

OBSAH

Ú V O D	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA	3
1. Vyhodnotenie opatrení	5
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO	9
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu	9
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV	9
1.2. Studená voda.....	10
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	11
1.4. Prevádzka vlastných kotolní	11
1.5. Výmena vodomeroch na SV, TÚV	11
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.	12
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov	12
3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva.....	14
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby	15
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov.....	15
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch.....	17
4.3 Realizácia obnovy bytových domov.....	17
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu	19
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch.....	19
4.6. Odstránenie chýb panelových škár	20
4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	20
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská.....	20
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov	21
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA.....	21
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva.....	21
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky	23
2.1. Pohľadávky.....	23
2.1.1. Pohľadávky na nájomnom.....	24
2.2. Záväzky	24
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory.	25
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, osobné pohovory, súdne a exekučné	25
rozhodnutia	25
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO a ochrany osobných údajov.....	26
5. Vybavovanie agendy.....	27
Úseky	27
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK.....	28
1. Stredisko údržby Bajkalská.....	29
2. Stredisko údržby Karpatská	32
N Á V R H O P A T R E N Í :.....	36

Správa nezávislého audítora
Stanovisko KK BD Prešov

- Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2013**
Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31.12. 2013
Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až december 2013 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2012 v €
Tabuľka č.4 – Súvaha k 31.12. 2013 - AKTÍVA
Tabuľka č.5 – Súvaha k 31.12. 2013 - PASÍVA
Tabuľka č.6 – Výkaz ziskov a strát k 31.12. 2013
Tabuľka č.7 – Hospodársky plán na rok 2014

Ú V O D

Bytové družstvo Prešov je zapísané v podnikovom registri od 15. novembra 1972. V roku 1992 bolo pretransformované z OSBD na BD Prešov v zmysle zákona č. 42/92 Zb..

Pretransformovanie družstva bolo zapísané v Obchodnom registri Obvodného súdu v Košiciach dňa 17.2.1993. V súčasnosti je Bytové družstvo Prešov zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove oddiel: Dr, vložka č.137/P.

Bytové družstvo Prešov svoju činnosť do 17.5.2012 vykonávalo podľa Stanov prijatých Zhromaždením delegátov dňa 26.11.2002 s účinnosťou od 1. januára 2003 v znení zmien a doplnkov, od 17.5.2012 vykonávalo podľa Stanov prijatých Zhromaždením delegátov dňa 17.5.2012 s účinnosťou odo dňa schválenia, na základe zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a v zmysle jednotlivých zmlúv o výkone správy.

Predmetom činnosti družstva v zmysle stanov je v podstate uspokojovanie potrieb bývania a údržby bytového fondu. Vychádzajúc z uvedeného, hospodárenie družstva je členené na:

- a/ bytové hospodárstvo,
- b/ údržbu bytového fondu,
- c/ správu družstva.

K 31.12.2013 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo 365 bytových domov, v ktorých sa nachádza 13 612 bytov. Z uvedeného počtu bolo 1 837 bytov nájomných a 11 775 bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo spravovalo aj 10 garáží nájomníkov a 105 garáží vlastníkov.

Činnosť družstva zabezpečovalo 80 zamestnancov, z toho 3 riadiaci, 9 členov predstavenstva, 5 členov kontrolnej komisie.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2013 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 21.5.2013.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2013 prebiehalo podľa hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 103,6 % a celkové výnosy na 105,9 %. Sledované obdobie bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb a to predovšetkým úpravou cien tepla, studenej vody, teplej úžitkovej vody, plynu a elektrickej energie. Veľkou mierou bolo hospodárenie Bytového družstva Prešov opäť ovplyvnené dlhoročne pretrvávajúcimi spoločensko-ekonomickými znakmi nášho regiónu a to vysokou nezamestnanosťou, nízkymi príjmami väčšiny užívateľov bytov, s čím súvisela aj platobná disciplína. Do platnosti vstúpili nové daňové a odvodové zákony na strane zamestnávateľov ako aj na strane zamestnancov. Nové daňové a odvodové zaťaženie sa vzťahovalo aj na činnosť poverených zástupcov. Taktiež vplyv na hospodárenie mala pretrvávajúca dlhová kríza v Eurozóne. Vedenie družstva a volené orgány predstavenstva BD a kontrolná komisia aj pre hospodársky rok 2013 sa snažili dodržiavať súbor opatrení k zníženiu dôsledkov krízy v podmienkach Bytového družstva. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne na zasadnutiach vedenia BD a na zasadnutiach predstavenstva BD vyhodnocovalo.

Na hospodársky život bytového družstva malo vplyv aj už v praxi používanie, uplatňovanie, dodržiavanie zosúladenia novelizácie zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Vo väčšej miere sa uplatňovala forma písomného hlasovania, ktoré, podľa potreby, sa overovalo minimálne dvoma vlastníkmi. V praxi sa realizovala úhrada do fondu opráv za používané balkónov, lodží a terás a to 25 % z plochy (krát určená sadzba) do fondu opráv bytového domu určená na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu. Zmluvne je uplatnená ochrana vkladov na bankovom účte vlastníkov. V plnej miere si užívatelia bytov začali uvedomovať potrebu dodržiavania požiarnej ochrany v rámci ochrany majetku a zdravia. V oblasti požiarnej ochrany sa v budúcnosti musí venovať ešte väčšia pozornosť všetkým užívateľom bytov a nebytových priestorov. Bytové družstvo Prešov od 1.7.2013 uplatňuje vo väčšej miere novelu zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov - za týmto účelom je spracovaný Bezpečnostný projekt. Správca BD Prešov spracováva osobné údaje vlastníkov v zmysle menovaného zákona - nie je možné bez súhlasu vlastníka poskytnúť údaje tretím stranám, správca môže poskytnúť osobné údaje bez udania dôvodu súdu a polícii.

V roku 2013 sa v praktickom hospodárskom živote uplatňovali zmluvy o výkone správy medzi jednotlivými vlastníkmi bytov v bytových domoch a správcom Bytovým družstvom Prešov. V praxi sa zabezpečovala efektívna správa bytových domov, umožnila sa pružnejšia transformácia vlastníctva bytového fondu, komplexne sa riešili otázky súvisiace s činnosťou vlastníkov bytov, nebytových priestorov a správcovských organizácií, upravili sa definície jednotlivých pojmov, vymedzili sa rozhodovacie procesy pri správe bytových domov so zreteľom na hlbšie uplatňovanie praktických poznatkov získaných pri aplikácii zákona.

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2013 pracovalo s bankovým účtom vlastníkov, ktorý tvorili pridružené bankové účty spravovaných bytových domov. Všetky bankové účty vlastníkov podliehajú ochrane vkladov. Podľa rozhodnutia vlastníkov bytových domov boli založené sporiace účty jednotlivých bytových domov, súvisiace s budúcim čerpaním finančných zdrojov a úverov na obnovu bytových domov. Vlastníkmi bytových domov boli využívané šetriace aj úverové účty pre účely obnovy bytových domov. Bytové družstvo ako správca má vytvorený samostatný účet správcu.

V roku 2013 sa uplatňovali pravidlá politiky kvality Bytového družstva Prešov v zmysle systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001: 2009, čo sa úspešne potvrdilo pri vykonanej kontrole - audite v roku 2013.

Všetci zamestnanci družstva boli na poradách bytového družstva upozornení na efektívne využívanie všetkých druhov kancelárskych potrieb v podmienkach BD Prešov. Zamestnanci sa snažili efektívne využívať všetky druhy energií – elektrická, tepelná energia a efektívne využívanie vody, aj v maximálnej možnej miere bolo šetrenie majetku všetkými zamestnancami družstva. Efektívne sa využívala výpočtová technika. V rámci reprodukcie majetku družstva sa zakúpilo len toľko výpočtovej techniky, aby bolo zabezpečené bezproblémové vyúčtovanie služieb spojených s bývaním a iných služieb poskytovaných pre klientov. Pozornosť bola venovaná aj efektívnemu využívaniu dopravných prostriedkov. Drobný spotrebný majetok sa zakupoval súhlasom predsedu a námestníkov. Zamestnanci družstva, správy a údržby sa snažili v rámci pracovnej doby efektívne nakladať s pracovným časom. Čerpanie dovolení sa realizovalo v zmysle plánu dovolení na hospodársky rok 2013 pre zamestnancov Bytového družstva.

