



**Stavebné bytové družstvo I, Košice**

Profesionál s históriou

---

**VÝROČNÁ SPRÁVA HOSPODÁRENIA  
DRUŽSTVA ZA ROK 2022**

**Košice, máj 2023**

# O B S A H

## do Výročnej správy hospodárenia družstva za rok 2022

1. Úvod .....	3
2. Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2022 na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie .....	7
3. Správa o hospodárení SBD I. za rok 2022 .....	9
4. Stav nedoplatkov na nájomnom a ich vymáhanie v roku 2022 .....	13
5. Správa a údržba bytového fondu .....	16
6. Tepelné hospodárstvo .....	20
7. Rozbor činnosti strediska údržby .....	29
8. Právne služby .....	30
9. Správa o stave požiarnej ochrany .....	34
10. Tabuľková časť .....	39
11. Opatrenia na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie v roku 2023 .....	57
12. Záverečný výrok audítora	

Správy predkladá: Ing. Marcel Takáč, MBA

predseda SBD I, Košice

Správy spracovali: Ing. Róbert Gold, CA  
Ing. Štefan Oros  
Magdaléna Karchová  
Ing. Miron Simko  
Silvia Grimpliniová  
Miloslav Kisela  
JUDr. Ivan Husár

# Ú V O D

Výročná správa hospodárenia družstva hodnotí prácu predstavenstva družstva, kontrolnej komisie a jednotlivých úsekov družstva. Rovnako ako po iné, roky aj pre rok 2022 boli stanovené priority, ktoré mali prispieť k ekonomickej stabilite družstva, zabezpečiť opravy pre zachovu bytového fondu, poskytovať všetky služby spojené s užívaním pre vlastníkov a nájomcov bytov, pokračovať v znižovaní energetickej náročnosti domov a obnove bytového fondu, ako aj odstránení systémových porúch domov postavených panelovou technológiou. Uvedené zámery a ciele sa realizovali na základe rozhodnutia vlastníkov a nájomcov bytov.

Optimálne a správne zladená štruktúra riadenia dávala a dáva predpoklady na zvládnutie daných činností k spokojnosti vlastníkov a nájomcov bytov.

Systematická a dobrá práca predstavenstva družstva, kontrolnej komisie a pracovníkov družstva vytvorila predpoklady pre naplnenie všetkých cieľov a úloh družstva, ako správcu. Výsledkom nášho spoločného úsilia bolo dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku vo forme zisku.

Výročná správa hospodárenia družstva hodnotí činnosť družstva vo všetkých oblastiach výkonu správy bytov za rok 2022. Taktiež porovnáva výsledky hospodárenia za predchádzajúce obdobia, dáva prognózy ekonomickeho a hospodárskeho vývoja na nasledujúce obdobie a predkladá návrh na prerozdelenie zisku.

Hlavné činnosti pri výkone správy bytov v našich podmienkach sú:

1. Správa finančných prostriedkov
2. administratívna činnosť,
3. prevádzka, údržba a opravy domov,
4. obnova bytových domov a energeticke hospodárstvo,
5. ekonomicke služby,
6. investičná a inžinierska činnosť,
7. zabezpečenie káblovej televízie,
8. právne služby,
9. prevody bytov do osobného vlastníctva.

Organizačne sa na zabezpečovaní a plnení úloh podieľajú tieto útvary družstva:

- Sekretariát predsedu,
- organizačný referát,
- všeobecná účtáreň,
- účtáreň nájomného,
- mzdová účtáreň, personalista,
- bytový referát,
- pokladňa,
- bytový technik,
- investičné oddelenie , komplexné obnovy BD,
- stavebný dozor a inžinierska činnosť,
- výtahový technik,
- energeticke stredisko,
- správca siete, webu,
- informátor,

- údržbárske stredisko,
  - revízny technik VTZ,
  - údržba rozvodov médií,
  - skladové hospodárstvo.

SBD I malo k 31.12.2022 32 zamestnancov.

Hlavnou úlohou predstavenstva družstva v hodnotenom období bolo zabezpečiť:

- kvalitné a zároveň najvýhodnejšie služby spojené s bývaním,
- plnenie uznesení zo schôdze vlastníkov,
- preventívnu činnosť ako nástroj predchádzaniu havarijných stavov,
- najvhodnejšie financovanie obnovy bytových domov,
- vytvorenie dobrej ekonomickej stability, a tým docielenie nerušeného bývania pre vlastníkov a nájomcov bytov.

Do roku 2022 vstupovalo družstvo s očakávaním a ambíciou pokračovať v priaznivom hospodárení, so snahou dokázať naďalej zvyšovať efektivitu a udržať si dôveru vlastníkov a nájomcov bytov. Po covidových rokoch, keď sa situácia začala výrazne zlepšovať, nás po krátkom nádychu normálneho života naplno zasiahla kríza spojená s vojnovým konfliktom na Ukrajine a následne vyvolanou ekonomickou, no najmä energetickou krízou. Znovu sme sa ocitli v stave neistoty, chaotického riadenia štátu a z toho plynúcich nejasných opatrení smerujúcich k stabilizovaniu cien energetických komodít pre najviac ohrozených, t. j. radových občanov žijúcich v bytových domoch. Výsledkom toho bola nejasná cenová politika, ktorá nás ako správcu postavila pred rozhodnutie o koľko a kedy upraviť zálohové predpisy. Dáta, z ktorých sme museli vychádzať boli mimoriadne skreslené obdobím covidu na jednej strane a zmenou správania sa vlastníkov na strane druhej. Vďaka skúsenostiam a odbornosti zamestnancov, ako aj našej aktívnej komunikácie s inými správcami sme pristúpili k úpravám zálohových predpisov za služby spojené s bývaním najmä v položkách súvisiacich s dodávkou energií. Družstvo sa zameralo aj na ďalšie zdokonaľovanie kvality poskytovaných služieb a ich ďalší rozvoj najmä v oblasti elektronickej komunikácii a diaľkového zberu dát.

Úlohy, ktoré boli stanovené predstavenstvom družstva, aktívne plnili všetci členovia predstavenstva a kontrolnej komisie a v neposlednom rade pracovníci družstva, ktorí boli výkonnou zložkou. Práca predstavenstva a pracovného aparátu bola pod dohľadom kontrolnej komisie, ktorá sa zúčastňovala na zasadnutiach predstavenstva a vykonávala kontrolu vo všetkých oblastiach činnosti družstva. Konanie predstavenstva a pracovníkov družstva smerovalo k naplneniu poslania družstva, ktoré má v predmete činnosti posilnenie dôvery nájomcov a vlastníkov v družstvo. Dosiahnuté výsledky hovoria o tom, že sa toto naše snaženie podarilo zrealizovať.

Obnova bytových domov s odstránením systémových porúch domov za posledné obdobie stagnovala, no tento jav bol zapríčinený najmä neochotou vlastníkov zúčastňovať sa na schôdzach, obzvlášť v čase pandémie. Nakoľko celý proces obnovy od prvej informácie až po realizáciu je časovo náročný, nastal predpokladaný domino efekt nekonania sa schôdzi v pandemickom období. Príchodom energetickej krízy a z nej vyplývajúcej neistoty je ochota vlastníkov investovať do obnovy bytového domu ešte nižšia.

Na schôdzach, kde sa schvaľoval zámer obnovy bytového domu bolo potrebné vlastníkov bytov argumentovaním presvedčiť o potrebe obnovy bytových domov, vydokladovať ekonomickú efektívnosť vo forme úspory tepelnej energie. Od zámeru obnovy

bytového domu až po schvaľovanie úveru bolo potrebné absolvovať niekoľko schôdzí s neistou účasťou vlastníkov. V podmienkach nášho družstva sa osvedčila kombinácia - schôdza a písomne hlasovanie s možnosťou elektronického hlasovania. Našou úlohou bude neustále komunikovať a vysvetľovať potrebu obnovy, ktorá priamo súvisí aj so záväzkami SR v oblasti znižovania energetickej náročnosti budov. Napriek všetkému hore uvedenému sa nám za hodnotené obdobie podarilo okrem iných zrealizovať obnovu bytového domu Viedenská 19,21,23, kde financovanie bolo zabezpečené cestou úveru zo ŠFRB s úrokovou sadzbou od 0% a nenávratným príspevkom z Ministerstva dopravy a výstavby SR. Táto obnova bola nielen vzhľadom na rozpočtové náklady, ale aj rozsahom najväčšou v roku 2022.

Oblasť preventívnej údržby bola zabezpečovaná revíziami výťahových zariadení, plynových, elektroinštalčných rozvodov, bleskozvodov a rozvodov médií. Revízie sa vykonávali podľa vopred odsúhlaseného harmonogramu. Aj napriek maximálnej snahe nepodarilo sa nám zabrániť vzniku požiaru v elektrických rozvodoch v bytovom dome na ulici kpt. Nálepku 13. Vďaka rýchlej reakcii zástupcu vlastníkov nedošlo k škodám na životoch a zdraví. Táto rýchla reakcia zabránila škodám veľkého rozsahu. Aj na základe tejto udalosti boli prijaté opatrenia v oblasti prevencie, lepšej informovanosti o stave elektrických rozvodov, ktorých vek dosahuje 40-50 rokov. Je nutné podotknúť, že bez spolupráce s vlastníkami a ich ochoty rekonštruovať tieto rozvody, nebude možné ich udržiavať v bezpečnej prevádzke, najmä vzhľadom na čoraz väčšiu energetickú záťaž existujúcich rozvodov. V tejto oblasti nás čaká množstvo práce. Bohužiaľ investičný dlh v bytových domoch vzhľadom na plynutie času sa bude prejavovať v čoraz väčšej miere.

Veľmi dobré výsledky sa dosahovali na stredisku energetickeho hospodárstva. Od roku 2022 sme začali s montážou vodomerov po dobe ciachu už len s modulom diaľkového odpočtu a zároveň sme v bytových domoch, kde sa plánovalo meniť viac ako 50% vodomerov ponúkli vlastníkom možnosť odsúhlasiť kompletnú výmenu spolu s inštaláciou zbernice dát. Aktívnou činnosťou a neustálou komunikáciou s vlastníkami sa nám až na pár výnimiek podarilo zabezpečiť výmenu PRT za elektronické umožňujúce diaľkový odpočet. Sme presvedčení, že v priebehu prvého polroka 2023 vymeníme posledné kapiláry a aj naďalej budeme pokračovať v montáži vodomerov s diaľkovým odpočtom tak, aby sme zabezpečili 100% úspešnosť odpočtov meradiel a zároveň eliminovali chybu ľudského faktora pri nahrávaní údajov.

V ekonomickej oblasti môžeme hovoriť o dobrom hospodárení a zhodnocovaní zdrojov.

Veľmi pozitívne môžeme hodnotiť vedenie celej agendy ekonomiky. Pravidelné mesačné zverejňovanie čerpania fondu prevádzky údržby a oprav na webovom portáli prispelo k lepšej informovanosti vlastníkov. Rovnako tak možnosť priebežne si sledovať svoje platby umožňuje vlastníkom a nájomcom reagovať na prípadne nezrovnalosti. Učtáreň nájomného pri predkladaní podkladov k vymáhaniu nedoplatkov dôsledne a citlivo vyhodnocuje a vďaka dobrej komunikácii dokáže udržať výšku nedoplatkov na prípustnej hodnote. Samozrejme v prípadoch, kde dlžník nespolupracuje, nekomunikuje, využívame v spolupráci s JUDr. Husárom všetky zákonne možnosti k ich vymoženiu. Niekedy až hlasovanie vlastníkov o exekúcii resp. o dobrovoľnej dražbe prinúti dlžníka k úhrade.

Pri výkone správy bytov sa družstvo riadilo Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V roku 2022 bolo na základe žiadostí nájomcov prevedených 90 bytov do vlastníctva. Dobré vzťahy medzi vlastníkami

bytov a nebytových priestorov sú založené na vyváženom vzťahu, akou je zmluva o výkone správy bytov a nebytových priestorov. Práve tento základný dokument, ktorý určuje práva a povinnosti medzi družstvom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, dáva priestor na vzájomnú komunikáciu, dobré vzťahy a dôveru medzi vlastníkami bytov a družstvom. Teší nás, že aktualizácia tohto základného dokumentu sa až na pár výnimiek stretla u vlastníkov s pochopením, o čom svedčí fakt, že 75 % bytových domov akceptovalo podmienky novej zmluvy.

