

ByPo, spol. s r. o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

ROK

2025

OBSAH

I. ÚVODNÉ SLOVO	3
II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	5
III. EKONOMICKÉ ÚDAJE.....	6
IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA	17
V. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2023-2024-2025	18
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2025	21
IX. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI	47

I. ÚVODNÉ SLOVO



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

predkladám Vám Výročnú správu spoločnosti ByPo spol. s r.o. za rok 2025 – dokument, ktorý je detailným odpočtom našej práce, strategických rozhodnutí a ekonomickej stability. Uplynulý rok nebol len ďalším v poradí; bol potvrdením našej schopnosti navigovať spoločnosť v zložitom makroekonomickom prostredí a zároveň zvyšovať kvalitatívny štandard správy Vášho majetku.

Tradícia ako záväzok, inovácia ako motor rastu

Od roku 1993, kedy sa začala písať história ByPo, sme prešli cestu od regionálneho správcu k lídrovi trhu, ktorý dnes spravuje tisíce bytových a nebytových jednotiek. Naša viac ako 30-ročná kontinuita je dôkazom, že stojíme na pevných základoch. Dnes však už nestaviame len na histórii. Moderná správa nehnuteľností si vyžaduje technologickú vyspelosť. V roku 2025 sme preto výrazne pokročili v digitalizácii interných procesov, čo nám umožňuje reagovať na Vaše požiadavky v reálnom čase a s maximálnou presnosťou.

Regionálna dominancia a expanzia dôvery

Naša pozícia dominantného správcu v regióne Ružomberok je výsledkom dlhodobej dôvery, ktorú si každý deň nanovo zasluhujeme. Sme však hrdí na to, že naše kompetencie prekročili hranice okresu. Úspešné pôsobenie v Žiline, Lubochni, Dolnom Kubíne, Liptovskom Mikuláši či na Donovaloch potvrdzuje, že náš model správy je univerzálne efektívny – či už ide o správu mestských aglomerácií alebo špecifickú údržbu rekreačných objektov v náročných horských podmienkach.

Transparentnosť: Viac než zákonná povinnosť

Zásadným míľnikom roka 2025 bola systémová reforma účtovania objektov mesta Ružomberok. Implementáciou zákona č. 182/1993 Z. z. sme zaviedli pripisovanie prostriedkov priamo na samostatné účty jednotlivých domov. Pre nás to však nebola len byrokratická zmena. Vnímame to ako akt najvyššej transparentnosti. Každý vlastník má dnes istotu, že jeho prostriedky sú jasne alokované a chránené pred akýmkoľvek externými vplyvmi. Týmto sme definovali novú éru etiky v podnikaní na poli správy majetku.

Ekonomická odolnosť a strategická empatia

Rok 2025 bol poznačený globálnymi inflačnými tlakmi a nepredvídateľným rastom cien energií a služieb. Pri pohľade na hospodársky výsledok vo výške 5 810 EUR pri obrate takmer 400 000 EUR musím zdôrazniť, že tento výsledok je prejavom našej sily, nie slabosti.

Ako konateľ som urobil vedomé rozhodnutie: **prioritizovať stabilitu nákladov pre našich klientov pred maximalizáciou zisku spoločnosti**. Absorbovali sme značnú časť navýšených vstupov, aby sme ochránili rozpočty domácností v našej správe. Súčasne sme však nesekali náklady tam, kde by to ohrozilo kvalitu. Investovali sme do technického vybavenia a do stabilizácie nášho odborného tímu, pretože vedomosti a skúsenosti našich zamestnancov sú tou najlepšou poistkou pre bezpečnosť Vašich domovov.

Efektívny výkon práva a ochrana majetku

Správa majetku v roku 2025 v našom podaní znamenala aj tvrdú ochranu práv veriteľov. Naše právne oddelenie preukázalo mimoriadnu efektívnosť pri mimosúdnom vymáhaní pohľadávok. Uzatvorenie 57 splátkových kalendárov nie je len štatistický údaj – je to 57 prípadov, kedy sme predišli súdnym sporom, ušetrili náklady na trovy a zabezpečili plynulý prítok financií do fondov opráv. Týmto aktívne prispievame k tomu, aby sa Vaše bytové domy mohli ďalej rozvíjať a modernizovať.

Vízia 2026: Smerom k zelenej a smart správe

Do budúcnosti hľadáme s ambicióznym plánom. Naším cieľom je stať sa lídrom v implementácii energeticky úsporných riešení a obnoviteľných zdrojov pre bytové domy. Chceme byť Vaším poradcom pri znižovaní energetickej náročnosti bývania. Pokračujeme v rozširovaní portfólia a v skvalitňovaní zákazníckeho servisu, aby značka ByPo bola synonymom pre „bezstarostné bývanie“.

Podakovanie

Môj hlboký rešpekt a vďaka patrí celému kolektívu pod odborným vedením riaditeľky Mgr. Dany Sršňovej. Ich nasadenie, často nad rámec pracovných povinností, je motorom našej spoločnosti. Vám, našim partnerom a klientom, ďakujem za dôveru, ktorú nám prejavujete. Považujem za česť, že môžem viesť spoločnosť, ktorá sa stará o to najcennejšie, čo ľudia majú – o ich domov. Sľubujem, že v roku 2026 budeme v tomto poslaní pokračovať s ešte väčšou energiou a odbornou precíznosťou.

Mgr. art. Róbert Dúbravec
Konateľ spoločnosti

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

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

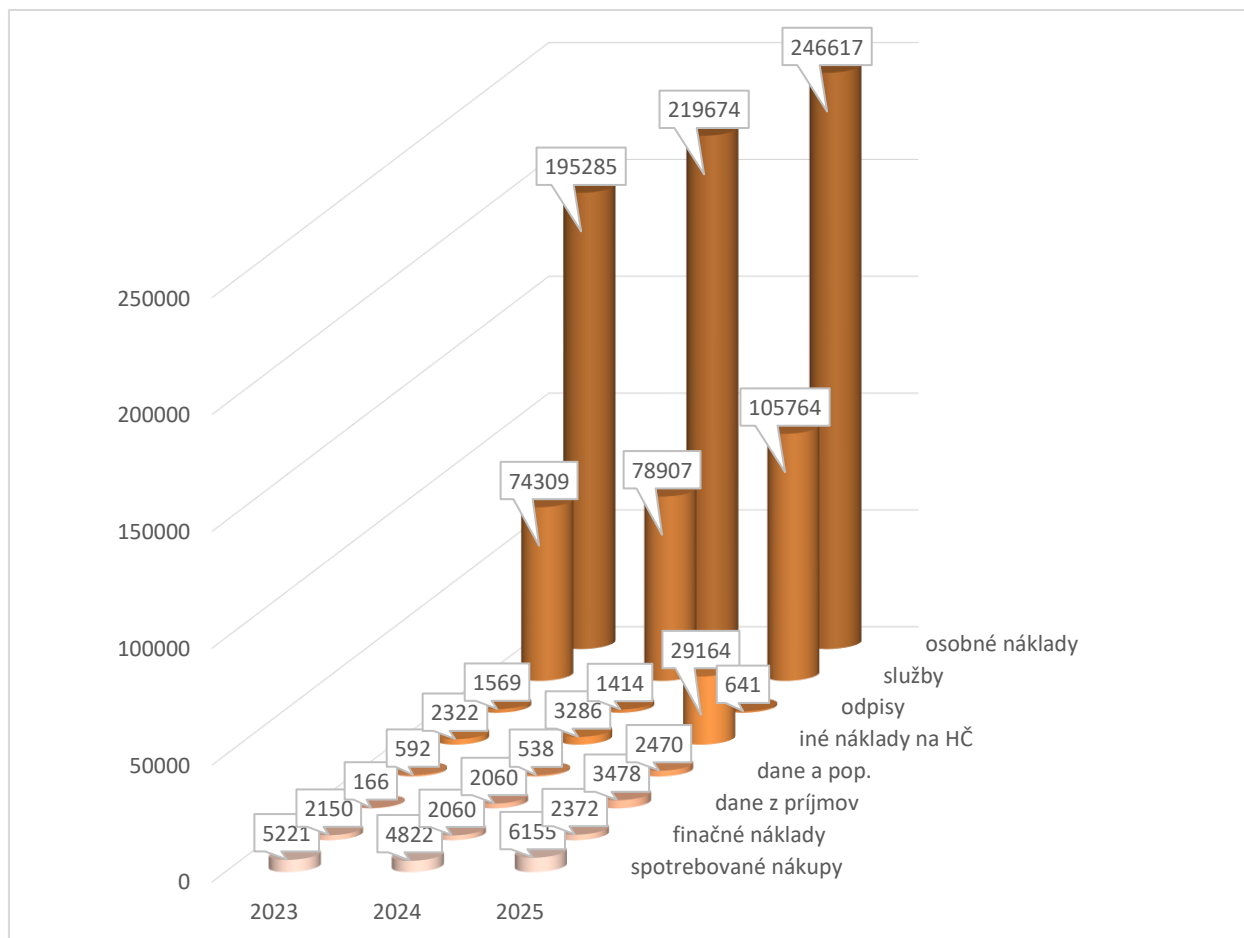


III. EKONOMICKÉ ÚDAJE

3.1 FINANČNÁ A EKONOMICKÁ SITUÁCIA - ANALÝZA VÝNOSOV A NÁKLADOV

NÁKLADY	2023	2024	2025
spotreba materiálu	5 221	4 822	6 155
spotrebované nákupy	5 221	4 822	6 155
opravy a udržiavanie	4 777	4 177	4 313
cestovné	4 468	6 016	5 600
reprezentačné	1 082	2 391	1 333
ostatné služby	63 982	66 323	94 518
služby	74 309	78 907	105 764
mzdové náklady – zamestnanci	124 267	143 765	163 387
Mzdové náklady - iné	0	0	0
Odmeny členom orgánov spoločnosti	13 175	12 605	12 605
zákonné sociálne zabezpečenie spolu	48 224	55 245	61 921
sociálny fond	8 059	8 059	8 705
osobné náklady	195 285	219 674	246 617
cestá daň	518	513	677
ostatné dane a poplatky -daňové	74	25	1 793
dane a poplatky	592	538	2 470
dary	200	100	100
ostatné pokuty, penále	320	1 380	9 601
odpis pohľadávky	0	0	1 385
Opravné položky k pohľadávkam	0	0	16 312
ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 802	1 806	1 767
iné náklady na hospodársku činnosť	2 322	3 286	29 164
odpisy	1 569	1 414	641
odpisy, rezervy	1 569	1 414	641
ostatné finančné náklady	2 150	2 060	2 372
finančné náklady	2 150	2 060	2 372
dane z príjmov	166	1 920	3 478
NÁKLADY	<u>281 616</u>	<u>312 622</u>	<u>396 661</u>

Graf č. 1. Porovnanie nákladov za roky



Komentár k niektorým vybraným položkám nákladov

ByPo spol. s r.o. k 31.12.2025 vytvorilo náklady v celkovej výške **396 661 EUR**.

50 Spotrebované nákupy Štruktúra tejto nákladovej položky primárne reflektuje bežné prevádzkové potreby organizácie. Zahŕňa najmä výdavky na pohonné hmoty nevyhnutné pre logistiku, investície do modernizácie výpočtovej a spotrebnej techniky, pravidelné predplatné odbornej literatúry a nákup drobného spotrebného materiálu. Finančné čerpanie si v zásade zachováva stabilný charakter v nadväznosti na predchádzajúce rozpočtové cykly. **Určité zvýšenie nákladov v sledovanom období však súvisí s objektívnym vplyvom inflácie a celkovým nárastom cien na trhu tovarov a služieb. K navýšeniu prispeli aj častejšie opravy a servisná údržba vozového parku, čo je priamym dôsledkom vyššieho veku prevádzkovaných vozidiel**

51 Služby Táto rozpočtová položka reflektuje široké spektrum nákladov spojených s administratívnym a prevádzkovým chodom organizácie. Zahŕňa predovšetkým externé právne a IT služby, nájomné za kancelárske

priestory a garážové státi, ako aj náklady na poštovné, telekomunikačné poplatky a pravidelnú údržbu kancelárskej techniky.

V sledovanom období sme zaznamenali celkový nárast výdavkov o **26 857 EUR**, čo predstavuje medziročné zvýšenie o **25,40 %**. Tento nárast je primárne determinovaný **úpravou cien nájomného** a zvýšenými nákladmi na súvisiace služby (energie a správa priestorov).

Významným faktorom bola taktiež **investícia do ľudského kapitálu**. Zvýšené náklady na vzdelávanie vyplynuli z potreby komplexného zaškolenia dvoch novoprijatých zamestnancov, aby bol zabezpečený ich plynulý nábeh na pracovné procesy. Súčasne bola v rámci zvyšovania efektivity organizácie realizovaná séria odborných školení a kvalifikačných kurzov pre existujúcich zamestnancov. Cieľom týchto aktivít bolo nielen splnenie zákonných požiadaviek, ale najmä zvýšenie odbornej kompetencie tímu v súlade s aktuálnymi potrebami organizácie

52 Osobné náklady:

V sledovanom období vykazujú osobné náklady nárast v porovnaní s priemernými hodnotami za predchádzajúce dvojročné obdobie. Pri mzdových nákladoch kmeňových zamestnancov evidujeme zvýšenie o **10,92 %**, čo predstavuje prirodzenú reflexiu aktuálneho vývoja mzdových ukazovateľov.

Tento posun je determinovaný predovšetkým **legislatívnymi úpravami**, najmä valorizáciou **minimálnej mzdy**, ktorá priamo ovplyvňuje mzdové minimum aj v rámci jednotlivých stupňov náročnosti pracovných miest. Uvedená zmena so sebou priniesla aj nevyhnutné navýšenie súvisiacich mzdových príplatkov a zákonných odvodov zamestnávateľa do poisťovních fondov.

Okrem zákonných povinností tento nárast zohľadňuje aj snahu o udržanie konkurencieschopnosti organizácie na trhu práce a zachovanie reálnej úrovne príjmov zamestnancov v čase zvýšených inflačných tlakov. Osobné náklady sú tak vynakladané v súlade s platnými právnymi normami pri súčasnom zachovaní stability pracovného tímu

53 Dane a poplatky

Predmetná nákladová položka v sebe kumuluje zákonom stanovené poplatky a dane spojené s prevádzkou a administratívou organizácie. Zahŕňa predovšetkým nákup správnych poplatkov a kolkov, úhradu cestnej dane za motorové vozidlá, nákup diaľničných známok a ďalšie povinné platby súvisiace s výkonom činnosti.

V sledovanom období sme v tejto kategórii zaznamenali nárast výdavkov o **1 932 EUR**. Toto navýšenie je priamym dôsledkom **implementácie novej legislatívy v oblasti finančných operácií, konkrétne zavedenia dane z finančných transakcií**.

Keďže táto daň zafarňuje široké spektrum bezhotovostných prevodov a finančných pohybov na účtoch, jej vplyv sa kumulatívne premietol do zvýšenej nákladovosti bežnej administratívnej agendy. Kým ostatné zložky, ako sú poplatky za užívanie diaľnic či cestná daň, zostávajú v medziach plánovaných hodnôt, zavedenie transakčnej dane

predstavuje nový, neovplyvniteľný nákladový faktor, ktorý nebolo možné v plnej miere predvídať v predchádzajúcich rozpočtových cykloch

54 Náklady na inú HČ

V sledovanom období sme v rámci tejto položky zaznamenali **atypický nárast čerpania** v porovnaní s predchádzajúcimi rozpočtovými cyklami. Tento vývoj je výsledkom súbehu viacerých nákladových faktorov, ktoré zásadným spôsobom ovplyvnili štruktúru prevádzkových výdavkov organizácie.

Kľúčovým faktorom navýšenia bola **intenzívnejšia tvorba opravných položiek k dlhodobu nevyháňaným pohľadávkam**. K tomuto kroku organizácia pristúpila v súlade s princípom účtovnej opatrnosti s cieľom objektívnejšieho vyjadrenia hodnoty majetku a efektívnejšieho manažmentu kreditného rizika. K celkovej bilancii prispeli aj aktualizované zmluvné podmienky v oblasti provízií za sprostredkovanie správy a plánovaná valorizácia členských príspevkov v ZBHS.

Významnú časť navýšenia predstavujú aj **zvýšené náklady na právne zastupovanie a odborné právne poradenstvo**, ktoré bolo nevyhnutné na zabezpečenie efektívnej ochrany právnych záujmov organizácie v prebiehajúcich sporoch. Štruktúru nákladov dopĺňajú **výdavky spojené s finalizáciou administratívnych konaní**, ktoré sa v aktuálnom roku kumulovali v neštandardnom objeme. Napriek tomu, že celkové čerpanie prevyšuje historický priemer, ide o **nevyhnutné a zväčša nerepetitívne vplyvy**, ktoré súvisia s transparentným zachytením všetkých prevádzkových rizík a stabilizáciou právneho postavenia subjektu.

59 Finančné náklady

Táto položka reflektuje náklady spojené s finančným zabezpečením prevádzky a ochranou majetku organizácie. Zahŕňa predovšetkým úhradu **poistného za motorové vozidlá** a poplatky za vedenie a správu bankových účtov.

V sledovanom období sme v tejto kategórii zaznamenali nárast výdavkov, ktorý je determinovaný najmä **celkovým zvýšením poistných sadzieb** na trhu a úpravou cenníkov finančných inštitúcií. Vyššie náklady na poistenie súvisia s medziročným nárastom cien servisných prác a náhradných dielov, čo sa premietlo do výšky poistného krytia. Súčasne došlo k **navýšeniu bankových poplatkov** v dôsledku zmeny obchodných podmienok bánk a zvýšenej intenzity platobných operácií. Uvedené zvýšenie je výsledkom externých trhových vplyvov, ktoré organizácia monitoruje v rámci optimalizácie prevádzkových nákladov.