V roku 2013 pod správu Bytového družstva Prešov pribudol 1 bytový dom. Ide o bytový dom v Prešove – Lesnícka 10.

V roku 2013 aj v čase pokračujúcej dlhovej krízy a napriek dlhotrvajúcim zníženým úrokovým sadzbám na historické minimá sa podarilo výpadok z výnosov stabilizovať. Príspevok na správu sa upravil len na základe určenej inflácie štatistickým úradom od 1.3.2013 a bude sa upravovať len do výšky inflácie, ktorá je potvrdená štatistickým úradom. Na základe dodržiavania opatrení sa pristúpilo k zníženiu počtu zamestnancov, ale nedošlo k zníženiu počtu pracovných dní. V nasledujúcich rokoch toto opatrenie sa musí sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien zákonov o správe bytov a nebytových priestorov. Poukazuje na to aj schválené uznesenie vlády SR č. 96 z roku 2010 a schválená Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015. Pre zachovanie stabilného hospodárenia a predchádzania negatívnym hospodárskym výsledkom sa budú musieť uplatniť opatrenia koncepcie. Valorizácia miezd zamestnancov sa realizovala k 1.7.2013 vo výške inflácie a s ohľadom na kolektívnu zmluvu. V prípade zhoršených hospodárskych výsledkov v roku 2014 aj toto opatrenie sa bude podrobne sledovať a analyzovať.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 46 942,04 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 078 267,58 € a celkových výnosoch 2 125 209,62 €. Hospodárske výsledky za rok 2013 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 46 942,04 € sa doporučuje prideliť:

do sociálneho fondu -	12 942,04 €
do fondu odmien -	34 000,00 €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2013 cestou fondu odmien sa doporučuje finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, vedenie družstva, predsedov samospráv, zástupcov vlastníkov, delegátov a zamestnancov družstva.

1. Vyhodnotenie opatrení

Pre splnenie stanovených cieľov boli na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Prešov dňa 21.5.2013 prijaté opatrenia. Ich vyhodnotenie je nasledujúce:

1/ **Schválený hospodársky plán rozpracovať na jednotlivé úseky a strediská. Zabezpečiť mesačne pravidelnú analýzu, kontrolu a vyhodnocovanie hospodárskeho plánu, zvlášť so zreteľom na rozanalyzovanie plnenia plánu na jednotlivých strediskách. V prípade, ak strediská nebudú dosahovať požadované výsledky, hľadať právne kroky ich osamostatnenia.**

Vedenie BD Prešov schválený hospodársky plán rozpracovalo na jednotlivé úseky a strediská, vedúcimi úsekov, stredísk, vedením BD, predstavenstvom a kontrolnou komisiou BD bola zabezpečená jeho mesačná kontrola, analýza a následné vyhodnocovanie.

V roku 2013 stredisko správy a strediská údržby Bajkalská a Karpatská dosiahli pozitívne koncoročné plusové hospodárske výsledky. Počas celého hospodárskeho roka však všetky sledované strediská vykazovali priebežne pozitívne hospodárske výsledky. V čase po hospodárskej a finančnej kríze a v čase pokračujúcej dlhovej krízy Eurozóny sa ukazuje

ako nevyhnutnosť zabezpečenia údržby riešiť aj iným spôsobom t.j. dodávateľsky, resp. je nutné tento vznikajúci a prehlbujúci sa problém riešiť v budúcnosti aj organizačnými zmenami družstva a to oddelením správy a údržby, vytvorením samostatného právneho subjektu údržby – daný stav sa taktiež analyzoval na zasadnutiach vedenia a predstavenstva BD a pokračuje sa v právnej analýze potreby realizovať tieto organizačné zmeny.

V nasledujúcom období sa hodinová zúčtovacia sadzba upraví zvýšením o 0,50 €. Dátum platnosti určí predstavenstvo BD.

2/ Zabezpečiť v zmysle novelizovaného zákona o Ochrane osobných údajov – upravený Bezpečnostný projekt v podmienkach Bytového družstva Prešov.

Bytové družstvo Prešov od 1.7.2013 uplatňuje v plnej miere zákon č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov – správca BD Prešov spracováva osobné údaje vlastníkov, ktoré v zmysle uvedeného zákona, nie je možné bez súhlasu vlastníka poskytnúť údaje tretím osobám. Správca môže poskytnúť osobné údaje bez udania dôvodu súdu a polícii. Aj v roku 2014 je nutné sledovať vývoj predmetného zákona.

3/ Zabezpečiť realizáciu nových zmlúv poverených zástupcov, dohodárov, realizovať odvodové a daňové povinnosti v rámci schválených právnych predpisov.

V priebehu mesiacov január až jún 2013 Bytové družstvo pre poverených zástupcov, dohodárov realizovalo nové príkaznícke zmluvy z dôvodu nových platných odvodových a daňových právnych predpisov týkajúcich sa zabezpečenia chodu bytových domov.

4/ Zabezpečiť a prehliadnúť systém manažérstva kvality STN EN ISO 9001: 2009 v zmysle politiky kvality Bytového družstva Prešov.

Bytové družstvo Prešov získalo od 1.6.2006 po vykonaní auditu certifikačným orgánom PROCERT Bratislava certifikát manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2009 a následne každoročne sa vykonával dohľad, ktorý potvrdil správnosť manažérskej a riadiacej práce Bytového družstva Prešov. V máji 2012 BD Prešov úspešne obhájilo platnosť licencie, prebehol recertifikačný audit novej, vyššej triedy systému manažérstva kvality. Pravidelný kladný hospodársky výsledok Bytového družstva Prešov a spokojnosť väčšiny užívateľov bytov je potvrdením správneho rozhodnutia zavedenia systému kvality riadenia v zmysle STN EN ISO 9001:2009.

5/ Zabezpečiť v podmienkach bytového družstva naplnenie smernice o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu vyplývajúce zo zákona č.297/2008 Z.z. a č.445/2008 Z.z.

Predstavenstvo a vedenie BD Prešov vypracovalo podľa pokynov ústredia SZBD smernicu v rozsahu zákona č.297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č.445/2008 Z. z. a schválilo ich predstavenstvo BD Prešov na svojom zasadnutí už v roku 2010 a sú naďalej platné aj v roku 2011 - 2013. Táto smernica slúži k ochrane legalizácie príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2013 sa v podmienkach bytového družstva nerealizovali zo strany užívateľov bytov žiadne podozrivé finančné transakcie.

6/ Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2013 a následné roky. Audit vykoná Ing. Tropp Marián – licencia SKAU č. 575.

BD Prešov v zmysle zákona o účtovníctve zabezpečilo auditorsky dohľad nad hospodárením družstva. Túto činnosť vykonával Audit TM s.r.o., Ing. Tropp Marián

držiteľ audítorskej licencie SKAU č.575, Južná 1506/3, Kežmarok. Svoju činnosť vykonával v období október 2013 až apríl 2014.

Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

7/ Zabezpečiť postupnú obnovu budov a majetku vo vlastníctve Bytového družstva Prešov s prihladením na analýzy hospodárenia všetkých stredísk.

V roku 2013 vedenie BD po pravidelných analýzach financií a nutnosti investícií obnovy budov a priestorov vo vlastníctve družstva doporučilo majetok družstva užívať a udržiavať v predmetnom stave a pripraviť sa na obnovu vstupu na budove správy v nasledujúcich hospodárskych rokoch.

8/ Zvýšenú pozornosť venovať protipožiarnej ochrane, ochrane majetku spravovaných bytových domov a ochrane a bezpečnosti zdravia bývajúcich

Vlastníci boli opätovne upozornení, že platia sprísnené podmienky zákona „O ochrane pred požiarom č. 314/2001 Z.z. – je nutné zo spoločných priestorov odstrániť všetky skladované nepoužívané veci a zariadenia jednotlivých vlastníkov - musia byť voľné únikové cesty – prechody - pivničné chodby, schodiská, vestibuly a pod..

9/ V roku 2013 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov /hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov/. Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesením vlastníkov cestou schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním vlastníkov BD Prešov zabezpečovalo finančné zdroje a technickú dokumentáciu z dôvodu komplexných a čiastkových obnov bytových domov – obnova obvodového plášťa, výmena presklenných schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov a výťahov. V roku 2013 bolo požiadané o 2 úvery cestou Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 55 000,-€. Jeden bytový dom realizoval úver cestou OTP Banky vo výške 20 000,-€. Pre 11 bytových domov sa realizovalo financovanie cestou štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 1 844 431,94 €. Od Slovenskej sporiteľne boli získané tri úvery v celkovej výške 688 000,-€.

