

ByPo, spol. s r. o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

ROK

2023

OBSAH

I. ÚVODNÉ SLOVO	3
II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI	5
III. EKONOMICKÉ ÚDAJE	6
IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA	11
V. VÝVOJ ROZHODUJÚCICH UKAZOVATEĽOV 2021-2022-2023	12
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2023	13
IX. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI	26



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

Predkladáme vám výročnú správu spoločnosti BYPO s.r.o, v ktorej prezentujeme komplexný rozbor činností a výsledkov hospodárenia za kalendárny rok 2023.

Spoločnosť pod názvom ByPo spol. s r.o. pôsobí na trhu od roku 1993. Vznikla za účelom správy bytových ako aj nebytových priestorov, garáží a prevádzkových objektov. Na základe legislatívnych predpisov, požiadaviek vlastníkov na správu a v neposlednom rade dlhoročných skúseností v danom obore bola štruktúra spoločnosti zostavená tak, aby čo najviac spĺňala potreby vlastníkov konkrétnych priestorov a súčasne platnej právnej legislatívy. Obstarávame správu významnej časti bytového fondu v meste Ružomberok. Ďalej zabezpečujeme spravovanie bytových domov v Žiline, na Donovaloch alebo v Ľubochni. Spoločnosti sa dlhodobo darí udržiavať trend zvyšovania počtu spravovaných bytov.

ByPo s.r.o. v roku 2023 tak ako po minulé roky zabezpečovala pre svojich klientov komplexnú správu bytov a nebytových priestorov (zákaznícky servis, poistenie majetku, havarijné služby, opravu a údržbu, služby v oblasti energetiky, právne, ekonomické a finančné činnosti a služby ako aj správu elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení). V uplynulom období došlo k zmene v systéme účtovania správy bytových domov a nebytových priestorov v majetku mesta Ružomberok. Finančné prostriedky za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v majetku mesta nie sú súčasťou osobitného účtu. Tieto finančné prostriedky sú pripisované v zmysle zákona 182/1993 Z.z. na účet konkrétneho bytového domu a sú predmetom ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, resp. nebytových priestorov. Za uplynulých 31 rokov bolo vždy primárnou ambíciou spoločnosti pristupovať ústretovo a odborne k správe majetku našich klientov a za týmto účelom rozvíjať spoločnosť do podoby moderného podniku.

Náklady spoločnosti v roku 2023 boli vo výške 281 616,00 EUR a výnosy spoločnosti boli 280 088,00 EUR. Účtovná strata je vo výške -1 362,00 EUR. Na zvýšené náklady mali najväčší vplyv mzdové náklady, ktoré bolo potrebné zosúladiť s platným právnym stavom, ďalej zvýšené náklady na nájomné, vzhľadom na zvýšenie cien za dodávku energií.

Na záver chcem poďakovať celému tímu spoločnosti, našim obchodným partnerom a klientom za korektné vzťahy a predovšetkým riaditeľke Mgr. Danke Sršňovej za kvalitnú a odbornú prácu, razantné ale o to efektívnejšie vedenie spoločnosti. Dovoľte mi úprimne zaželať spoločnosti Bypo s.r.o., veľa dobrých obchodných rozhodnutí.

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:	
Predmet podnikania:	Správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľných živností správa energetických zariadení maloobchod v rozsahu voľnej živnosti administratívne služby
Spoločníci	
	Mesto Ružomberok
	IČO: 315 737
	Obchodný podiel: 33,40 %
	PSN a.s.
	IČO: 36 857 645
	Obchodný podiel: 66,60 %
Štatutárny orgán:	Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ Mgr. Dana Sršňová - konateľ Jana Hippová - konateľ
Dozorná rada	Ing. Dávid Škamla Ing. Olga Lauková Štefan Puška