Činnosť družstva riadilo predstavenstvo družstva, ktoré rozhodovalo o všetkých záležitostiach družstva v súlade so stanovami a zákonmi. Prijímalo opatrenia pre zabezpečenie finančnej stability, ako aj operatívne opatrenia pre zabezpečenie chodu organizácie, či už v oblasti personálnej alebo mzdovej. Ekonomická stabilita nám umožnila zaviesť k existujúcemu spôsobu odmeňovania aj pohyblivú zložku a aj takto motivovať zamestnancov ešte k lepšiemu plneniu si svojich úloh, rovnako tak tento spôsob poskytuje priestor aj naďalej zlepšovať naše služby. Kontrolná komisia okrem toho, že sa zúčastňovala na rokovaníach predstavenstva, kontrolovala činnosť družstva a na základe vykonaných kontrol, predkladala správy z výkonu kontroly a dávala podnety a návrhy na zlepšenie činnosti v jednotlivých oblastiach.

Správa bytových domov predstavuje špecifickú činnosť, ktorá navonok nevyzerá veľmi komplikovane. Ak sa na túto problematiku pozrieme dôkladne, ide o činnosť s pomerne širokým záberom, ktorá si vyžaduje odborné znalosti v rozličných oblastiach, ako sú energetika, financie, účtovníctvo, stavebníctvo, právo, obchod, personalistika a v neposlednom rade komunikácia. Rýchla zmena zákonov a predpisov nás núti neustále sa vzdelávať. Účasťou na rôznych odborných fórach, konferenciách a seminároch sa nám úspešne darí udržiavať krok s dobou a zároveň nám umožňuje lepšie predvídať smerovanie v oblasti našich činnosti.

Výsledkom našej spoločnej práce je dosiahnutie dobrých hospodárskych výsledkov za rok 2022. Môžeme byť právom hrdí na kvalitu našej práce, kde najmä zodpovedným prístupom k plneniu úloh sa darilo plniť vecne aj finančné zámery družstva a tým dosiahnuť v roku 2022 prebytok hospodárenia. Dosiahnuté výsledky v našej každodennej práci nás ubezpečujú, že ideme správnym smerom, že pre vlastníkov a nájomcov bytov vieme plniť všetky služby na vysoko kvalitnej úrovni. Všetky spomínané výsledky by nebolo možné dosiahnuť bez mimoriadnej aktivity predstavenstva družstva, kontrolnej komisie, pracovníkov, ale najmä dôvery a podpory vlastníkov a nájomcov bytov. Vďaka nim môžeme svoju prácu vykonávať v presvedčení, že ju robíme dobre v záujme poskytovania všetkých služieb spojených s bývaním tak, aby vlastníci a nájomcovia bytov mali ekonomický prijateľné a nerušené bývanie. Dosiahnuté výsledky v jednotlivých oblastiach činnosti sú podrobne rozpracované v textovej a tabuľkovej časti.

Je to pre nás do ďalších rokov zaväzujúce a zároveň motivujúce, že práca, ktorú robíme vytvára hodnoty, z ktorých majú prospech vlastníci a nájomcovia bytov. Výsledky, ktoré sme dosiahli nás však nesmú uspokojiť. Do budúcnosti v konkurenčnom prostredí v oblasti výkonu správy obstoí len ten, kto dokáže poskytovať kvalitnú správu ku spokojnosti všetkých vlastníkov a nájomcov bytov.

Rád by som týmto využil možnosť poďakovať sa všetkým, ktorí prispeli k rastu a úspechu družstva v roku 2022 a tým naplnili základné poslanie družstva v neľahkých hospodárskych podmienkach.

## Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2022

### I. Ekonomický úsek

1. Na mesačnej báze sledovať vývoj cien za energie. V prípade vyššieho nárastu v čo najkratšom možnom čase zrealizovať úpravu zálohových predpisov.  
*Po navýšení cien energii sme pristúpili k úprave zálohových predpisov.*  
Opatrenie splnené.
2. Z dôvodu nárastu výšky zálohových predpisov a tiež kvôli zvyšujúcej sa inflácii pravidelne vyhodnocovať stav nedoplatkov na nájomnom a prijímať opatrenia na ich znižovanie.  
*Stav nedoplatkov na nájomnom sa pravidelne mesačne vyhodnocoval. V prvom rade sme neplatičov nájomného písomne upozorňovali. V prípade, že nedošlo u jednotlivých neplatičov k náprave, tak sme vymáhanie postúpili advokátovi SBD I JUDr. Husárovi.*  
Opatrenie splnené

### II. Technický úsek

1. Pri napĺňaní Koncepcie obnovy bytových domov hľadať okrem doposiaľ využívaných foriem financovania /ŠFRB, dotácie/ vo väčšom objeme aj alternatívne zdroje financovania.  
*Možno konštatovať, že za hodnotené obdobie boli na financovanie obnovy bytových domov využívané alternatívne zdroje financovania vo väčšej miere, ako po minulé roky. Išlo o financovanie cestou Slovenskej sporiteľne.*  
Opatrenie splnené
2. Aj naďalej pokračovať vo vytváraní podmienok pre navyšovanie objemu získavaných údajov z meračov tepla a vody cestou diaľkových odpočtov, čo má neoceniteľný význam na zvyšovanie komfortu pri zbere údajov, nehovoriac o jeho využití v prípade vzniku nepredvídaných okolností /pandémia/.  
*Vďaka dobre nastaveným podmienkam a aktívnej podpory zástupcov vlastníkov sa nám medziročne podarilo rapídne navýšiť objem meračov, u ktorých je odpočet zabezpečovaný diaľkovo.*  
Opatrenie splnené
3. Pre účely optimálneho riadenia strediska údržby zabezpečiť pravidelné mesačné vyhodnocovanie operatívneho mesačného plánu z aspektu napĺňania ročného plánu údržby.  
*Operatívny mesačný plán z pohľadu plnenia ročného plánu údržby bol pravidelne mesačne vyhodnocovaný.*  
Opatrenie splnené
4. Za účelom zvyšovania bezpečnosti prevádzkovaných výťahových zariadení aj naďalej pokračovať s ich obnovou a to cestou postupných opráv resp. cestou ich komplexných rekonštrukcií.

*Opatrenie súvisiace so zvyšovaním bezpečnosti prevádzkovaných výťahových zariadení sa darilo naplniť, čoho dôkazom je inštalácia 10 kusov nových výťahov a 9 kusov obnovených výťahov v rámci postupnej obnovy.*

*Opatrenie splnené*

### **III. Právne služby**

1. Naďalej vždy po rozúčtovaní služieb v priebehu mesiacov júl, august zo strany ekonomického úseku zabezpečovať a vyhodnocovať kontrolu úhrad nedoplatkov, ktoré boli uplatnené na súde vrátane príslušenstva, a v prípade neuhradenia dlžnej sumy priznanej súdom požiadať o spísanie návrhu na začatie exekúcie.

*Opatrenie splnené*

2. V snahe efektívne vymáhať nedoplatky v prípade nájomcov, ktorých nedoplatok prekračuje troj-mesačné nájomné, naďalej pristupovať k výpovedi z nájmu družstevného bytu a následne k žalobám o vypratanie bytu.

*Opatrenie sa priebežne plní*

3. V prípade vlastníkov bytov, ktorých nedoplatok presiahne 2000 € na istine zabezpečiť schvaľovanie výkonu zákonného záložného práva k bytu formou dobrovoľnej dražby.

*Opatrenie sa priebežne plní*

4. V prípade vlastníkov bytov, ktorých dlh presiahol 1000 € navrhujem, aby príslušný pracovník SBD I Košice overoval cez katastrálny portál, či ako vlastníka bytu nie je zapísaná iná osoba ako tá ktorú eviduje SBD I Košice . Opakovane sa totiž stáva, že došlo k zmene vlastníka bytu a uvedená zmena nie je na SBD I zaznamenaná . Uvedená vec následne spôsobuje komplikácie nakoľko napr. vyúčtovanie služieb sa doručuje už neaktuálnemu vlastníkovi a upomienky sa takisto zasielajú nesprávnym osobám. Ak sa zistí, že podľa LV je vlastníkom bytu niekto iný ako nami evidovaná osoba je potrebné vykonať zmenu vlastníka v našej evidencii.

*Opatrenie sa priebežne plní*

5. Súčasne navrhujem, aby bol určený zamestnanec, ktorý bude sledovať to, či dlžná suma priznaná právoplatným rozhodnutím súdu bola žalovaným uhradená. V prípade ak k úhrade dlžnej sumy priznanej právoplatným rozhodnutím súdu nedôjde do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia je potrebné, aby sa uskutočnilo písomné hlasovanie v bytovom dome kde sa nachádza byt neplatiča o tom, či má SBD I Košice podať návrh na začatie exekučného konania s poukazom na ust. § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

*Opatrenie sa priebežne plní*

## **Správa o hospodárení SBD I za rok 2022**

Bytové družstvo dosiahlo aj v roku 2022 kladný hospodársky výsledok - použiteľný zisk vo výške 26 882,00 €.

Stavebné bytové družstvo I. spravovalo v roku 2022, 6 017 bytov začlenených do 129 bytových domov. V uvedenom roku bolo prevedených 95 bytov do osobného vlastníctva. K 31.12.2022 bytové družstvo spravovalo 779 družstevných bytov a 5 238 vlastníckych bytov.

### **Hospodárenie bytových domov s fondom opráv.**

Stav finančných prostriedkov na účte fondu opráv k 31.12.2022 predstavoval finančný obnos 7 487 509,89 €. Na opravu a údržbu sa v uvedenom roku preinvestovalo 1 941 839,38 €, z toho strediskom údržby Stavebného bytového družstva v čiastke 306 154,30 € a dodávateľským spôsobom v čiastke 1 635 685,08 €.

V roku 2022 splácalo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu domov 71 bytových domov, 3 bytové domy úver z ČSOB a.s., jeden bytový dom úver z Tatra banky a.s., 4 bytové domy úvery z Prvej stavebnej sporiteľne a.s., 16 bytových domov zo Slovenskej sporiteľne a.s. a 1 bytový dom z UniCredit bank a.s.. Zostatok úverov z uvedených inštitúcií k 31.12.2022 predstavoval finančný obnos 6 296 687,51 €.

Na obnovy bytových domov boli aj v roku 2022 poskytnuté úvery: zo ŠFRB vo výške 141 480 € na bytový dom Kpt. Nálepku 1,3,5, Košice, zo ŠFRB vo výške 108 480 € na bytový dom Čsl. armády 33,35, Košice, zo ŠFRB vo výške 103 100 € na bytový dom Hanojská 2, Košice, zo ŠFRB vo výške 100 000 € na bytový dom Dargovská 1, Košice, zo Slsp vo výške 22 700 € na bytový dom Viedenská 22,24, Košice, zo Slsp vo výške 40 000 € na bytový dom Viedenská 19,21,23, Košice, zo Slsp vo výške 37 500 € na bytový dom Viedenská 25,27,29, Košice a zo Slsp vo výške 24 000 € na bytový dom Vihorlatská 9, Košice.

Prehľad o poskytnutí návratných finančných výpomocí z SBD I a ich splácanie z rizikového fondu je uvedený v tabuľkovej časti.

### **Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním.**

V roku 2022 podľa zálohových predpisov nájomcom a vlastníkom bytov boli predpísané zálohy za teplo, ohrev TÚV vo výške 6 489 383,59 €, pričom náklad predstavoval 5 115 742,66 €. Preplatok po kompenzácii s účtom nájomného vo výške 1 373 640,93 € bude vrátený nájomcom a vlastníkom bytov. Zálohy na studenú vodu boli stanovené na 1 077 132,86 €, skutočné náklady predstavovali 824 918,77 € rozdiel, t. j. preplatok 252 214,09 € bude vrátený tiež v rámci vyúčtovania služieb.

Na prevádzkových nákladoch t. j. anuita, daň z nehnuteľnosti, poistenie, elektrická energia spoločných priestorov, deratizácia, výťah, upratovanie, MART a odmeny boli prijaté preddavky vo výške 955 333,72 €, náklady na uvedené služby boli 898 481,83 €, preplatok 56 851,89 € bude vrátený v rámci vyúčtovania služieb nájomcom a vlastníkom bytov.

### **Hospodárenie družstva na stredisku správa.**

V roku 2022 sa dosiahli celkové výnosy z činnosti družstva na stredisku správa vo výške 1 049 818 €. Tento stav bol dosiahnutý z tržieb za predaj služieb 668 978 €, z predaja materiálu 39 €, z predaja tovaru 9 €, z ostatných výnosov z hospodárskej činnosti 52 273 €, z prijatých úrokov 4 179 €, za príjem za zabezpečenie káblovej televízie 322 831 € a ostatných finančných výnosov 1 509 €.