VÝNOSY	2023	2024	2025
tržby za správu odpredaných bytov	174 554	197 022	193 103
tržby za správu nájomných bytov	41 562	41 388	46 575
tržby za správu nebytových priestorov mesta	23 667	20 162	27 958
ostatné tržby	26 882	32 308	85 099
spolu tržby za vlastné výkony a tovary	266 665	290 880	352 734
iné výnosy z hospodárskej činnosti	13 423	15 139	46 259
Mimoriadne výnosy	0	0	0
finančné výnosy	0	0	0
VÝNOSY	280 088	306 019	398 993

Výnosová časť hospodárenia spoločnosti **ByPo spol. s r.o.** vykazuje v sledovanom období pozitívny trend, ktorý je výsledkom stability v kmeňových segmentoch a strategického posilnenia aktivít v oblasti správy mestského majetku.

1. Stabilné segmenty správy

Výnosy z výkonu správy **predaných bytov**, ako aj tržby za správu **nájomného bytového fondu**, si zachovávajú kontinuitu a ich výška je plne porovnateľná s predchádzajúcim účtovným obdobím. Táto stabilita potvrdzuje udržateľnosť základných prevádzkových procesov spoločnosti.

2. Správa nebytových priestorov mesta (Dominantný faktor rastu)

Najvýraznejší, až nadmerný nárast tržieb, sme zaznamenali v kategórii správy nebytových priestorov mesta. Tento nárast je priamym dôsledkom úpravy mandátnej zmluvy, v rámci ktorej došlo k zásadnému rozšíreniu rozsahu činností mandátára. Navýšenie kompetencií a objemu poskytovaných služieb v tomto segmente sa stalo hlavným motorom celkového rastu výnosov spoločnosti v roku 2025.

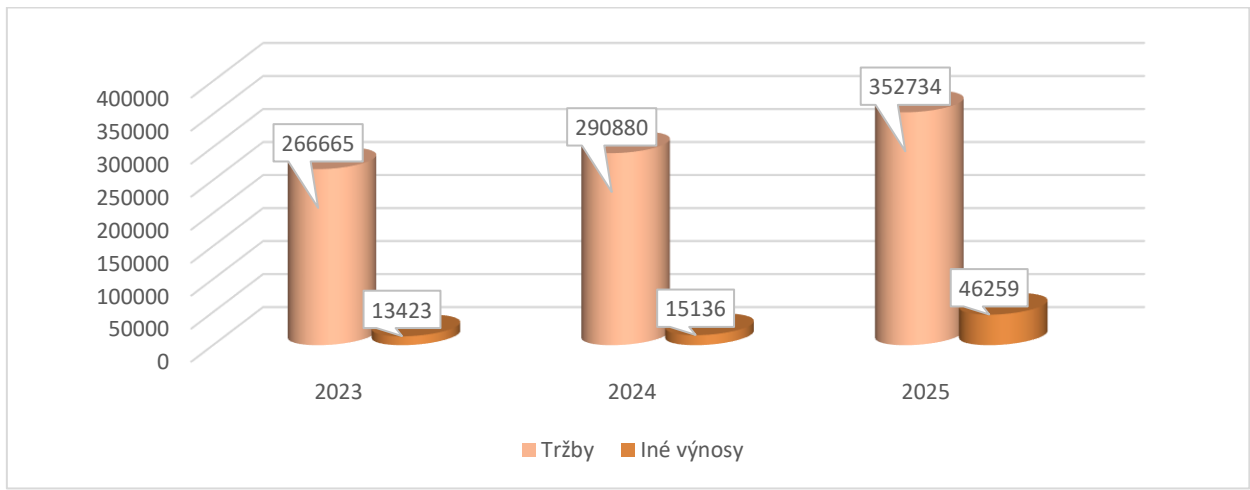
3. Štruktúra ostatných tržieb

Súbežne s nárastom zmluvných odmien za správu nebytových priestorov sme zaznamenali aj posilnenie v kategórii ostatných tržieb. Ich štruktúra reflektuje doplnkové aktivity organizácie a pozostáva najmä z:

- **Poplatkov za administratívne úkony** (vydávanie potvrdení pre vlastníkov, spracovanie podkladov k prevodom nehnuteľností),
- **Refakturácie nákladov** spojených s výkonom nadštandardných činností pre klientov,
- **Iných prevádzkových výnosov** súvisiacich s operatívnou správou a mandátnymi vzťahmi.

Celkový nárast výnosov, ťahaný najmä rozširovaním zmluvnej spolupráce s mestom a nárastom doplnkových služieb, vytvoril potrebnú finančnú bázu pre pokrytie zvýšených prevádzkových nákladov a investícií do personálneho rozvoja

Graf. č 2. Porovnanie výnosov za roky



3.2 ANALÝZA MAJETKU A KAPITÁLU

Súvaha v skrátrenom rozsahu

ozn.	Popis	2023	2024	2025
STRANA AKTÍV				
SPOLU MAJETOK		5 578 068	5 779 292	6 288 670
A. Neobežný majetok		2 269	855	214
A.I	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
2.	Softvér	0	0	0
A.II	Dlhodobý hmotný majetok	2 269	855	214
A.II.1	Pozemky	0	0	0
2.	Stavby	0	0	0
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	2 269	855	214
7.	Obstarávaný majetok	0	0	0
B. Obežný majetok		5 574 947	5 777 834	6 287 226
B.I.	Zásoby	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	3 100 208	3 097 128	3 254 271
B.III.1	Pohľadávky z obch. styku	1 796 974	1 697 816	1 769 083
7.	Daňové pohľadávky	12 004	2 951	0
8.	Iné pohľadávky	1 291 230	1 396 945	1 485 188
B.IV.	Finančné účty	2 474 739	2 680 706	3 032 955
C. Časové rozlíšenie		852	603	1 230
STRANA PASÍV				
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY		5 578 068	5 779 292	6 288 670
A. Vlastné imanie		-189 401	- 196 002	- 193 671
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	-1 528	- 6 602	2 332
B. Záväzky		5 767 269	5 975 194	6 481 583
B.I.	Rezervy	0	0	0
B.II.	Dlhodobé záväzky	73 200	73 200	83 200
B.III.	Krátkodobé záväzky	5 679 825	5 890 745	6 387 153
B.III.1	Záväzky z obchodného styku	5 669 463	5 872 685	6 349 176
3.	Nevyfakturované dodávky	0	0	0
7.	Záväzky voči zamestnancom	1 944	5 457	6 600
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia	6 245	7 395	16 839
9.	Daňové záväzky a dotácie	1 773	4 248	14 538
10.	Iné záväzky	400	800	0
C. Časové rozlíšenie		200	100	758

A. MAJETOK

V priebehu hospodárskeho roka 2025 spoločnosť **nerealizovala nákup žiadneho nového drobného nehmotného ani hmotného majetku.**

Absencia výdavkov v tejto kategórii reflektuje skutočnosť, že súčasné technické vybavenie a materiálne kapacity organizácie sú nateraz **dostačujúce a plne pokrývajú všetky prevádzkové potreby.** Nulové čerpanie v tejto položke je v súlade so snahou o maximálnu efektivitu a optimálne využívanie existujúcich aktív bez potreby ďalšieho investičného zafarženia rozpočtu v aktuálnom období. Spoločnosť sa namiesto rozširovania majetku sústredila na udržiavanie funkčnosti súčasného vybavenia a zhodnocovanie už obstaraných prostriedkov.

B. POHĽADÁVKY

K 31. 12. 2025 vykazuje spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** pohľadávky v celkovej menovitej hodnote **3 254 271 EUR.** Dominantnú časť tohto portfólia predstavujú pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Tie vznikajú ako prirodzený dôsledok špecifického modelu financovania správy, kde dochádza k časovému nesúladu medzi úhradou priamych nákladov dodávateľom za energie (teplo, TUV, elektrická energia, vodné a stočné) a ich následnou fakturáciou konečným spotrebiteľom v rámci ročného zúčtovania. V súlade s ustanovením **§ 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,** budú tieto položky konečným užívateľom vyúčtované a finančne vysporiadané v zákonnej lehote, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Organizácia v rámci vnútorných kontrolných mechanizmov tieto pohľadávky **priebežne monitoruje, analyzuje ich vekovú štruktúru a aktívne vyhodnocuje ich vymožitelnosť,** aby minimalizovala riziko vzniku nedobytných dlhov.

Okrem hlavnej činnosti sú v celkovom objeme zahrnuté aj krátkodobé pohľadávky z obchodného styku voči zmluvným partnerom a daňové pohľadávky voči štátnemu rozpočtu (primárne z titulu nadmerného odpočtu DPH). Celková štruktúra a zloženie pohľadávok sú v plnom súlade s charakterom činnosti správcovskej spoločnosti. Možno konstatovať, že **pohľadávky nevykazujú mimoriadne trhové ani úverové riziká,** sú kryté reálnymi plneniami a ich objem zodpovedá rozsahu spravovaného bytového fondu a aktuálnym cenovým hladinám energií.

C. ZÁVÄZKY SPOLOČNOSTI

Spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** vykazuje k 31. 12. 2025 celkové záväzky v úhrnnej výške **6 481 583 EUR.** Štruktúra týchto záväzkov verne odzrkadľuje špecifický charakter činnosti správcovskej spoločnosti, kde dominantnú časť tvoria prostriedky spravované pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Štruktúra záväzkov pozostáva z nasledujúcich kľúčových zložiek:

- **Záväzky voči dodávateľom z obchodného styku:** Predstavujú bežné krátkodobé záväzky súvisiace s prevádzkou spoločnosti a zabezpečením servisu pre spravované objekty.
- **Prijaté preddavky na služby (plnenia):** Ide o záväzky voči vlastníkom, ktoré vznikajú z titulu inkasovaných mesačných zálohových platieb za dodávané služby (teplo, TUV, vodné a stočné, elektrická energia a pod.). V súlade s **§ 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.** sú tieto prostriedky predmetom ročného zúčtovania podľa skutočnej spotreby, ktoré sa realizuje najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
- **Fondy prevádzky, údržby a opráv (FPÚO):** Špecifickú a najvýznamnejšiu skupinu tvoria ostatné záväzky predstavujúce zostatky na účtoch fondov jednotlivých bytových domov. Tieto prostriedky sú v zmysle legislatívy prísne účtovne a bankovo oddelené pre

každý dom samostatne. Spoločnosť dôsledne dbá na to, aby boli prostriedky FPÚO vedené separátne od platieb určených na úhradu za dodávané služby.

- **Zákonné odvody a dane:** Do kategórie krátkodobých záväzkov patria aj aktuálne záväzky z titulu sociálneho poistenia a daňové záväzky voči štátnemu rozpočtu.

Zabezpečenie a krytie záväzkov:

Dôležitým ukazovateľom finančnej stability spoločnosti ByPo spol. s r.o. je skutočnosť, že **všetky záväzky voči vlastníkom (preddavky na služby aj fondy opráv) sú plne kryté finančnými prostriedkami na príslušných bankových účtoch**. Správca neustále monitoruje likviditu tak, aby zostatky na bankových účtoch prislúchajúcich jednotlivým domom zodpovedali vykazovaným záväzkom. Týmto spôsobom je garantovaná maximálna bezpečnosť a okamžitá dostupnosť finančných zdrojov vlastníkov pre potreby opráv či úhrady faktúr dodávateľom energií.

3.3 PERSONÁLNA A MZDOVÁ POLITIKA

V roku 2025 si spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** zachovala stabilnú personálnu základňu s priemerným prepočítaným počtom **10 zamestnancov**. K ultimu roka (31. 12. 2025) bol fyzický stav personálu identický, pričom celkové personálne obsadenie tvoria výhradne **technicko-hospodárski pracovníci (THP)**, čo plne zodpovedá administratívno-správnemu zameraniu organizácie.

Štruktúra a vývoj osobných nákladov:

Celkový objem finančných prostriedkov vynaložených na osobné náklady dosiahol v sledovanom období výšku **246 617 EUR**. Podrobný rozpis týchto výdavkov potvrdzuje mzdovú stabilitu pri súčasnom rešpektovaní zákonných nárokov:

- **Mzdové náklady kmeňových zamestnancov:** 1 63 387 EUR (predstavujúce medziročný nárast o 19 497 EUR).
- **Zákonné sociálne a zdravotné poistenie:** 61 921 EUR (odvody zamestnávateľa).
- **Odmeny členom orgánov spoločnosti:** 12 605 EUR.
- **Sociálne náklady a ostatné plnenia:** 8 705 EUR (primárne čerpanie sociálneho fondu).

Zdôvodnenie mzdových pohybov:

Pri medziročnom porovnaní s priemerom predchádzajúcich dvoch rokov evidujeme nárast mzdových nákladov o **10,92 %**. Tento trend nie je náhodný, ale predstavuje **priamu odozvu na dynamický vývoj mzdových ukazovateľov v národnom hospodárstve**.

Kľúčovým faktorom navýšenia sú **systematické legislatívne zmeny**, predovšetkým skoková valorizácia **minimálnej mzdy**. Táto úprava vyvolala potrebu prehodnotenia mzdových tarífov v rámci jednotlivých stupňov náročnosti práce, aby bol zachovaný zákonný súlad aj vnútornej spravodlivosti odmeňovania.

Okrem povinných legislatívnych dopadov organizácia do mzdovej politiky premietla aj **snahu o elimináciu vplyvu inflácie** na reálne príjmy zamestnancov. Týmto krokom sa podarilo nielen udržať konkurencieschopnosť ByPo spol. s r.o. ako zamestnávateľa, ale najmä stabilizovať odborný tím, ktorého kontinuita je kľúčová pre zachovanie vysokej kvality poskytovaných služieb pri správe bytového fondu

Vzdelávanie a odborný rozvoj:

Spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** vníma rozvoj ľudského kapitálu ako kľúčový pilier stability a kvality poskytovaných služieb. V sledovanom období sme kládli mimoriadny dôraz na **kontinuálne zvyšovanie kvalifikácie**, pričom zamestnanci pravidelne absolvujú odborné školenia, konferencie a špecializované vzdelávacie programy. Tieto aktivity sú realizované primárne **za účelom neustáleho zvyšovania a upevňovania odbornej úrovne tímu**, čo je nevyhnutné pre zvládnutie rastúcej komplexnosti správy nehnuteľností.

V rámci personálnych zmien boli do pracovného pomeru **prijatí noví zamestnanci**, ktorí museli absolvovať **kompletné a intenzívne odborné preškolenie**. Tento proces bol cielene zameraný nielen na **dôkladné osvojenie si vnútrofirmy procesov a štandardov**, ale najmä na **detailnú orientáciu v aktuálne platnej legislatíve**. Takýto prístup bol nevyhnutný pre ich plnohodnotnú integráciu do odborných činností spoločnosti a pre zabezpečenie plynulej kontinuity pri poskytovaní služieb vlastníkom.

Hlavným cieľom tohto systematického prístupu je garantovať **špičkovú odbornú spôsobilosť** v striktnom súlade so **zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov**. Keďže tento právny predpis definuje prísne požiadavky na výkon správy, vzdelávanie zamestnancov považujeme za **základný predpoklad pre elimináciu prevádzkových rizík** a zvyšovanie spokojnosti vlastníkov. Investície do komplexného rozvoja pracovníkov tak garantujú profesionalitu organizácie a jej schopnosť flexibilne reagovať na legislatívne aj technické zmeny v oblasti bytového hospodárstva

3.4 ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Účtovné zásady a zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** vedie svoje účtovníctvo v sústave podvojného účtovníctva v striktnom súlade so **zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve** v znení neskorších predpisov a súvisiacimi postupmi účtovania pre podnikateľské subjekty. Zvolený systém účtovných metód a zásad je aplikovaný kontinuálne s primárnym cieľom zabezpečiť, aby účtovná závierka poskytovala **verný a pravdivý obraz** o finančnej pozícii spoločnosti, stave jej majetku, záväzkov a vlastného imania, ako aj o dosiahnutom výsledku hospodárenia.

Účtovným obdobím organizácie je kalendárny rok, ktorý je plne zhodný so zdaňovacím obdobím, čo umožňuje transparentné prepojenie účtovných a daňových výstupov. Celá účtovná dokumentácia je spracovaná pri dôslednom rešpektovaní princípov **zrozumiteľnosti, preukázateľnosti a stability**, čo garantuje integritu dát a ich medziročnú porovnateľnosť.

Komplexné hodnotenie hospodárenia za rok 2025 bolo vykonané na základe úplnej a chronologickej evidencie nákladov a výnosov, pričom sa striktno dodržiavala ich **časová a vecná súvislosť**. Vnútorné kontrolné mechanizmy a nastavené schvaľovacie procesy zaisťujú, že všetky hospodárske operácie sú doložené relevantnými účtovnými dokladmi a sú účtované v súlade s princípom opatrnosti. Takto nastavený systém vedenia účtovnej agendy vytvára spoľahlivý základ pre finančné riadenie spoločnosti a poskytuje relevantné informácie pre potreby vlastníkov a orgánov spoločnosti

Štruktúra účtovnej závierky

Riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti **ByPo spol. s r.o.** za rok 2025 je vypracovaná v predpísanom formáte v súlade s platnou legislatívou SR a pozostáva z nasledujúcich povinných súčastí:

- **Súvaha k 31. 12. 2025:** Poskytuje podrobný prehľad o štruktúre majetku (aktív) a zdrojoch jeho krytia (pasív), čím verne odzrkadľuje finančnú stabilitu a majetkovú pozíciu organizácie k ultimu roka.
- **Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2025:** Ponúka analytický pohľad na prevádzkovú a finančnú činnosť spoločnosti prostredníctvom sumarizácie výnosov a nákladov, ktorých rozdiel definuje čistý výsledok hospodárenia za sledované obdobie.
- **Poznámky k účtovnej závierke:** Obsahujú kľúčové kvalitatívne a kvantitatívne informácie, ktoré dopĺňajú a detailne rozvádzajú vybrané položky súvahy a výkazu ziskov a strát, vrátane popisu použitých účtovných metód a zásad.

Uvedené finančné výkazy sú vypracované s cieľom poskytnúť relevantné informácie pre potreby vlastníkov a ostatných používateľov finančných informácií. Tvoria integrálnu prílohu daňového priznania k dani z príjmov právnických osôb a sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Výročnej správy.