10/Pokračovať v realizácii prevodov bytov podľa platného zákona č.182/93 Z.z. a príslušných noviel.

V súlade so stanoveným opatrením BD Prešov vykonalo prevod vlastníckych práv k bytu, nebytovému priestoru a pozemku na základe podaných žiadostí o prevod. V priebehu hospodárskeho roka 2013 sa vykonalo 141 prevodov bytov a 28 pozemkov do osobného vlastníctva.

11/ Pozornosť venovať všetkým pohľadávkam. V praxi realizovať na základe účtovných zákonov vytváranie opravných položiek. U neplatičov realizovať súdne rozhodnutia, platobné príkazy, dobrovoľné dražby.

Vedenie BD spolu s oddelením správy bytov, členmi kontrolnej komisie využilo všetky dostupné postupy a metódy k udržaniu stavu platobnej disciplíny u užívateľov bytov, čo poukazuje aj stav pohľadávok. V roku 2013 bolo podaných sedem návrhov na vykonanie dobrovoľných dražieb, ktoré sa doriešili v roku 2013 tým, že vlastníci bytov uhradili pozdlžnosti za služby spojené s bývaním vrátane poplatkov pred samotnou realizáciou dobrovoľnej dražby. Jeden vlastník sa voči vyhláseniu dobrovoľnej dražby odvolal.

Stav pohľadávok k 30.04.2000 20 423 tis. Sk /677 tis. €/

31.12.2008	9 781 tis. Sk /324 tis. €/
31.12.2009	470 tis. € /14 160 tis. Sk/
31.12.2010	428 tis. €
31.12.2011	445 tis. €
31.12.2012	446 tis. €
31.12.2013	438 tis. €

Stav predpisu mesačných zálohových platieb

k	1. 1.2002	32 135 tis. Sk / 1 066 tis. €/
	1. 1.2008	56 075 tis. Sk / 1 861 tis. €/
	1. 1.2009	1 861 tis. € /56 064,5 tis. Sk/
	1. 1.2010	1 739 tis. €
	1. 7.2011	1 768 tis. €
	1. 1.2012	1 892 tis. €
	1. 1.2013	1 927 tis. €
	1. 1.2014	1 957 tis. €

V roku 2013 nastal mierny pokles stavu pohľadávok za služby spojené s bývaním. Tak ako v predchádzajúcich rokoch, aj v nasledujúcom období sa platobnej disciplíny užívateľov bytov musia venovať všetci zainteresovaní zamestnanci družstva z dôvodu bezproblémového zabezpečenia všetkých dodávok energií, tovarov a služieb.

Problémom ostávajú tzv. dlhodobé pohľadávky, prevažne sa jedná o nevysporiadané dedičské konania, odzrkadľuje sa pomerne vysoká nezamestnanosť a nižšie príjmy obyvateľov bývajúcich v panelových domoch. Platobná disciplína starších obyvateľov je výrazne lepšia, ako u mladších vekových skupín.

12/ V rámci vylepšenia celkových výnosov bytového družstva v maximálnej možnej miere ponúknuť k prenájmu všetky voľné nebytové priestory v rámci bytového družstva.

Nebytové priestory BD Prešov v rámci vylepšenia hospodárskych výsledkov družstva boli poskytnuté fyzickým a právnickým osobám k prenájmu.

13/ Na základe Zásad tvorby zálohových platieb a vyúčtovania nákladov súvisiacich s bývaním, realizovať úpravu predpisov mesačných zálohových platieb v prípade zmeny cien alebo zmien spotreby energií.

Na základe zmien cien tovarov, služieb a energií, v roku 2013 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1.4.2013 a k 1.7.2013. Je potrebné opätovne upozorniť všetkých užívateľov bytov, že na základe zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v prípade omeškania alebo krátenia platieb za služby spojené s bývaním sa uplatňujú poplatky alebo úroky z omeškania podľa Obchodného a Občianskeho zákonníka a zmluvy o výkone správy.

14/ Aj v roku 2013 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

Všetci poverení zamestnanci dôsledne, objektívne a včas reagovali na došlé podnety, žiadosti, námety, sťažnosti. Predovšetkým sa kladol dôraz na dodržiavanie platných právnych, odborných a družstevných predpisov a zákonov.

15/Dbat' na kvalitnú evidenciu došlej písomnej agendy čo do konkrétnosti, vybavovania, podpisovania, vyrad'ovania a uloženia spisov v zmysle platného Registratúrneho poriadku a Registratúrneho plánu BD Prešov.

V zmysle platného Registratúrneho poriadku BD Prešov sa v roku 2013 pokračovalo v kvalitnej evidencii došlej pošty na jednotlivých úsekoch. Poverené osoby evidovali a kontrolovali správnosť zaevidovania a odoslania písomností.

II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu

Vyhodnocovanie spotreby tepelnej energie v roku 2013 bolo vykonávané metódou dennostupňov a potrebou tepla na jednotku plochy. Spotreba teplej úžitkovej vody sa vyhodnocovala v potrebe tepla na prípravu TÚV /kWh/m³/, ako aj koeficientom medzi sumou bytových vodomero v bytoch a fakturačným vodomero v kotolni.

1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV

Na dodávku energií má BD Prešov uzatvorené zmluvy so všetkými dodávateľmi. Dodávky tepla sú realizované podľa dohodnutých vykurovacích kriviek. Problémy s dodávkami tepla boli s jednotlivými dodávateľmi riešené priebežne. Problémy sa vyskytli len na zdroji tepla Prešov, Šváby K-1 z dôvodu zavzdušňovania sa po rekonštrukcii zdroja K-2. Zdroj tepla Nezábudova 31 prevádzkuje Sabyt s.r.o., údaje sú uvedené u tohto dodávateľa.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010	Rok 2009
Spravbytkomfort a.s. Prešov	60 322 622	62 165 930	63 015 953	68 510 147	54 019 048
BH mesta V.Šariš	1 060 351	1 134 066	1 155 168	1 246 868	1 151 664
TEKO Košice	-	-	-	-	10 868 768
Sabyt s.r.o. Sabinov	5 195 530	5 472 723	5 211 300	6 117 918	5 705 896
Lonler Sabinov	-	144 555 (5 mes.)	251 916	291 972	277 611
SPOLU:	66 578 503	68 917 274	69 634 337	76 166 905	72 022 987

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010	Rok 2009
Počet dennostupňov D°	3682,5	3789,6	3670,4	3956,4	3598,1
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň	18 080	18 186	18 972	19 252	20 017

Prehľad priemerných teplôt a vykurovacích dní:

Ukazovateľ	Rok 2013	R.2012	R.2011	R. 2010	R. 2009	R. 2008
Dni dodávky tepla	218	216	207	234	218	239
Priem. denná teplota	3,11	2,46	2,27	3,09	3,5	4,8

Opatreniami, ktoré boli vykonané v bytových domoch v správe BD Prešov, a to hlavne realizáciou hydraulického vyregulovania, termostatických ventilov a PRVN, ale aj individuálnymi výmenami výplňových otvorov, zateplením stropov suterénov, výmenou vchodových dverí, zateplením striech, komplexných zateplení, naďalej dochádza k evidentnej úspore tepelnej energie bytových domov.

Nákup tepelnej energie na prípravu TUV od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010
Spravbytkomf. Prešov	30 043 288	31 345 103	32 685 899	33 491 316
BH mesta V. Šariš	477 749	475 108	438 012	465 415
TEKO Košice	-	-	-	-
Sabyt s.r.o Sabinov	3 200 791	3 666 931	3 539 136	3 675 895
Lonler Sabinov (5 mes.)	-	70 610	145 150	153 961
SPOLU:	33 721 828	35 557 752	36 808 197	37 786 587

Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví boli jednotlivým dodávateľom určené maximálne ceny tepelnej energie. Ceny sú dvojzložkové a pozostávajú z variabilnej zložky maximálnej ceny tepla pre domácnosti v €/kWh a fixnej zložky maximálnej ceny tepla v €/kW. Ceny v tabuľke sú vrátane DPH a sú cenami, ktoré dodávatelia upravili na konci roka a sú nižšie ako maximálne ceny.