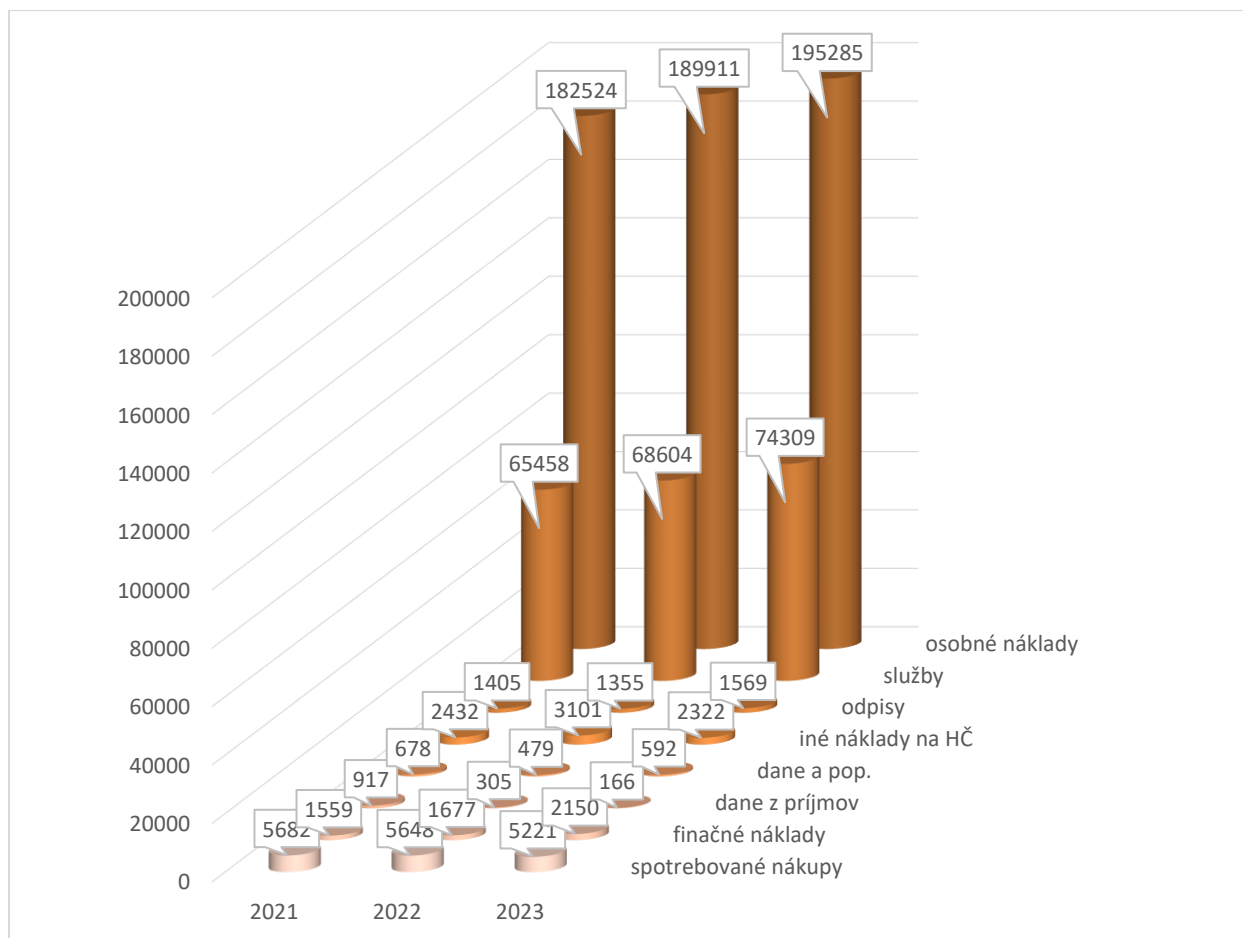


III. EKONOMICKÉ ÚDAJE

3.1 FINANČNÁ A EKONOMICKÁ SITUÁCIA - ANALÝZA VÝNOSOV A NÁKLADOV

NÁKLADY	2021	2022	2023
spotreba materiálu	5 682	5 648	5 221
spotrebované nákupy	5 682	5 648	5 221
opravy a udržiavanie	3 047	4 402	4 777
cestovné	5 100	6 000	4 468
reprezentačné	1 051	1 038	1 082
ostatné služby	56 260	57 604	63 982
služby	65 458	68 604	74 309
mzdové náklady – zamestnanci	108 972	120 119	124 267
Mzdové náklady - iné	3 748	0	0
Odmeny členom orgánov spoločnosti	14 315	14 315	13 175
zákonné sociálne zabezpečenie spolu	44 900	45 782	48 224
sociálny fond	10 589	6 694	8 059
osobné náklady	182 524	186 911	195 285
cestá daň	418	426	518
ostatné dane a poplatky -daňové	260	53	74
dane a poplatky	678	479	592
dary	50	100	200
ostatné pokuty, penále	537	1 098	320
odpis pohľadávky	0	0	0
ostatné náklady na hospodársku činnosť	1 845	1 903	1 802
iné náklady na hospodársku činnosť	2 432	3 101	2 322
odpisy	1 405	1 355	1 569
odpisy, rezervy	1 405	1 355	1 569
ostatné finančné náklady	1 559	1 677	2 150
finančné náklady	1 559	1 677	2 150
dane z príjmov	917	305	166
NÁKLADY	<u>260 655</u>	<u>268 078</u>	<u>281 616</u>

Graf č. 1. Porovnanie nákladov za roky



Komentár k niektorým vybraným položkám nákladov

ByPo spol. s r.o. k 31.12.2023 vytvorilo náklady v celkovej výške **281 616 EUR**.

Spotrebované nákupy: Položka zahŕňa spotrebu pohonných hmôt, nákup spotrebnej a výpočtovej techniky, predplatné časopisov a drobného spotrebného materiálu. Náklady sú porovnateľné s rokom 2022.

Opravy a udržiavanie: položka zahŕňa opravy a udržiavanie kancelárskej techniky, osobných automobilov. Náklady v tejto položke sú porovnateľné z minulými obdobiami.

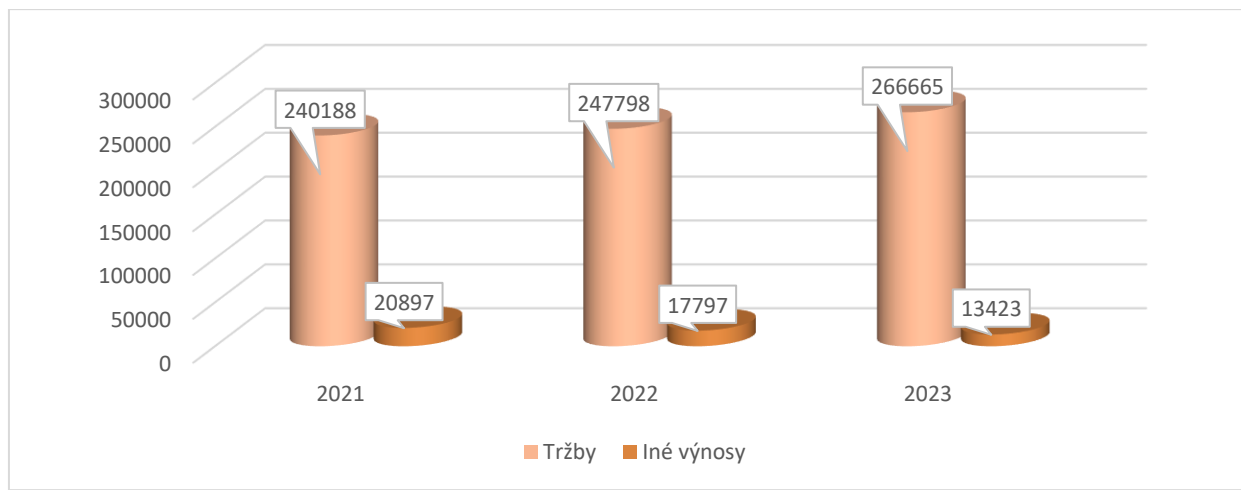
Ostatné služby: položka zahŕňa náklady za právne služby, nájom, školenia zamestnancov, nájom za kancelárske priestory a garáže, poštovné, servis kopírky, telekomunikačné poplatky a služby v oblasti informačnej techniky. Spotreba je vyššia o 6 378 EUR, čo predstavuje zvýšenie o 10% voči predchádzajúcemu roku. Navýšenie súvisí so zvýšením cien energií, poštovného, právne služby.

Osobné náklady: oproti priemeru za predchádzajúce dva roky sú osobné náklady zvýšené. Mzdové náklady kmeňových zamestnancov sú zvýšené v nadväznosti na vývoj mzdových ukazovateľov v súvislosti s legislatívnymi úpravami.

Dane a poplatky	položka obsahuje nákup kolkov, platbu cestnej dane, nákup diaľničnej známky a ostatné. Náklady sú porovnateľné s minulými obdobiami.
Náklady na inú HČ	položka obsahuje poskytnuté dary, pokuty, penále a nové účty najmä úhradu provízie za dodávku stravných lístkov a provízie za sprostredkovanie správy bytových domov a členský poplatok. Náklady sú znížené o 33,5 %.
Finančné náklady	položka predstavuje úhradu poistného na osobné automobily, a zvýšených bankových poplatkov.

