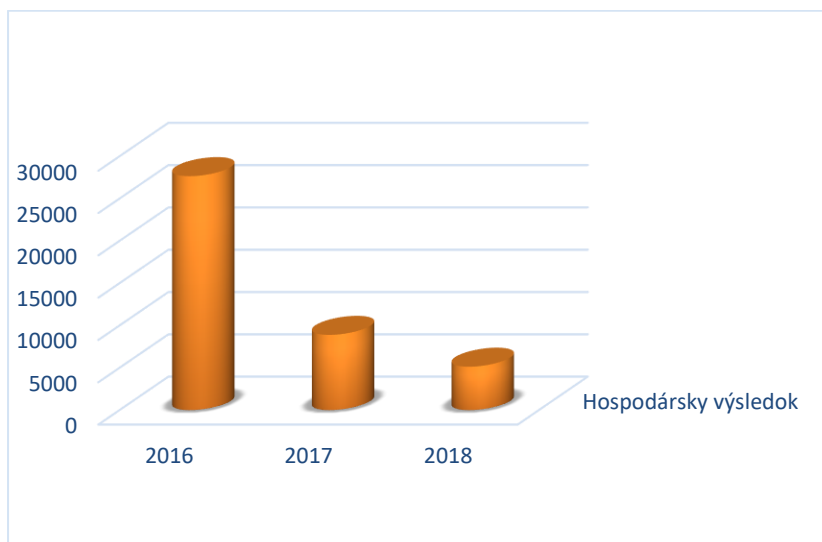
3.5 HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK ZA ROK 2018

Spoločnosť k 31.12.2018 vytvorila hospodársky výsledok

- zisk pred zdanením vo výške **7 243 EUR**.
- Zisk po zdanení vo výške **5 128 EUR**

Spoločnosti vznikla daňová povinnosť **2 115 EUR**, ktorá bola uhrádzaná v štvrtročných preddavkoch.

	2016	2017	2018
NÁKLADY spolu	252 053	257 198	247 645
VÝNOSY spolu	279 703	266 087	252 773
Hospodársky výsledok pred zdanením	<u>36 040</u>	<u>12 149</u>	<u>7 243</u>
Hospodársky výsledok po zdanení	<u>27 649</u>	<u>8 889</u>	<u>5 128</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 2016-2017-2018

4.1 ZÁKLADNÉ UKAZOVATELE

Základné ukazovatele	2016	2017	2018
Obrat	258 884	240 411	236 046
Náklady	252 053	257 198	247 645
Výnosy	279 703	266 087	252 773
Hospodársky výsledok	36 040	12 149	7 243
Zisk po zdanení	27 649	8 889	5 128
Pohľadávky krátkodobé	1 777 014	1 797 467	1 895 188
Závazky	3 473 446	3 407 393	3 510 592
Počet zamestnancov	12	12	12
Priemerná hrubá mzda	662	712	698
Hodnota majetku	25 776	19 003	12 231
Vyplácané dividendy	0	0	0

4.2 REALIZOVANÉ INVESTÍCIE 2016 – 2018 NAD 10 000 €

V rokoch 2016 – 2018 neboli realizované žiadne investície nad 10 000 €.

4.3 INVESTÍCIE – PLÁN 2019 NAD 10 000 €

V roku 2019 spoločnosť neplánuje žiadne investície nad 10 000 €.

4.4 PRIPRAVOVANÉ INVESTÍCIE 2020, 2021 NAD 10 000 €

V rokoch 2019, 2020 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 31.12.2018

Hospodárenie osobitného účtu mesta Ružomberok v zastúpení ByPo spol.sr.o. za rok **2018** bolo ukončené **s kladným** hospodárskym výsledkom.