Dodávateľ	Rok 2013 VZ	Rok 2013 FZ	R 2012 VZ	R 2012 FZ
Spravbytkomf. Prešov	0,057720	192,77436	0,059988	182,75064
BH mesta V. Šariš	0,0495	163,0	0,0545	160,5442
Sabyt s.r.o Sabinov	0,06516	172,61544	0,06468	155,81076
Sabyt v Lipanoch	0,06828	197,94012	0,07416	175,79304
Lonler s.r.o. Sabinov			0,0624	148,51596

Zoznam použitých skratiek:

VZ – variabilná zložka ceny tepla

FZ – fixná zložka ceny tepla

URSO – Úrad pre reguláciu sieťových odvetví

Základné údaje o dodávke a spotrebe tepla v objektoch za rok 2013, spracované Slovenskou inovačnou a energetickou agentúrou, sú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk, Aktuality Energetická efektívnosť.

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov /VVS, plus obce/ sme nakúpili 744 797,026 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 949 877,23 €, zrážkovú vodu 104 847,97 m³ v hodnote 113 063,69 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30.6.2013 a k 31.12.2013. Pre zvýšenú zainteresovanosť vlastníkov a nájomníkov bytov na znižovaní koeficientu rozdielu medzi fakturačným vodomermom VVS a bytovými vodomermi sme oslovili predsedov dotknutých samospráv a splnomocnených zástupcov vlastníkov, aby vykonali vlastné kontrolné odpočty a snažili sa zistiť príčinu vyšších koeficientov. Z dôvodu zvýšeného počtu únikov vody na vodovodných prípojkách a ich morálneho opotrebovania odporúčame mesačne sledovať spotrebu na fakturačných vodomeroch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010	Rok 2009
Spravbyt. Prešov	329.471,517	334.484,67	351.519,61	366.442,05	268.258,70
BH V. Šariš	4.626,356	4.925,02	5.256	5.585	5.511
TEKO Košice	-	-	-	-	95.077,92
Sabyt Sabinov	29.345,38	31.884,46	32.742,96	34.753,98	35.699,93
Spolu	363.443,253	371.294,15	389.518,57	406.781,03	404.547,55

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2013 bol hydraulický vyregulovaný bytový dom Prešov, Levočská 49-53 a bola priebežne zabezpečovaná realizácia projektovej dokumentácie hydraulického vyregulovania za odberným miestom po každej významnej obnove bytových domov, ako aj nastavenie technických parametrov na jednotlivých armatúrach.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2013 BD prevádzkovalo 31 vlastných kotolní, z toho 3 kotolne na pevné palivo (6 b.j. Brezovica a 6 b.j. Krivany) a 28 kotolní na zemný plyn.

Pred vykurovacou sezónou boli vykonané technické odborné prehliadky všetkých kotolní na plyn. V kotolniach na plynné palivo boli vykonané aj revízie horákov a kotlov podľa harmonogramu revízií. Vo všetkých kotolniach boli vykonané kontroly a čistenie komínov. Obsah CO v kotolniach je meraný mesačne.

K 31.12.2013 bola zrušená kotolňa Petrovany 404 -vlastníci si zriadili vlastné individuálne vykurovanie.

1.5. Výmena vodomeroch na SV, TÚV

V roku 2013 bola zrealizovaná výmena vodomeroch v súlade so zákonom č. 142/2000 Z.z., § 9, ods.4, a schváleným plánom opráv a údržby. Vymenené vodomery na TÚV a studenú vodu:

Ukazovateľ	Počet vymenených vodomeroch na TÚV	Počet vymenených vodomeroch na SV	Počet nesprístupnených bytov
ÚS Bajkalská	454 ks	3 636 ks	35 ks
Spolu:	454 ks	3 636 ks	35 ks

Vlastníkov a nájomníkov bytov, ktorí nesprístupnili byty k výmene určeného meradla sme vyzvali doporučenými listami k sprístupneniu bytov a výmene určeného meradla. V prípade, že nie je umožnený prístup do bytu vyúčtovanie realizujeme v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.

V roku 2013 neboli montované nové pomerové rozdeľovače nákladov tepla EPRVN v bytoch. Upozorňujeme vlastníkov, že v roku 2013 bola pripravovaná novela zákona č.657/2004 Z.z. o tepelnej energetike, ktorá bude riešiť aj povinnosť pomerových rozdeľovačov tepla na vykurovacích telesách, v byt. domoch s podlahovou plochou nad 500 m², s predpokladaným termínom realizácie do konca roka 2016.

2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov

Bytové družstvo Prešov na základe Zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má zriadený pre každý bytový dom na zabezpečenie prevádzky domu, opráv a údržby Fond prevádzky, opráv a údržby (FPOÚ). Pod pojmom oprava a údržba je zahrnutá údržba, opravy, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov. Do FPOÚ vlastníci prispievajú sadzbou na spoluvlastnícky podiel. V zmysle zákona č.268/07 Z.z. s vydaním nových predpisov platných od 1.7.2008 do 31.6.2011 za služby spojené s bývaním sa FPOÚ vytváral len na spoluvlastnícky podiel bez tvorby na výhradne technické zariadenia. Podľa novely zákona č.70/2010 Z.z. od 1.7.2011 v mesačných predpisoch zálohových platieb sa úhrada do fondu opráv tvorí taktiež aj za používané balkónov, lodžií a terás (25% z plochy balkónov, lodžií a terás krát určená sadzba) do fondu opráv bytového domu určená na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu.

Rezerva fondov prevádzky, opráv a údržby v podmienkach bytového družstva nahradzuje odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1.7.2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení. Čerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu hodnotiaceho roka 2013 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné :

	Stav k 1.1.2013	Čerpanie 2013	Tvorba 2013	Stav 31.12.2013
SPOLU	11 069 081 €	5 946 754 €	6 571 204 €	11 693 531 €
Bytové domy, vrátane výhrad. tech. zariadení	10 750 755 €	5 847 414 €	6 474 763 €	11 378 104 €
Garáže	40 807 €	67 €	6 855 €	47 595 €
Bytové jednotky	277 519 €	99 273 €	89 586 €	267 832 €

Vyhradené technické zariadenia

Čerpanie vyhradených technických zariadení t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarňa ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 296 053,- €.

Stav Fondov prevádzky, opráv a údržby bytových domov v rokoch 2000 - 2013

Stav k 31.12.2000	16 924 tis. Sk
k 31.12.2005	135 468 tis. Sk
k 31.12.2006	171 014 tis. Sk
k 31.12.2007	203 702 tis. Sk
k 31.12.2008	240 395 tis. Sk
k 31.12.2009	9 390 464 € /282 897 tis.Sk/
k 31.12.2010	9 904 884 €
k 31.12.2011	10 162 208 €
k 31.12.2012	11 069 081 €
k 31.12.2013	11 693 351 €

Čerpanie Fondov prevádzky, opráv a údržby bytových domov v rokoch 2000 – 2013

Stav k 31.12.2000	51 190 tis. Sk
k 31.12.2005	69 785 tis. Sk
k 31.12.2006	83 003 tis. Sk
k 31.12.2007	102 220 tis. Sk
k 31.12.2008	118 962 tis. Sk
k 31.12.2009	5 034 727 € /151 676 tis.Sk/
k 31.12.2010	5 595 023 €
k 31.12.2011	6 214 984 €
k 31.12.2012	5 620 221 €
k 31.12.2013	5 946 754 €

Čistý stav Fondu prevádzky, opráv a údržby obytných domov bol zvýšený v priebehu rokov 2000 až 2013 zo 16 mil. Sk /531 tis. €/ na 11 693 tis. €.

Z vyčerpaných finančných prostriedkov fondu opráv bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 765 582,74 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 320 814,31 €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 320 814,85 €, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 125 958,576 €. Napriek tomu sa vlastníci pravidelne snažia upravovať fondy opráv na budúce potrebné práce.