Z celkových nákladov 1 028 829 € bolo čerpané na spotrebu materiálu 22 159 €, spotrebu energií 12 877 €, opravu a údržbu 14 744 €, cestovné 5 071 €, reprezentačné 2 071 €, ostatné prevádzkové náklady 35 178 €, náklady za služby 277 240 €, osobné náklady 657 877 €, finančné náklady 818 €. Splatná daň z príjmov predstavovala za rok 2022 sumu 794 €.

Celkový hospodársky výsledok strediska správa bol v roku 2022 zisk vo výške 20 989 €.

Náklady a výnosy podľa jednotlivých účtov za rok 2022 tvoria prílohu tejto správy.

### **Hospodárenie na stredisku údržba.**

Na uvedenom stredisku sa dosiahol kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 5 893 €. Tento výsledok sa dosiahol pri celkových nákladoch 369 416 € a pri dosiahnutých výnosoch 375 309 €. Podrobné výsledky sú spracované v samostatnej časti tejto správy.

### **Príjmy za prenájom nebytových priestorov.**

Príjmy za prenájom nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytových domov v roku 2022 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 72 881,68 € a boli preúčtované na fond opráv.

Úroky z omeškania za oneskorené úhrady mesačných zálohových predpisov v roku 2022 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 8 051,80 € a boli preúčtované na fond opráv.

Príjmy z nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve SBD I v roku 2022 pred zdanením predstavovali čiastku 32 132,80 €.

### **Celkové zhodnotenie hospodárenia SBD I. Košice**

Stav peňažných prostriedkov k 31.12.2022 na finančných účtoch predstavoval čiastku 11 025 013,70 €. V účtovnej triede 3 – Zúčtovacie vzťahy bolo účtované o pohľadávkach, záväzkoch, zúčtovaní so zamestnancami, a inštitúciami sociálneho zabezpečenia, zúčtovaní daní, iných pohľadávkach. Koncový zostatok účtu 311 odberatelia predstavuje 34 595,32 €, účet 315 – ostatné pohľadávky 6 908 004,03 €, čo predstavujú náklady za dodávky tepla, teplej a studenej vody, prevádzkových nákladov. Zostatok účtu 321 – dodávateľia je 269 495,71 € a účtu 324 – prijaté preddavky od nájomcov a vlastníkov bytov na teplo, vodu a ostatné služby, vrátane platby vopred vo výške 9 450 461,99 €. Na účte 325 – ostatné záväzky /pôžičky, sporenie/ je zostatok 966,76 €. Zostatok účtu 336 – zúčtovanie s inštitúciami sociálneho zabezpečenia predstavuje povinnosť za mesiac december vo výške 22 903,36 €. Zostatok účtu 413 – ostatné kapitálové fondy k 31.12.2022 predstavuje hodnotu 11 024 259,86 €. Zostatky bankových úverov /DBV/, úverov zo ŠFRB a iných bankových inštitúcií na účte 461 predstavujú čiastku 6 755 643,91 €.

### Dosiahnuté výsledky podľa stredísk za rok 2022 v €

<b>Stredisko</b>	<b>Náklady</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Zisk</b>
Správa	1 028 829	1 049 818	20 989
Údržba	369 416	375 309	5 893
<b>Spolu</b>	<b>1 398 245</b>	<b>1 425 127</b>	<b>26 882</b>

### **I. Výsledky finančného hospodárenia (porovnanie s rokom 2021)**

#### **Tržby a výnosy v €**

	<b>rok 2021</b>	<b>rok 2022</b>	<b>Rozdiel</b>
Tržby z predaja služieb	1 242 590	1 365 868	+ 123 278
Tržby z predaja majetku	0	0	<b>0</b>
Ostatné prevádzkové výnosy	78 367	53 571	- 24 796
Finančné výnosy	4 071	5 688	+ 1 617
- z toho prijaté úroky	3 191	4 179	+ 988
<b>Výnosy spolu</b>	<b>1 325 028</b>	<b>1 425 127</b>	<b>+ 100 099</b>

V roku 2022 došlo v porovnaní s rokom 2021 vo výnosovej oblasti k nárastu tržieb za poskytnuté služby o 123 278 €, k miernemu nárastu prijatých úrokov v bankových inštitúciách o 1 617 € a k poklesu ostatných prevádzkových výnosov o 24 796 €.

Celkový rozdiel vo výnosovej časti oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu predstavuje nárast o 7,554 %, čo v absolútnom vyjadrení predstavuje hodnotu + 100 099 €.

#### **Náklady v €**

	<b>rok 2021</b>	<b>rok 2022</b>	<b>Rozdiel</b>
Spotrebované materiály, energie	122 662	165 086	+42 424
Služby	387 897	339 590	-48 307
Osobné náklady	740 121	852 061	+111 940
Opravné položky k zásobám	0	0	0
Odpisy	13 539	11 407	-2 132
Ostatné prevádzkové náklady	31 254	28 356	-2 898
Finančné náklady	9 124	951	-8 173
Daň z príjmov z B.Č. Splatná	9 263	794	-8 469
Daň z príjmov z B.Č odložená	0	0	0
<b>Náklady spolu</b>	<b>1 313 860</b>	<b>0 398 245</b>	<b>84 385</b>

V porovnaní s rokom 2021 došlo v roku 2022 k poklesu služieb o 48 307 €, k poklesu finančných nákladov o 8 173 €. Ostatné prevádzkové náklady sa znížili v porovnaní s minulým rokom o 2 898 €. Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku sa za hodnotené obdobie znížili v porovnaní s rokom 2021 o 2 132 €.

## Výsledok hospodárenia v € ( porovnanie s rokom 2021 )

	rok 2021	rok 2022	Rozdiel
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	+25 485	+22 939	-2 546
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-5 054	+4 737	+9 791
Hospodársky výsledok pred zdanením	+ 20 431	+ 27 676	+7 245
Hospodársky výsledok po zdanení	+ 11 168	+ 26 882	+15 714

Hospodársky výsledok za hodnotené obdobie môžeme hodnotiť kladne nakoľko sme splnili hlavný cieľ a to dosiahnutie minimálne vyrovnané hospodárenie družstva – dosiahli sme kladný hospodársky výsledok zisk vo výške 26 882 €.

### Stav peňažných prostriedkov a pohľadávok na nájomnom k 31.12.2022:

Peňažné prostriedky na bankových účtoch spolu predstavovali sumu 11 024 364,21 € a peniaze v hotovosti v pokladni predstavovali čiastku 649,49 €.

Stav pohľadávok na nájomnom k 31.12.2022 bol 145 194,32 €.

### Predpokladaný budúci vývoj činnosti účtovnej jednotky na rok 2023.

SBD I neplánuje v roku 2023 meniť svoj predmet činnosti a finančné hospodárenie bude riadiť v intenciách dosiahnutia minimálne vyrovnaného hospodárenia.

## Stav nedoplatkov na nájomnom k 31.12.2022

K 31.12.2022 evidujeme celkovo nedoplatky na nájomnom vo výške **145 194,32 €**. Kumulovaný stav nedoplatkov /stav nedoplatkov vrátane preplatiek na účte nájomného – vlastníci a nájomcovia platiaci nájomné vopred / predstavuje čiastku **44 528,12 €**. Z celkového stavu pohľadávok na nájomnom predstavujú pohľadávky do 500 € čiastku **60 704,33 €** a nad 500 € čiastku **84 489,99 €**. K najväčším neplatičom nad 500 € patria :

### A/ Návrh na dobrovoľnú dražbu

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2022	Istina v €	Iné pohľadávky v €
Pasztor Ladislav	Kuzmányho 31	1 692,56	541,03	zomrel

### B/ Návrh na výpoveď z nájmu

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2022	Istina s VS	Iné pohľadávky v €
Halaj Juraj	Aténska 1	2 274,92	711,25	99,49
Nagyová –Nagy Peter	Aténska 3	5 411,35	2 969,40	

### C/ Aktualizovaná výška dlhu u žalovaných dlžníkov so stavom účtu nájomného

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2022	Istina VS	Iné pohľadávky v €
Sakala Miroslav	Dargovská 1	525,09	387,15	63,33
Dubňanská Gabriela	Vojenská 12	938,92		32,97
Fajta Emil	Branisková 1	844,84	798,68	87,29
Fotul Miroslav	Vojenská 1-3	2 099,57	0	76,24
Grusová Katarína	Novomeského 1	130,72	1305,82	356,74
Horovčák Pavel	Havanská 13	1 480,50	0	37,50
Kolesárová Zuzana	Hutnícka 14	549,80	0	567,59
Oroszová Mária/B	Aténska 15	1 741,68	1 109,99	375,19
Peško Milan/B	Viedenská 12	4 031,49	160,99	534,28
Sakala Miroslav	Dargovská 1	525,09	387,15	63,33
Volčko Anton	Branisková 5	1 575,91	2 356,36	872,80
Valaštek Norbert	Madridská 3	300,00	736,32	216,06

**D/ Návrh na súdne vymáhanie**

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2022	Istina s VS	Iné pohľadávky v €
Barčík Peter	Karpatská 2	255,57	440,07	160,24
Domaracký Ľubomír	Tatranská 4	771,75	0	61,97
Daňko František	Novomeského 5	433,94	157,38	89,70
Demková Demko	ČSA 27	2 250,44	207,35	46,95
Holéczy Peter	Vojenská 5	573,79		
Kočiš Ján	Viedenská 7	663,99	0	0
Pučanová Zuzana	Tatranská 13	617,17	0	75,07
Štelmáková Viera	Novomeského 1	657,26	0	
Šmajdová Edita	Dargovská 1	997,92	178,11	63,33
Tkáč Róbert	Hutnícka 14	549,80	0	118,73
Varga Ladislav	Magurská 1	585,45	0	29,75
Verešpej František	Madridská 3	1 053,38	167,38	92,49

**E/ V riešení u JUDr. Husára - / zisťovanie okruhu dedičov a iné**

Podané na súd	Meno	Ulica	Istina v € k 31.12.2022	Istina VS	Evidované iné pohľad. v €
Zomrel 15.3.2018	Kalicov Dimiter	CPH 30	544,90	690,87	
Zomrela 29.3.2021	Lorincová Alžbeta /A	Viedenská 34	2 631,94	2 104,40	411,38
9,10/2020	Piljalová Terézia /B/-výpoveď nájmu ukončené	Havanská 11	1810,30	4104,79	4 484,95
Zomrel 7.11.2022	Pasnišin Fedor	Tatranská 5	769,67	0	
Zomrela 15.3.2021	Varvarinecová Júlia	Branisková 10	896,46	187,37	
01/2020	Sárkoziová Katarína /B/Vyhlásený konkurz	Helsinská 24	308,71	308,71	130,20
12/2017	Siváková Petra	Viedenská 1	523,23	0	31
03/2017	Benciová Eva	Puškinova 2	523,94	0	49

**F/ Dlh zaplatili:**

Meno	Ulica	K 31.12.2022 nedoplatok €	K 31.05.2022 nedoplatok €
Belas Michal	Helsinská 5	590,03	0
Becker Tomáš	Tatranská 4	1 225,44	0
Bortník Ladislav	Tatranská 6	609,95	0
Ďurďáková Jana	ČSA 10	601,82	0
Focková-Lupáčová	Madridská 3	954,23	0
Foľvarský Martin	ČSA 17	1 063,27	0
Jurkovič Samuel	Branisková 5	579,81	0
Kulhan Dušan	ČSA 19	639,68	0
Khalaila Hammed	Branisková 5	1 514,84	0
Marosiová Silvia	Vojenská 4	576,70	0
Marosiová Dominika	Vojenská 4	832,64	0
Mazancová Judita	Kuzmányho 35	613,17	0
Poštová Dana	Viedenská 25	604,32	0
Příbenská Ivana	Helsinská 8	650,38	0
Šabak Peter	ČSA 8	645,00	0
Tanečková Zuzana	Dargovská 1	557,09	0
Tarbaj Michal	Branisková 7	569,01	0
Šabak Peter	ČSA 8	645,00	0
Vitkovič Róbert	Karpatská 2	708,69	0
Žolnová Zdenka	Aténska 11	1 100,64	0

Podrobnejšia správa o súdnom vymáhaní nedoplatkov je v samostatnej časti pod názvom Právne služby.

Po vyúčtovaní nákladov za rok 2022 budú podané nové žaloby o zaplatenie nedoplatkov so stavom nedoplatkov k aktuálnemu termínu uzávierky nájomného.

## Správa a údržba bytového fondu za obdobie I až XII. 2022

Základnou úlohou na úseku správy a údržby je zabezpečovať komplex činnosti resp. úloh, výsledkom ktorých by malo byť vytváranie optimálnych podmienok na spokojné užívanie bytov v nami spravovaných bytových domoch.