VÝNOSY	2021	2022	2023
tržby za správu odpredaných bytov	152 969	160 063	174 554
tržby za správu nájomných bytov	38 592	38 532	41 562
tržby za správu nebytových priestorov mesta	23 931	23 454	23 667
ostatné tržby	24 696	43 546	26 882
spolu tržby za vlastné výkony a tovary	240 188	247 798	266 665
iné výnosy z hospodárskej činnosti	20 897	17 797	13 423
Mimoriadne výnosy	0	0	0
finančné výnosy	0	0	0
VÝNOSY	<u>261 085</u>	<u>265 596</u>	<u>280 088</u>

Graf. č 2. Porovnanie výnosov za roky



3.2 ANALÝZA MAJETKU A KAPITÁLU

Súvaha v skrátrenom rozsahu

ozn.	Popis	2021	2022	2023
STRANA AKTÍV				
	SPOLU MAJETOK	4 177 783	5 230 477	5 578 068
	A. Neobežný majetok	2 629	3 839	2 269
A.I	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
2.	Softvér	0	0	0
A.II	Dlhodobý hmotný majetok	2 629	3 839	2 269
A.II.1	Pozemky	0	0	0
2.	Stavby	0	0	0
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	2 629	3 839	2 269
7.	Obstarávaný majetok	0	0	0
	B. Obežný majetok	4 174 854	5 225 968	5 574 947
B.I.	Zásoby	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	2 163 061	2 962 374	3 100 208
B.III.1	Pohľadávky z obch. styku	445 994	1 618 336	1 796 974
7.	Daňové pohľadávky	4 902	17 107	12 004
8.	Iné pohľadávky	1 712 165	1 326 931	1 291 230
B.IV.	Finančné účty	2 011 793	2 263 594	2 474 739
	C. Časové rozlíšenie	300	670	852
STRANA PASÍV				
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY	4 177 783	5 230 477	5 578 068
	A. Vlastné imanie	-185 391	-187 872	-189 401
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	430	-2 482	-1 528
	B. Záväzky	4 363 074	5 418 249	5 767 269
B.I.	Rezervy	3 531	0	0
B.II.	Dlhodobé záväzky	73 213	73 200	73 200
B.III.	Krátkodobé záväzky	4 286 330	5 344 864	5 679 825
B.III.1	Záväzky z obchodného styku	4 270 858	5 331 871	5 669 463
3.	Nevyfakturované dodávky	0	0	0
7.	Záväzky voči zamestnancom	5 403	3 430	1 944
8.	Záväzky zo sociálneho poistenia	6 608	6 881	6 245
9.	Daňové záväzky a dotácie	2 966	2 282	1 773
10.	Iné záväzky	400	400	400
	C. Časové rozlíšenie	100	100	200

A. MAJETOK

V priebehu roka 2023 spoločnosť nenakúpila drobný nehmotný a hmotný majetok.

B. POHLADÁVKY

ByPo spol. s r.o. vykazuje pohľadávky k 31.12.2023 v celkovej výške 3 100 208 EUR. Pohľadávky spoločnosti sú zložené z pohľadávok z obchodného styku voči odberateľom a pohľadávok voči vlastníkom bytových domov, ktoré sú skutočnými nákladmi za služby (teplo, teplá úžitková voda, vodné stočné, električka a iné). Tieto sú vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtované v ročnom vyúčtovaní podľa § 8a, ods. 2 zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. V pohľadávkach sú zahrnuté pohľadávky voči daňovému úradu.

C. ZÁVÄZKY SPOLOČNOSTI

ByPo spol. s r.o. má záväzky k 31.12.2023 v celkovej výške 5 767 269 EUR.

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

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

3.3 PERSONÁLNA A MZDOVÁ POLITIKA

V roku 2023 spoločnosť vykazovala priemerný prepočítaný stav 10 zamestnancov. Fyzický stav zamestnancov k 31.12.2023 bol 10 zamestnancov v kategórii technicko-hospodárski pracovníci. Za rok 2023 spoločnosť mala osobné náklady vo výške 195 285 EUR, z čoho mzdové náklady zamestnancov boli vo výške 124 267 EUR, odmeny členom orgánom spoločnosti boli vo výške 13 175 EUR.

Zákonné sociálne zabezpečenie 48 224 EUR a sociálny fond bol vo výške 8 059 EUR. Mzdové náklady zamestnancov boli vyššie o 4 148,00 EUR.

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

3.4 ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku, záväzkoch, pohľadávkach, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia v sústave podvojného účtovníctva. Účtovné metódy a zásady sú v spoločnosti aplikované v súlade s platným zákonom o účtovníctve a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovným obdobím je kalendárny rok. Hodnotenie hospodárenia ByPo spol. s r.o. v účtovnom období a účtovná závierka za rok 2023 boli vykonané v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Účtovná závierka pozostáva z výkazov účtovná závierka pozostávajúca zo súvahy k 31.12.2023, výkazu ziskov a strát k 31.12.2023 a poznámok k ročnej uzávierke, ktoré tvoria prílohy daňového priznania právnických osôb za zdaňovacie obdobie roku 2023 a sú aj súčasťou tejto Výročnej správy spoločnosti

3.5 HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK ZA ROK 2023

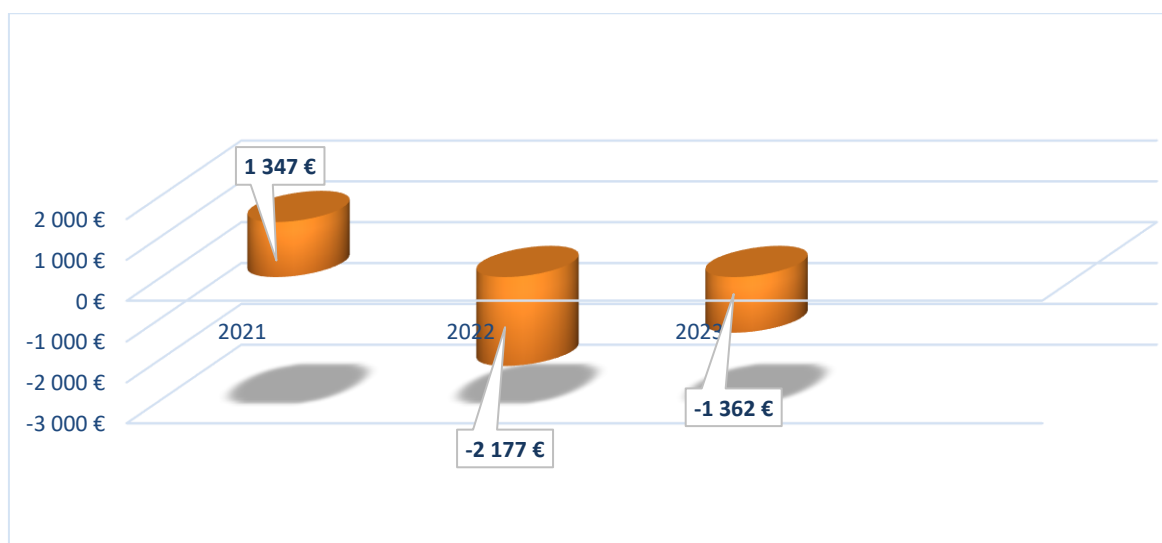
Spoločnosť k 31.12.2023 vytvorila hospodársky výsledok

- účtovná strata vo výške **1 361,58 EUR**.
- daňová strata po zúčtovaní položiek v zmysle zákona č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov vo výške **1 527,61 EUR**.

Spoločnosti vznikla daňová povinnosť **166,03 EUR**, ktorá bola uhradená v termíne splatnosti.