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod.. Nejde len o zvyšovanie fondu opráv, ale predovšetkým o investovanie finančných prostriedkov hlavne do obnovy, ktoré nám z dlhodobého hľadiska prinášajú úsporné energetické opatrenia, predlžujú životnosť stavebných prvkov bytových domov, znižujú možnosti výskytu plesní, zatečení a pod.. Je nutné upozorniť, že v nasledujúcich rokoch sa budú musieť pripraviť finančné a technické podmienky na modernizáciu výťahov z dôvodu ich bezpečných prevádzok. V nasledujúcich rokoch sa budú musieť vytvárať finančné zdroje na ochranu majetku z hľadiska požiarnej ochrany a investície do modernizácie požiarnych zariadení. Vlastníci mnohých bytových domov využili možnosť získať a investovať iné finančné zdroje ako vlastné. Ide predovšetkým o úverové zdroje stavebných sporení, využitie úverov zo ŠFRB a komerčných

bánk. Je nutné znovu zdôrazniť, že tie bytové domy, ktoré majú poddimenzovanú tvorbu fondu a v najbližších rokoch budú musieť investovať do obnovy a modernizácie, musia zvyšovať fondy opráv a pokúšať sa získať aj ďalšie finančné zdroje z iných finančných inštitúcií. Pre získanie úverov je potrebný súhlas dvoj tretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov.

Fondy opráv bytov nám každoročne klesajú z dôvodu prevodov bytov do vlastníctva. Počet vlastníkov bytov narastá a týmto vlastníkom odpadá povinnosť tvoriť tento fond. Fondy výhradne technických zariadení sa od 1.7.2008 už netvoria, v zmysle zosúladienia zákona 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmlúv o výkone správy sa finančné prostriedky tvoria v zmysle celkovej tvorby fondu opráv podľa spoluvlastníckych podielov a sú od 1.7.2008 čerpané priebežne podľa plánov revízných a porevízných opráv už z celkového fondu opráv. Celková finančná analýza fondov ukazuje, že aktívnymi a predvídanými krokmi predstavenstva, vedenia, kontrolnej komisie, poverených zástupcov vlastníkov, ale aj zlepšenej činnosti samotných vlastníkov sa zlepšuje celkové financovanie. Finančné výsledky v roku 2013 ukázali správnosť dlhodobého plánovania tvorby fondov a následného čerpania a investícií a ukázali možnosti využitia iných zdrojov na obnovu.

3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva

K 31.12.2013 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13 612 bytov v 365 bytových domoch. Z uvedeného počtu bolo 11 775 bytov vo vlastníctve a 1 837 nájomných. To znamená, že do vlastníctva bolo celkom prevedených 86,50 % bytov.

Za obdobie od 1.1.2013 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 141 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 28 zmlúv a prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Katastrálny úrad v Prešove – Správa katastra Prešov, resp. Sabinov vydal rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností.

Prehľad správy bytového a nebytového fondu podľa lokalít k 31.12.2013

Lokalita			
	Bytové domy	Byty	garáže
Mesto Prešov	241	11 599	141
V. Šariš	16	214	6
Sabinov	29	1 009	7
Lipany	27	478	0
36 obcí	52	312	136
Spolu	365	13 612	290

Od 1.1.2013 pod správu BD Prešov pribudol jeden bytový dom v Prešove – Solivare, na ulici Lesnícka 10 so štyrmi bytmi.

Po prevode bytu do vlastníctva nezaplatením základného členského vkladu, resp. dohodou zaniklo členstvo v družstve 717 vlastníkom a z titulu uzatvorenia kúpno-predajnej alebo darovacej zmluvy zaniklo členstvo v družstve 399 vlastníkom. Za obdobie od 1.1.2013 do

31.12.2013 takto zaniklo členstvo v Bytovom družstve Prešov celkom 1 116 vlastníkom bytov a k 31.12.2013 Bytové družstvo evidovalo 5149 členov. Z tohto počtu bolo 3 236 členov - vlastníkov, 1 837 členov - nájomcov a 76 nebývajúcich členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2012	2013
Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	60	64
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	8	8
Žiadosti o trvalé spolubývanie	24	18
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	28	29
Žiadosti o pridelenie bytu po neplatičoch	4	4

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2012	2013
Kúpno – predajné zmluvy	226	272
Darovacie zmluvy	53	63
Zámenné zmluvy	3	2
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	75	77
Dražobné konania	1	0

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

Úlohy investičného oddelenia vyplývali z prijatého plánu úloh pre rok 2013, ktorý na základe požiadavky vlastníkov bytov v bytových domoch naďalej kládol dôraz na modernizáciu bytového fondu. Komplexná obnova bytových budov sa zamerala na :

- odstránenie systémových porúch budov postavených panelovou technológiou,
- tepelnú ochranu stavebných konštrukcií (ich dodatočné zateplenie),
- obnovy plochých striech (ich dodatočné vyspádovanie a dodatočné zateplenie),
- výmenu výplňových konštrukcií,
- modernizáciu a výmenu jednotlivých častí výťahov, resp. výmenu pôvodných výťahov za nové ako celok,
- úprava spoločných priestorov bytových domov (nové nášľapné vrstvy podlahových konštrukcií, maľby a nátery).

4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov

Úlohou obnovy plochých striech bytových domov je predchádzanie vzniku porúch z dôvodu zatekania dažďovej vody do vnútorného prostredia bytových budov, z dôvodu tvorby kondenzácie vodných pár na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp a plesní v bytových priestoroch. Cieľom obnovy plochých striech bytových domov je taktiež zlepšenie požadovaných tepelnotechnických parametrov existujúcich strešných plášťov bytových budov (tepelný odpor stavebnej konštrukcie R ($m^2.K/W$), zníženie súčiniteľa prechodu tepla konštrukcie U ($W/ m^2.K$), zníženie mernej potreby tepla na vykurovanie bytovej budovy ($Q_{H,nd}$ v $kWh/(m^2.a)$).

V rámci obnovy plochých striech bytových domov sa v roku 2013 najčastejšie uplatňovala technológia dodatočného vyspádovania pôvodného strešného plášťa vrstvou spádového penobetónu v spáde min 1°, čím sa vlastne končí éra plochých striech s nulovým spádom, ktoré sú v mnohých prípadoch jednou z najčastejších príčin zatekania vody do vnútorného prostredia bytových budov. Aplikáciou uvedenej technológie je možné dôkladne a bezpečne odvieť zrážkovú vodu z plochých strešných konštrukcií. Po dodatočnom vyspádovaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného plášťa v zmysle platných nových tepelnotechnických noriem (STN 73 0540 - 2, 3 z roku 2012 - Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov, tepelná ochrana budov) a to aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu EPS Stabil v hrúbke minimálne 100 mm s cieľom dosiahnutia minimálnych požadovaných hodnôt tepelného odporu pre rekonštruované strešné plášte s prihliadnutím na energetickú certifikáciu budov potrebnú ku kolaudácii budov po ich významnej obnove (v zmysle zákona č. 300/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov).

V druhom prípade sa na základe požiadaviek vlastníkov bytov v bytových domoch uplatňovala technológia vyspádovania a potrebného zateplenia pôvodného strešného plášťa aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu v spáde min 1° (aplikácia spádových klinov – tepelná izolácia na báze stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, ukladaná na väzbu). V tomto prípade hydroizolačnú vrstvu strešného plášťa tvorí mPVC fólia hrúbky minimálne 1,5 mm uložená na separačnú vrstvu (geotextíliu). PVC fólie boli buď mechanický kotvené, alebo sa aplikovala technológia zaťaženia hydroizolačnej vrstvy novou zaťažovacou vrstvou – štrkom v zmysle statických požiadaviek.

Samotnú rekonštrukciu strešných plášťov sme uplatňovali len pri menších bytových domoch, kde boli ponechané pôvodné hydroizolačné vrstvy, na ktoré sa aplikovali nové modifikované asfaltové pásy požadovaných hrúbok. Obdobne uvedený spôsob rekonštrukcie bol aplikovaný u dvojplášťových striech bytových domov, kde ukladanie tepelnoizolačnej vrstvy stráca význam bez dodatočného zateplenia obvodového plášťa (potrebné uzatvorenie prevetrávanej vzduchovej vrstvy). V roku 2013 bola uvedená technológia aplikovaná konkrétne na 1 bytovom dome (Čergovská 22, 24, Prešov). Uvedený spôsob rekonštrukcie bolo možné využiť predovšetkým na strechách s dostatočnými spádovými vrstvami v zmysle platných slovensko-technických noriem a odbornej literatúry. Súčasťou týchto rekonštrukcií bola výmena klampiarskych stavebných prvkov (napr. oplechovanie atiky, výmena striešok nad lodžiami a pod.) vrátane strešných výlezov.