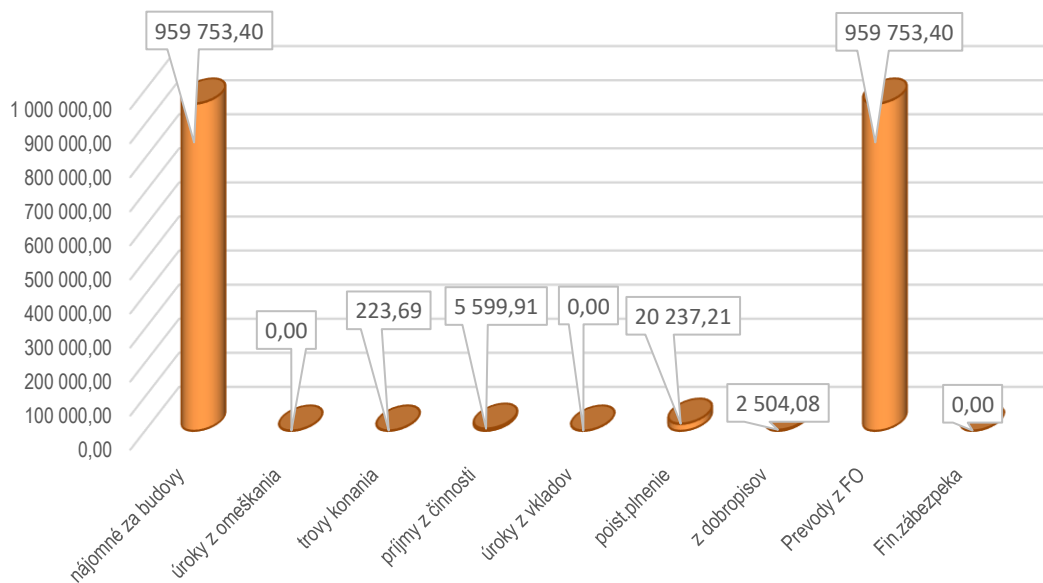
V kapitole nedaňových príjmov bolo plnenie na **101,00 %** a plnenie bežných výdavkov bolo na **99,40 %**. Celkový prehľad hospodárenia osobitného účtu je v tabuľke č.1.

Nižšie uvádzame jednotlivé položky rozpočtu príjmov a výdavkov za rok **2018**.

Príjmy osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
212003	Nájomné za budovy	959 753,40	100,80%
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 / 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	223,69	89,48%
Príjmy tohto účtu predstavujú reálne vymožené trovy konania za prebehnuté súdne konania od dlžníkov na nájomnom.			
454002	Prevody z FO na osobitný účet	0,00	0%
Príjmy tohto účtu predstavujú prevod finančných prostriedkov z účtu FO, na opravy nájomných bytov.			
223001	Príjmy z činnosti	5 599,91	93,33%
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	0,00	0%
Plnenie tohto účtu je podmienené stavom financií na bankovom účte osobitného účtu a výškou úrokových sadzieb stanovenej bankou.			
292006	Z náhrad poistného plnenia	0,00	0%
Príjmy tohto účtu predstavujú príjmy z plnenia poistných udalostí			
292012	Príjmy z dobropisov	20 237,21	101,20%
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	2 504,08	0%
Plnenie tohto účtu je ovplyvnené výškou vložených vkladov (jedna splátka vopred) na základe nájomnej zmluvy.			