	2021	2022	2023
NÁKLADY spolu	260 655	267 773	281 450
VÝNOSY spolu	261 085	265 596	280 088
Hospodársky výsledok	<u>1 347</u>	<u>-2 177</u>	<u>- 1 362</u>
Hospodársky výsledok celkový	<u>430</u>	<u>-2 482</u>	<u>- 1 528</u>

Graf č. 3. Hospodársky výsledok – porovnanie za roky



IV. STAV V OBLASTI IMPLEMENTÁCIE SYSTÉMOV RIADENIA

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

V. VÝVOJ ROZHODUJÍCICH UKAZOVATEĽOV 2021-2022-2023

4.1 ZÁKLADNÉ UKAZOVATELE

Základné ukazovatele	2021	2022	2023
Obrat	240 188	247 798	266 665
Náklady	259 738	268 078	281 616
Výnosy	261 085	265 596	280 088
Hospodársky výsledok	1 347	2 178	-1 362
Zisk po zdanení	430	2 482	-1528
Pohľadávky krátkodobé	2 163 061	2 962 374	3 100 208
Závazky	4 363 074	5 418 249	5 767 269
Počet zamestnancov	11	11	10
Priemerná hrubá mzda	892	939	952
Hodnota majetku	2 629	3 839	2 269
Vyplácané dividendy	0	0	0

4.2 REALIZOVANÉ INVESTÍCIE 2021 – 2023 NAD 10 000 €

V rokoch 2020 – 2023 neboli realizované žiadne investície nad 10 000 €.

4.3 INVESTÍCIE – PLÁN 2024 NAD 10 000 €

V roku 2024 spoločnosť neplánuje žiadne investície nad 10 000 €.

4.4 PRIPRAVOVANÉ INVESTÍCIE 2025, 2026 NAD 10 000 €

V rokoch 2025, 2026 spoločnosť neplánuje žiadne investície nad 10 000 €.

4.5 PROGRAMY NA ZVÝŠENIE PRODUKTIVITY A ZNÍŽENIA NÁKLADOV

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

Predpoklad nákladov na realizáciu: 0 €

Prínosy – návratnosť: Rozšírenie správy bytových a nebytových priestorov.

Financovanie: 0 €

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

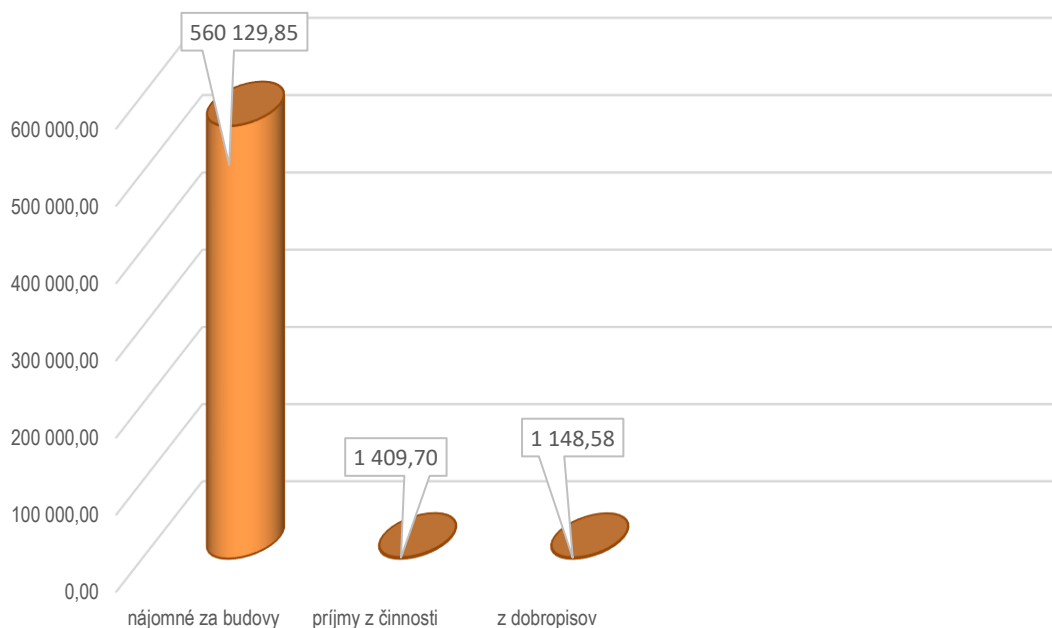
VI. VYHODNOTENIE PLNENIA ROZPOČTU OSOBITNÉHO ÚČTU MESTA RUŽOMBEROK K 31.12.2023

V kapitole nedaňových príjmov bolo plnenie na **95,29 %** a plnenie bežných výdavkov bolo na **99,71 %**. Celkový prehľad hospodárenia osobitného účtu je v tabuľke č.1. Nižšie uvádzame jednotlivé položky rozpočtu príjmov a výdavkov za rok **2023**.

Príjmy osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
212003	Nájomné za budovy	560 129,85	91,82%
Túto kategóriu tvoria úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov mesta v zmysle uzatvorených nájomných zmlúv a sú odrazom reálne vybratého nájomného v účtovnom roku.			
212003	Nájomné / úroky z omeškania	0,00	0 %
Príjmy tohto účtu predstavujú reálne vymožené úroky z omeškania od dlžníkov na nájomnom v účtovnom roku.			
212003	Nájomné / trovy konania	248,85	99,54%
Príjmy tohto účtu predstavujú reálne vymožené trovy konania za prebehnuté súdne konania od dlžníkov na nájomnom.			
223001	Príjmy z činnosti	1 409,70	70,49%
Príjmy tohto účtu predstavujú príjmy za refakturáciu služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v majetku mesta Ružomberok (UK, TUV, vodné, stočné), manipulačné poplatky.			
242	Úroky z vkladov	0,00	0%
Plnenie tohto účtu je podmienené stavom financií na bankovom účte osobitného účtu a výškou úrokových sadzieb stanovenej bankou.			
292006	Z náhrad poistného plnenia	0,00	0%
Príjmy tohto účtu predstavujú príjmy z plnenia poistných udalostí			
292012	Príjmy z dobropisov	1 148,58	95,72
Plnenie tohto účtu je ovplyvnené výškou uhradených záloh voči nákladom za odobraté média (voda, elektrická energia, teplo) v účtovnom roku voči zálohám a ich následnému vyúčtovaniu.			

Graf. č. 4. Príjmy osobitného účtu za rok 2023



Výdaje osobitného účtu mesta

Klasifikácia	Názov	Výška plnenia v EUR	Percento plnenia
632001	Energie	30 765,55	99,24%
632002	vodné a stočné	584,38	58,44%
632003	Poštovné služby	297,00	99,00%
633006	všeobecný materiál	671,56	95,94%
635006	údržba bytov (bežná údržba)	79 999,67	100,00%

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu

819005 15 06	Príspevok do FPOaU bytov a NP	161 800,00	100%
---------------------	--------------------------------------	-------------------	------

Účtovná položka predstavuje vklady do fondov opráv pre bytové domy a nebytové priestory v majetku mesta Ružomberok

635006 07	Príspevok do FPOaU za nepredané byty a príspevok iným správcom	5 597,79	98,21%
-----------	-----------------------------------------------------------------------	-----------------	--------

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

637004 03	správcovská odmena	80 280,18	99,73%
-----------	---------------------------	------------------	--------

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.