Správa a údržba bytového fondu je široko spektrálna oblasť riešiaci úlohy v rovine ekonomickej, technickej ako aj právnej.

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že hlavný komplex činnosti pri správe a údržbe bytových domov pozostáva resp. je založený na:

- Zabezpečovaní technickej evidencie o dome a zaznamenávaní všetkých vyvolaných zmien, ktoré súvisia s jeho správou resp. údržbou
- Vypracovávaní ročných plánov údržby, opráv a domu v spolupráci so zástupcom vlastníkov, spracovaní harmonogramov odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení
- Kontrole zabezpečovaní a plnení ročných plánov údržby a opráv ako aj odborných prehliadok a skúšok v ňom schválených a dozeranie na ich realizáciu
- Plnení požiadaviek zástupcu vlastníkov zabezpečiť údržbu a opravy domu aj mimo schváleného ročného plánu a dozerat' na ich realizáciu
- Zabezpečovaní opráv a vykonávaní opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škôd, prípadne jej nárastu
- Zabezpečovaní výkonov opatrení uložených odbornými prehliadkami, skúškami alebo kontrolami
- Zabezpečovaní výkonov zákonmi stanovených opatrení súvisiacich so zabezpečovaním správy a údržby bytového domu

SBD za hodnotené obdobie zabezpečovalo všetky činnosti súvisiace so správou, údržbou a v neposlednom rade aj s revitalizáciou spravovaného bytového fondu. Družstvo disponuje odborníkmi v príslušných oblastiach s dlhoročnými skúsenosťami.

Technickým úsekom bola zabezpečovaná v sledovanom období komplexná inžinierska činnosť. Od zabezpečovania projektovej dokumentácie, vybavenia stavebného povolenia, výber dodávateľov na predmetné práce a spracovanie žiadosti za účelom získania štátnych prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Za hodnotené obdobie bola zabezpečovaná činnosť stavebného dozoru, ktorý kontroloval priebeh realizácií prác, dodržiavanie zmluvných podmienok ako aj odstraňovanie reklamovaných väd v rámci záručnej doby na obnovených a zateplených objektoch.

Za predmetné obdobie sa dokončovali a realizovali obnovy bytových domov. Jedná sa o bytový dom Viedenská č.19,21,23, ktorá bola skolaudovaná júl 2022. Financovanie bolo

zabezpečené cestou úveru zo ŠFRB s úrokovou sadzbou od 0% a nenávratným príspevkom z Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Komplexná obnova prináša ekonomické efekty vo forme znížených nákladov na kúrenie, odstraňuje systémové poruchy domu predlžuje životnosť stavby, zlepšuje vnútornú klímu, zvyšuje hodnotu majetku a v konečnom dôsledku komfort bývania.

Rekonštrukcia elektroinštalácií bola zrealizovaná na bytovom dome L.Novomeského č.3, Kuzmányho č.21,23 a Braniskovej 14,16,18. Financovanie bolo zabezpečené vo všetkých prípadoch z fondu opráv. Ďalej Výmeny výťahov boli zrealizované v bytovom dome kpt. Nálepku č. 1,3,5, ČSA 33,35,Tatranská č.17,19,21 a zahájené práce na výmenu výťahov boli v novembri 2022 na bytovom dome Hanojskej č.2. Financovanie bolo a je zabezpečené vo všetkých prípadoch formou úveru zo ŠFRB.

Kamerový systém bol namontovaný firmou ANTIK TELECOM na bytovom dome Bukureštská č.29.a Karpatská č.2 firmou RAMcom s.r.o..

Rekonštrukcie striech so zateplením boli zrealizované na bytových domoch Viedenská č.25,27,29, Viedenská č.22,24, Viedenská č.9, Aténská 7. Financovanie bolo zabezpečené formou komerčných úverov a z fondu opráv a údržby bytového domu. Oprava strechy bola zrealizovaná na bytovom dome Viedenská č.28.

Významnou rekonštrukciou vstupného priestoru prešiel bytový dom L. Novomeského č.3 kde práce realizovala firma Zabrastav.

Odizolovanie základu bytového domu Vihorlatská č.9 zrealizovala firma O.P.R s.r.o. kde financovanie bolo zabezpečené formou úveru zo Slovenskej sporiteľne a.s..

Okrem toho SBD riešilo aj ďalšie dôležité potreby a požiadavky užívateľov bytových domov, predovšetkým generálne opravy, rekonštrukcie, modernizáciu spoločných častí a zariadení bytových domov. Patria sem:

- výmeny stúpačiek, ležatých rozvodov SV,TÚV, plynu
- modernizácia alebo rekonštrukcia výťahových zariadení
- výmena schodišťových, pivničných okien
- výmena vstupných brán
- výmena poštových schránok a zvončekových tabiel
- ostatné opravy(maľovanie, sklenárske, zámočnicke, elektroinštalačné práce atď.)
- výmena dažďových zvodov, ktoré sú vedené v bytoch

Za sledované obdobie boli v rámci záchovy bytového fondu zabezpečené práce na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov, ako aj práce vyplývajúce z požiadaviek členských samospráv zapracovaných do plánu opráv.

V rámci preventívnej údržby boli na sídlisku Kuzmányho,Ďahanovce a Podhradova zabezpečené činnosti súvisiace s revíziami výťahových zariadení, plynových, elektroinštalačných rozvodov, bleskozvodov a rozvodov médií. Revízie sa vykonávali podľa vopred odsúhlaseného harmonogramu. Revízie plynových zariadení boli realizované pracovníkmi údržby SBD I. v zmysle vypracovaných harmonogramov v termínoch na to určených príslušnou normou s následným odstránením závad.

Revízie elektroinštalácie a bleskozvodov pre bytové domy v našej správe vykonával za sledované obdobie Ing. František RIDARČÍK v zmysle platných noriem.

Za hodnotené obdobie bola zabezpečovaná aj činnosť výtahového technika, ktorý zabezpečoval plynulé vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok, činnosť dozorcov výtahov. Kontroloval správnosť a vecnosť faktúr, zabezpečoval dozor pri kompletných výmenách výtahových zariadení, zabezpečoval dostupnosť cenových ponúk v prípade modernizácie výtahov či už čiastočných alebo komplexných. Kontroloval pravidelné odstraňovanie závad vyplývajúcich z odborných prehliadok, 3 ročných odborných skúšok a úradných skúšok. V spolupráci s technickou inšpekciou sa vykonali úradné skúšky vyhradených zdvíhacích zariadení. V rámci preventívnej údržby boli zabezpečené revízie a odborné prehliadky výtahových zariadení s následným odstránením závad pracovníkmi údržby SBD I.

Ďalej bola zabezpečená našou údržbou čiastočná modernizácia výtahových zariadení, ktorá pozostávala z výmeny rozvádzačov s príslušenstvom, výtahových strojov na bytových domoch Viedenská č.19,21,23, Viedenská č.12,14, Branisková 2,4,6.

Rekonštrukcia ležatých a zvislých rozvodov studenej, teplej vody, cirkulácie a kanalizácie sa zrealizovali v bytovom dome Aténska č.11 firmou Energospol, Svidník. Financovanie bolo zabezpečené z fondu opráv a údržby bytového domu.

Výmena ležateho rozvodu SV, prípojky SV sa realizovala v bytovom dome Vojenská č.1,2,3 Tatranská č.5,7,9, Tatranská č.6, Branisková č.8,10,12, Dargovská č.1 firmou BENE mont s.r.o.. Čistenie potrubia pre bytový dom Branisková č.20,22,24 realizovala firma Hrabčák - VAS1 Slovakia s.r.o..

Vlastnou údržbou boli vykonávané práce menšieho rozsahu, hlavne čo sa týka vodoinštalácie – výmena vodomerov v bytoch v zmysle platných noriem a vo vopred naplánovaných termínoch.

Všetky ostatné práce väčšieho rozsahu boli vykonané dodávateľskými firmami. Išlo o výmenu vchodových dverí, okien v pivničných a spoločných priestoroch, výmeny dverí na strojovniach. Tieto práce pre bytové domy Aténska č.11, Helsinská č.19,22.

Maľby a nátery spoločných priestorov, sa realizovali na bytových domoch Viedenská č.10,8, Madridská č.2, Helsinská č.22, Magurská č.2, Vojenská č.4,5,6, Kuzmányho č.23 živnostníkmi Ing. J.Boška – BAK, Solčanským – Groua, firmou ZABRASTAV, firmou O.P.R s.r.o.. a Ján Sabol – Carpets trade. Oprava vonkajšieho schodiska sa realizovala v bytovom dome Watsonova 53 firmou O.P.R., s.r.o.

Pokládka podlahovín sa realizovala firmou EK plast s.r.o. v bytových domoch Aténska č.5, Bukureštská č.32.

Výmenu domácich dorozumievacích zariadení – zvončekové tablá, domáce telefóny, otváranie vchodových dverí, výmena schodiskového osvetlenia za senzorové sa realizovali pre bytové domy Helsinská č.13,19, Aténska 10,11, Hutnícka 8-18, Viedenská č.9,21 Bukureštská č.29,Helsinská č.20 realizovali firmy KENY–Kebísek Vladimír., MARBOX s.r.o, Rupiose s.r.o. Bujaky Peter, M.B.ELEKTRO Slovakia s.r.o.,

Tmelenie panelových špár na fasáde bytového domu Aténska č.6, z dôvodu zatekania do bytov boli zrealizované firmou O.P.R s.r.o..

Jarnú a jesennú deratizáciu v domoch v našej správe vykonávala firma ASANARATES.

SBD okrem spomínaných činností zabezpečuje aj správu káblovej televízie. Od evidencie porúch u abonentov a následné ich odstránenie, odborná podpora pri problémoch nastavenia ,riešenie urgentných problémov so servisnou organizáciou a nákup zariadení na príjem a distribúciu TV programov. Ďalej evidenciu a realizáciu zmien abonentov na základe ich požiadavky, evidencia prístupových kariet, ako aj poplatky a balíčky programov, monitorovanie zmien na družiciach, ako je zmena frekvencie alebo kódovania.

Na domoch v našej správe boli za obdobie I až XII. 2022 preinvestované finančné prostriedky vo výške 1 941 840 €.

Cieľom Stavebného bytového družstva bude naďalej zlepšovať v maximálnej miere výkon správy bytových domov, poskytovať a zabezpečovať činnosti súvisiace s bývaním, správou bytových domov ako službu vo verejnom záujme čo najlepšie a najkvalitnejšie.

## Tepelné hospodárstvo

Energetické stredisko SBD I. v priebehu hodnoteného obdobia zabezpečovalo všetky činnosti súvisiace s dodávkou tepla, TÚV a SV, ako aj činnosti súvisiace so zabezpečovaním ročného vyúčtovania nákladov na ÚK, TÚV a SV.

Medzi ďalšie činnosti, ktoré boli v priebehu hodnoteného obdobia na energetickom stredisku SBD I. zabezpečované patrí: zabezpečenie odstraňovania problémov s dodávkou tepla, TÚV a SV v rámci vlastných rozvodov ako aj zabezpečenia reklamácií súvisiacich s nekvalitnou dodávkou médií od jednotlivých dodávateľov. Súbežne boli vykonané kontroly ročných faktúr za dodávku tepla a riešené sťažnosti nájomníkov súvisiacich s ročným vyúčtovaním tepla.

Čo sa týka odpočtov, za hodnotené obdobie, boli zabezpečované kontrolné odpočty fakturačných meradiel SV a sekčných meračov tepla a TÚV. Odpočty pomerových rozdeľovačov nákladov tepla, TÚV a SV boli vykonávané odpočtármi a ich následnú evidenciu zabezpečovali pracovníci energetického strediska.

V problémových prípadoch boli v spolupráci s dodávateľom tepla premerané vstupné parametre tepla, resp. bolo vykonané vyregulovanie podľa meracích protokolov. Meracím prístrojom Commeter bolo vykonávané meranie teplôt a vlhkosti v reklamovaných bytoch.

V priebehu hodnoteného obdobia bola z dôvodu končiacej sa životnosti batérií v EPRVN (životnosť 10 rokov), zabezpečená výmena za EPRVN s diaľkovým odpočtom v objektoch: Vojenská 7,8,9, Tatranská 6,8, Tatranská 11,13,15, Branisková 1,3, Kuzmányho 31,33, Bruselská 1,4. V objektoch Tatranská 17,19,21, ČSA 11,13,15,17,19, Zimná 21,23, Hutnícka 8-18, Helsinská 15-21, Helsinská 2-8, Helsinská 16-24, Aténska 5-11, Hanojská 2 boli na schôdzach, resp. cestou písomných hlasovaní odsúhlasené výmeny odparovacích PRVN za EPRVN s diaľkovým odpočtom. V objektoch Tatranská 17,19,21, ČSA 11,13,15,17, Helsinská 1-7, Havanská 7,8,9, Helsinská 24, boli na základe rozhodnutia vlastníkov a nájomcov bytov nainštalované aj vodomery s diaľkovým odpočtom.