Celá účtovná dokumentácia, vrátane prvotných dokladov a účtovných kníh, je **archivovaná v súlade so zákonnými lehotami** podľa zákona o účtovníctve a zákona o archívoch a registratúrach. Systém uloženia záznamov garantuje ich bezpečnosť, integritu a okamžitú dostupnosť pre potreby kontrolných orgánov či auditu.

3.5 HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK ZA ROK 2025

Spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** uzavrela hospodárenie za účtovné obdobie roka 2025 s kladným výsledkom, čo potvrdzuje jej schopnosť udržať finančnú stabilitu a výkonnosť aj v období zvýšených prevádzkových nákladov a legislatívnych zmien.

Kľúčové parametre dosiahnutého výsledku:

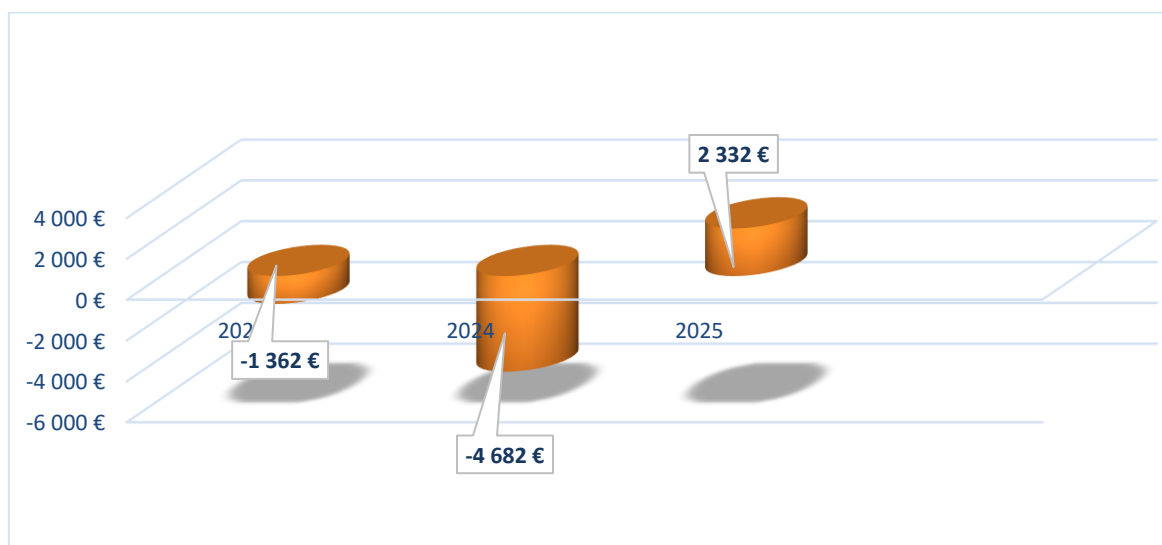
- **Výsledok hospodárenia pred zdanením (EBT):** Spoločnosť vykázala účtovný zisk vo výške **5 810 EUR**. Tento výsledok je odrazom efektívneho manažmentu výnosov – najmä vďaka úspešnej implementácii zmien v mandátnych zmluvách so **zmluvnými partnermi** a rozšíreniu rozsahu poskytovaných činností – ktorý dokázal v plnej miere absorbovať nárast osobných nákladov, vplyvy inflácie aj zvýšené výdavky na údržbu vozového parku a právne zastupovanie.
- **Výsledok hospodárenia po zdanení (čistý zisk):** Po zohľadnení pripočítateľných a odpočítateľných položiek v súlade so **zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov** v znení neskorších predpisov a po vyčíslení splatnej dane z príjmov právnických osôb, bol dosiahnutý čistý zisk vo výške **2 332 EUR**.

Dosiahnutý zisk bude predmetom schvaľovania na najbližšom zasadaní príslušných orgánov spoločnosti, kde sa rozhodne o jeho rozdelení v súlade so spoločenskou zmluvou a strategickými zámermi rozvoja.

Skutočnosť, že organizácia generovala kladný hospodársky výsledok pri súčasnom investovaní do odborného vzdelávania zamestnancov a stabilizácii portfólia pohľadávok prostredníctvom opravných položiek, svedčí o **vysokej miere vnútornej efektivity a zodpovednom prístupe k finančnému plánovaniu**. Tento výsledok vytvára primeranú bázu pre ďalší rozvoj služieb v nasledujúcom účtovnom období

	2023	2024	2025
NÁKLADY spolu	281 450	306 019	396 661
VÝNOSY spolu	280 088	310 701	398 993
Hospodársky výsledok	<u>- 1 362</u>	<u>-4 682</u>	<u>5 810</u>
Hospodársky výsledok celkový	<u>- 1 528</u>	<u>-6 602</u>	<u>2 332</u>

Graf č. 3. Hospodársky výsledok – porovnanie za roky



IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA

Vzhľadom na vysoko špecifický charakter činnosti spoločnosti **ByPo spol. s r.o.** v oblasti správy bytového fondu sú interné riadiace a kontrolné procesy plne prispôsobené individuálnym potrebám prevádzky a požiadavkám platnej legislatívy. Organizácia sa v súčasnosti **neuchádza o implementáciu externých systémov riadenia podľa noriem ISO 9001 ani ISO 14001**, nakoľko zavedené vnútorné smernice a postupy považujeme za dostatočne robustné a efektívne pre zachovanie vysokého štandardu kvality.

Kvalita poskytovaných služieb je prioritne garantovaná **striktným dodržiavaním zákonných noriem**, predovšetkým zákona o správcoch bytových domov, a systematickým vzdelávaním zamestnancov, ktoré sme podrobne rozviedli v personálnej časti správy. Interný systém riadenia je orientovaný na **minimalizáciu prevádzkových rizík a zvyšovanie transparentnosti** voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

V oblasti ochrany životného prostredia spoločnosť postupuje v súlade s platnými environmentálnymi predpismi. Hoci nedisponujeme formálnou certifikáciou podľa ISO 14001, naše procesy sú nastavené s ohľadom na **hospodárne nakladanie so zdrojmi, digitalizáciu dokumentácie** (znižovanie spotreby papiera) a podporu energetickej efektívnosti v spravovaných objektoch. Tento prístup nám umožňuje dosahovať vysokú mieru profesionality a ekologickej zodpovednosti bez dodatočného administratívneho zaťaženia spojeného s externou certifikáciou.

V. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2023-2024-2025

4.1 ZÁKLADNÉ UKAZOVATELE

Základné ukazovatele	2023	2024	2025
Obrat	266 665	290 880	352 734
Náklady	281 616	312 622	396 661
Výnosy	280 088	306 019	398 993
Hospodársky výsledok	-1 362	-4 682	5 810
Zisk po zdanení	-1528	-6 602	2 332
Pohľadávky krátkodobé	3 100 208	3 097 128	3 254 271
Záväzky krátkodobé	5 767 269	5 890 745	6 481 583
Počet zamestnancov	10	10	10
Priemerná hrubá mzda	952	1 078	1 155
Hodnota majetku	2 269	855	214
Vyplácané dividendy	0	0	0

4.2 REALIZOVANÉ INVESTÍCIE 2023 – 2025 NAD 10 000 €

V rámci investičnej politiky spoločnosti neboli v sledovanom období rokov 2023 – 2025 realizované žiadne rozsiahle investičné celky v hodnote nad 10 000 EUR. Pozornosť spoločnosti sa sústredila predovšetkým na efektívnu údržbu existujúceho majetku a priebežnú obnovu prevádzkového vybavenia, ktoré nevyžadovalo vysoké kapitálové výdavky.

4.3 INVESTÍCIE – PLÁN 2026 NAD 10 000 €

Rovnako aj pre rok 2026 spoločnosť nepredpokladá realizáciu žiadnych investičných aktivít v hodnote nad 10 000 EUR. Investičný zámer pre nadchádzajúce obdobie je zameraný na stabilitu a efektívne vynakladanie prevádzkových prostriedkov bez potreby rozsiahlych kapitálových výdavkov

4.4 PRIPRAVOVANÉ INVESTÍCIE 2027, 2028 NAD 10 000 €

Investičný zámer pre nadchádzajúce obdobie rokov 2027 – 2028 nepočíta s rozsiahlymi akvizíciami dlhodobého majetku nad 10 000 EUR. Spoločnosť sa bude prioritne sústrediť na zefektívňovanie správy existujúcich aktív a krytie rozvojových potrieb z bežných prevádzkových zdrojov, čo umožní zachovať priaznivú úroveň likvidity

4.5 PROGRAMY NA ZVÝŠENIE PRODUKTIVITY A ZNÍŽENIA NÁKLADOV

Strategické opatrenie:

Realizácia definovaných strategických cieľov spoločnosti je primárne založená na sústavnom **zefektívňovaní interných procesov** a maximálnom zhodnocovaní **odborného potenciálu našich zamestnancov**. Kladieme dôraz na optimalizáciu pracovných tokov, prehľbovanie odborných kompetencií a digitalizáciu administratívnych úkonov, čo nám umožňuje zvyšovať kvalitu klientskeho servisu pri zachovaní vysokej miery flexibility.

Tento progresívny prístup k zvyšovaniu produktivity prebieha cielene **bez potreby dodatočných kapitálových výdavkov** či externej investičnej podpory. Využitie vnútorného know-how a efektívna alokácia personálnych kapacít sú kľúčovými faktormi, ktoré nám dovoľujú realizovať rozvojové zámery organickým spôsobom.

Takto nastavený model riadenia nielenže optimalizuje štruktúru nákladov, ale zároveň **výrazne posilňuje celkovú ekonomickú stabilitu, nezávislosť a konkurencieschopnosť spoločnosti** na trhu správy nehnuteľností. Vytvára tak pevný základ pre dlhodobú udržateľnosť našich služieb a garantuje ochranu hospodárskych záujmov našich partnerov a vlastníkov bytových priestorov aj v náročnom a meniacom sa ekonomickom prostredí.

Predpokladané náklady na realizáciu a financovanie:

Úspešná realizácia našich strategických cieľov sa prioritne opiera o sústavné **zefektívňovanie interných procesov** a maximálne využitie vysokého odborného potenciálu našich zamestnancov. Kladieme dôraz na optimalizáciu pracovných tokov a digitalizáciu administratívnych úkonov, čo nám umožňuje zvyšovať kvalitu klientskeho servisu pri zachovaní štíhlej organizačnej štruktúry.

Tento proces zvyšovania produktivity prebieha cielene **bez potreby dodatočných kapitálových výdavkov** alebo externého financovania. Efektívna alokácia vnútorných kapacít a odborné know-how nášho tímu sú kľúčovými faktormi, ktoré nám dovoľujú rásť organicky. Takto nastavený model riadenia **výrazne posilňuje celkovú ekonomickú stabilitu a nezávislosť spoločnosti**, pričom vytvára pevný základ pre dlhodobú udržateľnosť našich služieb aj v náročnom trhovom prostredí.

Prínosy a návratnosť:

Hlavným prínosom našej aktuálnej stratégie je kontinuálne **posilňovanie trhovej pozície spoločnosti ByPo spol. s r.o.** v regióne, kde vystupujeme ako stabilný, transparentný a vysoko profesionálny partner v oblasti správy nehnuteľností. Sme presvedčení, že nastavený vysoký štandard poskytovaných služieb, podporený naším **proaktívnym prístupom k technickej obnove a modernizácii budov**, vytvára silnú konkurenčnú výhodu.

Tento prístup je kľúčovým predpokladom pre **prírodné rozširovanie nášho portfólia** spravovaných bytových domov a nebytových priestorov. Návratnosť týchto rozvojových aktivít nevnímame len cez optiku stabilného nárastu výnosov z hlavnej činnosti, ale predovšetkým prostredníctvom **budovania dlhodobých a korektných vzťahov s vlastníkami**.

Naším cieľom je pretransformovať správu majetku na modernú službu, ktorá vlastníkom prináša nielen administratívny servis, ale najmä hmatateľné **zhodnotenie ich nehnuteľností** a dlhodobú udržateľnosť ich prevádzky. Práve táto dôvera klientov je pre nás najvýznamnejším ukazovateľom úspechu a stability spoločnosti do budúcich období.

Spôsob a harmonogram realizácie:

V nadchádzajúcom období sa spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** strategicky zameria na aktívne vyhľadávanie nových príležitostí s cieľom posilniť svoje trhové postavenie a systematicky rozširovať portfólio správy nehnuteľností v rámci regiónu. Tento rozvojový proces vnímame ako

naš kontinuuálny záväzok k modernizácii klientskeho servisu, zvyšovaniu transparentnosti a zavádzaniu inovatívnych technologických riešení do každodenného výkonu správy.

Našou prioritou zostáva najmä **implementácia efektívnych úsporných opatrení a odborné energetické poradenstvo**, ktoré v kontexte aktuálneho vývoja cien energií predstavujú kľúčovú pridanú hodnotu pre našich klientov. Cielene sa sústredíme na trvalú optimalizáciu prevádzkových nákladov a zvyšovanie energetickej hospodárnosti budov.

Tieto kroky nerealizujeme len za účelom zefektívnenia vnútorných procesov spoločnosti, ale predovšetkým s prvoradým ohľadom na **ekonomické záujmy, komfort bývania a dlhodobé zhodnotenie majetku samotných vlastníkov bytov**. Naším cieľom je budovať dôveryhodné a stabilné partnerstvá, ktoré vlastníkom garantujú bezpečnú a profesionálnu správu ich domova.

Rozvoj odbornej komunity a vzdelávacie aktivity

V roku 2025 spoločnosť ByPo spol. s r.o. potvrdila svoju úlohu regionálneho odborného lídra usporiadaním **významného odborného seminára**, ktorý bol kľúčovým podujatím pre tento región. Tento seminár bol realizovaný v úzkej súčinnosti s **občianskym združením Podpora správy o.z.**, ktorého odborná garancia prispela k vysokej kvalitatívnej úrovni celého podujatia.

Odborný seminár bol cielene zameraný na **samotných vlastníkov, zástupcov vlastníkov, ako aj na iných správcov nehnuteľností** pôsobiacich v regióne. Vytvoril unikátnu platformu na zvyšovanie odborného povedomia a výmenu skúseností v oblasti správy bytového fondu.

Okrem tohto kľúčového podujatia sa spoločnosť ByPo spol. s r.o. **dlhodobo a neustále venuje edukácii vlastných klientov**. Naším cieľom je kontinuuálne zvyšovanie právnej a technickej informovanosti vlastníkov, aby boli schopní kvalifikovane rozhodovať o správe a zhodnocovaní svojho majetku.

Hlavné prínosy týchto aktivít:

- **Odborný dialóg v regióne:** Výklad legislatívnych zmien a metodických postupov pod záštitou OZ Podpora správy priamo pre vlastníkov a odbornú komunitu správcov.
- **Kontinuálna edukácia vlastných klientov:** Sústavné poradenstvo a konzultácie v oblasti legislatívnych povinností, bezpečnosti bývania a energetickej efektivity.
- **Kultivácia prostredia:** Vytvorenie priestoru na diskusiu medzi vlastníkami a odborníkmi, čo priamo vedie k transparentnejšiemu a efektívnejšiemu výkonu správy.

Aktívna kooperácia s **občianskym združením Podpora správy o.z.** a dôraz na sústavné vzdelávanie potvrdzuje, že spoločnosť ByPo spol. s r.o. je proaktívnym subjektom, ktorý v regióne aktívne zvyšuje štandardy a kultúru správy majetku.

Aktívna kooperácia s **občianskym združením Podpora správy** a dôraz na sústavné vzdelávanie potvrdzuje, že spoločnosť ByPo spol. s r.o. je proaktívnym subjektom, ktorý v regióne aktívne zvyšuje štandardy a kultúru správy majetku. **Vzhladom na pozitívny ohlas účastníkov a nesporný prínos týchto aktivít plánujeme v organizácii odborných seminárov a kontinuálnej edukácii vlastníkov pokračovať aj v nadchádzajúcom období**

VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2025

V rámci priebežného vyhodnotenia rozpočtovej disciplíny za sledované obdobie konštatujeme, že hospodárenie subjektu sa vyvíjalo v súlade s princípmi stability a efektívnosti. V kategórii **nedaňových príjmov** bolo dosiahnuté plnenie na úrovni **98,14 %** voči schválenému rozpočtovému plánu. Tento priaznivý ukazovateľ reflektuje stabilitu reálnych príjmových tokov v rámci hospodárskej činnosti spojenej s osobitným účtom a potvrdzuje presnosť nastavených prognóz pre fiškálny rok 2025.

Na strane **čerpania bežných výdavkov** bola zaznamenaná miera čerpania vo výške **54,77 %**. Uvedený stav primárne poukazuje na dôsledné dodržiavanie hospodárnosti pri nakladaní s finančnými prostriedkami a striktnú kontrolu nákladových položiek. Nižšia miera čerpania v porovnaní s časovým uplynutím obdobia zároveň vytvára dostatočnú rezervu pre krytie potrieb v zostávajúcej časti roka a minimalizuje riziko prekročenia rozpočtových limitov.

Komplexný prehľad o stave, štruktúre a pohyboch na osobitnom účte, vrátane konečných zostatkov k sledovanému dátumu, je detailne sumarizovaný v **tabuľke č. 1**. S cieľom zabezpečiť maximálnu transparentnosť a poskytnúť detailný pohľad do finančných operácií, uvádzame v nasledujúcej časti analytický rozpis jednotlivých rozpočtových položiek. Tento rozpis podrobne špecifikuje príjmovú časť podľa jednotlivých zdrojov a výdavkovú časť v členení podľa ekonomickej klasifikácie za fiškálny rok 2025.