637004 04	všeobecné služby	5 382,90	99,68%
-----------	-------------------------	-----------------	--------

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.

637005	Špeciálne služby	3 169,60	99,05%
--------	-------------------------	-----------------	--------

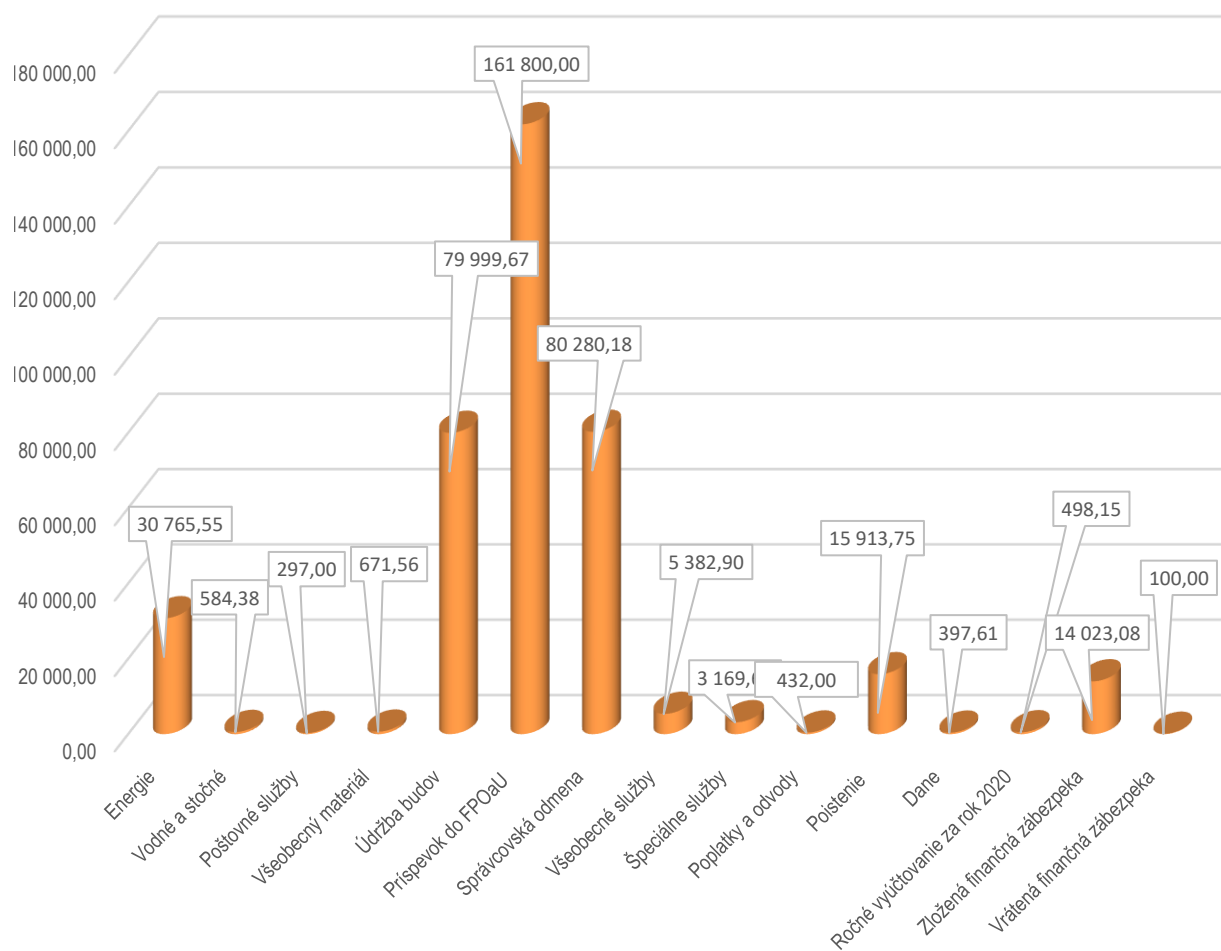
V tejto kategórii výdajov došlo k prekročeniu. Sú tu zahrnuté náklady spojené s právnymi službami.

637012	poplatky a odvody	432,00	96,00%
--------	--------------------------	---------------	--------

V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.

637015	Poistenie majetku	15 913,75%	99,46%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu a položka zahŕňa platbu poistného za bytové domy.			
637023	kolkové známky	0	0%
V položke sú účtované výdavky za nákup kolkov k súdnym a exekučným konaniam.			
637035	Dane	397,61	99,40%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637035 05	Zrážková daň	0,00	0%
V tejto kategórii výdajov nedošlo k prekročeniu.			
637018	Ročné vyúčtovanie za rok 2022, vyúčtovanie	498,15	93,99%
456002	Zložená finančná zábezpeka	14 023,08	0%
K 31.12.2021 je na účte finančnej zábezpeky celkovo 107 246,68 EUR. Účet sa nerozpočtuje.			
819002	Vrátenie finančnej zábezpeky	100,00	0%

Graf č. 5
Prehľad výdajov osobitného účtu



**PREHĽAD NÁKLADOV NA OPRAVY A ÚDRŽBU BYTOV
V MAJETKU MESTA RUŽOMBEROK ZA ROK 2023**

Názov objektu BD - NP	Schválený	upravený	skutočnosť
Madačova 3 , Ružomberok	3 000,00	1 000,00	537,72
A.Bernoláka 44 , Ružomberok	0,00	200,00	130,86
A.Bernoláka 13, Ružomberok	2 000,00	3 500,00	3 418,58
Malé Tatry 3, Ružomberok	0,00	0,00	0,00
Podhora 33 , Ružomberok	10 000,00	10 000,00	
Š.Nahálku, Ružomberok	1 000,00	4 000,00	3 748,19
Liptovská súp.č. 5300, or.č.16-24, Ružomberok	3 000,00	5 500,00	5 226,15
Klacno, súp.č. 4988, or.č. 11 - 19, Ružomberok	1 500,00	1 500,00	883,84
Zárevúca, súp.č. 251, or.č. 20, Ružomberok	3 000,00	5 500,00	5 390,08
Hollého, súp.č. 5350, or.č. 11-13-15-17, Ružomberok	5 000,00	11 000,00	10 962,96
Textilná, súp.č. 6026, or.č. 4-5-6, Ružomberok	4 500,00	5 000,00	4 768,00
Textilná, súp.č. 6027, or.č.7-8-9, Ružomberok	4 500,00	3 000,00	2 844,66
Za drahou, súp.č. 5108, or.č. 6 - 6a - 6b, Ružomberok	4 000,00	4 500,00	4 228,10
Za drahou, súp.č. 5174, or.č. 6 C, Ružomberok	1 000,00	0,00	0,00
Rybárska, súp.č. 6443, or.č. 12, Ružomberok	2 000,00	2 000,00	1 697,82
Rybárska, súp.č. 6444, or.č. 13, Ružomberok	2 000,00	1 500,00	1 250,52
Rybárska, súp.č. 6445, or.č. 14, Ružomberok	2 000,00	1 500,00	1 421,54
Rybárska, súp.č.6446, or.č. 15, Ružomberok	2 000,00	3 000,00	2 478,78
Považská súp.č. 1391, súp.č. 14, Ružomberok	2 000,00	500,00	279,59
Bystrická cesta, súp.č. 5700, or.č. 2B, Ružomberok	1 000,00	2 400,00	2 367,89
Plavisko súp.č. 5700, or.č. 45C, Ružomberok	500,00	500,00	0,00