Príjmy osobitného účtu

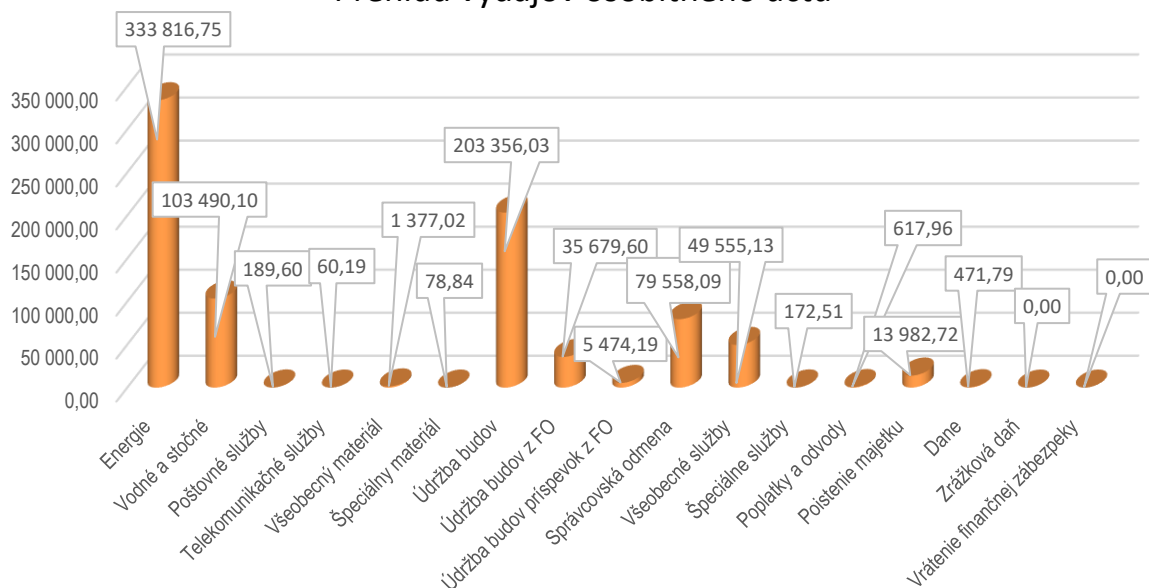


Výdaje osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
632001	Energie	333 816,75	99,95%
632002	vodné a stočné	103 490,10	99,51%
632003	Poštovné služby	189,60	94,80%
632005	Telekomunikačné služby	60,19	60,19%
633006	všeobecný materiál	1 377,02	76,50%
633007	Špeciálny materiál	78,84	78,84%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu			
635006	údržby budov	203 356,03	99,35%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu			
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	8 474,19	99,70%
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, spoločenstvám a iným správcom.			
637004 03	správcovská odmena	79 558,09	99,45%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637004 04	všeobecné služby	49 555,13	97,17%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637005	Špeciálne služby	172,51	57,50%
V tejto kategórii výdajov došlo k prekročeniu.			
637012	poplatky a odvody	617,96	88,28%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637015	Poistenie majetku	13 982,72	99,88%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu a položka zahŕňa platbu poistného za bytové domy a poistenie mestskej pokladne.			

637023	kolkové známky	0	0%
V položke sú účtované výdavky za nákup kolkov k súdnym a exekučným konaniam.			
637035	Dane	471,79	94,36%
V tejto kategórii výdavov nedošlo k prekročeniu.			
637035 05	zrážková daň	0,00	0%
V tejto kategórii výdavov nedošlo k prekročeniu.			
819002	Vrátenie finančnej zábezpeky	0,00	0%
Vrátenie finančnej zábezpeky nájomníkom podľa nájomnej zmluvy po ukončení nájmu . Nie je predmetom rozpočtu. Má evidenčný charakter			