Príjmy osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
212003	Nájomné za budovy	835 412,67	97,37%

Predmetnú časť príjmov definujú úhrady nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním nehnuteľností mesta v zmysle platných zmluvných vzťahov. Vykázané plnenie vychádza z princípu reálne vyinkasovaných prostriedkov v sledovanom účtovnom roku, čo umožňuje presné vyhodnotenie likvidity a skutočných príjmov plynúcich z prenájmu mestského majetku

212003	Nájomné / trovy konania	55,00	27,50%
--------	--------------------------------	--------------	---------------

Príjmovú časť tohto účtu tvoria taktiež finančné prostriedky predstavujúce **reálne vymožené trovy konania**, ktoré boli spoločnosti priznané v rámci úspešne ukončených súdnych sporov vedených proti dlžníkom na nájomnom. Vykázané plnenie v tejto kategórii je založené na princípe skutočne prijatých platieb v sledovanom účtovnom období, ktoré vyplynuli z exekučných konaní alebo dobrovoľného plnenia zo strany dlžníkov.

223001	Príjmy z činnosti	4 040,01	202,00%
--------	--------------------------	-----------------	----------------

Príjmovú štruktúru tohto účtu dopĺňajú výnosy z **refakturácie plnení (služieb)** spojených s užívaním nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Ružomberok. Ide predovšetkým o prenos nákladov za dodávky energií a médií, konkrétne za ústredné kúrenie (ÚK), teplú úžitkovú vodu (TÚV), ako

aj vodné a stočné. Tieto prostriedky predstavujú reálne refundované náklady, ktoré spoločnosť vynaložila v súvislosti s prevádzkou predmetných priestorov.

Súčasťou tejto kategórie sú aj **manipulačné poplatky**, ktoré pokrývajú administratívne náklady spojené so správou, rozúčtovaním a evidenciou uvedených služieb.

242	Úroky z vkladov	2 770,34	92,34%
-----	------------------------	-----------------	--------

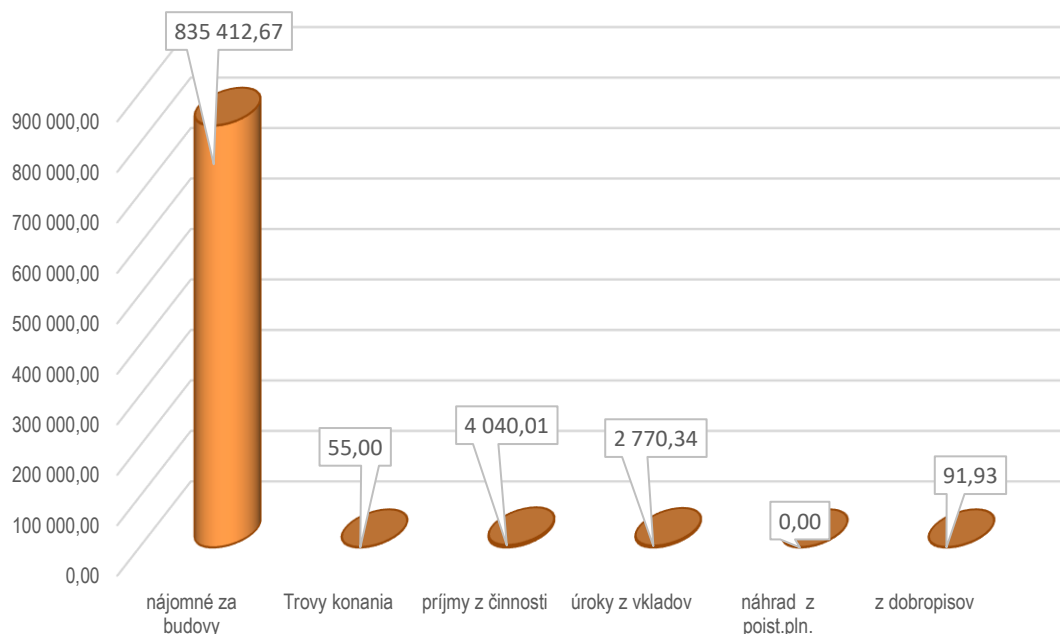
Plnenie v tejto kategórii je determinované aktuálnym zostatkom finančných prostriedkov na bankovom účte (osobitný účet) a výškou **úrokových sadzieb** stanovených v zmysle platných obchodných podmienok financujúcej banky. Ide o finančné výnosy plynúce z dočasne voľných zdrojov spravovaného majetku.

292006	Z náhrad poistného plnenia	0	0%
--------	-----------------------------------	----------	----

Príjmovú štruktúru osobitného účtu dopĺňajú v sledovanom období aj **výnosy z poistných plnení**. Tieto prostriedky predstavujú finančné náhrady vyplatené poisťovňami za nahlásené a zlikvidované poistné udalosti, ktoré vznikli na majetku mesta Ružomberok v správe našej spoločnosti.

292012	Príjmy z dobropisov	91,93	9,19%
--------	----------------------------	--------------	-------

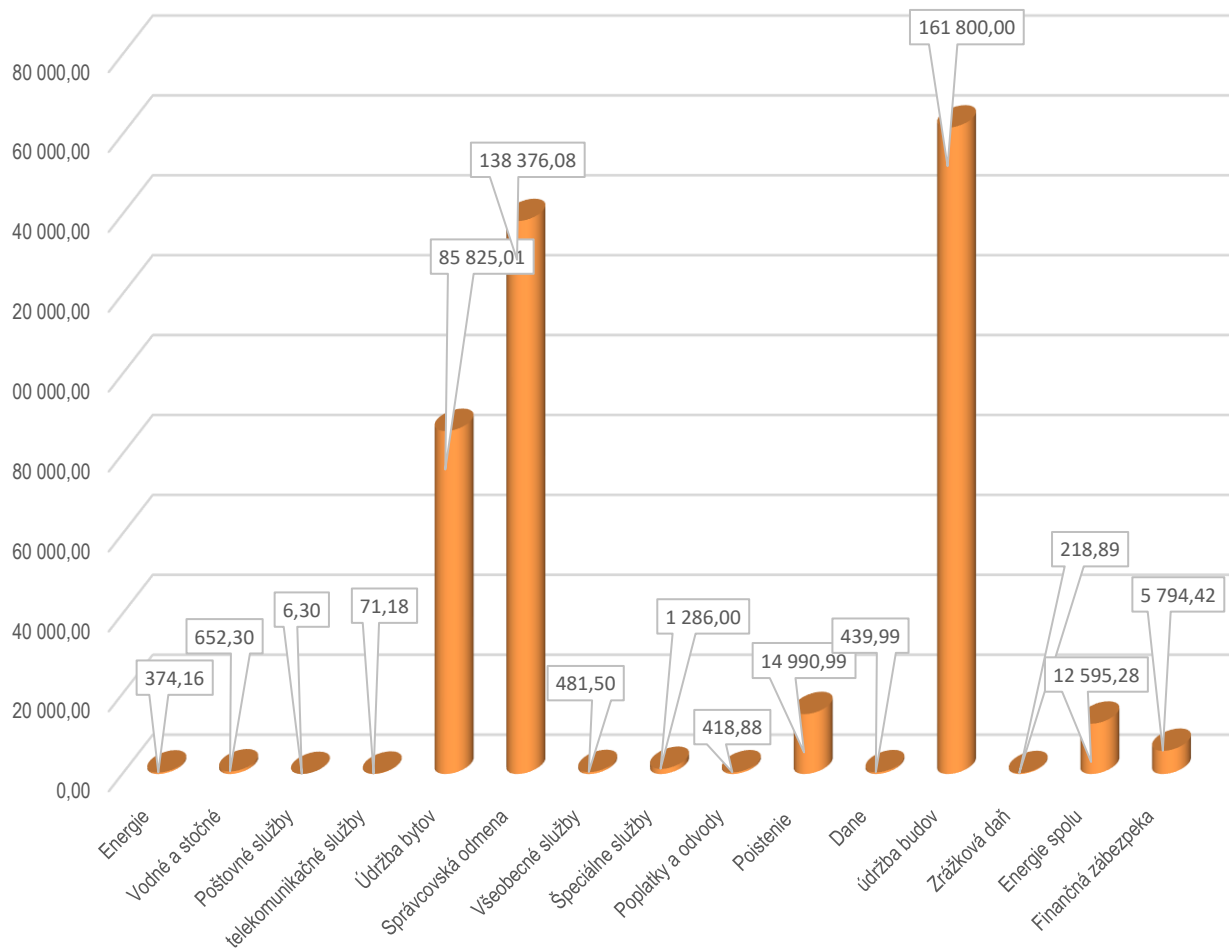
Plnenie v tejto kategórii je determinované vzťahom medzi **uhradenými preddávkami (zálohami)** a skutočnými nákladmi za odobraté médiá, konkrétne za dodávku vody, elektrickej energie a tepla v danom účtovnom roku. Ide o finančné vyrovnanie vzniknuté na základe následného ročného vyúčtovania, ktoré reflektuje rozdiel medzi predpísanými zálohovými platbami a reálnou spotrebou potvrdenou dodávateľmi energi



Výdaje osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
632001	Energie	374,16	4,68%
632002	vodné a stočné	652,30	93,19%
632003	Poštovné služby	6,30	2,10%
632005	Telekomunikačné služby	71,18	71,18%
633006	všeobecný materiál	314,57	62,91%
635006	Údržba bytov	85 825,01	95,79%
637004 03	správcovská odmena	138 376,08	87,58%
637004 04	všeobecné služby	481,50	8,03%
637005	Špeciálne služby	1 286,00	64,30%
637012	poplatky a odvody	418,88	41,89%
637015	Poistenie majetku	14 990,99	88,18%
637023	kolkové známky	0	0,00%
637035	Dane	436,99	109,20%
635006	2025 OÚ - údržba budov spoločné priestory	161 800,00	161 800,00
637035 05	Zrážková daň	218,89	31,27%
632001	2025 Energie -KD Biely Potok	5 908,64	22,00%
632001	2025 Energie - KD Černová	2 751,00	57,78%
632001	2025 Energie - KD Hrboltová	2 078,28	83,13%
632001	2025 Energie - Bjorsonov dom	1 258,00	64,51%
632001	2025 Energie . MsK	600,00	54,55%
632002	2025 Vodné, stočné - KD Biely Potok	0,00	0,00%
632002	2025 Vodné, stočné - KD Černová	0,00	0,00%
632002	2025 Vodné, stočné - KD Hrboltová	0,00	0,00%
632002	2025 Vodné, stočné - Bjorsonov dom	0,00	0,00%
632002	2025 Vodné, stočné - MsK	0,00	0,00%
635006	2025 Údržba budov - KD Biely Potok	588,38	58,84%
454002	2025 OÚ - prevod prostriedkov z FONDU OPRÁV	0	0,00%
819005	2025 OÚ - príspevok BYPO do FO (BD a NP)	0	0,00%
456002	2025 OÚ - zložená finančná zábezpeka	5 794,42	-5 794,42
819002	2025 O U - vrátenie finančne j zábezpeky	0	0,00%

Graf č. 5
 Prehľad výdajov osobitného účtu (skrátene)



REFORMA SPRÁVY NEHNUTEĽNOSTÍ 2025: TRANSPARENTNOSŤ A FINANČNÁ STABILITA

Implementácia samostatných účtov pre jednotlivé domy v majetku mesta Ružomberok predstavuje prelom v efektivite a bezpečnosti správy. Tento krok je plne realizovaný v prísnom súlade s ustanoveniami **zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**, ktorý ukladá povinnosť viesť finančné prostriedky oddelene za každý dom. Zároveň sme pri nastavení procesov striktné postupovali podľa **metodických predpisov a usmernení Ministerstva dopravy a výstavby SR** (sekcia bytovej politiky a mestského rozvoja), ktoré definujú štandardy pre transparentné nakladanie s majetkom vlastníkov.

V praxi to znamená, že finančné toky už nie sú kumulované na hromadných účtoch správcu, ale sú striktné oddelené podľa vlastníctva. Tento systémový súlad s legislatívou nám umožnil digitalizovať správu financií a poskytnúť vlastníkom okamžitý, neskreslený prehľad o každom pohybe.

Kľúčové ekonomické a technické prínosy tejto zmeny:

- **Absolútna legislatívna čistota a transparentnosť:** Každá faktúra za opravu, revíziu či servis je uhradená priamo z prostriedkov daného domu. Vlastníci tak majú v každom okamihu zákonnú garanciu a jasný dôkaz o tom, že ich príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv sú využívané výhradne na zhodnotenie ich nehnuteľnosti.
- **Transparentné účtovanie v súlade s metodikou:** Vďaka zavedeniu samostatných účtov je každá finančná operácia spätne dohľadateľná a adresná. Tento model eliminuje akékoľvek pochybnosti o krížovom financovaní medzi domami a zabezpečuje, že hospodárenie mesta ako správcu je plne auditovateľné a v súlade s najvyššími štátnymi štandardmi.
- **Optimalizácia finančného plánovania:** Individuálne účty umožňujú presnejšiu analytiku hospodárenia. Domové schôdze môžu na základe reálnych stavov a histórie platieb lepšie plánovať strategické investície, ako je zatepľovanie, výmena výfahov alebo modernizácia rozvodov, bez rizika ovplyvnenia dlhmi iných objektov.
- **Zvýšená ochrana aktív v bankovom styku:** Oddelenie financií chráni vlastníkov pred krížovými rizikami. Finančné prostriedky na samostatnom účte sú jasne definovaným majetkom vlastníkov v danom dome, čo zjednodušuje aj procesy pri prípadnom čerpaní úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) alebo komerčných bánk na obnovu bytového fondu.
- **Online kontrola pre každého vlastníka:** S cieľom priniesť maximálny komfort a otvorenosť sme pre vlastníkov sprístupnili klientsky portál **www.poschodoch.sk**. Po prihlásení do tohto systému si môže každý majiteľ bytu kedykoľvek overiť aktuálny stav účtu svojho domu, sledovať čerpanie fondu opráv alebo kontrolovať úhrady faktúr.

Túto reformu nevnímame len ako formálne splnenie zákonnej povinnosti, ale ako záväzok mesta Ružomberok budovať profesionálny vzťah s občanmi založený na absolútnej férovosti, zákonnosti a moderných technológiách.

Rozpočet osobitného účtu od 01.01.2025 do 31.12.2025

Ekon. klas.	Akcia	Prog.	Názov	Schválený rozpočet	Upravený	Plnenie rozpočtu za 01.01.2025-31.12.2025	Zostatok	
212003	15		2025 OÚ - nájomné za budovy	800 000,00	858 000,00	835 412,67	97,37 %	22 587,33
212003	15 02		2025 OÚ - nájomné /trovy konania	200,00	200,00	55,00	27,50 %	145,00
223001	15		2025 OÚ - príjmy z činnosti	2 000,00	2 000,00	4 040,01	202,00 %	-2 040,01
242	15		2025 OÚ - úroky z vkladov	3 000,00	3 000,00	2 770,34	92,34 %	229,66
292006	15		2025 OÚ - z náhrad z poistného plnenia	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00
292012	15		2025 OÚ - z dobropisov	1 000,00	1 000,00	91,93	9,19 %	908,07
111 632001	15 13.1.1		2025 OÚ - energie	80 000,00	8 000,00	374,16	4,68 %	7 625,84
111 632002	15 13.1.1		2025 OÚ - vodné, stočné	700,00	700,00	652,30	93,19 %	47,70
111 632003	15 13.1.1		2025 OÚ - poštové služby	300,00	300,00	6,30	2,10 %	293,70
111 632005	15 13.1.1		2025 OÚ - telekom. služby	100,00	100,00	71,18	71,18 %	28,82
111 633006	15 13.1.1		2025 OÚ - všeobecný materiál	500,00	500,00	314,57	62,91 %	185,43
111 635006	15 13.1.1		2025 OÚ - údržba bytov (bežná údržba)	89 600,00	89 600,00	85 825,01	95,79 %	3 774,99
111 635006	15 07 13.1.1		2025 OÚ - údržba budov- príspevok do FO nepredané byty - iný správca	7 000,00	7 000,00	4 421,32	63,16 %	2 578,68
111 637004	15 03 13.1.1		2025 OÚ - všeobecné služby /správcovská odmena	100 000,00	158 000,00	138 376,08	87,58 %	19 623,92
111 637004	15 04 13.1.1		2025 OÚ - všeobecné služby	6 000,00	6 000,00	481,50	8,03 %	5 518,50
111 637005	15 13.1.1		2025 OÚ - Špeciálne služby	2 000,00	2 000,00	1 286,00	64,30 %	714,00
111 637012	15 13.1.1		2025 OÚ - poplatky a odvody	1 000,00	1 000,00	418,88	41,89 %	581,12
111 637012	15 09 13.1.1		2025 OÚ - kolkové známky	100,00	100,00	0,00	0,00 %	100,00
111 637015	15 13.1.1		2025 OÚ - poistné	17 000,00	17 000,00	14 990,99	88,18 %	2 009,01
111 637018	15 13.1.1		2025 OÚ - vrátenie príjmov z minulých rokov RV	1 000,00	1 000,00	0,00	0,00 %	1 000,00
111 637035	15 13.1.1		2025 OÚ - dane	400,00	400,00	436,99	109,20 %	-36,99
111 635006	15 10 13.1.1		2025 OÚ - údržba budov spoločné priestory	161 800,00	161 800,00	0,00	0,00 %	161,800,00
112 637035	15 15.5		2025 OÚ - zrážková daň	700,00	700,00	218,89	31,27 %	481,11
820 632001	15 11.1.3		2025 Energie -KD Biely Potok	0,00	9 200,00	5 908,00	64,22 %	3 292,00
820 632001	15 11.1.4		2025 Energie - KD Černová	0,00	4 000,00	2 751,00	57,78 %	1 249,00
820 632001	15 11.1.5		2025 Energie - KD Hrbľtová	0,00	2 500,00	2 078,28	83,13 %	421,72
820 632001	15 11.1.6		2025 Energie - Bjorsonov dom	0,00	3 500,00	1 258,00	64,51 %	1 242,00
820 632001	15 11.2		2025 Energie . MsK	0,00	1 100,00	600,00	54,55 %	500,00