Súčasne na energetickom stredisku bol vypracovaný zoznam objektov, ktorým z dôvodu končiacej sa životnosti batérií je potrebné vymeniť EPRVN v najbližšom období. Uvedený zoznam bol predložený organizačnému referátu z dôvodu doplnenia bodu programu na najbližšiu schôdzu vlastníkov a nájomcov bytov.

V zmysle smernice EP o energetickej efektívnosti energetické stredisko oslovilo všetkých zástupcov vlastníkov a nájomcov bytov, ktorí majú ešte odparovacie PRVN za možnosť výmeny za EPRVN s diaľkovým odpočtom.

Čo sa týka databázy meračov TÚV a SV táto bola pravidelne aktualizovaná za účelom ich následného overenia v zmysle zákona č. 157/2018 Z.z. o metrológií a Vyhlášky č. 161/2019 Z.z., v znení neskorších predpisov. Na základe uvedeného boli spracované zoznamy vodomeroch TÚV a SV, ktorých platnosť overenia končila v hodnotenom období a tieto boli následne predložené úseku údržby na ich výmenu. Rovnakým spôsobom sa postupovalo aj

v prípadoch keď si nájomníci podali požiadavku na montáž merača TÚV a SV. Všetky zmeny údajov o vymenených a nových meračov TÚV a SV sa priebežne spracovávali do programu na spracovanie vyúčtovania.

Pri vykonávaní kontrolných odpočtov fakturačných meračov SV osadených vo vodomerných šachtách na Kuzmányho sídlisku, bolo zistené značné narušenie celistvosti železobetónovej konštrukcie jednotlivých šacht. Na uvedené narušenie má veľký vplyv vlhkosť, spodná voda a hlavne čas od ich výstavby. Preto doporučujeme v čo najkratšom čase sa komplexne zaoberať ich revitalizáciou.

Jednou z kľúčových úloh, ktorú v hodnotenom období energetické stredisko okrem iných dôležitých úloh zabezpečovalo, bola úloha súvisiaca s komplexným zabezpečením odpočtov a prípravou podkladov potrebných pre vyúčtovanie nákladov za teplo, TÚV, SV a ZV ako aj samotnou realizáciou vyúčtovania. Pracovníci energetického strediska vykonávali v priebehu mesiaca január dodatočné odpočty jednotlivých médií v bytoch, ktoré neboli prístupné v termíne vykonávania odpočtov. Zároveň v priebehu mesiaca január vykonávali pracovníci energetického strediska diaľkové odpočty EPRVN v objektoch: Pekinská 16,18, Aténska 1,2,3,4, Bruselská 2,3, Madridská 1, Viedenská 16-28, Viedenská 13,15,17, Helsinská 9,11,13, Gerlachovská 3,5,7, Floriánska 4,6, Dargovská 1, Karpatská 1,2, L. Novomeského 3,5, kpt. Nálepku 1,3,5, Kuzmányho 21,23,25,27, Tatranská 1,3 a v objektoch Viedenská 28, Floriánska 4,6 a Karpatská 1 aj odpočty bytových vodomero. V priebehu mesiaca január vykonávala aj spoločnosť ista Slovakia, s.r.o. odpočty nainštalovaných EPRVN ich spoločnosťou ako aj vodomero nainštalovaných strediskom údržby. V elektronickej podobe boli uvedené odpočty zaslané energetickému stredisku. Spoločnosť Techem, s.r.o. v priebehu mesiaca február zaslala v elektronickej podobe odpočty EPRVN z objektu Karpatská 3. Pri spracovaní odpočtov boli vyselektované zvýšené spotreby v jednotlivých bytoch. O týchto skutočnostiach boli vlastníci bytov informovaní. Následne pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly správnosti vykonania koncoročných odpočtov. V priebehu roku 2022 boli vykonávané aj kontroly v bytoch kde bola zaznamenaná extrémne nízka, respektíve vysoká spotreba.

### Zhodnotenie zabezpečovania dodávok tepla a TÚV.

Dodávku tepla za uplynulé obdobie možno hodnotiť nasledovne:

#### 1. Dodávka tepla z vlastných zdrojov

SBD I. Košice zabezpečuje dodávku tepla v rámci vlastných zdrojov v plynovej kotolni na J. Bačika a Vojenskej 14. Z PK J. Bačika je zabezpečovaná dodávka tepla pre 16 bytov. Z PK Vojenská 14 je zabezpečovaná dodávka tepla a TÚV pre administratívnu budovu SBD I. Košice. Pre uvedené plynové kotolne boli zabezpečované všetky náležitosti vyplývajúce zo zákona č.656/2004 Z.z. v zmysle neskorších predpisov pre prevádzku plynových kotolní a dodávku tepla. Dodávka tepla z kotolní na J. Bačika a Vojenská 14 bola počas hodnoteného obdobia bezproblémová. V priebehu hodnoteného obdobia boli v uvedených kotolniach vykonané periodické odborné prehliadky a odborné skúšky plynových a tlakových zariadení.

## 2. Dodávka tepla z externých zdrojov

Dodávku tepla z externých zdrojov možno celkovo hodnotiť ako bezproblémovú vzhľadom aj na skutočnosť, že uvedené objekty sú hydraulicky vyregulované.

Najväčší nedostatok v dodávke tepla a to na začiatku vykurovacej sezóny sa prejavil zavzdušnením vo výškových obytných domoch, ktoré využívajú k cirkulácii ÚK horný rozvod, ktorý je osadený v technickom medzipodlaží. Uvedené nedostatky boli v hlavnej miere spôsobené skutočnosťou, že v letných mesiacoch vykonával dodávateľ tepla TEHO s.r.o. plánované opravy na technologickom zariadení OST. Pri opätovnom napustení systému došlo k značnému zavzdušneniu systému ÚK a to aj z toho dôvodu, že niektorí vlastníci resp. nájomcovia bytov aj napriek výzvam neotvorili ventily na vykurovacích telesách.

Ďalším a nie menej závažným dôvodom zavzdušňovania systému bola skutočnosť výmien vykurovacích telies počas letných mesiacov prostredníctvom cudzích firiem. Po spustení vykurovacieho média na danej stúpačke dochádza k neodbornému napusteniu systému ÚK, ako aj neprekontrolovaniu otvorenia uzatváracích a regulačných ventilov. Veľký podiel v zavzdušnení horných rozvodov ÚK je zapríčinený uzatvorením termoregulačných hlavíc mimo vykurovacej sezóny vo väčšine bytov. Z uvedeného nedostatku nedôjde k 100% naplneniu systému ÚK a tým aj následnému odvzdušneniu systému kúrenia.

Pre eliminovanie zavzdušnenia horných cirkulačných rozvodov ÚK sú vo výškových obytných domoch namontované plavákové a ručné odvzdušňovacie ventily na kritických miestach v objektoch u ktorých dochádzalo k častým výpadkom cirkulácie v dôsledku zavzdušnenia. Uvedené odvzdušňovače sa ukázali ako správne a konečné riešenie pre eliminovanie zavzdušnenia horných cirkulačných rozvodov ÚK. Lokálne poruchy v dodávke tepla boli spôsobené väčšinou nefunkčnosťou termoregulačných hlavíc, alebo zanesením termoregulačného ventilu nečistotou.

Uvedené nedostatky (poruchy) boli pracovníkmi energetického strediska ako aj strediska údržby operatívne odstraňované výmenou vretena ventilu (vršok).

Hydraulické vyregulovanie (termostatizácia) bola v objektoch v správe SBD I. Košice realizovaná v rokoch 1997 – 1998. Z uvedeného dôvodu je potrebné sa v najbližšom období zaoberať opravou regulačných a uzatváracích ventilov, resp. v nevyhnutných prípadoch ich výmenou z dôvodu ich morálneho ako aj technického opotrebovania. Neriešenie daných problémov môže narušiť hydraulické vyregulovanie systému ÚK v objekte.

Počas nábehu vykurovacej sezóny v dôsledku veľkých teplotných rozdielov vonkajších denných a nočných teplôt sa v niektorých objektoch začala prejavovať nadmerná hlučnosť v rozvodoch ÚK, ktorá je spôsobovaná zvýšeným odporom vykurovacieho média na regulačných armatúrach v jednotlivých bytoch ako aj na stúpacích rozvodoch. Uvedený stav je zapríčinený uzatvorením termostatických ventilov na vykurovacích telesách. Z uvedeného dôvodu pracovníci energetického strediska v spolupráci s dodávateľom tepla vykonali doregulovanie na regulátoroch diferenčného tlaku, výstupných parametrov z jednotlivých OST ako aj vstupných parametrov do jednotlivých objektov, čím sa eliminovala hlučnosť. Všetky bytové domy sú toho času vybavené regulátormi diferenčného tlaku.

V objektoch v ktorých sú zriadené domové odovzdávacie stanice tepla (DOST) Škultétyho 2, Kuzmányho 35 – 41, Vojenská 1 – 3, 4 – 6, 7 – 9, 10 – 12, Tatranská 1 – 3, 5 – 9, 11 – 15, 17 – 21, ČSA 6,8,10, ČSA 21 – 35, Floriánska 4 - 6, L. Novomeského 1 a Magurská 1,3 nábeh ako aj samotná dodávka tepla bola bezproblémová.

Pomerne vážnym nedostatkom, ktorý sa prejavoval v dodávke tepla, ktorý však nemal vplyv na tepelnú pohodu v bytoch je hlučnosť na niektorých stúpacích rozvodoch ÚK. V tomto prípade dochádza k nežiadúcim zvukovým efektom, ktoré sa prejavujú klepaním alebo pukáním. Tieto zvukové efekty v značnej miere narušujú pohodu bývania. Uvedená hlučnosť vzniká obmedzenou dilatáciou medzipodlažných prechodov rozvodov tepla a jej identifikácia je obtiažna. Uvedená hlučnosť vzniká tepelnou rozťažnosťou potrubných rozvodov tepla najmä pri prechodných stavoch a to nábehu vykurovacej sústavy, resp. pri nočných útlmoch. Jednotlivé problémy boli riešené uvoľnením na pevno ukotvených rozvodov v stropných paneloch v súčinnosti s predmetnou samosprávou. Nakoľko je problematické lokalizovať zdroj hluku z dôvodu toho, že uvedený problém sa prejavuje hlavne v skorých ranných a neskorých večerných hodinách.

Lokálne hlásené nedostatky v dodávke tepla boli riešené individuálne podľa charakteru sťažnosti a to operatívnym odstránením poruchy na vykurovacom telese, alebo kontinuálnym meraním tepla v byte. Väčšina sťažností bola neopodstatnená.

V priebehu hodnoteného obdobia pracovníci energetického strediska zabezpečovali v spolupráci s dodávateľom tepla operatívne po ukončení zateplenia objektov zaregulovanie vstupných parametrov ÚK.

Energetické stredisko v rámci poskytovania služieb zabezpečovalo aj plnenie úloh v dodávke TÚV.

Najväčší nedostatok v dodávke TÚV spôsobovalo zavzdušnenie cirkulačného prepoja v bytoch na najvyššom poschodí, ktoré nie sú dlhodobu obývané. Tým nedochádzalo k samovoľnému odvzdušneniu, ale k zamedzeniu plynulej cirkulácii TÚV, čo malo za následok, že požadovaná teplota TÚV sa dosiahla až po odpustení určitého množstva vody. Problém bol odstránený vytvorením cirkulačného prepoja o poschodie nižšie. Najviac prejavujúce sa nedostatky boli v spolupráci so strediskom údržby priebežne na základe požiadaviek ČS odstraňované.

Ďalšie nedostatky v dodávke TÚV boli zaznamenané len sporadicky. Uvedené nedostatky boli vyriešené v spolupráci s dodávateľom tepla. Celkovo môžeme konštatovať, že dodávka TÚV bola takmer bezproblémová.

U dodávateľa tepla sa počas hodnoteného obdobia vyskytli aj krátkodobé výpadky OST, čo malo za následok zavzdušnenie systému TÚV vo výškových objektoch v ktorých je pôvodný jednorúrkový systém TÚV a pre dosiahnutie cirkulácie využíva horný zberný rozvod, ktorý je osadený v technickom medzipodlaží. Pre eliminovanie (odstránenie) uvedeného stavu sú namontované plavákové a ručné odvzdušňovacie ventily na kritických miestach.