Prehľad výdavov osobitného účtu



Tabuľka č.1

klasifikácia	názov	rozpočet na rok 2018		plnenie	rozdiel/zostatok	%	
		schválený	upravený	k 31.12.2018		plnenie	plnenie
		EUR	EUR	EUR		k 31.12.2018	k 31.12.2017
212003	nájomné za budovy	930 000,00	952 000,00	959 753,40	-7 753,40	100,80%	100,10%
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	223,69	26,31	89,48%	0,00%
223001	príjmy z činnosti	6 000,00	6 000,00	5 599,91	400,09	93,33%	41,10%
242	úroky z vkladov	20,00	20,00	0,00	20,00	0,00%	20,81%
292006	z náhrad poistného plnenia	20 000,00	20 000,00	20 237,21	-237,21	101,20%	231,10%
292012	z dobropisov	0,00	0,00	2 504,08	-2 504,08	0,00%	0,00%
454002	prevody z fondu opráv	930 000,00	952 000,00	959 753,40	-7 753,40	100,80%	100,10%
456002	zložená finančná zábezpeka	250,00	250,00	0,00	250,00	0,00%	0,00%
	príjem	956 520,00	978 520,00	988 318,29	-9 798,29	101,00%	102,45%
632001	energie	330 000,00	334 000,00	333 816,75	183,25	99,95%	97,78%
6332002	vodné, stočné	110 000,00	104 000,00	103 490,10	509,90	99,51%	96,99%
632003	Poštové služby	200,00	200,00	189,60	10,40	94,80%	88,80%
632005	telekomunikačné služby	400,00	100,00	60,19	39,81	60,19%	90,04%
633006	všeobecný materiál	1 800,00	1 800,00	1 377,02	422,98	76,50%	105,10%
63307	špeciálny materiál	1 300,00	100,00	78,84	21,16	78,84%	80,19%
635006	údržba budov	169 850,00	204 680,00	203 356,03	1 323,97	99,35%	99,98%
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	9 000,00	8 500,00	8 474,19	25,81	99,70%	94,40%
637004 03	všeob. služby /správcovská odmena	83 000,00	80 000,00	79 558,09	441,91	99,45%	99,79%
637004 04	všeobecné služby	60 000,00	51 000,00	49 555,13	1 444,87	97,17%	83,62%
637005	špeciálne služby	2 000,00	300,00	172,51	127,49	57,50%	50,09%
637012	poplatky a odvody	500,00	700,00	617,96	82,04	88,28%	68,49%
637015	poistné	16 800,00	14 000,00	13 982,72	17,28	99,88%	100,00%
637023	kolkové známky	200,00	10,00	0,00	10,00	0,00%	0,00%
637035	dane	500,00	500,00	471,79	28,21	94,36%	94,36%
637035 05	zrážková daň	50,00	10,00	0,00	10,00	0%	7,50%
819002	vrátenie finančnej zábezpeky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	výdaj	821 600,00	835 900,00	830 880,52	5 019,48	99,40%	96,22%

VII. VYHODNOTENIE MENOVITÉHO PLÁNU OPRÁV A ÚDRŽBY NÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOV

Rozpočet		schválený	upravený	skutočnosť
a.) opravy na domoch a bytoch		169 850,00	204 680,00	203 356,00
opravy a údržba - bežná údržba	Liptovská 16-18-20-22-24 Ružomberok	13 500,00	13 500,00	17 755,00
	Klacno 11 - 19 Ružomberok	7 250,00	7 250,00	7 938,00
	Zarevuca 20 Ružomberok	5 700,00	5 700,00	7 048,00
	Hollého 11 - 13 - 15 - 17 Ružomberok	20 400,00	23 713,00	27 018,00
	Textilna 4 - 5 - 6 Ružomberok	7 000,00	7 000,00	7 201,00
	Textilna 7 - 8 - 9 Ružomberok	3 500,00	3 500,00	3 400,00
	Za drahou 6 - 6a - 6b Ružomberok	12 300,00	12 300,00	14 917,00
	Rybárska 12 Ružomberok	4 800,00	12 364,00	13 521,00
	Rybárska 13 Ružomberok	4 800,00	12 364,00	14 550,00
	Rybárska 14 Ružomberok	4 800,00	1 200,00	1 234,00
	Rybárska 15 Ružomberok	4 800,00	1 200,00	865,00
	Povazska 14 Ružomberok	7 000,00	7 000,00	6 671,00
	Bystrická cesta 3 Ružomberok	4 500,00	4 500,00	5 781,00
	Štiavnicka 186 Ružomberok	30 000,00	32 473,00	33 907,00
	Bystrická cesta 2B Ružomberok	2 500,00	2 500,00	774,00
	Scota Viatora 12 Ružomberok	21 000,00	21 000,00	4 000,00
	spolu byty	153 850,00	167 564,00	166 580,00
	Madačova 3 Ružomberok	4 000,00	4 000,00	1 054,00
	A.Bernoláka 44 Ružomberok	500,00	500,00	1 382,00
	Plavisko 47, Hala 7 18 Ružomberok	2 000,00	2 000,00	317,00
	A.Bernoláka13 Ružomberok	2 000,00	2 000,00	3 261,00
	Malé Tatry 3 Ružomberok	1 000,00	7 816,00	7 254,00
	Bystrická cesta 2-plaváreň-strecha Ružomberok	0,00	14 300,00	14 099,00
	Podhora 33 Ružomberok	4 000,00	4 000,00	3 170,00
	Hollého 11-13, garáže Ružomberok	2 500,00	2 500,00	4 410,00
	spolu ostatné	16 000,00	37 116,00	34 947,00
rezerva na nepredvídané opravy		0,00	0,00	1 829,00
príspevok do FO-nepredané byty		0,00	0,00	0,00
Rekapitulácia	a.) opravy na domoch a bytoch	169 850,00	204 680,00	201 527,00
	b.) rezerva na nepredvídané opravy	0,00	0,00	1 829,00
	c.) príspevok do FO-nepredané byty	0,00	0,00	0,00
Spolu		169 850,00	204 680,00	203 356,00