820	632002	15	11.1.3	2025 Vodné, stočné - KD Biely Potok	0,00	500,00	0,00	0,00 %	500,00	
820	632002	15	11.1.4	2025 Vodné, stočné - KD Černová	0,00	300,00	0,00	0,00 %	300,00	
820	632002	15	11.1.5	2025 Vodné, stočné - KD Hrboltová	0,00	400,00	0,00	0,00 %	400,00	
820	632002	15	11.1.6	2025 Vodné, stočné - Bjorsonov dom	0,00	200,00	0,00	0,00 %	200,00	
820	632002	15	11.2	2025 Vodné, stočné - MsK	0,00	60,00	0,00	0,00 %	60,00	
820	635006	15	11.1.3	2025 Údržba budov - KD Biely Potok	0,00	1 000,00	588,35	58,84 %	411,65	
	454002	15	06	2025 OÚ - prevod prostriedkov z FONDU OPRÁV	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00	
111	819005	15	06	13.1.1	2025 OÚ - príspevok BYPO do FO (BD a NP)	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00
	456002	15			2025 OÚ - zložená finančná zábezpeka	0,00	0,00	5 794,42	0,00 %	-5 794,42
111	819002	15	13.1.1		2025 O U - vrátenie finančne j zábezpeky	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00
Sumár za príjem:					806 200,00	864 200,00	848 164,37	98,14 %	16 035,63	
Sumár za výdaj:					396 200,00	476 960,00	261 224,93	54,77 %	215 735,07	

Opravy v bytoch a výmena zriaďovacích predmetov v bytoch 2025 - čerpanie																		
Dom	Menovitý plán (MP) - návrh	Plán opráv (PO) návrh	Plán opráv (PO) - schválený	Plán opráv (PO) - UPRAVENÝ	Čerpanie												Čerpanie spolu	Zostatok
					A	B	C=A+B	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Liptovská 16-18-20-22-24	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	6 500	6 500	6 500	0	0	41	0	0	312	443	1 288	552	0	923	0	3 558	2 942
	bežná údržba v bytoch	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Klacno 11 - 19	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 000	1 000	1 500	0	0	0	0	34	58	576	891	0	0	38	0	1 598	-98
	bežná údržba v bytoch	500	500		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Zarevuca 20	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 000	1 000	2 000	56	0	0	0	103	0	136	0	237	139	0	0	672	1 328
	bežná údržba v bytoch	1 000	1 000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Hollého 11 - 13 - 15 - 17	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	21 000	21 000	21 000	71	0	248	133	0	0	56	1 426	0	497	0	0	2 432	18 568
	bežná údržba v bytoch	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Textilna 4 - 5 - 6	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	6 000	6 000	6 000	0	0	0	0	0	0	47	223	0	38	152	0	460	5 540

	bežná údržby v bytoch	0	0																
Textilna 7 - 8 - 9	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	6 000	6 000	6 000	0	0	0	1 881	95	0	0	453	0	0	999	0	3 428	2 572	
	bežná údržby v bytoch	0	0																
Za drahou 6 - 6a - 6b	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	2 000	2 000	5 000	48	0	1 815	0	175	9	321	2 268	259	1 446	0	0	6 341	-1 341	
	bežná údržby v bytoch	3 000	3 000																
Za drahou 6c	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	500	500	1 000	0	0	2 476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 476	-1 476	
	bežná údržby v bytoch	500	500																
Rybárolská 12	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 500	1 500	2 000	0	0	0	0	0	0	597	453	0	0	0	0	1 050	950	
	bežná údržby v bytoch	500	500																
Rybárolská 13	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 500	1 500	2 000	0	0	0	475	0	0	0	0	0	249	0	0	724	1 276	
	bežná údržby v bytoch	500	500																
Rybárolská 14	Výmena sporákov a	1 500	1 500	2 000	0	0	876	0	0	0	0	1 381	0	256	76	0	2 589	-589	

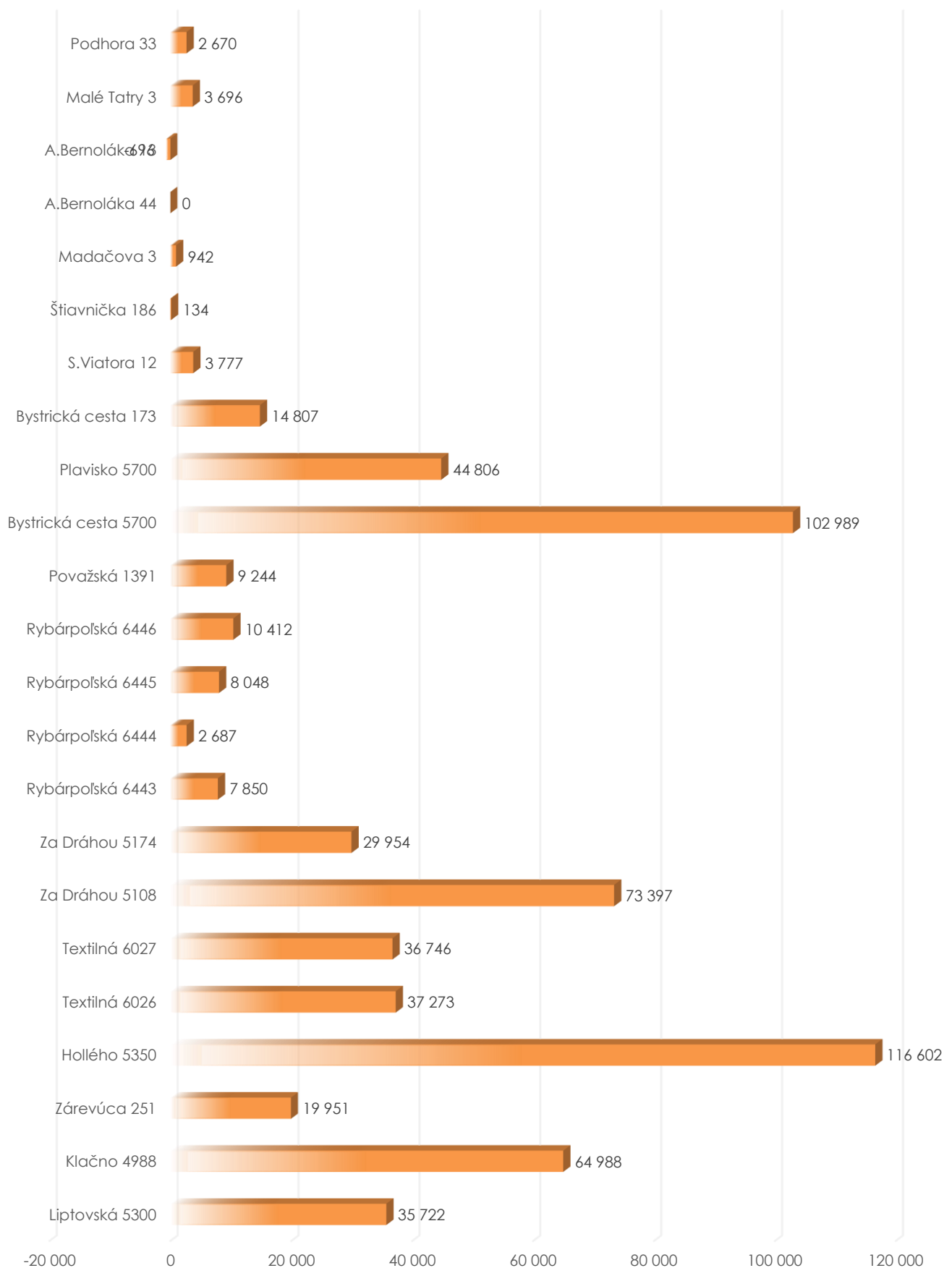
	zriaďovacích predmetov																		
	bežná údržby v bytoch	500	500																
Rybárska 15	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 500	1 500	2 000	132	0	0	0	0	0	0	547	0	0	0	0	0	679	1 321
	bežná údržby v bytoch	500	500																
Povazska 14	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 000	1 000	2 000	0	0	53	232	0	0	0	0	0	164	0	0	0	449	1 551
	bežná údržby v bytoch	1 000	1 000																
Bystrická cesta 2B	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	1 000	1 000	2 000	307	0	0	0	53	0	467	306	339	0	185	0	0	1 656	344
	bežná údržby v bytoch	1 000	1 000																
Plavisko 5700	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	0	0	3 230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176	0	0	176	3 054
	bežná údržby v bytoch	500	500																
SPOLU BYTY		61 500	61 500	64 230	614	0	5 510	2 721	461	379	2 643	9 236	1 387	2 788	2 548	0	28 288	35 942	
Bystrická cesta 3	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	0	0	10 000	0	0	9 660	0	236	0	997	2 209	1 798	130	13 386	649	0	29 065	-19 065
	bežná údržby v bytoch	10 000	10 000																

Štiavnica 186	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	0	0	2 000	0	0	0	0	0	0	2 019	4 950	0	0	318	321	7 607	-5 607
	bežná údržba v bytoch	2 000	2 000															
Scota Viatora 12	Výmena sporákov a zriaďovacích predmetov	0	0	1 000	0	2 936	1 995	0	0	0	0	382	0	268	1 790	569	7 941	-6 941
	bežná údržba v bytoch	1 000	1 000															
SPOLU UBYTOVNE		13 000	13 000	13 000	0	2 936	11 655	0	236	0	3 017	7 541	1 798	399	15 494	1 538	44 614	-31 614
Malé Tatry 3 (aj telocvičňa)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.Bernoláka 13	Iná údržba	2 000	2 000	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
Podhora 33 - knižnica	výmena svietidiel	10 000	10 000	10 000	0	0	0	0	1 759	418	0	0	0	454	0	0	2 631	7 369
Madačova 3		0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		3 000
	iná údržba	3 000	3 000															
SPOLU NEBYTOVÉ PRIESTORY		15 000	15 000	15 000	0	0	0	0	1 759	418	0	0	0	454	0	0	2 631	12 369
SPOLU		89 500	89 500	92 230	614	2 936	17 166	2 721	2 456	797	5 660	16 777	3 185	3 641	18 042	1 538	75 533	16 697

**PREHĽAD FONDU, PREVÁDZKY A ÚDRŽBY BYTOVÝCH DOMOV
VO VLASTNÍCTVE RUŽOMBEROK ZA ROK 2025**

Názov objektu BD - NP	stav FPOaU k 1.1. 2025	Čerpanie FPOaU	Tvorba FPOaU	Zostatok FPOaU k 31.12.2025
Liptovská súp.č. 5300, or.č.16-24, Ružomberok	30 415,96	28 275,50	33 581,97	35 722,43
Klacno, súp.č. 4988, or.č. 11 - 19, Ružomberok	58 491,06	7 670,93	14 167,80	64 987,93
Zárevúca, súp.č. 251, or.č. 20, Ružomberok	30 850,75	24 211,01	13 311,43	19 951,17
Hollého, súp.č. 5350, or.č. 11-13-15-17, Ružomberok	97 593,10	33 111,41	52 120,14	116 601,83
Textilná, súp.č. 6026, or.č. 4-5-6, Ružomberok	26 776,15	5 212,46	15 708,92	37 272,61
Textilná, súp.č. 6027, or.č.7-8-9, Ružomberok	27 898,64	5 572,96	14 720,52	36 746,20
Za drahou, súp.č. 5108, or.č. 6 - 6a - 6b, Ružomberok	58 376,80	4 251,68	19 272,04	73 397,16
Za drahou, súp.č. 5174, or.č. 6 C, Ružomberok	27 474,26	5 836,91	8 316,53	29 953,88
Rybárpolská, súp.č. 6443, or.č. 12, Ružomberok	6 587,05	1 335,30	2 598,04	7 849,79
Rybárpolská, súp.č. 6444, or.č. 13, Ružomberok	5 580,12	5 488,73	2 595,24	2 686,63
Rybárpolská, súp.č. 6445, or.č. 14, Ružomberok	7 093,71	1 652,44	2 606,60	8 047,87
Rybárpolská, súp.č.6446, or.č. 15, Ružomberok	9 214,04	1 397,22	2 595,24	10 412,06
Považská súp.č. 1391, súp.č. 14, Ružomberok	25 339,31	29 001,00	12 905,40	9 243,71
Bystrická cesta, súp.č. 5700, or.č. 2B, Ružomberok	83 746,73	4 747,43	23 989,90	102 989,20
Plavisko súp.č. 5700, or.č. 45C, Ružomberok	27 006,53	3 973,44	21 772,92	44 806,01
Bystricka cesta, súp.č.173, or.č. 3, Ružomberok	9 779,12	6 925,97	11 953,96	14 807,11
Scota Víatora súp.č. 1476, or.č. 12, Ružomberok	1 446,03	12 531,45	14 862,32	3 776,90
Štiavnička 186	2 559,25	10 434,88	8 010,01	134,38
Madačova 3 , Ružomberok	997,35	1 388,83	1 333,80	942,32
A.Bernoláka 44 , Ružomberok	2 854,38	3 540,24	688,86	0,00
A.Bernoláka 13, Ružomberok	70,13	1 738,96	972,72	-696,11
Malé Tatry 3, Ružomberok	2 206,77	568,36	2 057,10	3 695,51
Podhora 33 , Ružomberok	1 970,43	577,18	1 277,04	2 670,29
Spolu	<u>544 327,67</u>	<u>199 444,29</u>	<u>281 418,50</u>	<u>625 998,88</u>

STAV FONDU OPRAV, PREVÁDZKY A ÚDRŽBY K 31.12.2025



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

Spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** patrí k pilierom správy nehnuteľností v regióne severného Slovenska. Svoju odbornú cestu sme začali 1. januára 1993 a počas viac ako troch desaťročí sme vybudovali stabilnú organizáciu, ktorá je synonymom pre bezpečnosť, odbornosť a transparentnosť. Naším cieľom nie je len údržba budov, ale predovšetkým ochrana a zhodnocovanie majetku našich klientov.

Naše kľúčové piliere profesionálnej správy

V ByPo chápeme, že správa nehnuteľností je multidisciplinárna činnosť. Našu prácu preto staviame na štyroch základných pilieroch:

1. **Technická správa a údržba:** Zabezpečujeme nepretržitý dohľad nad technickým stavom objektov. Od pravidelných revízií vyhradených technických zariadení až po operatívne odstraňovanie porúch a havárií. Naším cieľom je predchádzať problémom skôr, než vzniknú.
2. **Ekonomika a transparentnosť:** Kladieme dôraz na precízne vedenie fondu prevádzky, údržby a opráv. Každé euro vlastníkov musí byť investované účelne. Poskytujeme prehľadné ročné výúčtovania a optimalizujeme náklady na energie a služby.
3. **Legislatívna asistencia:** Svet správy nehnuteľností je právne náročný. Naším klientom garantujeme súlad s aktuálnou legislatívou, zastupovanie pred orgánmi štátnej správy a odborné poradenstvo pri uzatváraní zmluvných vzťahov.
4. **Projektový manažment a obnova:** Pomáhame vlastníkom pri realizácii veľkých investičných projektov – od zateplovania a výmeny stúpačiek až po modernizáciu výťahov. Zabezpečujeme proces od výberového konania až po kontrolu realizácie.

Detailné portfólio spravovaného majetku

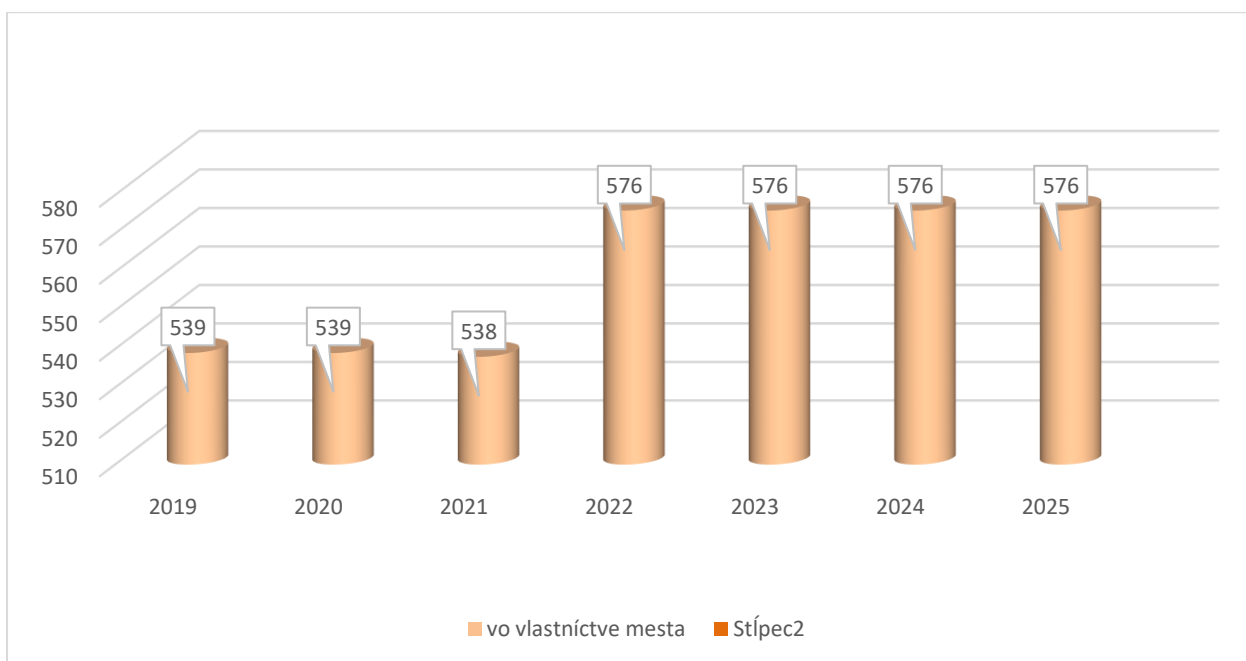
Vďaka diverzifikovanej štruktúre disponujeme unikátnym know-how, ktoré nám umožňuje efektívne prepájať verejné záujmy samosprávy s individuálnymi potrebami súkromných vlastníkov:

- **Samosprávny a hybridný fond:** Dlhodobo spravujeme bytový fond v 100 % vlastníctve **Mesta Ružomberok**. Naše skúsenosti v tejto oblasti nám umožňujú profesionálne riadiť aj tzv. hybridné domy s kombinovaným vlastníctvom.
- **Široký geografický záber:** Hoci je naším centrom **Ružomberok**, naše pôsobenie sa úspešne rozširuje do lokalít ako **Žilina**, **Lubochňa**, **Liptovský Mikuláš** a významná rekreačná oblasť **Donovaly**.
- **Špecializácia na apartmány:** Pre segment apartmánových domov v osobnom vlastníctve ponúkame nadštandardný servis, ktorý reflektuje špecifické potreby vlastníkov hľadajúcich kombináciu oddychu a bezpečnej investície.
- **Samostatné a technologické objekty:** Spravujeme aj nebytové priestory a technologické stavby, ktoré si vyžadujú osobitný režim revízií a špecifickú metodiku údržby mimo štandardného bytového rámca.