V spolupráci s dodávateľom tepla bola zrealizovaná na vstupoch do jednotlivých objektoch výmena nefunkčných uzatváracích (regulačných) ventilov na TÚV za účelom možnosti zabezpečenia odstavenia jednotlivých objektov od TÚV v prípade potreby.

Kvalita dodávky TÚV na výtok u konečného spotrebiteľa priamo súvisí s technickým stavom rozvodov TÚV. V priebehu hodnoteného obdobia došlo zo strany dodávateľa tepla TEHO s.r.o. k inštalácii modulov merania TÚV na päte odberného miesta z okruhu OST 1502. Jedná sa o objekty ČSA 11,13,15,17,19 a Zimná 21,23.

Pre dokreslenie hodnotiacej správy je potrebné uviesť, že energetickým strediskom bola zabezpečovaná aj celá rada ďalších činností a to počnúc od odsúhlasovania zmlúv s dodávateľmi médií cez riešenie problémových dodávok tepla, TÚV ako aj SV, zabezpečovanie rekonštrukčných prác, periodické overovanie meradiel, montáže meracej a regulačnej techniky, školenie odpočtárov, dimenzovanie príslušných vykurovacích telies v prípade výmeny, končiac riešením sťažností súvisiacich s dodávkou tepla, TÚV ako aj s jeho vyúčtovaním.

Činnosti zabezpečované oddelením energetického hospodárstva sú mimoriadne náročné a pre celkový chod družstva veľmi dôležité, nakoľko všetky úlohy súvisiace s dodávkou tepla, TÚV a SV, resp. ich optimálne plnenie vo veľkej miere ovplyvňujú kvalitu bývania a tým aj spokojnosť užívateľov bytov.

Záverom ostáva podotknúť, že úlohy kladené na energetické stredisko boli za hodnotené obdobie v plnom rozsahu splnené.

## **Analýza fakturovaných spotrieb tepla na vykurovanie a prípravu TÚV od dodávateľov za fakturačné obdobie roku 2022.**

Spotreba tepla na vykurovanie objektov v správe SBD I. Košice za hodnotené obdobie bola celkovo 20 427 836 kWh čo predstavuje oproti roku 2021 pokles o 2 381 219 kWh. Čo sa týka tepla na prípravu TÚV táto bola za hodnotené obdobie spotrebovaná vo výške 14 024 858 kWh čo je v porovnaní s rokom 2021 pokles o 602 445 kWh.

Prehľad spotrieb podľa jednotlivých dodávateľov uvádzame nasledovne:

### **TEHO s.r.o.**

Dňa 5.4.2023 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEHO s.r.o. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2022 v celkovej výške 4 802 886,24 € vrátane DPH.

Jednotkové ceny tepla za rok 2022 pre dodávateľa tepla TEHO s.r.o. schválené ÚRSO boli stanovené ako dvojzložkové (variabilné - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixné - za regulačný príkon odberného zariadenia).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla a plynové kotolne boli pre rok 2022 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
<b>Od 1.1. do 31.7.</b>	<b>Variabilná zložka</b>	0,0674	0,0640
<b>Od 1.8. do 31.12.</b>		0,0841	0,0806

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Od 1.1. do 31.7.</b>	<b>Fixná zložka</b>	309,9754	309,9754
<b>Od 1.8. do 31.12.</b>		309,9754	309,9754

Jednotkové ceny studenej vody, ako aj vody potrebnej na prípravu TÚV, boli stanovené na základe rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 0005/2021/V vo výške 2,9664 €/m<sup>3</sup> od 1.1. do 28.2.2022 a číslo 0009/2022/V od 1.3. do 31.12.2022 vo výške 3,14988 €/m<sup>3</sup> vrátane DPH.

### **TEPLO:**

Celková spotreba tepla na vykurovanie pre objekty v správe SBD I. Košice, v roku 2021 bola 21 408 941 kWh a v roku 2022 bola 19 190 841 kWh, čo predstavuje pokles o 2 218 100 kWh ( 10,36% ). Na objektoch na sídlisku Kuzmányho bol zaznamenaný pokles

o 1 096 180 kWh ( 9,43 % ), na sídlisku Podhradová pokles o 16 140 kWh ( 8,07 % ) a na sídlisku Ťahanovce pokles o 1 1058 781 kWh ( 11,53 % ).

Pokles spotrieb bol spôsobený vyššou priemernou teplotou počas vykurovacieho obdobia o 0,94°C oproti roku 2021 ( v roku 2021 – 3,99°C a 2022 – 4,93°C ).

Priemerná merná spotreba tepla podľa jednotlivých sekčných meračov tepla je 55.299 kWh/m<sup>2</sup>. U zateplených objektov je priemerná merná spotreba tepla 52,587 kWh/m<sup>2</sup> a u nezateplených 59,903 kWh/m<sup>2</sup>.

V priebehu roku 2022 pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly stavov sekčných meračov na jednotlivých sekciách a porovnávali s fakturovanými množstvami tepla.

Fakturované množstva tepla od dodávateľa sa počas analyzovaného obdobia zhodovali s vykonávanými kontrolnými odpočtami, ktoré vykonali pracovníci energetického strediska.

Pri periodických výmenách meračov tepla na jednotlivých sekciách pracovníci energetického strediska odkontrolovali stav demontovaných a novoosadených meračov tepla a uvedené stavy od dodávateľa tepla potvrdili svojim podpisom na výmenný lístok.

## **TÚV:**

Celková spotreba tepla a množstva vody na prípravu TÚV v roku 2021 bola 14 095 578 kWh ( 164 744 m<sup>3</sup> ) a v roku 2022 bola 13 514 991 kWh (153 402 m<sup>3</sup>), čo predstavuje pokles o 580 587 kWh ( 11 342 m<sup>3</sup> ). V roku 2021 bola priemerná spotreba 12,43 m<sup>3</sup>/osobu/rok a v roku 2022 bola 11,58 m<sup>3</sup>/osobu/rok.

Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2021 85,560 kWh/m<sup>3</sup> a v roku 2022 88,102 kWh/m<sup>3</sup>.

### **MH Teplárenský holding, a.s.**

Dňa 18.3.2023 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od MH Teplárenský holding, a.s. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2022 v celkovej výške 101 503,15 € vrátane DPH.

Jednotkové ceny tepla za rok 2022 pre dodávateľa tepla MH Teplárenský holding, a.s. a.s. schválené ÚRSO boli stanovené ako dvojzložkové (variabilné - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixné - za regulačný príkon odberného zariadenia).

*Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla boli pre rok 2022 stanovené maximálne a prehodnotenú (fakturovanú) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:*

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
<b>Od 1.1. do 31.7.</b>	<b>Variabilná zložka</b>	0,0610	0,0650
<b>Od 1.8. do 31.12.</b>		0,0792	
		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Od 1.1. do 31.7.</b>	<b>Fixná zložka</b>	166,6123	166,6123
<b>Od 1.8. do 31.12.</b>		166,6123	

## **TEPLO:**

Fakturovaných za rok 2022 bolo na ÚK 695 140 kWh čo predstavuje pokles spotreby oproti roku 2021 o 76 760 kWh (9,94 %). Priemerná merná spotreba tepla je 65,398 kWh/m<sup>2</sup>.

## **TÚV:**

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2022 fakturovaných 325 398 kWh ( 4 700 m<sup>3</sup>) čo predstavuje pokles tepla na prípravu TÚV oproti roku 2021 o 1 412 kWh tepla na prípravu TÚV. Spotreba vody na prípravu TÚV bola nižšia o 283 m<sup>3</sup> oproti roku 2021. Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2022 69,225kWh/m<sup>3</sup> a v roku 2021 65,572 kWh/m<sup>3</sup>. V roku 2022 bola priemerná spotreba 13,91 m<sup>3</sup>/osobu/rok a v roku 2021 bola 14,75 m<sup>3</sup>/osobu/rok.

### **Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o.**

Dňa 27.4.2023 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od dodávateľa tepla Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o. za dodávku tepla a TÚV za obdobie roku 2022 z DOST 1225 pre objekt ČSA 6,8,10.

*Pre odberateľov, ktorí odoberajú teplo od dodávateľa tepla Dalkia Východné Slovensko, s.r.o. boli pre rok 2022 stanovené maximálne a prehodnotenú (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:*

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
<b>Od 1.1. do 31.7.</b>	<b>Variabilná zložka</b>	0,0655	0,0689
<b>Od 1.8. do 31.12.</b>		0,0805	

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Od 1.1. do 31.7.</b>	<b>Fixná zložka</b>	338,9080	336,6481
<b>Od 1.8. do 31.12.</b>		338,9080	

## **TEPLO:**

Fakturovaných bolo na ÚK 425 300 kWh čo predstavuje pokles spotreby oproti roku 2021 o 80 900 kWh (15,98%). Merná spotreba tepla je 88,961 kWh/m<sup>2</sup>.

## **TÚV:**

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2022 fakturovaných 184 469 kWh (2 071 m<sup>3</sup>) čo predstavuje pokles tepla na prípravu TÚV oproti roku 2021 o 20 446 kWh tepla na prípravu TÚV, zároveň bol zaznamenaný nárast množstva vody o 60 m<sup>3</sup>. Merná spotreba

tepla na prípravu TÚV bola v roku 2021 101,897 kWh/m<sup>3</sup> a v roku 2022 89,072 kWh/m<sup>3</sup>. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV je značne vysoká v porovnaní s inými DOST. Uvedená vysoká spotreba tepla na prípravu TÚV je spôsobená veľmi nízkou spotrebou 13,10 m<sup>3</sup>/osobu/rok, ale hlavne z dôvodu požiadavky vlastníkov bytov na zrušenie nočného útlmu.

### **Plynová kotolňa J. Bačika**

Spotreba plynu v plynovej kotolni pre výrobu tepla na ÚK za rok 2022 bola 10 831 m<sup>3</sup> čo predstavuje pokles oproti roku 2021 o 599 m<sup>3</sup>. V uvedenom objekte bola merná spotreba za rok 2022 127,611 kWh/m<sup>2</sup>.

Celkové náklady plynovej kotolne na výrobu tepla predstavovali v roku 2022 9 853,60 €, čo predstavuje pokles oproti roku 2021 o 1 576,40 €.

### **Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s.**

#### **SV:**

Jednotkové ceny vodného a stočného pre VVS, a.s. boli stanovené na základe rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 0005/2021/V vo výške 2,9664 €/m<sup>3</sup> od 1.1. do 28.2.2022 a číslo 0009/2022/V od 1.3. do 31.12.2022 vo výške 3,14988 €/m<sup>3</sup> vrátane DPH.

Celková fakturovaná spotreba studenej vody v roku 2022 bola 250 229 m<sup>3</sup> čo predstavuje pokles oproti roku 2021 o 7 256 m<sup>3</sup>.

Ročná spotreba SV podľa jednotlivých odberných miest sa pohybovala od 13,4 do 33,0 m<sup>3</sup>/osobu/rok resp. 36,7 do 90,4 l/osobu/deň, čo je v priemere 19,2 m<sup>3</sup>/osobu/rok resp. 52,7 l/osobu/deň za hodnotené obdobie.

V zmysle Vyhlášky č.397/2003 Z.z., príloha č.1 predstavuje pre byty a domy s výtokmi vody s WC a kúpeľňou s externou dodávkou teplej vody smerné číslo spotreby vody 40 m<sup>3</sup>/osobu/rok resp. 109,58 l/osobu/deň.

Ročná spotreba na odberných miestach kde sa odoberá iba SV pričom so studenej vody si jednotliví odberatelia pripravujú TÚV individuálne napr. ulica J.Bačika, Kavečianska cesta a Vihorlatská sa pohybovala od 13,7 do 57,4 m<sup>3</sup>/osobu/rok resp. 37,5 do 157,4 l/osobu/deň.

## Rozbor strediska údržby za rok 2022

Hlavnou činnosťou strediska údržba v uplynulom roku 2022, bolo zabezpečovanie základných úloh v oblasti údržby a opráv bytového fondu spravovaného naším bytovým družstvom v rátane havarijnej služby.