Menovitý plán a plán bežnej údržby v roku 2018

<i>Dom</i>	<i>Menovitý plán (MP) - odsúhlasené akcie</i>	<i>Menovitý plán opráv (MP) - schválený</i>	<i>Menovitý plán opráv (MP) - upravený</i>	<i>Menovitý plán opráv (MP) - skutočnosť</i>	<i>Bežná údržba (BU) schválená</i>	<i>Bežná údržba (BU) upravená</i>	<i>Bežná údržba (BU) skutočnosť</i>	<i>MP+BÚ/€ - schválené</i>	<i>MP+BÚ/€ - upravené</i>	<i>MP+BÚ/€ - skutočnosť</i>
		A	B	C	D	E	F	G=A+D	H=B+E	I=C+F
<i>Liptovská 16-18-20-22-24</i>	výmena sporákov	2 000	2 000	1 168	4 500	4 500	9 975	13 500	13 500	17 755
	výmena okien	1 000	1 000	0						
	výmena PRVN	6 000	6 000	6 612						
<i>Klacno 11 - 19</i>	výmena okien	2 000	2 000	2 939	2 000	2 000	2 419	7 250	7 250	7 938
	výmena sporákov	750	750	325						
	senzorové svetlá do spoločných priestorov	2 500	2 500	2 255						
<i>Zarevuca 20</i>	výmena sporákov	500	500	871	2 000	2 000	3 178	5 700	5 700	7 048
	hydroizolácia strechy	0	0	0						
	senzorové svetlá do spoločných priestorov	3 200	3 200	2 999						
<i>Hollého 11 - 13 - 15 - 17</i>	malby spoločných priestorov-schodiská	11 000	14 313	16 653	5 000	5 000	9 582	20 400	23 713	27 018
	náter zábradlí balkónov a iných oceľových konštrukcií	4 400	4 400	783						
	zasklenie bočných strán balkónov	0	0	0						
	stojany na bicykle	0	0	0						
<i>Textilna 4 - 5 - 6</i>	vymaľovanie spoločných priestorov	3 500	3 500	3 025	2 000	2 000	2 747	7 000	7 000	7 201
	výmena sporákov	1 500	1 500	1 429						
<i>Textilna 7 - 8 - 9</i>	výmena sporákov	1 500	1 500	1 444	2 000	2 000	1 956	3 500	3 500	3 400
<i>Za drahou 6 - 6a - 6b - 6c</i>	výmena okien	6 800	6 800	6 195	4 500	4 500	7 105	12 300	12 300	14 917
	výmena sporákov	1 000	1 000	1 617						
<i>Rybárska 12</i>	oprava fasády	3 600	12 225	12 225	1 200	1 200	1 296	4 800	13 425	13 521
<i>Rybárska 13</i>	oprava fasády	3 600	12 225	12 225	1 200	1 200	2 325	4 800	13 425	14 550
<i>Rybárska 14</i>	oprava fasády	3 600	0	0	1 200	1 200	1 234	4 800	1 200	1 234