Názov objektu BD - NP	Schválený	upravený	skutočnosť
Bystrická cesta, súp.č. 173, or.č. 3, Ružomberok	3 000,00	10 500,00	10 321,40
Scota Viatora súp.č. 1476, or.č. 12, Ružomberok	1 000,00	100,00	48,67
Štiavnička 186	2 000,00	3 000,00	2 355,74
	<u>60 000,00</u>	<u>79 700,00</u>	<u>64 361,09</u>

PREHĽAD FONDU, PREVÁDZKY A ÚDRŽBY BYTOVÝCH DOMOV VO VLASTNÍCTVE RUŽOMBEROK za rok 2023

Názov objektu BD - NP	stav FPOaU k 1.1. 2023	Tvorba FPOaU	Čerpanie FPOaU	Zostatok FPOaU k 31.12.2023
Madačova 3 , Ružomberok	-1627,62	1 333,80	994,34	-1 288,16
A.Bernoláka 44 , Ružomberok	2 726,46	1096,52	631,52	3 191,46
A.Bernoláka 13, Ružomberok	-2620,8	3 416,55	1 039,58	-243,83
Malé Tatry 3, Ružomberok	2 776,46	2010,47	672,03	4 114,90
Podhora 33 , Ružomberok	293,59	1366,81	807,23	853,17
Liptovská súp.č. 5300, or.č.16-24, Ružomberok	46 175,93	28165,35	29965,14	44 376,14
Klacno, súp.č. 4988, or.č. 11 - 19, Ružomberok	46 582,85	12 366,87	4 489,00	54 460,72
Zárevúca, súp.č. 251, or.č. 20, Ružomberok	34 046,36	10411,85	3813,48	40 644,73
Hollého, súp.č. 5350, or.č. 11-13-15-17, Ružomberok	72 282,59	43 019,36	29 640,77	72 885,27
Textilná, súp.č. 6026, or.č. 4-5-6, Ružomberok	13 900,59	14074,7	5176	22 799,29
Textilná, súp.č. 6027, or.č.7-8-9, Ružomberok	15 988,01	11 584,71	5 738,40	21 834,32
Za drahou, súp.č. 5108, or.č. 6 - 6a - 6b, Ružomberok	39 310,38	16102,99	13153,75	52 170,76
Za drahou, súp.č. 5174, or.č. 6 C, Ružomberok	17 545,65	7 298,53	2 068,22	22 775,96
Rybárolská, súp.č. 6443, or.č. 12, Ružomberok	5 527,81	2143,44	1399,15	6 272,10
Rybárolská, súp.č. 6444, or.č. 13, Ružomberok	4 556,95	2 143,44	2 025,25	4 675,14

Názov objektu BD - NP	stav FPOaU k 1.1. 2023	Tvorba FPOaU	Čerpanie FPOaU	Zostatok FPOaU k 31.12.2023
Rybárska, súp.č. 6445, or.č. 14, Ružomberok	4 930,69	2172,24	1350,4	5 752,53
Rybárska, súp.č.6446, or.č. 15, Ružomberok	5 868,40	2 413,44	449,72	7 562,12
Považská súp.č. 1391, súp.č. 14, Ružomberok	19 143,32	10021,06	8205,92	20 958,46
Bystrická cesta, súp.č. 5700, or.č. 2B, Ružomberok	54 157,46	17 839,80	2 459,12	69 538,14
Plavisko súp.č. 5700, or.č. 45C, Ružomberok	-117,55	13713,06	4992,84	8 602,67
Bystrická cesta, súp.č. 173, or.č. 3, Ružomberok	12 359,03	9 353,99	12 040,25	9 672,77
Scota Viatora súp.č. 1476, or.č. 12, Ružomberok	5 690,18	6148,23	7015,03	4 823,38
Štiavnička 186	13 814,78	5 744,74	5 744,74	11 027,95
	<u>413 311,52</u>	<u>223 941,95</u>	<u>143 871,88</u>	<u>487 459,99</u>

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

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

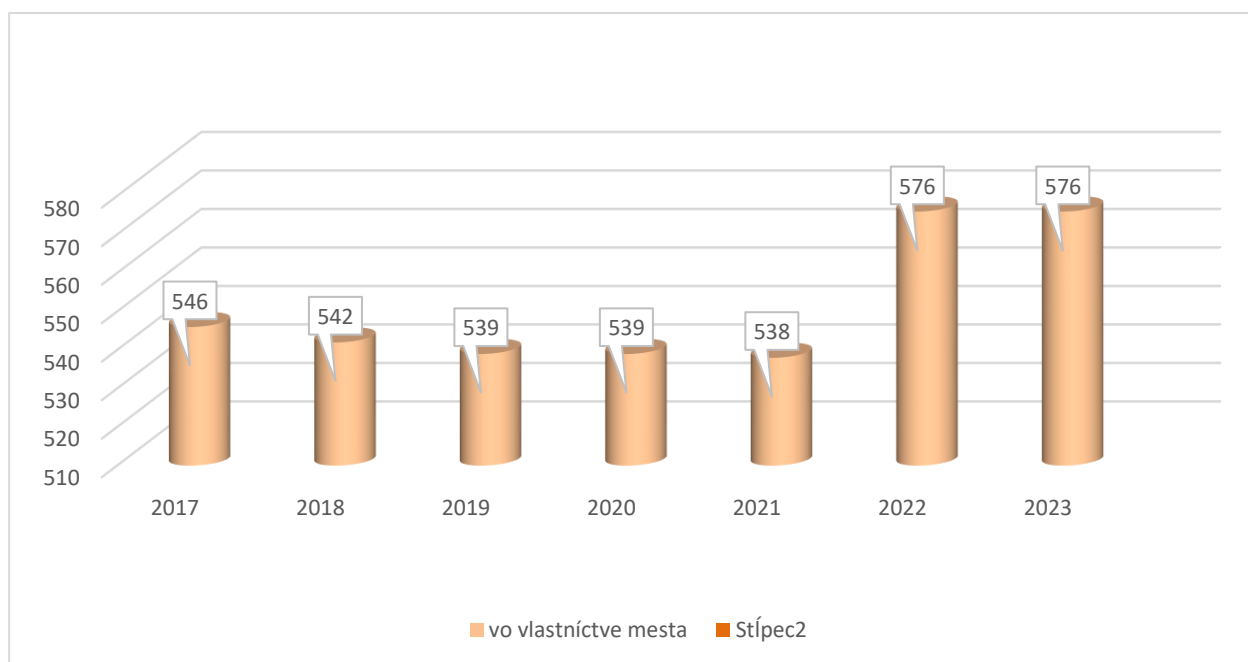
Ako správca vykonáva správu predovšetkým nasledovného majetku:

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

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

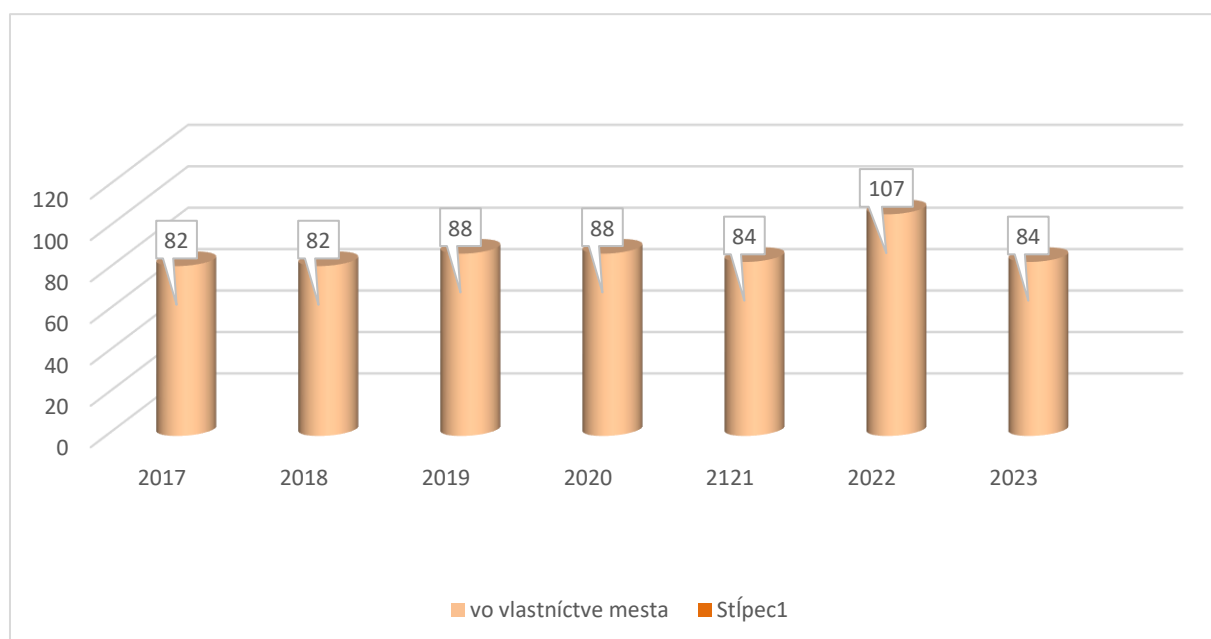
Byty	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023
vo vlastníctve mesta Ružomberok	546	542	539	539	538	576	576

Graf č. 6
Spravované byty v rokoch



Nebytové priestory	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023
vo vlastníctve mesta Ružomberok	82	82	88	88	84	84	84

Graf č. 7
Spravované nebytové priestory v rokoch



PRÁVNE ČINNOSTI

Právne oddelenie v roku 2023 realizovalo kompletný právny, realizačný a technologický servis spojený s vymáhaním pohľadávok súvisiacich s nájmom mestských bytov a s predpisom zálohových platieb u vlastníkov bytov a nebytových priestorov v správe spoločnosti ByPo spol. s.r.o.

Išlo predovšetkým o nasledujúce činnosti:

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

V hodnotenom období právne oddelenie realizovalo nasledovný počet právnych úkonov:

- upomienky: 493
 - dohody o splátkach dlhu: 45
- návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve užívateľa: 0
- návrh na začatie súdneho konania o vypratanie bytu: 1
- návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu: 1
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti: 0
- prijaté a vybavené sťažnosti: 13
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania: 0
- Podané žaloby za vydanie platobného rozkazu za Mesto Ružomberok v roku 2023: 0

Vyhodnotenie stavu vymáhania pohľadávok spoločnosťou ByPo spol. s r.o. rok 2023 celkom za byty vo vlastníctve Mesto Ružomberok

Právny úkon	dlh	úhrada	úspešnosť
Oznámenie o dražbe bytu	0	0	0
Výpoveď z nájmu bytu	3 978 €	3 126 €	78,5%
Návrh žaloby na vydanie platobného rozkazu	0	0	0
Vykonanie dražby bytu	0	0	0

Vývoj nedoplatkov nájomných bytov, vždy k 31.12.

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

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

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

OBLASŤ MARKETINGU, SPRÁVY DOMOV, ENERGETIKY A ZÁKAZNICKÝCH SLUŽIEB

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

Z pohľadu marketingu sa jedná o tieto úlohy:

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

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

Poisťná agenda

Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov a majetok spoločnosti v roku 2023 bol poistený prevažne v Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.

V roku 2023 došlo v rámci poistenia bytových domov k nasledovným zmenám:

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

Pre našich klientov sme zabezpečili exkluzívne poistné podmienky, ktoré obsahuje nasledovné krytie.

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

V roku 2023 došlo k poškodeniu majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch v správe ByPo spol s.r.o. Najčastejšími príčinami vzniku poistných udalostí na majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch boli :

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

V roku 2023 sme celkovo riešili 41 nových poistných udalostí a 22 poistných udalostí z minulého roka. Rok 2023 z pohľadu výskytu a vážnosti nahlásených poistných udalostí môžeme zaradiť medzi roky s vyššou frekvenciou poistných udalostí.

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

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

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

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

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

Havarijná služba

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

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

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

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

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

Zákaznícky servis

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

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

Služby v oblasti energetiky

Tepelná energia, TV a SV na prípravu TV

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

V oblasti dodávok a nákupu tepelnej energie, TV a SV v priebehu roka 2023 spoločnosť zabezpečovala nasledovný rozsah činností :

Kontrolu dodatkov k platným Kúpnyim zmluvám, vrátane dohôd o výške mesačných zálohových platieb na rok 2023 od dodávateľov tepla.