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

Byty	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025
v osobnom vlastníctve	2397	2 463	2 476	2 575	2 609	2586	2503

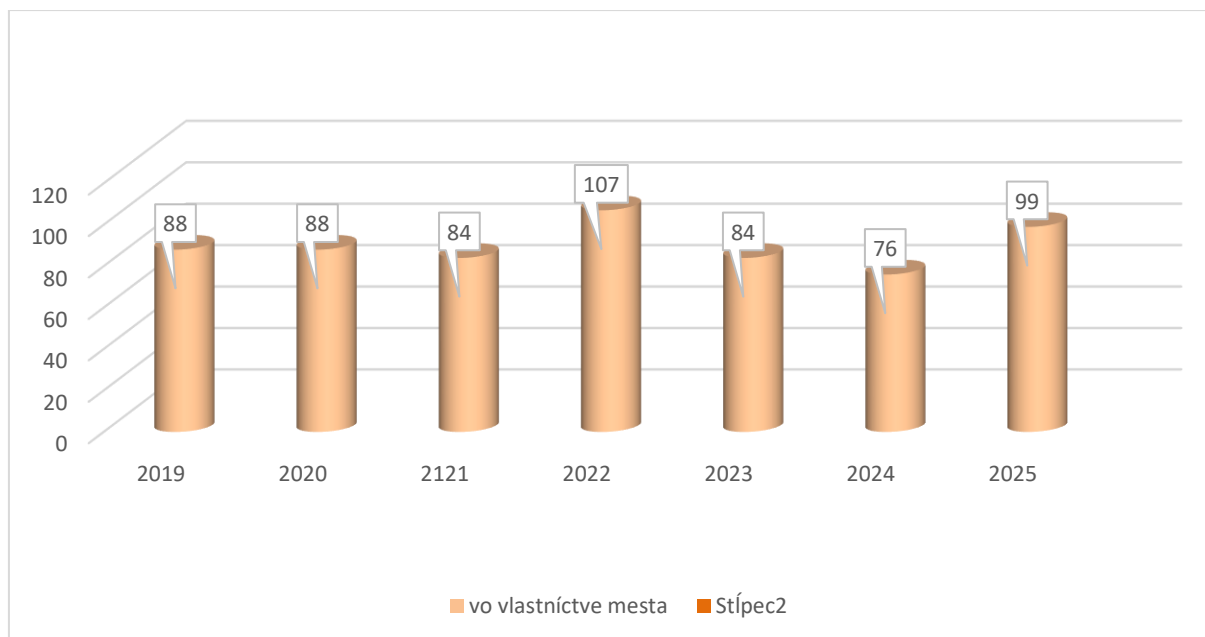
Graf č. 6
Spravované byty v rokoch



Nebytové priestory	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025
v osobnom vlastníctve	634	663	663	648	648	653	653

Graf č. 7

Spravované nebytové priestory v rokoch



PRÁVNE ČINNOSTI

Činnosť právneho oddelenia a strategická správa pohľadávok

V priebehu roka 2025 zabezpečovalo právne oddelenie spoločnosti **ByPo spol. s r.o.** komplexný právny, realizačný a technologický servis v oblasti správy pohľadávok. Činnosť oddelenia predstavuje kľúčovú súčasť klientskeho servisu, nakoľko priamo vplýva na finančnú stabilitu jednotlivých bytových domov a ochranu majetku mesta Ružomberok.

Strategické priority právnej agendy v roku 2025:

- **Komplexný manažment pohľadávok:** Oddelenie realizovalo hĺbkové právne analýzy portfólia pohľadávok s cieľom identifikovať rizikové faktory a zvoliť optimálnu stratégiu vymáhania. Prioritou bol proaktívny **upomienkový servis**, ktorý slúži ako efektívny nástroj mimosúdneho inkasa a prevencie nárastu dlhov.
- **Zabezpečenie právnej kontinuity a ochrana proti premlčaniu:** Právne oddelenie vykonávalo všetky nevyhnutné úkony na zachovanie vymožiteľnosti nárokov, vrátane spracovania uznání dlhov, dohôd o splátkach či inštitútu novácie záväzkov. Týmto krokmi sa predchádza premlčaniu pohľadávok a fixuje sa právne postavenie veriteľa.
- **Procesné zastupovanie a súdna agenda:** Oddelenie v plnom rozsahu zastupovalo záujmy veriteľov (Mesta Ružomberok a vlastníkov bytov) v súdnych a exekučných konaniach. To zahŕňalo prípravu vyjadrení k výzvam súdov, spracovanie odvolaní a aktívnu účasť na súdnych pojednávaníach.
- **Ochrana prednostných práv a dedičské konania:** V rámci špecifickej agendy oddelenie prihlasovalo pohľadávky do dedičských konaní a uplatňovalo nároky vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov, čím garantovalo ochranu finančných zdrojov bytových domov pri predajoch nehnuteľností.
- **Odborné poradenstvo a klientska súčinnosť:** Právny servis zahŕňal aj účasť na schôdzkach vlastníkov mimo štandardnej pracovnej doby a operatívne vybavovanie sťažností, čo prispieva k zvyšovaniu právneho povedomia klientov a transparentnosti správy.

Štatistický prehľad realizovaných výkonov za rok 2025:

Analýza právnych úkonov potvrdzuje dôraz na mimosúdnu stabilizáciu dlhov a precíznu administratívnu prípravu podkladov pre exekučné tituly:

Typ právneho úkonu / Agendy	57
Zaslané upomienky a predžalobné výzvy	19
Uzatvorené a spracované dohody o splátkach dlhu	8
Prijaté, preverené a odborne vybavené sťažnosti	1
Návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu	0
Návrh na začatie súdneho konania o vypratanie bytu	0
Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu	0
Prihlásenie pohľadávok do dedičského konania	0
Uplatnenie prednostného záložného práva	0
Podané žaloby za Mesto Ružomberok	0

Záver a hodnotenie efektivity:

Z dosiahnutých výsledkov jednoznačne vyplýva **vysoká miera efektivity v oblasti mimosúdneho vymáhania pohľadávok**, čo potvrdzuje úspešné uzatvorenie **57 dohôd o splátkach**. Tento inštitút sa ukázal ako kľúčový nástroj stabilizácie platobnej disciplíny, ktorý umožňuje dosahovať uspokojenie nárokov bez nutnosti iniciovať nákladné a zdĺhavé súdne konania. Týmto postupom sa podarilo eliminovať riziko navyšovania súdnych trov a iných sekundárnych nákladov, čo má priamy pozitívny dopad na finančnú kondíciu veriteľov.

Právne oddelenie v priebehu roku 2025 plnilo úlohu **garanta právnej ochrany zvereného majetku** na vysokej profesionálnej úrovni. Jeho činnosť nebola obmedzená len na reaktívne riešenie vzniknutých sporov, ale zamerala sa predovšetkým na prevenciu a aktívny manažment rizík. Týmto spôsobom oddelenie priamo prispelo k dlhodobej udržateľnosti hospodárenia spravovaných subjektov a k posilneniu ich ekonomickej stability.

Všetky realizované úkony a prijaté opatrenia boli v plnom súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky a internými smernicami o správe majetku. Vzhľadom na priebežné výsledky možno konštatovať, že nastavené procesy kontroly a vymáhania sú efektívne a vytvárajú optimálny základ pre dosiahnutie rozpočtových cieľov v nasledujúcom období.

Vyhodnotenie stavu vymáhania pohľadávok spoločnosťou ByPo spol. s r.o. rok 2025 celkom za byty vo vlastníctve Mesto Ružomberok

Právny úkon	dlh	úhrada	úspešnosť
Oznámenie o dražbe bytu	9 231	9 231	100%
Výpoveď z nájmu bytu	0	0	0
Návrh žaloby na vydanie platobného rozkazu	10 506	7 260	100%
Vykonanie dražby bytu	9 231	9 231	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
2019	28 387
2020	24 683
2021	19 557
2022	18 122
2023	20 149
2024	18 260
2025	10 348

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 nájmomnom v nebytových priestoroch
- aktívne spory obchodné (reklamácie, náhrada škody)
- pasívne spory

MANAŽMENT POISTNEJ OCHRANY A SPRÁVA ŠKODOVÝCH UDALOSTÍ

Zabezpečenie komplexnej a efektívnej poistnej ochrany spravovaného majetku vlastníkov bytov, nebytových priestorov, ako aj aktív samotnej spoločnosti, predstavovalo v roku 2025 jeden z kľúčových pilierov našej správy. Strategickým partnerom v tejto oblasti zostala spoločnosť **Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.**, v spolupráci s ktorou neustále inovujeme poistné produkty v prospech našich klientov.

Strategické inovácie a aktualizácia poistného krytia

V priebehu hodnoteného obdobia spoločnosť ByPo spol. s r.o. implementovala sériu opatrení zameraných na zvýšenie kvality poistnej ochrany a elimináciu rizika podpoistenia:

- **Valorizácia a precizovanie poistných súm:** Na základe odborných znaleckých posudkov sme zrealizovali aktualizáciu poistných hodnôt bytových domov. Tento krok zaručuje, že v prípade totálnej škody bude vyplatené plnenie zodpovedať reálnym nákladom na znovuvýstavbu v súčasných cenách.
- **Implementácia „prihláškového systému“:** Tento moderný administratívny mechanizmus zjednodušuje správu poistných zmlúv a urýchľuje procesy spojené s aktualizáciou údajov o poistených objektoch.
- **Kvalitatívne rozšírenie krytia:** Došlo k navýšeniu limitov v rámci exkluzívnych produktov, najmä v oblasti občianskej zodpovednosti v bytovom dome, čím sme posilnili ochranu vlastníkov pred finančnými dôsledkami škôd spôsobených prevádzkou ich nehnuteľností.

Exkluzívne poistné podmienky a limitné rámce

Vďaka silnému postaveniu našej spoločnosti a odbornému zázemiu sme pre rok 2025 vyrokovali nadštandardné limity krytia, ktoré ďaleko presahujú bežne dostupné trhové produkty. Vybrané limitné rámce zahŕňajú:

- **Zodpovednosť a asanácia:** Vypratávacie náklady po poistnej udalosti až do výšky 1 000 000 €; všeobecná a krízová zodpovednosť voči 3. osobám s limitom 200 000 €.
- **Technologické riziká a prevádzka:** Krytie technických rizík na strojoch a domovej elektronike do 200 000 €.
- **Ochrana pred vandalizmom:** Krytie škôd spôsobených sprejerstvom, grafity a inými formami vandalizmu na stavebných súčiastiach do 100 000 €.
- **Špecifické vplyvy:** Ochrana pred atmosférickými zrážkami, spätným vystúpením odpadovej vody a únikom z vonkajších žlabov, pričom každý z týchto titulov je krytý do výšky 50 000 €.
- **Biologické a ostatné riziká:** Unikátne krytie škôd spôsobených voľne žijúcimi živočíchmi do 50 000 €.

Analýza škodového priebehu v roku 2025

V správe našej spoločnosti sme administrovali celkovo 87 poistných udalostí (36 novovzniknutých a 31 v štádiu riešenia z predchádzajúceho roka). Zaznamenali sme vyššiu frekvenciu škôd, pričom dominantnými príčinami boli:

- **Poveternostné anomálie:** Vytopenia spôsobené víchricami a privalovými dažďami, ktoré prenikali cez obvodové plášte a technologické spoje panelov.
- **Degradácia strešných systémov:** Škodové udalosti vznikajúce v dôsledku priesakov cez strešné krytiny pri extrémnych zrážkach.
- **Technické havárie rozvodov:** Poškodenia majetku v priamej súvislosti s poruchami na spoločných vnútorných rozvodoch vody v domoch.

Benefity plynúce z profesijného členstva (ZBH)

Spoločnosť ByPo spol. s r.o., ako aktívny člen Združenia bytového hospodárstva na Slovensku, prenáša výhody tohto členstva priamo na svojich klientov. To nám umožňuje ponúkať exkluzívne ceny poistenia domácností a komplexnej zodpovednosti z bežného života, ktoré sú pre jednotlivcov na voľnom trhu nedostupné:

- **Poistenie domácnosti** (limit 25 000 €): mesačná sadzba len 2,25 €.
- **Poistenie domácnosti** (limit 50 000 €): mesačná sadzba len 3,42 €.
- **Komplexná občianska zodpovednosť** (limit 70 000 €): paušálne poistné len 0,66 €/mesiac.

Tento proaktívny prístup k riadeniu rizík a nadštandardná starostlivosť o poistné portfólio potvrdzujú rolu spoločnosti ByPo spol. s r.o. ako zodpovedného správcu, ktorý dbá na maximálnu ekonomickú stabilitu a ochranu majetku svojich klientov.

OBLASŤ MARKETINGU, SPRÁVY DOMOV, ENERGETIKY A ZÁKAZNICKÝCH SLUŽIEB

Vzhľadom na dynamicky sa meniace trhové podmienky a rastúce nároky v oblasti správy nehnuteľností spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** kontinuálne adaptuje svoje procesy a klientsku stratégiu. V centre nášho záujmu stojí zákazník – vlastník, ktorého individuálne potreby a požiadavky sú kľúčovým determinantom kvality našich služieb. Marketing v našom ponímaní nepredstavuje len komunikačný nástroj, ale komplexnú filozofiu riadenia orientovanú na spokojnosť klienta a dlhodobú udržateľnosť vzťahov.

Kľúčové strategické úlohy v oblasti marketingu a rozvoja:

V rámci sledovaného obdobia sme sa zamerali na nasledujúce procesné piliere:

- **Analytický výskum a prognostika trhu:** Systematicky realizujeme zber a vyhodnocovanie trhových dát. Tento marketingový výskum nám umožňuje formulovať presné prognózy vývoja potrieb súčasných aj potenciálnych zákazníkov, čím dokážeme flexibilne reagovať na nové trendy v bývaní a správe majetku.
- **Produktový manažment a cenotvorba:** Definujeme komplexnú stratégiu rozvoja služieb tak, aby naše portfólio reflektovalo moderné štandardy. Sem patrí odborný návrh cenových modelov, ktoré garantujú vyvážený pomer medzi nákladovou efektívnosťou a vysokou pridanou hodnotou pre koncového užívateľa.
- **Strategická komunikácia a klientsky servis:**
 - **Garancia odbornosti:** Zodpovedáme za vecnú štruktúru a kvalitu „Správy o činnosti správcu“, ktorá je kľúčovým nástrojom transparentnosti voči vlastníkovi.
 - **Akvižičná činnosť:** Príprava vysoko odborných personalizovaných ponúk na výkon správy pre nové subjekty.
 - **Správa rizík:** Profesionálne zabezpečenie a administrácia poisťných zmlúv spravovaného majetku.
 - **Flexibilita procesov:** Efektívna realizácia nadštandardných požiadaviek a riešenie operatívnych úloh, ktoré prichádzajú nad rámec bežných prevádzkových postupov.

Budovanie dlhodobej pridanej hodnoty a konkurenčnej výhody:

Vnímanie marketingu sa v spoločnosti ByPo spol. s r.o. odrzkadľuje vo všetkých rovinách našej činnosti. Naším cieľom je transformovať pasívny výkon správy na **aktívny zákaznícky servis**, ktorý vytvára reálnu pridanú hodnotu. Dôkladná znalosť konkurenčného prostredia nám dovoľuje neustále precizovať naše postupy a odlišovať sa vysokou mierou profesionality, transparentnosti a ľudského prístupu. Veríme, že len poznaním skutočných potrieb vlastníkov a budovaním dôvery dokážeme zabezpečiť stabilitu a prosperitu spravovaného bytového fondu aj v budúcnosti.

ZABEZPEČENIE HAVARIJNEJ SLUŽBY A POHOTOVOSTNÉHO SERVISU

Jedným z kľúčových pilierov kvality správy nehnuteľností v podaní spoločnosti ByPo spol. s r.o. je nepretržitá dostupnosť havarijnej služby. Naším cieľom je zabezpečiť okamžitú reakciu na technické incidenty, čím minimalizujeme riziko vzniku rozsiahlych škôd na majetku a garantujeme bezpečnosť obyvateľov v spravovaných objektoch.

Operatívna pohotovosť a rozsah technických zásahov:

V meste Ružomberok je havarijná služba zabezpečená prostredníctvom strategického zmluvného partnerstva so spoločnosťou RD Servis SK s.r.o.. Tento dodávateľ garantuje:

- **Dostupnosť 24/7/365:** Služby sú poskytované nepretržite, vrátane dní pracovného pokoja a sviatkov, v režime 24 hodín denne.
- **Okamžitá sanácia havárií:** Realizácia prvotných odborných zásahov pri únikoch vody, plynu a poruchách na systémoch ústredného kúrenia.
- **Elektroinštalácie:** Pohotovostný servis pri poruchách na elektrických zariadeniach a spoločných rozvodoch je operatívne riešený prostredníctvom špecializovaných zmluvných partnerov spoločnosti.