<i>Dom</i>	<i>Menovitý plán (MP) - odsúhlasené akcie</i>	<i>Menovitý plán opráv (MP) - schválený</i>	<i>Menovitý plán opráv (MP) - upravený</i>	<i>Menovitý plán opráv (MP) - skutočnosť</i>	<i>Bežná údržba (BU) schválená</i>	<i>Bežná údržba (BU) upravená</i>	<i>Bežná údržba (BU) skutočnosť</i>	<i>MP+BÚ/€ - schválené</i>	<i>MP+BÚ/€ - upravené</i>	<i>MP+BÚ/€ - skutočnosť</i>
		A	B	C	D	E	F	G=A+D	H=B+E	I=C+F
<i>Rybárska 15</i>	oprava fasády	3 600	0	0	1 200	1 200	865	4 800	1 200	865
<i>Povazska 14</i>	výmena sporákov	1 000	1 000	1 005	3 000	3 000	2 322	7 000	7 000	6 671
	výmena žlabov a zvodov	0	0	0						
	oprava balkónov ,striešok, komínov	3 000	3 000	3 344						
<i>Bystrická cesta 2B</i>		0	0	0	2 500	2 500	774	2 500	2 500	774
<i>Bystrická cesta 2B</i>	oprava strechy nad plavárňou a telocvičňou	0	0	0	0	14 300	14 099	0	14 300	14 099
SPOLU BYTY		66 050	79 414	77 114	32 300	46 600	59 877	98 350	126 013	136 991
<i>Bystrická cesta 3</i>	senzorové svetlá	2 000	2 000	1 979	2 500	2 500	3 802	4 500	4 500	1 979
<i>Štiavnicka 186</i>	oprava náteru fasády	28 000	30 473	30 473	2 000	2 000	3 434	30 000	32 473	33 907
<i>Scota Viatora 12</i>	výmena okien za plastové	16 000	16 000	0	3 000	3 000	2 309	21 000	21 000	4 000
	senzorové svetlá	2 000	2 000	1 691						
SPOLU UBYTOVNE		48 000	50 473	34 143	7 500	7 500	9 545	55 500	57 973	39 886
<i>Malé Tatry 3</i>		0	0	0	1 000	7 816	7 254	1 000	7 816	7 254
<i>A.Bernoláka 44</i>		0	0	0	500	500	1 382	500	500	1 382
<i>A.Bernoláka 13</i>	oprava brány (kanalizácie)	1 000	1 000	2 748	1 000	1 000	513	2 000	2 000	3 261
<i>Hala T18, Plavisko 47</i>		0	0	0	2 000	2 000	317	2 000	2 000	317
<i>Podhora 33 - knižnica</i>	oprava dverí	1 000	1 000	800	1 000	1 000	873	4 000	4 000	3 170
	výmena zadných dverí za bezpečnostné	2 000	2 000	1 497						
<i>Madačova 3</i>	výmena dverí	3 000	3 000	0	1 000	1 000	1 000	4 000	4 000	1 054
<i>Hollého 11-13, garáže</i>	senzorové svetlá	2 000	2 000	2 091	500	500	2 319	2 500	2 500	4 410
SPOLU NEBYTOVÉ PRIESTORY		9 000	9 000	7 136	7 000	13 816	13 658	16 000	22 816	20 848
SPOLU		123 050	138 887	118 393	46 800	67 916	83 080	169 850	206 802	197 725