- Mesačné úhrady dohodnutých zálohových platieb pre dodávateľov tepla.
- Mesačne technické prepočty spotrebovaného množstva tepla pre ÚK a množstva TV, z dôvodu poruchových a neprístupných meradiel pri odpočtoch.
- Kontroly mesačných faktúr spotrieb a nákladov za ÚK (kWh a kW) a TV (kWh, m³ a kW) od dodávateľa tepla, pri zistení nezrovnalostí uplatnené písomné reklamácie faktúr.
- Natypovanie mesačných faktúr do databázy a porovnávanie spotrieb s predchádzajúcimi rokmi,
- Mesačné úhrady faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla.

- Kontrolu konečných ročných faktúr spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla za rok 2023, reklamácie faktúr, prípravu databázy obsahujúcu všetky potrebné údaje a podklady na spracovanie ročného vyúčtovania pre konečných spotrebiteľov.
- Úhradu ročných faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla.
- Úpravu Metodiky rozúčtovania nákladov SV, TV a ÚK na rok 2023.
- Kompletné spracovanie vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2023, vrátane kontroly spracovaného vyúčtovania a následne zosumarizovania všetkých podkladov pre odoslanie doporučenej písomnej zásielky konečným spotrebiteľom.
- Riešenie písomných a osobných reklamácií uplatnených konečnými spotrebiteľmi, týkajúcich sa vyúčtovania spotrieb a nákladov ÚK, TV a SV za rok 2023.
- Kontrolu záväzkov vyplývajúcich z platných zmlúv, uplatnenie písomných reklamácií u dodávateľov tepla z titulu nekvalitných dodávok tepla a TV.
- Kontrolu stavov demontovaných meradiel ÚK a TÚV a potvrdzovanie výmenných listov.
- Spracovanie analýz spotrieb tepla a TV, ktoré boli podkladom k príprave objednávky množstva tepla, regulačného príkonu a množstva SV na prípravu TV na rok 2023.
- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2023, so zohľadnením úspor tepla v objektoch po realizácii racionalizačných opatrení.
- Vykonávanie analýz a vyhodnocovanie spotrebovaného množstva tepla a TV podľa jednotlivých domov,
- Riešenie požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov, týkajúcich sa porúch na technickom zariadení dodávateľov tepla, výmeny nefunkčných HU - TV a ÚK, výmeny ležatých sekundárnych rozvodov TV prechádzajúcich objektmi v správe ByPo spol. s.r.o.
- Bezodkladné písomné reklamácie u dodávateľa tepla v prípadoch, keď merania vykonané na OM preukázali nedostatky v dodávke TV zo strany dodávateľa.
- Návrh úpravy Metodiky pre zálohový predpis.
- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa úprav mesačných zálohových predpisov platieb za SV, TV a ÚK, platných v roku 2023.
- Spoluprácu s oddelením predpisu pri jednotlivých zmenách zálohového predpisu pre ÚK, TV a SV.

Vodné hospodárstvo

Nákup a dodávka pitnej vody (SV) bola v roku 2023 zabezpečená na základe zmluvy s Vodárenskou spoločnosťou Ružomberok a.s., Severoslovenské vodárne a kanalizácie a.s.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2023 zabezpečovala spoločnosť ByPo spol. s r.o. nasledovný rozsah činností :

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

Bytové vodomery a PRVN

V roku 2023 boli vykonané odpočty bytových vodomeroch, odpočty pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN)

V priebehu roka 2023 bola realizovaná výmena vodomeroch TÚV a výmena vodomeroch SV z dôvodu ukončenia doby platnosti úradného overenia v zmysle zákona o metrológii.

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

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

Z dôvodu prijatia smernice Európskeho parlamentu a rady EÚ 2018/2002 z 11. decembra 2018, ktorou sa mení smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti (ďalej len "smernica") s účinnosťou od 24.12.2018 sme začali v bytových domoch postupne montovať vodomery a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov s možnosťou vykonávania rádiového diaľkového odpočtu, ktorá bude povinná od 01.01.2027. V tomto procese postupného zavádzania rádiových diaľkových odpočtov budeme pokračovať ďalej, tak, aby sme od 01.01.2027 naplnili v plnom rozsahu požiadavku uvedenej smernice.

Elektrická energia spoločných priestorov

Nákup a dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory (SP) bytových domov a hospodársku správu bola zabezpečená od dodávateľa Stredoslovenská energetika a.s.

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

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

V priebehu roka 2023 bola zabezpečená evidencia faktúr a preddavkových faktúr za spotrebu el. energie a vypracované rozpisy pre rozúčtovanie týchto spotrieb a nákladov pre jednotlivé objekty.

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

Opravy a údržba

V oblasti opráv, údržby a technicko-prevádzkového zabezpečenia poskytovaných služieb súvisiacich s výkonom správy bytových domov, ByPo spol. s.r.o. v priebehu roka 2023 zabezpečovalo bežnú údržbu a opravy bytového fondu, vrátane komplexnej a odbornej starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ) v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy, technickými normami, vyhláškami a stavebným zákonom.

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

Technické oddelenie zabezpečuje:

- Opravy a údržba bytových domov v základných profesných remeslách. Škála poskytovaných služieb v jednotlivých remeslách bola široká a išlo predovšetkým o práce zámočnícke, sklenárske a opravy zámočníckych výrobkov na výťahoch. Z ďalších poskytovaných služieb v oblasti zdravotníckej výmeny bytových vodomerov TÚV a SV.
- Elektrické a plynové zariadenia (EZaPZ). Technické oddelenie v roku 2023 zabezpečovalo a vykonávalo údržbu, servis, montáž, odborné prehliadky, skúšky a kontroly elektrických zariadení (EZ), plynových zariadení (PZ) a zariadení spoločných televíznych antén (STA), v spoločných priestoroch, bytoch a nebytových priestoroch bytových domov v správe ByPo spol. s.r.o. Tieto činnosti boli zabezpečené v rozsahu stanovenom platnými technickými

normami, zákonom č. 656/2004 Z.z. o energetike, platnými vyhláškami, smernicami v tejto oblasti a v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy.

- Zdvíhacie zariadenia (ZZ). Komplexná odborná starostlivosť a prevádzkovanie zdvíhacích zariadení (ZZ), t.j. výťahov bytového fondu v správe ByPo spol s.r.o., bola v roku 2023 vykonávaná v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, platných STN a vyhlášok a to dodávateľským spôsobom prostredníctvom spoločnosti MT výťah s.r.o., Otis s.r.o., Tuchyňa výťahy s.r.o.

Komplexná obnova bytových domov zateplením

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

Financovanie obnovy bytových domov

Financovanie obnov bytových domov bolo realizované:

1. Komerčný úver
2. Štátny fond rozvoja bývania

IX. STRATÉGIA ROZVOJA SPOLOČNOSTI

Členstvo v organizáciách

Spoločnosť je členom Združenia bytového hospodárstva od roku 2017

Odborná spôsobilosť a odborné semináre

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

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

Vízia spoločnosti

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

Filozofia spoločnosti:

Kvalitný produkt = spokojný zákazník = prosperujúca spoločnosť = spokojný pracovník

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

Poslanie spoločnosti

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

Hodnoty spoločnosti

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