Vzhľadom na časté opakujúce sa poruchy plochých striech s nulovým spádom bola na základe požiadavky vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Janka Kráľa 3, Veľký Šariš, aplikovaná technológia zastrešenia bytového domu drevenou krovovou konštrukciou (sedlového tvaru) nízkeho sklonu. Strešná krytina bola navrhnutá a následne zrealizovaná z mPVC hrúbky 1,5 mm. Nová tepelnoizolačná vrstva bola ukladaná (voľne uložená) na stropnú konštrukciu najvyššieho nadzemného podlažia. Obdobne technológia zastrešenia bytového domu drevenou krovovou konštrukciou (sedlového tvaru) nízkeho sklonu, bola navrhnutá na ul. Ďumbierska 2, 4, Prešov. V tomto prípade bola použitá nová strešná krytina z LPL plechu.

Súčasťou obnovy plochých striech bytových domov v roku 2013 bola dodávka a montáž ventilačných turbín s cieľom oživenia v mnohých prípadoch nefunkčného odvetrania vnútorného prostredia bytových budov a s cieľom predchádzania vzniku kondenzácie vodných pár na vnútornom povrchu stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp v bytových priestoroch. Ventilačné turbíny pracujúce na princípe

termodynamického vztlaku (nie je potrebný zdroj energie) sa navrhujú osobitne pre stavebnú sústavu BA-NKS, T 06B alebo P1.14, pričom rozhodujúcim faktorom je účinná výška vetracieho potrubia. V roku 2013 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 10 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalčných šachtách).

Rekonštruované strešné plášte za rok 2013.

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Solivarská 33, 35	357 m ²	Modif.pásky+EPS	34.505,40 €
2	Lesnícka 30-34	449 m ²	Modif.pásky+EPS	27.096,29 €
3	Bajkalská 8-12	580 m ²	Modif.pásky+EPS	63.419,88 €
4	Sabinovská 23-33	982 m ²	Modif.pásky+EPS	107.472,54 €
5	Janka Kráľa 3, V. Šariš	175 m ²	PVC fólia + MW	21.802,64 €
6	Pod Kopaninou 7-11, Lipany	750 m ²	PVC fólia + EPS	32.977,67 €
7	Komenského 34, 35, Sabinov	371 m ²	PVC fólia + EPS	25.378,01 €
8	Mírka Nešpora 11-15	535 m ²	PVC fólia + EPS	36.967,30 €
9	Požiarnická 27	173 m ²	Modif.pásky+EPS	13.221,14 €
10	17.novembra 72, 73, Sabinov	529 m ²	PVC fólia + EPS	29.699,00 €
11	Tomášikova 16-28	1565 m ²	PVC fólia + EPS	78.112,50 €
12	Ďumbierska 3, 5	704 m ²	PVC fólia + EPS	33.107,82 €
13	Ďumbierska 2, 4	540 m ²	LPL plech	43.780,56 €
14	Čergovská 22, 24	559 m ²	Modifik. pásky	12.991,25 €
15	Lesnícka 16, 18	430 m ²	Modif.pásky+EPS	31.115,12 €
16	Prostejovská 26-34	959 m ²	Modif.pásky+EPS	67.322,74 €
	C e l k o m:	9.658 m²		658.969,86 €

4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch

V prvom polroku 2012 bola spracovaná a zaslaná 1 žiadosť Obvodnému úradu Prešov na odstránenie systémovej poruchy pre bytový dom na ul. Požiarnická 27, Prešov. MDVaRR SR po posúdení predloženej žiadosti poskytlo vlastníkom bytov dotáciu na odstránenie systémovej poruchy na štítových stenách bytového domu vo výške **12.580,- €**.

4.3 Realizácia obnovy bytových domov

V roku 2013 pokračovala realizácia obnovy bytových domov. V rámci obnovy bytových domov bola realizovaná obnova ich strešných konštrukcií, zateplenie obvodového plášťa kontaktným zateplovacím systémom predovšetkým na báze vypeňovaného penového polystyrénu, zateplenie stropov suterénu zo strany chladnejšieho prostredia, výmena výplňových konštrukcií vrátane realizácie nových vstupných zádverí (murované alt. plastové). V súčasnosti je pôvodný bytový fond v situácii, kedy je potrebné naďalej riešiť jeho obnovenie s cieľom predchádzania rôznych porúch a rešpektovania nových trendov v stavebníctve na základe požiadaviek spoločnosti. Bytové družstvo Prešov ako správca viacerých bytových domov v prešovskom regióne uprednostňuje komplexnú obnovu bytových domov. Je zrejmé, že vlastníci bytov si postupne uvedomujú potrebu komplexného riešenia obnovy bytových budov, čo sa preukázalo konkrétne v 12 bytových domoch, kde v roku 2013 bolo realizované zateplenie obvodového plášťa súčasne so zateplením obvodových stien lodžií bytových domov (alebo balkónov).

Úlohou obnovy bytových domov je predovšetkým potrebné zníženie ich energetickej náročnosti, zníženie potreby tepla na vykurovanie, resp. zníženie spotreby energie na vykurovanie (hodnotiacim faktorom v zmysle platnej legislatívy je napr. merná potreba energie na vykurovanie $Q_{H,nd}$ v kWh/(m².a). V zmysle platného zákona č. 300/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky č. 364/2012, ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti budov a obsah energetického certifikátu, je nutná komplexná obnova bytových domov s cieľom zníženia ich energetickej náročnosti a ich zatriedenia do energetickej triedy (hodnotenie podľa množstva dodanej energie EP). V roku 2013 bolo najviac obnovených bytových domov zatriedených do energetickej triedy B.

Okrem iného, úlohou obnovy bytových domov je predchádzanie vzniku porúch stavebných konštrukcií s cieľom predĺženia ich technickej životnosti (príkladom sú rôzne oplechovania stavebných konštrukcií, riešenie úpravy pozdĺžnych a zvislých škár sendvičových obvodových plášťov a pod.), pričom je dôležité, že východiskom k riešeniu uvedenej problematiky je dostatočný objem vlastných finančných prostriedkov vo fonde opráv bytového domu.

Realizácia obnovy bytových domov v roku 2013:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Janka Kráľa 3, Veľký Šariš	46.419,35 €	595	Zateplenie+ plasty + zádverie
2.	Lesnícka 30-34	78.275,70 €	1290	Zateplenie + plasty
3.	Bajkalská 8-12	212.322,42 €	3500	Zateplenie + plasty
4.	Požiarnická 27 (štítové steny)	25.166,20 €	607	Zateplenie štítových stien
5.	Mukačevská 14	64.081,45 €	1241	Zateplenie + plasty
6.	Karpatská 4-7	190.301,51 €	2007	Zateplenie + plasty + zádveria
7.	17.novembra 72,73, Sabinov	107.619,22 €	2320	Zateplenie + plasty
8.	Prostejovská 26-34	297.677,26 €	4786	Zateplenie
9.	Martina Benku 1	269.003,40 €	5324	Zateplenie
10.	Komenského 34,35 Sabinov	128.832,57 €	2441	Zateplenie + plasty+ zádveria
11.	Murgašova 13,14, Sabinov	177.903,40 €	2448	Zateplenie + zádveria
12.	Švábska 64-70	201.680 €	2857	Zateplenie+ plasty
13.	Pod Kopaninou 7-11, Lipany	128.389,36 €	2725	Zateplenie+ plasty
14.	Lomnická 24-28	127.437,44 €	2825	Zateplenie
15.	Sabinovská 23-33	329.832,46 €	5383	Zateplenie + zádveria
16.	Royova 1, Švábska 51 (štítová stena)	9.989,83 €	290	Zateplenie štítovej steny
	Spolu:	2.394.931,57€	40.639	

V roku 2013 sa začala obnova na ul. Mirka Nešpora 11-15, Prešov, Tomášikova 16-28, Prešov a Matice slovenskej 15-18, Sabinov. Ukončenie je plánované v roku 2014. Obdobne pokračovanie zateplenia bytového domu na ul. Grešova 18, 20 a Požiarnická 27, Prešov, je naplánované v roku 2014.