Celkový chod údržby bol zabezpečovaný mimo dvoch administratívnych pracovníkov, aj pracovníkmi v profesiách voda – kúrenie, plynár, výťahár – elektrikár. Aj napriek tomu, že sa nedarilo počas hodnotiaceho obdobia kapacitne naplniť stav pracovníkov v uvedených profesiách, bola i napriek tomu zabezpečovaná nepredržiata havarijná služba pre 5 987 bytových jednotiek v profesiách voda, kúrenie a plyn. Čo sa týka zabezpečovania havarijnej služby v oblasti výťahov a elektro, v tejto oblasti sme pokračovali v spolupráci s firmou Vrabel, ktorá nám zabezpečovala nielen chod výťahových zariadení, ale aj odborné prehliadky. S našimi pracovnými kapacitami sme sa zameriavali na servisnú činnosť a z určitej časti i modernizáciu výťahových zariadení. Ako príklad je možné spomenúť výmeny rozvádzačov, kabínových dverí, ale aj kompletne výmeny výťahových strojov.

Lepšia situácia bola v oblasti voda – kúrenie, kde boli plnené úlohy hlavne v oblasti výmeny bytových vodomeroch, nakoľko táto oblasť je pre SBD 1, ako správcu bytov prioritne dôležitá. Našimi kapacitami v uplynulom období bolo vymenených 2 742 bytových vodomeroch. Spoluprácu s firmou ISTA, ako naším dodávateľom môžeme hodnotiť kladne. Mimo rôznych drobných opráv hlavne na rozvodoch ústredného kúrenia a rozvodoch vody, bola údržba zameraná na požiarnu ochranu. V tejto oblasti boli vykonávané prevádzkové kontroly hydrantov v objektoch kde funkčnosť týchto rozvodov bola bezproblémová. V obytných domoch kde kontrolou bola zistená nefunkčnosť či nekompletnosť požiarnej výzbroje, boli vykonávané práce na jej sprevádzkovaní tak, aby v prípade potreby uvedené zariadenie a rozvody boli funkčné.

Vlastným revíznym technikom stredisko údržby v roku 2022 realizovalo aj predpísané revízie plynu, podľa vopred vypracovaného harmonogramu revízií plynu. Súčasťou realizácie revízií plynu, bolo aj odstraňovanie zistených závad.

Prípravou a nákupom materiálu pre potreby údržby a opráv bytového fondu, boli poverení samostatní pracovníci údržby, ktorí boli priamo hmotne zodpovední za zverené zásoby. Aby nedochádzalo k zvyšovaniu skladových zásob, príprava materiálu bola realizovaná individuálne, podľa požadovaných a vopred odsúhlasených prác.

Celkový hospodársky výsledok strediska údržba za hodnotiace obdobie je zisk vo výške 5 893 € pri celkových nákladoch 369 416 € a dosiahnutých výnosoch 375 309 € .

## Právne služby za rok 2022

### I.

#### Problematika súdnych sporov

##### 1.1.

Počas roku 2022 boli na súde žalovaní všetci neplatiči, pri ktorých ma SBD I Košice požiadalo o vyriešenie sporu súdnou cestou.

V prípade neplatičov – nájomníkov družstevných bytov došlo v 2 prípadoch k uplatneniu výpovede z nájmu bytu. V prvom prípade išlo o pani Teréziu Pijalovú, kde už medzičasom rozhodol súd o vypratání bytu a v 05 2023 bol tento byt aj odovzdaný.

V druhom prípade išlo o pána Petra Nagyho. V uvedenom prípade bude spracovaná žaloba o vypratanie, nakoľko nájomca naďalej neuhrádza žiadne platby a družstevný byt nevypratá.

##### 1.2.

Okrem uvedenej agendy bolo pochopiteľne nevyhnutné riešiť aj pasívne spory kde družstvo vystupovalo ako žalovaný subjekt a súdne spory kde družstvo je žalobcom ale spor sa netýka nedoplatkov zo strany užívateľov bytov alebo nebytových priestorov. V tejto súvislosti za podstatné považujem nasledovné súdne spory:

#### Súdne spory, kde je žalobcom SBD I Košice a netýkajú sa neplatičov

**SBD I Košice / Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice** o určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na ul. Floriánska 2 Košice. Spor sa začal 29.4.2013. Súd žalobu zamietol s odôvodnením, že podľa jeho názoru sme pri prevode bytov previedli vlastníkom aj nebytový priestor. Krajský súd v 02/2020 rozsudok potvrdil. Voči uvedenému rozsudku sme podali dovolanie, ktoré NS SR uznesením spis. zn. 9Cdo/195/2020 odmietol bez meritórneho prejednávania. Voči uvedenému uzneseniu bola podaná Ústavná sťažnosť, ktorej Ústavný súd SR vyhovel a nálezom spis. zn. II. ÚS 515/2022 uznesenie NS SR zrušil a vrátil ho na opätovné prejednanie.

#### Súdne spory kde je žalovaným subjektom SBD I Košice

**1. Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice / SBD I Košice o zaplatenie 88.630,80 € s prísl. a o vypratanie nehnuteľnosti.** Uvedený spor súvisí so súdnym sporom o určenie vlastníckeho práva uvedeným vyššie pod bodom 2. Tento spor bol prerušený do okamihu rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva. Nakoľko Krajský súd už v predmetnej veci rozhodol vo veci sa opätovne konaná. Žalobca súčasne medzičasom rozšíril žalobu a k dnešnému dňu požaduje úhradu sumy 88.630,80 € s prísl. Zároveň v uvedenom konaní požaduje aj vydanie rozhodnutia o vypratání nebytového priestoru ( presnejšie 2 priestorov na ulici Kuzmányho 55 a Floriánska 2 Košice ).

Okresný súd Košice I v tejto veci rozhodol čiastočným rozsudkom ohľadom vypratania nebytového priestoru ( rozsudok bol doručený 15.6.2022 ). Voči uvedenému rozsudku bolo podané odvolanie. Zvyšok nároku o zaplatenie bezdôvodného obohatenia súd vylúčil na samostatné konanie a ohľadom tohto nároku nerozhodol.

Medzičasom už došlo k odovzdaniu tohto priestoru zo strany jeho užívateľa pána Róberta Orosa, avšak bez podpisu preberacieho protokolu. Uvedenú okolnosť som oznámil KS Košice s tým, že ak nedôjde k späťvzatiu žaloby o vypratanie súd by mal žalobu zamietnuť.

**2. Ervín Šadibol / SBD I Košice o určenie neplatnosti dražby bytu.** Súd I. inštancie žalobe vyhovel. Voči rozsudku sme podali odvolanie . Krajský súd Košice rozhodnutie súdu I. inštancie potvrdil. Voči rozhodnutiu sme podali dovolanie, ktorému NS SR vyhovel uznesením č.k. 8Cdo/209/2020 a vec vrátil KS Košice na opätovné prejednanie.

**3. Slovenská asociácia producentov v audiovizii / SBD I Košice o zaplatenie 22.865,01 € s prísl.** Konanie bolo začaté dňa 20.12.2017. Vo veci zatiaľ nie je rozhodnuté. Spor sa týka káblovej retransmisie , konkrétne poplatkov ktoré požaduje uvedená organizácia kolektívnej správy. Žaloba bola na súde I. inštancie zamietnutá a vo veci bolo podané odvolanie o ktorom odvolací súd k dnešnému dňu nerozhodol.

**4. Medzičasom organizácia kolektívnej správy SAPA podala voči SBD I Košice novú žalobu o zaplatenie 12.521 € s prísl. za obdobie rokov 2019 až 2020.** Aj v tejto veci OS Košice I rozsudkom spis. zn. 42Ca/4/2022 žalobu zamietol. Vo veci bolo takisto podané odvolanie o ktorom odvolací súd k dnešnému dňu nerozhodol.

**5. P.B. Capital / SBD I Košice a spol. o určenie vlastníckeho práva.** Konanie bolo začaté 15.4.2011. Žaloba je právoplatne zamietnutá. Vo veci ale žalobca podal dovolanie na NS SR a o dovolaní zatiaľ nie je rozhodnuté a vec je vedená na NS SR pod číslom konania 2Cdo/277/2019

### **Spory kde došlo v priebehu roku 2022 k podaniu žaloby zo strany SBD I Košice**

V priebehu roku 2022, boli na súde podané žaloby voči nasledovným neplatičom ( časť z nich je právoplatne skončená a žalovaný dlh uhradený):

**Tomáš Becker, Tatranská 4 :** voči neplatičovi bol podaný návrh na zaplatenie 1.146,22 € s prísl.

**Bendíková Natália, Viedenská 7:** voči neplatičovi bol podaný návrh na zaplatenie 1330,37 € s prísl.

**Natália Beňová, Havanská 9:** voči neplatičovi bol podaný návrh na zaplatenie 1091,64 € s prísl.

**Anna Demková, ČSA 27:** voči neplatičovi bol podaný návrh na zaplatenie 2109,27 € s prísl.

**Gabriela Gažiová, Dubňanská, Aténska 25:** voči neplatičovi bola podaná žaloba o zaplataenie 728,24 € s prísl.

**Emil Fajta, Branisková 1:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1643,52 € s prísl.

**Miroslav Fotul, Vojenská 3:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1552,25 € s prísl.

**Katarína Grusová, L. Novomestského 1:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1109,76 € s prísl.

**Pavel Horovčák, Havanská 11:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1151,50 € s prísl.

**Hammed Khalalia, Branisková 5:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1115,68 € s prísl.

**Zuzana Kolesárová, Hutnícka 10:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 2253,71 € s prísl.

**Rastislav Komendát, Viedenská 34:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1169,82 € s prísl.

**Peter Krasnovský, Helsinská 21:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 881,08 € s prísl.

**Silvia Marosiová, Vojenská 4:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 576,70 € s prísl.

**Peter Nagy, Aténska 3:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 3327,69 € s prísl.

**Mária Oroszová, Aténska 15:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1991,86 € s prísl.

**Milan Peško, Viedenská 12:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 3559,48 € s prísl.

**Lukáš Polák, Vojenská 5:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1875,04 € s prísl.

**Ivana Pribenská, Helsinská 8:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 854,95 € s prísl.

**Miroslav Sakala, Dargovská 1:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 737,21 € s prísl.

**Ján Torok, Aténska 17:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 707,80 € s prísl.

**Norbert Valaštek, Madridská 3:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplataenie 1186,32 € s prísl.

**Mária Watrová, Watsonova 53:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplatenie 1461,34 € s prísl.

**Róbert Vitkovič, Karpatská 2:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplatenie 708,69 € s prísl.

**Anton Voločko, Branisková 5:** voči neplatičovi bola podaný návrh na zaplatenie 2898,03 € s prísl.

Zároveň v priebehu roka prebiehali viaceré konania ohľadom žalôb podaných v minulých rokoch. Celkovo je z minulých období neukončených 32 súdnych sporov.

## II

### Iné právne služby

#### 2.1.poradenská činnosť

Počas celého roka bola súčasne poskytovaná poradenská činnosť v prospech zamestnancov družstva v prípade nejasností alebo potreby konzultácií sporných otázok. Toto poradenstvo sa poskytovalo v takej forme aby sa okrem vyriešenia problému zabezpečovalo aj zvyšovanie právneho vedomia zamestnancov. Právne poradenstvo pozostávalo aj z prípravy zmlúv o nájme nebytových priestorov a riešenia problematiky nájmov nebytových priestorov a nájmov spoločných častí a zariadení bytových domov. Právne poradenstvo ohľadom družstevnej problematiky, osobitne k otázkam právneho vysporiadania sa s družstevným bytom v prípade rozvodových konaní členov družstiev bolo poskytované v rámci stránkových dní družstiev viacerým členom družstva. Činnosť advokátskej kancelárie spočívala v neposlednom rade aj v hodnotení a v právnych analýzach zmlúv (najmä zmlúv o dielo) predkladaných družstvu zo strany rôznych dodávateľov služieb, v samostatnej tvorbe rôznorodých zmlúv a ich dodatkov a v rozmanitej korešpondencii družstva, ktorá si vyžadovala právne posúdenie alebo právne odborné stanovisko. Zároveň počas celého roku dochádzalo k pripomienkovaniu legislatívnych návrhov týkajúcich sa právnych predpisov majúcich dopad na činnosť SBD I Košice.

## Správa o stave BOZP a OPP pre SBD I, Košice za rok 2022

### I. Úvod

Správa o stave bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o ochrane pred požiarmi za rok 2022, ktorej súčasťou je zoznam opakujúcich sa nedostatkov zistených pravidelnými kontrolami, bola vypracovaná na základe vykonaných pravidelných kontrol Stavebného bytového družstva I, Košice a jednotlivých bytových domov v jeho správe.