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

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

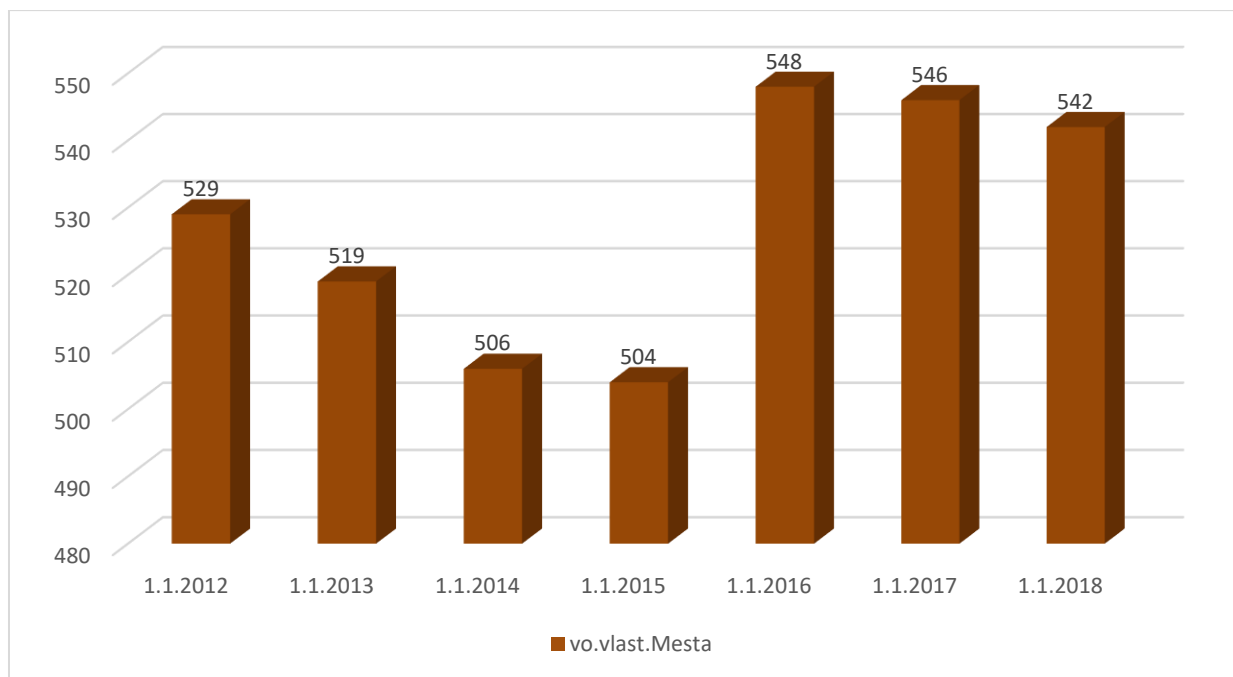
Ako správca vykonáva správu predovšetkým nasledovného majetku:

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

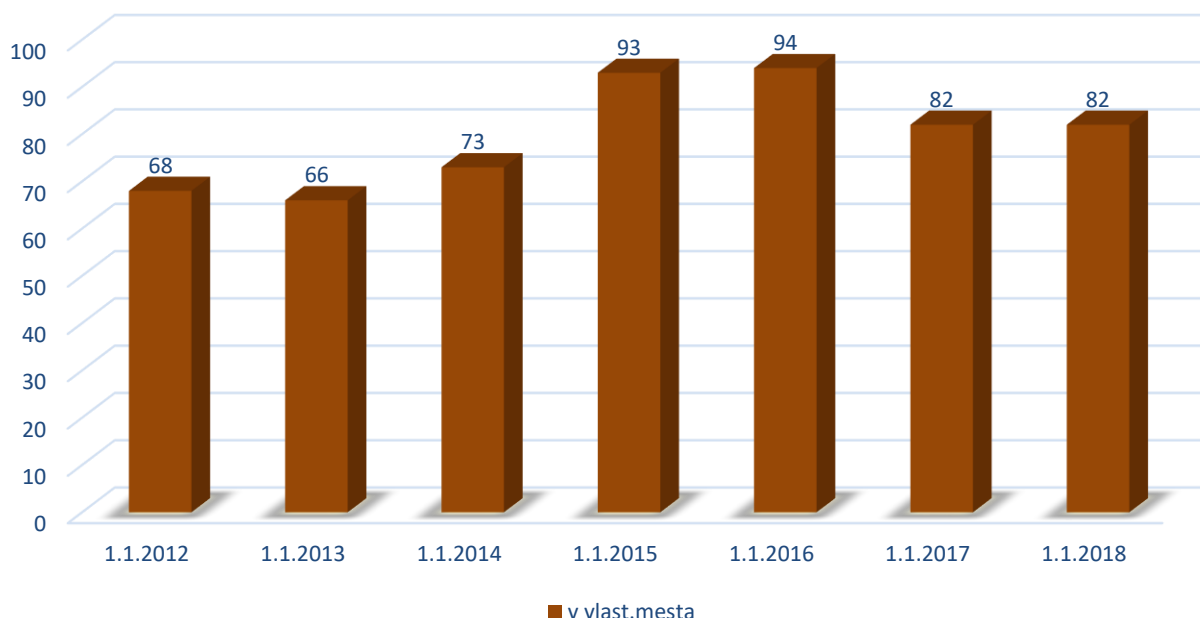
Vývoj správy bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta

Ružomberok v správe spoločnosti ByPo spol. s r.o.

Byty	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
vo vlastníctve mesta Ružomberok	529	519	506	504	548	546	542



Nebytové priestory	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Vo vlastníctve mesta Ružomberok	68	66	73	93	94	82	82



PRÁVNE ČINNOSTI

Právne oddelenie v roku 2018 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: 574
 - dohody o splátkach dlhu: 56
- návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve užívateľa: 4
- návrh na začatie súdneho konania o vypratanie bytu: 1
- návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu: 1
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti: 2
- prijaté a vybavené sťažnosti: 20
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania: 5
- Podané žaloby za vydanie platobného rozkazu za Mesto Ružomberok v roku 2018: 83

Vyhodnotenie stavu vymáhania pohľadávok spoločnosťou ByPo spol. s r.o. rok 2018 celkom

Právny úkon	dlh	úhrada	úspešnosť
Oznámenie o dražbe bytu	28 028 €	18 757 €	66,90%
Výpoveď z nájmu bytu	0	0	0
Návrh žaloby na vydanie platobného rozkazu	7 654 €	1 619 €	21,15%
Vykonanie dražby bytu	4 635 €	4 635 €	100%

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

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 2018 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 2018 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 2018 z pohľadu výskytu a vážnosti nahlásených poisťných udalostí môžeme zaradiť medzi roky s vyššou frekvenciou poisťných udalostí.

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 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 Stavos 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 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 2018 spoločnosť zabezpečovala nasledovný rozsah činností:

Kontrolu dodatkov k platným Kúpnyim zmluvám, vrátane dohôd o výške mesačných zálohových platieb na rok 2018 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 2018, 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 2018.
- Kompletne spracovanie vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2018, 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 2018.
- 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 2018.
- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2018, 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 2018.
- 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 2018 zabezpečená na základe zmluvy s Vodárenskou spoločnosťou Ružomberok a.s.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2018 zabezpečovala spoločnosť ByPo spol. s r.o. nasledovný rozsah činností:

- spracovanie a evidencie 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

V roku 2018 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 2018 bola realizovaná výmena vodomeroch TÚV a výmena vodomeroch SV z dôvodu ukončenia doby platnosti úradného overenia v zmysle zákona o metrológii.

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, výfahy, mangel, práčovne, STA), ktorými je meraná spotreba elektrickej energie.

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 2018 bola 778 823 kWh u bytov v osobnom a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve a 279 439 kWh u bytov a nebytových priestorov v majetku mesta.

V priebehu roka 2018 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 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 2018 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 výmena bytových vodomeroch TÚV a SV.

- Elektrické a plynové zariadenia (EZaPZ). Technické oddelenie v roku 2018 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. sr.o., bola v roku 2018 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 vlastníckymi 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 2017

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.