4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu

Vyplyva hlavne z plánu údržby a opráv, z dodatočných požiadaviek užívateľov a vlastníkov bytov cestou samospráv na práce charakteru HSV a PSV. Vlastníci cieľavedomejšie začali využívať finančné prostriedky z fondu FPOÚ pre obnovu a modernizáciu bytového fondu. Prejavuje sa to predovšetkým zamedzením ochladzovania spoločných priestorov a únikov tepla prechodovými dverami výmenou za plastové a odstránením kovového schodiskového presklenia za celoplastové, respektíve za plastové okná s vymurovkou podľa statického posúdenia na jednotlivé stavebné sústavy a s doteplením stropných konštrukcií suterénov, výmenou schodišťových stupňov a podest z PVC za dlažbu v interiéroch a vonkajších schodišťových stupňov.

Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby za rok 2013

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v € rok 2013	Finančný náklad v € rok 2012	Finančný náklad v € rok 2011
Bežné stav. práce HSV, PSV	402.554,23	281.117,76	213.039,64
Odstránenie chýb panel. škár	7.517,43	45.422,90	108.897,92
Maľby a nátery	86.986,09	33.280,63	54.243,64
Klampiarske a zámoč. práce	11.642,80	22.681,69	43.232,64
DDD	16.327,38	15.064,72	11.960,58
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	2.376,15	-	5.712,10
Výmena vchodových dverí, okien	374.362,39	429.428,04	671.170,95
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	86.983,22	88.695,09	292.443,47
C E L K O M :	988.749,69	915.690,83	1.400.701,03

V rámci prác HSV a PSV bol najvyšší počet požiadaviek na výmenu krytiny PVC v schodištiach za keramické dlažby, výmenu poškodenej dlažby na lodžiách, opravu okapových chodníkov, výmenu kovového zádveria za plastové, ktorého nárast je evidentný aj keď náklady na realizácie sú nižšie ako v predchádzajúcom období, čo je dôsledok realizácie celkovej obnovy bytových domov.

4.5. Hygienické nedostatky v bytoch

Napriek výraznému zníženiu vyskytujúcich sa hygienických nedostatkov v bytoch po zateplení, plesne vo vnútorných priestoroch budov sú v období šetrenia energiami často sa vyskytujúcim problémom. Príčiny vzniku plesni sú jednak v nedostatočnej tepelnej ochrane stavebných konštrukcií ako aj v nesprávnom spôsobe prevádzkovania vnútorných priestorov. Nízka tepelná ochrana stavebných konštrukcií je daná svojou pôvodnou materiálovo-

konštrukčnou skladbou, vekom a spôsobom údržby. Uvedený problém sa rieši zateplením obvodového plášťa, suterénu, výmenou výplňových konštrukcií, atď..

Byty s výskytom plesne riešime individuálne s krátkodobým účinkom vykonaním náterov na báze akrylátových živíc hmotou MERGAL K2, PENAD BC 650 s konečnou úpravou ACTIN THERMO. Výskyt plesní okolo okien je v značnej miere spôsobený nedodržaním technologických postupov pri montáži plastových výrobkov a nedostatočným vetraním.

4.6. Odstránenie chýb panelových škár

Zmeny k prístupu navrhovaných materiálov pri riešení problémov stykov medzi jednotlivými dielcami obvodových plášťov sa nám potvrdili ako správne a naďalej sú odporúčané nasledovné technologické postupy:

1. tesniace pásy „IZOFLEX“ + akrylátový tmel „KVADROPROFI“
2. polyuretánová pena „KVADRO“ + akrylátový tmel „KVADROPROFI“
3. izolačný materiál „MIRELON“ + akrylátový tmel „S-T1 DENBRAVEN“,

ktoré majú dlhšiu životnosť a záručná doba je 60 mesiacov. V niektorých prípadoch, najmä pokiaľ sa vyskytujú hygienické nedostatky – plesne cestou škár, ošetrujeme tieto vypenením PUR – penou a prepepením silikónovými pásmi na vonkajšiu škáru.

Konečným riešením odstránenia chýb panelových škár je však komplexné zateplenie, ktoré rieši nielen zatekanie, ale aj tepelnotechnické vlastnosti obvodových plášťov. Odstránenie chýb panelových škár zabezpečujeme v minimálnej miere.

4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia

Celoplošná deratizácia bola vykonaná v mesiaci máj v súlade s § 6 Zákona č. 369/90 Zb. o opatreniach proti prenosným chorobám a na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, Sabinov, Lipany a Veľký Šariš. Okrem celoplošnej deratizácie boli vykonané postreky proti mravcom, kde bol použitý prípravok „MONITOR MONOMORIUM PH“ a K-OTHRINE 2% v bytoch a v spoločných priestoroch. Proti inému obtiažnemu hmyzu bol použitý prípravok „DURACID“. Za rok 2013 bola dezinfekcia vykonaná v 29-ich bytových domoch. Zvýšený počet hlodavcov v bytových domoch v posledných rokoch bez súčinnosti ďalších správcov a hlavne miest nevedie k spokojnosti s riešením tohto problému.

4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská

Investičné oddelenie sa vyjadrilo k zmenám a stavebným úpravám vykonaným v bytoch v zmysle zákona 50/1976 Z.z. v platnom znení o územnom plánovaní a stavebného poriadku:

- ohlásenie stavebnému úradu § 55-57 – najmä bytové jadrá, rekonštrukcie, zasklievanie lodžií a balkónov,
- stavebné povolenia – zmena stavby – stavebné práce zasahujúce do nosných častí.

Cestou priestupkového konania mestom Prešov sú riešené prípady neohlásenia stavebných úprav v bytoch, pričom o právo na zjednanie nápravy môže požiadať každý vlastník. Pracovníci oddelenia sa pravidelne zúčastňujú a vyjadrujú na stavebných a územných konaniach MÚ - Prešov, Sabinov, Lipany a V. Šariš. Za rok 2013 sme odpovedali a zaujali stanovisko k 378 zápisniciam zo schôdzi vlastníkov a výborových schôdzi.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2013 boli vykonané v 92-och bytových domoch odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení. Zistené závady pri odborných prehliadkach sú priebežne odstraňované strediskom údržby BD Prešov. Závady väčšieho charakteru sú odstraňované dodávateľsky.

Výmeny rozvodov boli zrealizované v týchto bytových domoch:

1. Martina Benku 1	71.184,31 €	(ZTI, kanal. stúpačky, plynové rozvody)
2. Bajkalská 2,4,6,	44.500,00 €	(ZTI, kanal. stúpačky, plynové rozvody)
3. Bajkalská 21,23	15.841,54 €	(ZTI, kanal. stúpačky, plynové rozvody)
4. Čsl.armády 9-15	34.933,34 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
5. Požiarnická 21	13.971,91 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
6. Volgogradská 66-86 (66-74)	63.756,70 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
7. Palárikova 2 (3 byty)	814,50 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
8. Hviezdoslavova 10,11, V.Šariš	13.302,72 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
9. Volgogradská 40-46	38.234,00 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
10. Vl.Clementisa 4	11.780,00 €	(ležatý rozvod)
11. Komenského 25,26, Sabinov	29.567,26 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
12. Mukačevská 53-57	29.203,15 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
13. SDH 17-25	20.789,38 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
14. Volgogradská 20-26	67.887,44 €	(ZTI, kanal. stúpačky)
Spolu:	455.766,25 €	

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2013 bolo celoročne stabilné. Hospodársky výsledok strediska správa je vo výške 20 139,- €. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov, dosiahli výšku 1 332 743,- € a celkové výnosy činili 1 352 882,- €.

Na jednu bytovú jednotku na mesiac náklad po zohľadnení nákladov dane, opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových prevádzkových nákladov činil 7,14 €. Príspevkom na správu vo výške 5,92 € bolo kryté pre rok 2013 - 82,9 % nákladov, pre rok 2012 - 85,3% nákladov, pre rok 2011 - 85,5% nákladov. Časť nákladov bola vykrývaná príjmom z prenájmu nebytových priestorov, prácou pre iné ekonomické subjekty, časťou z výnosu z úrokov vkladov finančných prostriedkov uložených na účte správcu a na účtoch vlastníkov. V nasledujúcich hospodárskych rokoch príspevok na činnosť správy sa bude musieť upravovať aj nad krytú mieru inflácie v daných predmetných rokoch.

Predstavenstvo, vedenie družstva za aktívnej pomoci komisií analyzovalo na svojich zasadnutiach stav nákladov a výnosov. Napriek pretrvávajúcim nízkym úrokovým sadzbám sa pozitívne prejavilo denné sledovanie finančného trhu vo výnosovej oblasti v prospech všetkých účtov v správe bytového družstva.