#### Použité skratky:

BOZP	- bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci
HaZZ	- Hasičský a záchranný zbor
IP	- Inšpektorát práce
OPP	- ochrana pred požiarmi
PBS	- protipožiarna bezpečnosť stavby

### II. Vyhodnotenie stavu BOZP a OPP za jednotlivé prevádzky

<b>Dokumentácia BOZP</b>
Spoločnosť Stavebné bytové družstvo I, Košice má aktualizovanú dokumentáciu BOZP k 01.05.2023. Dokumentácia bude prerokovaná počas zmluvnej návštevy 06/2023. K 1.1.2023 došlo k účinnosti poslednej zmeny 114/2022 Z. z. zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
<b>Dokumentácia OPP</b>
Spoločnosť Stavebné bytové družstvo I, Košice má platnú dokumentáciu OPP aktualizovanú k 29.09.2020. V súčasnej dobe nie je potrebná aktualizácia dokumentácie.
<b>Vzdelávanie a informovanie zamestnancov v oblasti BOZP a OPP</b>
Oboznámenie zamestnancov (TPP, VPP) je vykonávané prezenčnou formou v zmysle smernice BP-1 Smernica na určenie podmienok organizácie výchovy a vzdelávania zamestnancov v oblasti BOZP. Opakované školenia BOZP a OPP: termín 03/2023 bolo realizované. Oboznámenie so vzniknutými pracovnými úrazmi sa bude vykonávať prezenčnou formou, vždy po vzniknutom pracovnom úraze evidovanom a registrovanom. V súčasnej dobe bez pracovných úrazov evidovaných (ošetrenie u lekára alebo pracovná neschopnosť zamestnanca do troch dní) alebo registrovaných pracovných úrazov (pracovná neschopnosť zamestnanca trvajúca viac ako tri dni). Oboznámenie dodávateľov prác a služieb je zabezpečené prostredníctvom BP-6 Základné podmienky vstupu a postupy na zaistenie BOZP a OPP pre návštevy a dodávateľov prác a služieb.
<b>Kontrolná činnosť BOZP a OPP</b>
Na pracoviskách spoločnosti sa vykonáva pravidelná kontrola stavu OPP v zmysle §14 vyhlášky 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a kontrola stavu BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci:

1 x za 3 mesiace preventívna protipožiarna prehliadka a kontrola stavu BOZP priestorov SBD I, Košice:

- 14.03.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka,
- 14.06.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka, opakované školenie ochrany pred požiarmi,
- 30.06.2023 - cvičný požiarny poplach,
- 18.08.2023 – mesto Košice – preventívna protipožiarna prehliadka, kontrola bytových domov zo strany preventívára mesta Košice,
- 09.09.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka,
- 10.10.2023 – šetrenie požiaru Kap. Nálepku 13, Košice – spracovanie Hlásenia o požiari,
- 24.11.2023 – mesto Košice – vyhodnotenie preventívnych protipožiarnych prehliadok,
- 09.12.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka.

Obsahom kontroly BOZP a preventívnej protipožiarienej prehliadky bola kontrola:

- aktuálnosti dokumentácie BOZP a OPP,
- vykonávania školení BOZP a OPP,
- 1 x za 12 mesiacov – kontrola alkoholu na pracovisku – Kontroly alkoholu v roku 2022 neboli z dôvodu vyhláseného núdzového stavu pre ochorenie COVID-19 vykonávané,
- 1 x za 3 mesiace – kontrola OOPP – záznam v knihe BOZP,
- porovnania skutočného stavu s dokumentáciou ochrany pred požiarmi,
- zariadení na protipožiarny zásah – hasiacich prístrojov, hydrantov/ suchovodov,
- požiarnych uzáverov,
- trvalej voľnosti únikových ciest,
- skladovania horľavých látok a manipulácia s nimi,
- prevádzkovania a stavu technických zariadení a technologických zariadení – vykonávanie pravidelných kontrol,
- označenia a vybavenia pracovísk a priestorov príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi.

1x za 12 mesiacov preventívna protipožiarna prehliadka bytových domov:

- PPP vykonané v termíne september – december 2022 podľa harmonogramu.

Obsahom preventívnej protipožiarienej prehliadky bytového domu bola kontrola:

- trvalej voľnosti únikových ciest a ciest na protipožiarny zásah z bytových jednotiek, výťahov, chodieb, schodiska, pivníc
- zariadení na protipožiarny zásah – hasiacich prístrojov, hydrantov/ suchovodov – prístup k nim, vybavenie a označenie,
- rozvodných skriň – prístup k nim a označenie,
- skladovania horľavých látok a zariadení (predovšetkým v pivničných priestoroch).

Nedostatky zo vzniknutých kontrol sú súčasťou správy za každý bytový dom (popisné číslo) samostatne s fotodokumentáciou. Správy boli zverejnené obyvateľom bytového domu za príslušný rok.

V zmysle platných predpisov a harmonogramu bola v roku 2022 na SBD I, Košice a jednotlivých bytových domoch vykonaná pravidelná:

- kontrola prenosných hasiacich prístrojov raz za 12 alebo raz za 24 mesiacov v zmysle §21 ods. (1) vyhlášky 719/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov,
- kontrola zariadení na dodávku vody (vnútorné hydranty/ suchovody) raz za 12 mesiacov v zmysle §15 ods. (2) vyhlášky 699/2004 Z.z. o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov,
- údržba požiarneho uzáveru v zmysle §9 ods. (6) vyhlášky 478/2008 Z.z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru.

Na pracoviskách spoločnosti sa vykonáva pravidelná kontrola stavu OPP v zmysle §14 vyhlášky 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a kontrola stavu BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci:

1 x za 3 mesiace preventívna protipožiarna prehliadka a kontrola stavu BOZP priestorov SBD I, Košice:

- 14.03.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka,
- 14.06.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka, opakované školenie ochrany pred požiarimi,
- 30.06.2023 - cvičný požiarly poplach,
- 18.08.2023 – mesto Košice – preventívna protipožiarna prehliadka, kontrola bytových domov zo strany preventívára mesta Košice,
- 09.09.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka,
- 10.10.2023 – šetrenie požiaru Kap. Nálepku 13, Košice – spracovanie Hlásenia o požiaru,
- 24.11.2023 – mesto Košice – vyhodnotenie preventívnych protipožiarnych prehliadok,
- 09.12.2023 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka.

Obsahom kontroly BOZP a preventívnej protipožiarna prehliadky bola kontrola:

- aktuálnosti dokumentácie BOZP a OPP,
- vykonávania školení BOZP a OPP,
- 1 x za 12 mesiacov – kontrola alkohol na pracovisku – Kontroly alkoholu v roku 2022 neboli z dôvodu vyhláseného núdzového stavu pre ochorenie COVID-19 vykonávané,
- 1 x za 3 mesiace – kontrola OOPP – záznam v knihe BOZP,
- porovnania skutočného stavu s dokumentáciou ochrany pred požiarimi,
- zariadení na protipožiarny zásah – hasiacich prístrojov, hydrantov/ suchovodov,
- požiarlych uzáverov,
- trvalej voľnosti únikových ciest,
- skladovania horľavých látok a manipulácia s nimi,
- prevádzkovania a stavu technických zariadení a technologických zariadení – vykonávanie pravidelných kontrol,
- označenia a vybavenia pracovísk a priestorov príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi.

1x za 12 mesiacov preventívna protipožiarna prehliadka bytových domov:

- PPP vykonané v termíne september – december 2022 podľa harmonogramu.

Obsahom preventívnej protipožiarnej prehliadky bytového domu bola kontrola:

- trvalej voľnosti únikových ciest a ciest na protipožiarny zásah z bytových jednotiek, výťahov, chodieb, schodiska, pivníc
- zariadení na protipožiarny zásah – hasiacich prístrojov, hydrantov/ suchovodov – prístup k nim, vybavenie a označenie,
- rozvodných skríň – prístup k nim a označenie,
- skladovania horľavých látok a zariadení (predovšetkým v pivničných priestoroch).

Nedostatky zo vzniknutých kontrol sú súčasťou správy za každý bytový dom (popisné číslo) samostatne s fotodokumentáciou. Správy boli zverejnené obyvateľom bytového domu za príslušný rok.

V zmysle platných predpisov a harmonogramu bola v roku 2022 na SBD I, Košice a jednotlivých bytových domoch vykonaná pravidelná:

- kontrola prenosných hasiacich prístrojov raz za 12 alebo raz za 24 mesiacov v zmysle §21 ods. (1) vyhlášky 719/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov,
- kontrola zariadení na dodávku vody (vnútorné hydranty/ suchovody) raz za 12 mesiacov v zmysle §15 ods. (2) vyhlášky 699/2004 Z.z. o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov,
- údržba požiarneho uzáveru v zmysle §9 ods. (6) vyhlášky 478/2008 Z.z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru.

**Kontrolná činnosť štátnych orgánov**

HaZZ – bez kontroly v roku 2022

IP – kontrola vykonaná od 15.12.2022 – 6.4.2023. Kontrolou boli zistené dva nedostatky, ktoré boli do času ukončenia výkonu inšpekcie odstránené:

- označenie priehľadných dverí – vstup do administratívno – sociálnej budovy v úrovni očí zamestnanca,
- farebné odlišenie prvého a posledného stupňa schodišťa v administratívno – sociálnej budove.

**Pracovné úrazy**

Bez pracovných úrazov a nebezpečných udalostí v roku 2022.

**Nedostatky bytové domy**

Opakujúcim nedostatkom v jednotlivých bytových domoch bola voľnosť únikových ciest z od výťahov, chodieb a schodísk, prípadne výklenkov pre protipožiarny zásah, kde väčšina nájomníkov mala/ má uložené kvety, rôzny nábytok a iné.

Zároveň je zo strany nájomníkov vytvorený samostatný vchod v priestoroch, kde sú inštalované rozvodné skrine a zariadenia na protipožiarny zásah, pričom nie je zabezpečený trvalo voľný prístup k nim napr. inštalovaním náhradného kľúča.

Vzhľadom k tomu, že vyššie uvedené odporúčame, aby jednotliví vlastníci bytových jednotiek zabezpečovali trvalo voľné prístupy k vyššie spomenutým zariadeniam a voľnosť únikových ciest.

## Nedostatky SBD I Košice

Dátum zistenia	Nedostatok / úloha	Leg. predpis
7.7.2020	Projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby (PBS) nesúhlasí so skutkovým stavom. Predložený projekt je z roku 3/1992. V súčasnej dobe prebieha rekonštrukcia vnútorných priestorov budovy.	Zákon 314/2001 §4 k); Vyhláška 94/2004

V súčinnosti s BE-SOFT, a.s. bol oslovený pán Horňák, ktorý spracoval posúdenie požiarnej bezpečnosti stavby "Košice, údržbárske stredisko SBD" pod archívnym číslom 115-97 a ktorý dodal technickú správu s výpočtami potvrdené pečiatkou a podpisom z roku 1997 a výkresové prílohy z marca 1992 od Stavoprojektu, kde sú ceruzkou zakreslené zmeny. Odpoveď pána Horňáka k predmetnému nedostatku je, že v tom čase sa výkresy PO nerobili.

## Záver

Začiatok roka 2022 podobne ako rok 2021 sa niesol v znamení pandémie, flexibilného reagovania a neustáleho hľadania nových foriem v oblasti vytvárania bezpečných pracovných podmienok na pôde zamestnávateľa. Viac, ako kedykoľvek predtým, vstupoval do popredia preventívny prvok pôsobenia BOZP a OPP tak, aby nedochádzalo k zníženiu úrovne dosiahnutých štandardov v oblasti nie len ochrany zdravia a bezpečnosti práce zamestnancov a obyvateľov bytových domov v správe, ale aj v oblasti ochrany pred požiarmi.

Rovnako, ako aj po uplynulé roky, aj v roku 2022 bola tejto problematike venovaná dostatočná pozornosť, pričom sa výrazne znížil stav zistených nedostatkov v bytových domoch oproti rokom 2020 a 2021.

Napriek tomu aj naďalej ostáva primárnym cieľom SBD I Košice prijímanie a presadzovanie účinných preventívnych opatrení, ktoré sú základom pre udržanie nastaveného štandardu predovšetkým v oblasti ochrany pred požiarmi bytových domov.

Zároveň ďalším cieľom je pružne reagovať na stále sa opakujúce nedostatky a súčasne vykonávať všetky činnosti BOZP a OPP tak, aby boli v súlade s platnou legislatívou a so zmluvnými podmienkami dodávateľa služieb BTS, OPP a PZS v spolupráci s vedením SBD I KE. Pre ďalšie obdobie SBD I KE pokračuje v nastavenom trende zabezpečovania zvyšovania úrovne kvality BOZP a OPP a implementácii všeobecných zásad prevencie v oblastiach BOZP a OPP.