Regionálna pôsobnosť a nadštandardný servis:

Vysoký štandard nepretržitej havarijnej služby je zmluvne zabezpečený aj pre klientov v ostatných lokalitách našej pôsobnosti. Špecifický režim technickej pohotovosti majú zazmluvnený najmä prémiové rezidenčné komplexy:

- Residence Hotel & Club (Donovaly),

- Bytový komplex Amfiteáter (Žilina)
- Lake Garden, Liptovský Trnovec
- Apartmány Hrabovo

Bezpečnosť zdvíhacích zariadení a vyprosovacia služba:

V oblasti prevádzky výťahov kladie spoločnosť prioritný dôraz na ochranu zdravia a bezpečnosť osôb. Na základe zmluvných vzťahov s poprednými servisnými spoločnosťami je zabezpečený nonstop servis a prioritné vyslobodzovanie osôb z výťahov pri uviaznutí. Spolupracujeme s renomovanými partnermi v odbore: MT výťahy s.r.o., Otis a.s., Tuchyňa Výťahy s.r.o., Schindler výťahy a eskalátory a.s.

ZÁKAZNÍCKY SERVIS A KLIENTSKA ADMINISTRATÍVA

Komplexná starostlivosť o zákazníkov a efektívna komunikácia tvoria základný pilier činnosti spoločnosti ByPo spol. s r.o.. Naším cieľom je poskytovať vlastníkom bytov a nebytových priestorov profesionálne zázemie, ktoré uľahčuje správu ich majetku a garantuje rýchle riešenie ich potrieb.

Rozsah a kľúčové činnosti zákazníckeho servisu:

V rámci klientskeho manažmentu spoločnosť zabezpečuje široké spektrum odborných úkonov:

- **Manažment požiadaviek a klientska podpora:** Vedenie a pravidelná aktualizácia komplexnej databázy klientov. Zabezpečujeme prijímanie a hĺbkovú analýzu zákazníckych podnetov, poskytujeme odborné informácie o portfóliu služieb, produktoch a aktuálnych cenových podmienkach.
- **Organizačno-administratívna súčinnosť:** Zabezpečujeme kompletnú prípravu a koordináciu schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Naši zástupcovia sa týchto schôdzí aktívne zúčastňujú, čím garantujú odborný dohľad a následnú realizáciu prijatých uznesení a požiadaviek vlastníkov.
- **Dodávateľsko-inžinierska činnosť:** Pre našich klientov vypracovávame zmluvy o dielo a vedieme reklamačné konania voči dodávateľom. Zabezpečujeme súťaženie a výber optimálnych cenových ponúk na stavebné práce, projektovú dokumentáciu, ako aj na služby upratovania a zimnej údržby.
- **Legislatívna a finančná správa:**
 - Administrácia nájomných vzťahov (napr. príprava zmlúv o prenájme nebytových priestorov).
 - Správa zálohových predpisov vrátane ich operatívnej aktualizácie v položkách služieb (upratovanie, ZÚ) a koordinácia úprav tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) podľa potrieb domu.

Zhodnotenie:

Vďaka systematickému prístupu k požiadavkám vlastníkov sa nám darí skracovať reakčný čas pri riešení podnetov a zvyšovať transparentnosť správy. Zákaznícky servis ByPo spol. s r.o. tak predstavuje nielen administratívny bod kontaktu, ale predovšetkým aktívny nástroj na zhodnocovanie majetku a zvyšovanie komfortu bývania našich klientov.

ENERGETICKÝ MANAŽMENT A SPRÁVA TEPELNÉHO HOSPODÁRSTVA

Zabezpečenie nákupu, dodávky a následného hospodárneho rozúčtovania energetických komodít patrí k najkomplexnejším odborným činnostiam spoločnosti ByPo spol. s r.o. V roku 2025 bola dodávka tepelnej energie pre potreby ústredného kúrenia (ÚK), prípravy teplej vody (TV)

a studenej vody (SV) realizovaná prostredníctvom strategických partnerov **CZI s.r.o., Ružomberok** a **MH Teplárenský holding, a.s. Žilina, Tehos s.r.o. Dolný Kubín**

Strategické a technické činnosti v oblasti energetiky:

V rámci komplexnej správy tepelného hospodárstva spoločnosť v roku 2025 vykonávala nasledovný rozsah činností:

Zmluvný a finančný manažment dodávok:

- Monitoring a revízia dodatkov k platným kúpny m zmluvám vrátane vyjednávania optimálnej výšky mesačných zálohových platieb s cieľom udržať finančnú rovnováhu osobitných účtov domov.
- Zabezpečovanie včasných úhrad preddavkových faktúr a následné vyrovnanie ročných nákladov voči dodávateľom tepla.

Technický audit a validácia fakturácie:

- Pravidelná mesačná kontrola fakturovaných objemov (kWh, kW, m³) a súvisiacich nákladov. Pri identifikácii nezrovnalostí alebo nekvalitnej dodávky tepla (napr. nedodržanie teplotných parametrov) spoločnosť uplatňovala bezodkladné písomné reklamácie.
- Realizácia odborných technických prepočtov v prípadoch poruchových alebo neprístupných meradiel, čím sa garantuje spravodlivosť rozúčtovania aj pri technických výpadkoch merania.

Analýza spotreby a energetické plánovanie:

- Spracovávanie hĺbkových analýz energetickej náročnosti objektov, ktoré slúžili ako kľúčový podklad pre objednávky regulačného príkonu a množstva tepla.
- Pri plánovaní na rok 2025 sa striktne zohľadňovali dosiahnuté úspory po realizácii racionalizačných opatrení (zateplenie, hydraulické vyregulovanie), čím sme predchádzali predimenzovaniu objednávok a zbytočným nákladom vlastníkov.

Metodika rozúčtovania a ročné zúčtovanie:

- Aktualizácia a úprava Metodiky rozúčtovania nákladov v súlade s najnovšou legislatívou a vykonávacími vyhláškami.
- Kompletné spracovanie a kontrola ročného vyúčtovania, zahŕňajúca procesnú sumáciu podkladov a následnú distribúciu konečným spotrebiteľom.
- Odborné riešenie a vybavovanie sťažností a reklamácií k vyúčtovaniam, vrátane konzultácií k úpravám mesačných zálohových predpisov.

Technická správa a operatíva:

- Monitoring technického stavu meracej techniky, kontrola výmenných listov pri ciachovaní meradiel a koordinácia opráv technologických zariadení dodávateľov (hlavné uzávery, sekundárne rozvody v objektoch).

Zhodnotenie energetickej politiky:

Dôsledný energetický manažment spoločnosti ByPo spol. s r.o. v roku 2025 smeroval k proaktívnej ochrane ekonomických záujmov vlastníkov. Vďaka prísnej kontrole fakturačných údajov a pravidelnej optimalizácii objednaného množstva energie sa nám podarilo udržať vysokú mieru hospodárnosti, predchádzať nežiaducim nedoplatkom a zabezpečiť transparentnosť pri prenose nákladov na konečného užívateľa.

VODNÉ HOSPODÁRSTVO A IMPLEMENTÁCIA INTELIGENTNÝCH MERACÍCH SYSTÉMOV

Zabezpečenie kontinuálnej dodávky pitnej vody a správa súvisiacej infraštruktúry patrili v roku 2025 k prioritným oblastiam technickej správy. Nákup vody bol realizovaný na základe zmluvných vzťahov s kľúčovými regionálnymi dodávateľmi: **Vodárenská spoločnosť Ružomberok, a.s.** a **Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., LVS a.s., Liptovský Mikuláš , Oravská vodárenská spoločnosť a.s., Dolný Kubín**

Odborné činnosti v oblasti správy vodného fondu:

- **Fakturačný manažment a kontrola nákladov:** Systematická evidencia a audit dodávateľských faktúr za vodné, stočné a zrážkovú vodu.
- **Audit spotrieb a prevencia strát:** Realizácia kontrolných odpočtov na odberných miestach (OM) v prípadoch identifikácie zvýšených spotrieb. Spoločnosť proaktívne preveruje integritu rozvodov za účelom eliminácie únikov vody spôsobených koróziou prípojok, čím predchádza neefektívnemu navyšovaniu nákladov vlastníkov.
- **Analytická príprava:** Spracovanie detailných podkladov pre transparentné ročné vyúčtovanie nákladov za studenú a zrážkovú vodu v súlade s platnou metodikou.

Digitalizácia a legislatívna pripravenosť (Smernica EÚ o energetickej efektívnosti)

V nadväznosti na **Smernicu Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2018/2002**, ktorou sa mení smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti, spoločnosť ByPo spol. s r.o. v roku 2025 pokračovala v strategickom prechode na meracie systémy s podporou **dialkového odpočtu dát**. Cieľom je plná technologická pripravenosť na legislatívnu povinnosť, ktorá nadobudne účinnosť k 1. januáru 2027.

Strategické a ekonomické výhody včasnej implementácie:

- **Ekonomická optimalizácia:** Rozhodnutie inštalovať merače s rádiovým modulom už v rámci aktuálnych cyklov overovania (ciachovania) eliminuje potrebu nákladných predčasných výmien v budúcnosti. Tento krok chráni finančné prostriedky vlastníkov pred zbytočnými investíciami v krátkom časovom horizonte.
- **Využitie inteligentných zbernic dát:** Implementovaný rádiový systém využíva autonómne zbernice dát so životnosťou batérie minimálne 10 rokov. Zariadenia sú umiestnené v spoločných priestoroch, nevyžadujú káblové rozvody, stavebné úpravy ani externý odber elektrickej energie. Systém dokáže v dosahu 50 metrov elektronicky spracovať údaje z meračov tepla, pomerových rozdeľovačov aj vodomeroch.
- **Technologická validácia:** Aktuálne prebieha testovanie a ladenie systému v reálnej prevádzke, aby sme k termínu povinnej digitalizácie garantovali bezchybnú funkčnosť a stabilitu dátových prenosov bez administratívnych komplikácií.
- **Rádiový systém a zber dát:** Implementovaný systém využíva autonómne zbernice dát so životnosťou batérie minimálne 10 rokov. Inštalácia v spoločných priestoroch nevyžaduje žiadne stavebné úpravy, káblové rozvody ani externý odber elektrickej energie, čo minimalizuje zásah do stavebnej substancie objektov.
- **Transparentnosť cez portál www.poschodoch.sk:** Modernizácia merania prináša vlastníkom okamžitý online prístup k údajom. Systém umožňuje nielen denný monitoring spotreby a grafické porovnania s predchádzajúcimi obdobiami, ale slúži aj ako **systém včasného varovania**. Vlastníci sú automaticky upozornení na anomálie, ako sú skryté úniky vody (napr. pretekajúce toalety), neštandardné odbery či technické poruchy meracích prístrojov.

Aktuálne prebieha testovanie a ladenie celého systému v reálnej prevádzke, aby sme k termínu povinnej digitalizácie garantovali bezchybnú funkčnosť a maximálnu ochranu majetku našich klientov

Zvýšenie klientskeho komfortu cez portál www.poschodoch.sk:

Modernizácia merania prináša vlastníkovi okamžitý prístup k údajom prostredníctvom internetového rozhrania. Tento systém v reálnom čase umožňuje:

1. **Online monitoring spotreby:** Nepretržitý prehľad o stave meračov tepla, pomerových rozdeľovačov a vodomerov v dosahu inteligentnej siete.
2. **Analytické porovnanie:** Možnosť grafického vyhodnotenia spotreby v porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami alebo priemerom v danom bytovom dome.
3. **Inteligentný systém včasného varovania:** Automatické upozornenia na neobvyklé javy, ako sú skryté úniky vody (napr. pretekajúce toalety či poškodené armatúry), neštandardné odbery či technické poruchy meracích prístrojov.

Tento inovatívny prístup k správe dát potvrdzuje postavenie spoločnosti ByPo spol. s r.o. ako moderného správcu, ktorý cielene využíva digitálne technológie na zvyšovanie bezpečnosti majetku a transparentnosti nákladov na bývanie.

SPRÁVA ELEKTRICKEJ ENERGIE A OPTIMALIZÁCIA PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

Zabezpečenie kontinuálnej dodávky elektrickej energie pre spoločné priestory (SP) bytových domov a objekty hospodárskej správy tvorilo v roku 2025 dôležitú súčasť prevádzkového manažmentu spoločnosti. Hlavným zmluvným partnerom a dodávateľom komodity bola spoločnosť Stredoslovenská energetika, a.s. (SSE).

Strategická reakcia na energetickú krízu:

Vzhľadom na pretrvávajúcu nestabilitu na trhu s energiami a nárast cien elektrickej energie spoločnosť ByPo spol. s r.o. proaktívne prehodnotila nákupnú stratégiu. V záujme eliminácie negatívnych dopadov na rozpočty vlastníkov sme pristúpili k prechodu na regulované tarify. Toto opatrenie umožnilo stabilizovať nákladovú položku za elektrickú energiu a ochrániť vlastníkov pred extrémnymi výkyvmi trhovými cenami.

Systém merania a technická kontrola:

V jednotlivých objektoch je spotreba monitorovaná prostredníctvom fakturačných elektromerov, ktoré presne zachytávajú odber pre kľúčové technologické a prevádzkové celky:

- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- prevádzka výťahov a zdvíhacích zariadení,
- technologické vybavenie (práčovne, mangle, STA a pod.).

Odborné činnosti v oblasti energetickej agendy:

- **Fakturačný audit a administratíva:** V priebehu roka 2025 spoločnosť zabezpečovala priebežnú evidenciu a úhradu preddavkových faktúr. Zároveň boli spracované precízne analytické rozpisy spotrieb a nákladov, ktoré slúžili ako transparentný podklad pre ročné rozúčtovanie na jednotlivé objekty.
- **Technická verifikácia a reklamačný manažment:** Za účelom overenia správnosti údajov uvádzaných dodávateľom sme počas roka vykonávali vlastné kontrolné odpočty stavov elektromerov. Pri zistení anomálií, technických porúch meracích prístrojov alebo administratívnych pochybení pri odpočtoch zo strany SSE, spoločnosť uplatňovala bezodkladné písomné reklamácie v záujme dosiahnutia finančnej nápravy.

- **Klientska súčinnosť:** Právne a technické oddelenie priebežne monitorovalo a vybavovalo požiadavky konečných odberateľov na korekcie vyúčtovaných nákladov, čím sme zabezpečili maximálnu spravodlivosť pri prerozdelení nákladov v rámci jednotlivých domov.

Zhodnotenie:

Dôsledný monitoring odberných miest v kombinácii s včasnou úpravou zmluvných podmienok umožnil spoločnosti ByPo spol. s r.o. udržať vysoký štandard osvetlenia a funkčnosti spoločných zariadení pri zachovaní primeranej úrovne prevádzkových nákladov.

TECHNICKÁ SPRÁVA, ÚDRŽBA A STAROSTLIVOSŤ O VYHRADENÉ TECHNICKÉ ZARIADENIA (VTZ)

V oblasti technicko-prevádzkového zabezpečenia spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** v roku 2025 realizovala komplexnú údržbu a opravy spravovaného bytového fondu. Všetky procesy boli vykonávané v prísnom súlade s platnými technickými normami (STN), stavebným zákonom, súvisiacimi vyhláškami a zmluvami o výkone správy. Služby boli zabezpečované dodávateľským spôsobom prostredníctvom preverených a odborne spôsobilých partnerov.

Strategické riadenie opráv a investícií:

Opravy spoločných častí a zariadení boli realizované na základe požiadaviek vlastníkov, pričom technické oddelenie koordinovalo práce v súlade s vopred schváleným harmonogramom a finančným plánom opráv. Dôraz bol kladený na efektívnosť vynakladania prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) s cieľom dosiahnuť technické zhodnotenie, modernizáciu a predĺženie životnosti objektov.

Kľúčové oblasti technického zabezpečenia:

- **Všeobecná údržba a remeselné práce:**

Technické oddelenie zastrešovalo široké spektrum odborných profesií, najmä zámočnicke a sklenárske práce, opravy mechanických častí výťahov a stavebnú údržbu. V rámci zdravotníckej bola v roku 2025 prioritou cyklická výmena bytových vodomernov na studenú a teplú vodu v súlade s metrologickými predpismi.

- **Elektrické a plynové zariadenia (EŽaPZ):**

V súlade so zákonom č. 656/2004 Z. z. o energetike a súvisiacimi bezpečnostnými predpismi spoločnosť zabezpečovala servis, montáž a najmä **odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie)**. Agenda zahŕňala:

- revízie a údržbu spoločných elektrických rozvodov a bleskozvodov,
- odborné kontroly plynových zariadení a rozvodov plynu,
- servis a údržbu zariadení spoločných televíznych antén (STA).

- **Zdvíhacie zariadenia (ZZ) – Výťahy:**

Komplexná odborná starostlivosť o zdvíhacie zariadenia bola prioritne zameraná na bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky. V zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. a platných STN boli realizované pravidelné odborné prehliadky a skúšky. Servisné a vyprošťovacie služby boli vykonávané renomovanými dodávateľmi: **MT výťahy s.r.o., Otis a.s. a Tuchyňa Výťahy s.r.o., Schindler výťahy a.s.**

Zhodnotenie:

Dôsledná kontrola technického stavu a dodržiavanie lehôt odborných prehliadok umožnili spoločnosti ByPo spol. s r.o. v roku 2025 minimalizovať výskyt havarijných stavov a garantovať vlastníkom bezpečnú a bezporuchovú prevádzku ich nehnuteľností.

Technické oddelenie zabezpečuje:

Technické oddelenie spoločnosti ByPo spol. s r.o. plnilo v roku 2025 kľúčovú úlohu pri zabezpečovaní prevádzkyschopnosti, bezpečnosti a technologického rozvoja spravovaného majetku. Výkon technickej správy bol realizovaný prostredníctvom systematického plánovania údržby a prísneho dohľadu nad dodržiavaním legislatívnych noriem.

Hlavné oblasti technických kompetencií a realizovaných výkonov:

Komplexná údržba a remeselnotechnický servis:

Zabezpečujeme široké spektrum odborných profesijných výkonov s dôrazom na dlhodobú životnosť stavebných prvkov. Dominantnú časť agendy tvorili špecializované zámočnicke a sklenárske práce, prioritne zamerané na opravy a renovácie mechanických komponentov v spoločných priestoroch. V rámci modernizácie meracej techniky a v súlade s metrologickými predpismi sme realizovali cyklickú obmenu bytových vodomerov (TÚV a SV), čím garantujeme presnosť merania a spravodlivosť rozúčtovania nákladov.

Elektrické a plynové zariadenia (EZaPZ):

V oblasti energetických zariadení spoločnosť v roku 2025 garantovala maximálnu mieru bezpečnosti obyvateľov. V súlade so zákonom č. 656/2004 Z. z. o energetike a súvisiacimi technickými normami (STN) oddelenie riadilo:

- **Odborné prehliadky a skúšky (revízie):** Pravidelná diagnostika a servis elektrických rozvodov, bleskozvodov a spoločných plynových zariadení v bytovom fonde aj nebytových priestoroch.
- **Preventívna údržba:** Systematický monitoring a odstraňovanie zistených nedostatkov s cieľom predchádzať havarijným stavom na rozvodoch plynu a elektrickej energie.
- **Informačné technológie:** Komplexná správa a údržba spoločných televíznych antén (STA) a súvisiacich komunikačných systémov v domoch.
- **Manažment zdvíhacích zariadení (ZZ) a bezpečnosť prevádzky:**

Správa výťahov predstavuje jednu z najnáročnejších oblastí technickej agendy. V roku 2025 bola táto činnosť striktné riadená v zmysle Vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z., STN a súvisiacich bezpečnostných predpisov.

 - Súčinnosť so špecializovanými partnermi: Prostredníctvom renomovaných servisných organizácií (MT výťahy s.r.o., Otis a.s., Tuchyňa Výťahy s.r.o.) sme zabezpečili plynulú prevádzku, pravidelné revízne skúšky a nepretržitý havarijný servis s dôrazom na vyprosťovaciu službu pri uviaznutí osôb.
 - Modernizácia: Monitorovanie opotrebenia komponentov a návrhy na technologické zhodnotenie zdvíhacích zariadení za účelom zvýšenia energetickej efektivity a bezpečnosti prepravy.

Zhodnotenie technickej správy:

Vďaka koordinovanému úsiliu technického oddelenia a prísnej kontrole revíznych cyklov sa v roku 2025 podarilo udržať vysoký štandard prevádzkovej bezpečnosti. Naším cieľom zostáva nielen odstraňovanie porúch, ale predovšetkým predchádzanie ich vzniku cestou preventívnej diagnostiky, čím chránime zdravie obyvateľov a finančné zdroje vlastníkov investované do fondu opráv.

KOMPLEXNÁ OBNOVA A ENERGETICKÉ ZHODNOTENIE BYTOVÉHO FONDU

V roku 2025 predstavovala podpora projektov zameraných na komplexnú obnovu bytových domov jednu z prioritných rozvojových aktivít spoločnosti. Naším cieľom v tejto oblasti je iniciovať a odborne zastrešovať investície, ktoré vedú k radikálnemu zníženiu energetickej náročnosti budov, predĺženiu ich fyzickej životnosti a k celkovému zvýšeniu trhovej hodnoty nehnuteľností.

Transparentnosť a procesné riadenie obnovy:

Projekty zamerané na zateplovanie obvodových plášťov, striech či obnovu spoločných častí boli realizované výhradne **dodávateľským spôsobom** na základe transparentných zmluvných vzťahov. Spoločnosť ByPo spol. s r.o. garantovala v celom procese vysokú mieru objektivity:

- **Odborné výberové konania:** Technické oddelenie zabezpečovalo komplexnú prípravu tendrov, analýzu cenových ponúk a technických parametrov jednotlivých zhotoviteľov.
- **Rozhodovacia kompetencia vlastníkov:** Konečný výber dodávateľa a schválenie podmienok realizácie bolo plne v kompetencii vlastníkov bytov. Tí o predložených návrhoch rozhodovali hlasovaním na schôdzach alebo formou písomného hlasovania v striktnom súlade so **zákonom č. 182/1993 Z. z.** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Strategické finančné inžinierstvo a zdroje financovania:

Vzhľadom na finančnú náročnosť projektov obnovy zohrávala naša spoločnosť kľúčovú úlohu pri navrhovaní a spracovaní optimálnych modelov financovania. V roku 2025 boli využité tieto kľúčové mechanizmy:

1. **Dlhodobé úverové produkty komerčných bánk:** Tento model umožnil vlastníkom flexibilný prístup k finančným zdrojom bez nutnosti kumulácie vysokých úspor vopred. Spoločnosť ByPo spol. s r.o. pôsobila ako mediátor pri vyjednávaní výhodných úrokových podmienok a zabezpečovaní potrebnej dokumentácie pre bankové inštitúcie.
2. **Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB):** Ide o vysoko preferovaný model financovania prostredníctvom zvýhodnených úverov s fixnou, nízkoúrovňovou úrokovou sadzbou. Naša spoločnosť v tejto oblasti zabezpečovala kompletný administratívny a odborný servis – od vypracovania energetických auditov a projektových dokumentácií až po úspešné schválenie žiadosti a následné čerpanie prostriedkov fondu.

Zhodnotenie investičných aktivít:

Systematický prístup k obnove bytového fondu v roku 2025 priniesol vlastníkom nielen okamžité **zníženie nákladov na vykurovanie**, ale aj výrazné zlepšenie technického stavu a estetického vzhľadu ich domov. Spoločnosť ByPo spol. s r.o. týmto potvrdila svoju rolu odborného garanta, ktorý dokáže efektívne spojiť technické potreby budov s ekonomickými možnosťami ich vlastníkov.

IX. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI

PROFESIJNÁ SÚČINNOSŤ, ODBORNÁ SPÔSOBILOSŤ A EDUKÁCIA

Spoločnosť **ByPo spol. s r.o.** si plne uvedomuje dynamiku legislatívnych zmien v oblasti správy nehnuteľností, preto kladie mimoriadny dôraz na aktívne členstvo v profesijných štruktúrach a kontinuálne zvyšovanie odbornej spôsobilosti celého tímu.

- **Strategické partnerstvá:** Od roku 2017 sme hrdým členom **Združenia bytového hospodárstva na Slovensku (ZBH)**, čo nám umožňuje participovať na celoslovenských odborných aktivitách a tvorbe metodík správy. V roku 2025 sme nadviazali kľúčovú spoluprácu s **občianskym združením Podpora správy (OZ)**, s ktorým sme úspešne realizovali regionálny odborný seminár pre zástupcov vlastníkov.
- **Osveta a regionálny rozvoj:** Vzhľadom na vysokú mieru odbornosti a pozitívny ohlas účastníkov plánujeme v tejto edukačnej činnosti pokračovať aj v roku 2025. Naším cieľom je rozšíriť okruh zúčastnených nielen o vlastníkov, ale aj o zástupcov iných správcovských

spoločností, čím ByPo spol. s r.o. aktívne prispieva ku kultivácii prostredia správy bytového fondu v celom regióne.

- **Odborná garantomosť:** Spoločnosť disponuje zodpovedným zástupcom s certifikovanou odbornou spôsobilosťou v súlade so **zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov**. Vedenie spoločnosti aj zamestnanci sa pravidelne zúčastňujú na rezortných konferenciách, čím garantujeme moderný a legislatívne korektný prístup k správe majetku.

STRATEGICKÁ VÍZIA, POSLANIE A HODNOTY SPOLOČNOSTI

Vízia spoločnosti

Naším cieľom nie je len udržiavať súčasný stav, ale aktívne formovať trh správy nehnuteľností.

- **Regionálna dominancia:** Profilujeme sa ako úspešná a moderná spoločnosť, ktorá dominuje nielen v meste **Ružomberok**, ale upevňuje svoju pozíciu v celom regióne **severného Slovenska**.
- **Prvá voľba vlastníkov:** Chceme byť prirodzeným partnerom pre každého, kto hľadá transparentnosť, stabilitu a vysokú pridanú hodnotu.
- **Modernizácia:** Neustále integrujeme nové technológie a softvérové riešenia, ktoré zjednodušujú komunikáciu medzi správcom a vlastníkom.

Filozofia a poslanie

Základným pilierom našej filozofie je synergia: **Kvalitný produkt = spokojný zákazník = prosperujúca spoločnosť = motivovaný zamestnanec.**

- **Poslanie:** V úzkej súčinnosti s vedením mesta Ružomberok zabezpečujeme hospodárny výkon správy a údržby bytového a nebytového fondu. Našou ambíciou je harmonizovať verejné záujmy samosprávy s individuálnymi potrebami súkromných vlastníkov cestou inovatívneho technického a energetického manažmentu.
- Energetický manažment: **Cestou inovatívnych technických riešení aktívne znižujeme energetickú náročnosť budov, čo priamo šetrí finančné prostriedky našich klientov.**

Hodnoty spoločnosti

1. **Transparentná komunikácia:** Budujeme vzťahy založené na otvorenosti a čestnosti. Každý krok správcu musí byť pre vlastníka čitateľný a zdôvodniteľný.
2. **Ľudský kapitál:** Naši zamestnanci sú našou najcennejšou devízou. Investujeme do ich kontinuálneho vzdelávania, pretože ich profesionalita a skúsenosti sú priamou zárukou kvality našich služieb.
3. **Odborná fundovanosť:** Disponujeme unikátnym know-how v oblasti legislatívy, technických noriem a metodiky obnovy bytových domov.

ZÁVER

Spoločnosť ByPo spol. s r.o. predstavuje už viac ako tri desaťročia etablovaný pilier na slovenskom trhu správy nehnuteľností. Od nášho založenia v roku 1993 sme prešli progresívnou transformáciou na moderný, technologicky vyspelý a odborne špecializovaný podnik. Aktuálne zastávame pozíciu dominantného správcu v regióne Ružomberok, pričom naše kompetencie úspešne prenášame aj do lokalít Žilina, Ľubochňa, Dolný Kubín, Liptovský Mikuláš a Donovaly.

Legislatívna integrita a transparentnosť ako štandard

Základným pilierom našej činnosti je **striktné dodržiavanie všetkých ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Naša správa je plne v súlade so všetkými metodickými predpismi, odbornými usmerneniami a vykonávacími vyhláškami **Ministerstva dopravy a regionálneho rozvoja SR**, ktoré definujú štandardy pre transparentné nakladanie s majetkom vlastníkov. Implementovali sme systém samostatných účtov pre každý dom, čím garantujeme 100 % ochranu financií a ich adresné využitie, pričom vlastníci majú nepretržitý online prístup k údajom cez portál **www.poschodoch.sk**.

Pionier v digitalizácii a diaľkových odpočtoch

Ako progresívny líder v regióne sme s predstihom začali s rozsiahlou **digitalizáciou meracích systémov**. Plne reflektujeme legislatívnu povinnosť, podľa ktorej musia byť všetky určené meradlá a pomerné rozdeľovače tepla vybavené funkciou **diaľkového odpočtu najneskôr do 1. januára 2027**.

Zavedenie tejto technológie prináša vlastníkovi hneď niekoľko zásadných výhod:

- **Maximálne súkromie a komfort:** Odpočty prebiehajú automatizovane bez nutnosti sprístupňovať byt alebo čakať na termín fyzického odpočtu.
- **Pravidelný prehľad o spotrebe:** Možnosť sledovať spotrebu v kratších intervaloch umožňuje lepšie regulovať náklady a predchádzať nedoplatkom.
- **Včasná detekcia porúch:** Systém dokáže včas odhaliť anomálie (napr. pretekajúcu vodu), čím zabraňuje plytvaniu a škodám.
- **Absolútna presnosť:** Eliminácia ľudského faktora zaručuje férové a neskreslené rozúčtovanie.

Stabilita a profesionálne zázemie

Naša schopnosť absorbovať nárast prevádzkových nákladov a inflačné tlaky bez zníženia štandardu poskytovaných služieb je jasným dôkazom **zdravej vnútornej štruktúry spoločnosti**. Za týmito výsledkami stojí vysoká profesionalita nášho personálneho zázemia. Odborný rast našich zamestnancov a ich schopnosť rýchlo adoptovať nové technologické štandardy sú zárukou, že ByPo zostáva stabilným partnerom aj v dynamickom ekonomickom prostredí.

Výzvy a priority pre nadchádzajúce obdobie

Do ďalšieho operačného cyklu vstupujeme s jasne definovanými prioritami, ktoré reflektujú dynamické zmeny na realitnom a energetickom trhu. Naším cieľom nie je len údržba, ale aktívne zvyšovanie hodnoty vášho majetku prostredníctvom týchto kľúčových pilierov:

- **Energetická efektivita a energetický manažment:**

V čase nestabilných cien energií sa zameriavame na proaktívne poradenstvo pri komplexnej obnove budov. Naším cieľom je identifikovať a implementovať úsporné opatrenia – od zatepľovania obvodových plášťov a striech až po modernizáciu vlastných domových kotolní a inštaláciu inteligentnej regulácie tepla. Tieto kroky vnímame ako jedinú udržateľnú cestu k trvalému zníženiu nákladov na bývanie a k dosiahnutiu energetickej nezávislosti bytových domov.

- **Ekologický rozmer a udržateľnosť:**

Znižovanie energetickej náročnosti budov chápeme aj ako náš príspevok k ochrane životného prostredia. Implementáciou moderných technológií pomáhame bytovým domom znižovať emisie CO₂ a ich celkovú uhlíkovú stopu. Podporujeme riešenia, ktoré spájajú ekonomický prínos s ekologickou zodpovednosťou, čím vytvárame zdravšie prostredie pre život budúcich generácií v našom regióne.

- **Odborná pomoc pri čerpaní dotácií (ŠFRB a Program Obnova):**
Vysoké investície do obnovy bytového fondu nemusia znášať vlastníci v plnej výške len z vlastných zdrojov. Špecializujeme sa na poskytovanie komplexného poradenstva a technickej pomoci pri získavaní finančných prostriedkov z mimorozpočtových zdrojov. Aktívne sprevádzame spoločenstvá vlastníkov procesom podávania žiadostí o zvýhodnené úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) a čerpaním dotácií z plánu obnovy (napr. program Obnov dom). Naším cieľom je maximalizovať objem získaných externých financií pre váš dom.
- **Pokročilá digitalizácia a interaktívna transparentnosť:**
Našou technologickou prioritou zostáva prehľadovanie online prístupu k údajom o spotrebe a stave majetku. Plánujeme plnú integráciu moderných klientskych rozhraní, ktoré vlastníkom umožnia nielen sledovať fond opráv, ale aj participovať na rozhodovaní prostredníctvom elektronického hlasovania. Digitalizácia pre nás znamená transparentnosť v každom detaile – od prvej prijatej faktúry až po finálne ročné vyúčtovanie.
- **Zavádzanie SMART technológií a prediktívna údržba:**
V nadväznosti na úspešnú implementáciu dialkových odpočtov (s termínom do roku 2027) chceme v správe uplatňovať prvky „Smart Building“. Zameriame sa na inštaláciu systémov včasného varovania pri poruchách (únik vody, porucha výfahu, výpadok kúrenia), čo nám umožní zasiahnuť skôr, než dôjde k rozsiahlym škodám. Prevencia je kľúčom k zníženiu neočakávaných výdavkov.
- **Regionálna expanzia a odborná integrita:**
Na základe našich 32-ročných skúseností budeme aj naďalej aktívne vyhľadávať príležitosti na rozšírenie nášho portfólia v Ružomberku a okolí. Našou ambíciou je priniesť štandard profesionálnej, bezpečnej a modernej správy aj tam, kde vlastníci doteraz nepocítovali dostatočnú podporu. Rast spoločnosti ByPo bude postavený na vysokej pridanej hodnote a individuálnom prístupe.
- **Odborné vzdelávanie a legislatívny servis:**
Záväzkom nášho personálneho zázemia je neustály monitoring legislatívnych zmien a vyhlášok. Chceme byť pre našich klientov prvým bodom kontaktu v oblasti právneho a ekonomického poradenstva pri správe bytov, aby sa vlastníci mohli vždy spoľahnúť na to, že ich dom je spravovaný v súlade s najnovšími štátnymi normami.

Budovanie odbornej komunity a metodické líderstvo

Ako spoločnosť s hlbokým odborným zázemím si uvedomujeme, že kvalita správy nehnuteľností priamo závisí od informovanosti a odbornosti všetkých zúčastnených strán. Preto sme v našom regióne prebrali rolu garanta edukácie a metodického usmerňovania:

- **Spolupráca s profesijnými združeniami:** Naše vzdelávacie a metodické aktivity realizujeme v úzkej súčinnosti s kľúčovými subjektmi v odbore. Sme hrdým partnerom a členom organizácií ako **Združenie bytového hospodárstva na Slovensku (ZBHS)** a aktívne spolupracujeme s **občianskym združením Podpora správy o.z.** Táto kooperácia nám umožňuje prinášať informácie z prvej ruky, participovať na tvorbe odborných štandardov a zabezpečiť, že naše postupy sú vždy v súlade s celoslovenským metodickým vývojom a podporou štátnych inštitúcií.
- **Organizácia odborných školení a seminárov:** Pravidelne organizujeme vzdelávacie podujatia určené nielen pre našich zamestnancov, ale aj pre **ostatné subjekty na trhu, správcov a najmä zástupcov vlastníkov**. Naším cieľom je zrozumiteľne interpretovať zložité legislatívne zmeny a vyhlášky tak, aby boli aplikovateľné v praxi každého bytového domu.

- **Zvyšovanie odbornej fundovanosti:** Veríme, že len vzdelaný zástupca vlastníkov dokáže robiť kvalifikované rozhodnutia. Naše školenia zvyšujú povedomie o právach a povinnostiach, bezpečnosti technických zariadení budov a efektívnom nakladaní s fondom opráv.

Vážení spoločníci, vlastníci a obchodní partneri, ďakujeme za Vašu pretrvávajúcu dôveru. Vaša lojalita nás motivuje neustále zvyšovať nároky na kvalitu našej práce. Sme pripravení čeliť budúcim výzvam so zodpovednosťou, ktorá je pre spoločnosť ByPo charakteristická už viac ako tri desaťročia.