V roku 2013 dlhová kríza Eurozóny ovplyvňovala hospodársky život družstva, boli najmä znížené výnosy z bankových účtov, keď úroky na účtoch sa pohybovali v rozmedzí od 0,01 % max do 0,5 %. Platobná disciplína samotných užívateľov bytov je na hranici udržateľnosti

platenia úhrad za služby spojené s bývaním. V nasledujúcich hospodárskych rokoch môžeme v rámci pripravovaných legislatívnych zmien zákonov očakávať zvýšenie režijných nákladov z dôvodu kvalitného zabezpečenia všetkých legislatívnych noriem a zákonov pri výkone samotnej správy bytov a nebytových priestorov, najmä novoschválené daňové a odvodové zaťaženie.

Príspevok na správu bol od 1.3.2013 upravený o úroveň inflácie potvrdennej štatistickým úradom t.j. o 3,9 %.

Náklady v roku 2013 boli opätovne ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov, ponechaním opravných položiek na pohľadávky z predchádzajúcich období po splnení náležitých právnych noriem, rezervných položiek pre pokračujúce súdne spory, ale aj možné nové súdne spory z titulu neplatenia úhrad spojených s bývaním, v dôsledku už spomínanej novej dlhovej finančnej krízy, následnými novelami účtovných a daňových zákonov, keď sa spresnili tvorby ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady, sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne dozorovaná auditorom.

Kontroly Slovenskej obchodnej inšpekcie, Slovenskej energetickej inšpekcie, kontroly poisťovní, technických inšpekcií v sledovanom období a samotné kontroly vyplývajúce z obhájenia certifikátu kvality riadenia STN EN ISO 9001:2009 ukázali správnosť predvídaného hospodárenia a udržania pozitívneho chodu ekonomiky bytového družstva.

V nákladovej oblasti správy sa jednotlivé časti oproti predchádzajúcemu roku percentuálne znižujú alebo zvyšujú. Niektoré položky po doporučení orgánmi ekonomickej komisie Slovenského zväzu bytových družstiev a pracovníkmi daňového riaditeľstva sa účtujú na novourčených doporučených nákladových účtoch.

Režijný materiál je spojený so základnými pracovnými činnosťami družstva. Sú to náklady kancelárskych potrieb ako papier, všeobecné kancelárske potreby, kopírovacie stroje, drobné servisné práce na výpočtovej technike, ekonomická, technická, právna, odborná literatúra, zbierky zákonov a denná tlač. Elektrická energia, energia na studenú vodu a ústredne kúrenie – náklady nepatrne klesli. Náklady na údržbu stúpili o jednu tretinu a náklady na cestovné v porovnaní s predchádzajúcim obdobím stúpili, čo súviselo hlavne na väčšej účasti na školeniach. Reprezenačné náklady oproti predchádzajúcemu roku poklesli. Náklady spojené s využívaním spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami, dodávateľmi, finančnými inštitúciami a pod. nepatrne poklesli oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku a nepatrne stúpili náklady v oblasti služieb materiálovej povahy za dodávky tepla a vody na správu BD Prešov. Náklady nemateriálovej povahy tvoria predovšetkým náklady spojené so školeniami, drobná údržba dopravných prostriedkov, náklady súvisiace s nákupom materiálu regulačnej a meracej techniky a spracovaním rozúčtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené so zabezpečením vykonania auditu hospodárenia, inzertné služby. Najväčší podiel v týchto nákladoch tvoria prostriedky právnej služby, súdne poplatky a trovy súdnych konaní. Tieto náklady vedú pozitívne k stabilizácii pohľadávok za služby spojené s bývaním. Sú tu taktiež náklady súvisiace s inkasnými poplatkami slovenskej pošty, ako aj náklady softwarového vybavenia. Náklady spojené so zabezpečením odborných elektro skúšok, skúšok výťahov, požiarneho zabezpečenia stúpili z dôvodu zvýšenej nutnosti kvalitného zabezpečenia týchto výhradne technických zariadení a z dôvodu zvýšenia ochrany majetku pred požiarimi. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na

základe platnej kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného zákonníka práce. Zákonné sociálne poistenie je závislé od miezd pracovníkov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia. V zákonomnom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali prácu na základe dohôd. Náklady pre volené orgány sú v súlade s pravidlami odmeňovania volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1.7.2010. Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná nárastom alebo poklesom cien, tovarov a služieb a inflácie. Náklady na čistiace a ochranné pomôcky slúžia na nákup ochranných a čistiacich pomôcok pre zamestnancov z dôvodu povinnosti ochrany zdravia pri práci, aby nedošlo k pracovným alebo iným úrazom na zdraví zamestnancov – dodržiavanie pokynov Inšpektorátu práce. Daň z nehnuteľnosti zodpovedá platobnému daňovému predpisu za budovy a pozemky vo vlastníctve Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, koncesionárske poplatky, náklady na kolky a daň z prevodu a prechodu nehnuteľnosti. Ostatné prevádzkové náklady obsahujú príspevky do Fondov opráv bytovým domom, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve BD, ďalšie náklady tvoria súdnoznalecké posudky, nákup kolkov je krytý výnosom a taktiež úhrady za odpočtárov. Táto položka obsahuje z dôvodu právnych zmien príkazných zmlúv a dohôd vyplatenie odmien odpočtárom v predmetnom hospodárskom roku. V položke dary družstvo prispelo finančne na onkologické deti a deti v bdelej kóme a na činnosť škôl pre integrované deti. Finančne pomohlo chorým ľuďom, ktorí potrebujú dialýzu. Odpisy hmotného investičného a drobného investičného majetku mierne klesli oproti minulému obdobiu. Na základe právnych nariadení ministerstva financií a daňového riaditeľstva sa ponechali opravné položky, ktoré spĺňajú právne, účtovné a daňové podmienky. Tento náklad nie je zohľadnený v nákladoch na jednu bytovú jednotku. Daň z príjmov z bežnej činnosti je mierne vyššia proti predchádzajúcemu obdobiu. Vnútropodnikové náklady sú kryté vnútropodnikovými výnosmi.

Poplatok na správu od 1.3.2014 sa upravil o výšku inflácie 1,4 %, čo nedosahuje výšku skutočných nákladov. Rozdiel je hrađený z iných ekonomických aktivít družstva.

2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky

2.1. Pohľadávky

Bytové družstvo Prešov eviduje k 31.12.2013 pohľadávky vo výške :

Celkom:	15 019 854 €
Z toho : - z obchodného styku	14 606 919 €
- ostatné pohľadávky	21 346 €
- daňové pohľadávky a dotácie	391 589 €

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú pohľadávky za služby pre užívateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú vždy s poukázanými finančnými prostriedkami od užívateľov bytov vo vyúčtovaní predpisov mesačných zálohových platieb za rok 2013 v I. polroku 2014. Taktiež sú tu aj pohľadávky od údržbárskych dodávateľov, ktoré neboli do konca hodnotiaceho roku vysporiadané.

Ostatné pohľadávky predstavujú materiál zo skladu poskytnutý zamestnancom – údržbárom v roku 2013 a zúčtovaný v roku 2014.

2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31.12.2013 predstavujú čiastku 438 tis. €. Táto suma sa týka celkovo 1 077 užívateľov bytov, čo je v porovnaní s predchádzajúcim rokom o 64 menej. Pohľadávky na jeden spravovaný byt predstavujú čiastku 2,68 € /byt / mesiac.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	851 užívateľov	129tis. €
Od 501 € - 1 000 €	112 užívateľov	77 tis. €
Od 1 001 € - 2 000 €	79 užívateľov	111 tis. €
Od 2 001 € - 3 000 €	20 užívateľov	47 tis. €
Nad 3 000 €	15 užívateľov /7 nájomníkov, 8 vlastníkov/	76 tis. €

Vo vyhodnotených opatreniach v bode č.11 sú uvedené stavy pohľadávok a predpisy mesačných zálohových platieb.

V roku 2013 opätovne vedenie BD, bytová komisia BD a právny referát BD, ako aj úsek správy venovali pracovné úsilie práci s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol veľký časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj dohody, predvolávanie, súdne vymáhania a pod..

2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

Záväzky celkom :	58 073 348 €
Z toho:	
dlhodobé - /fondy/	23 395 168 €
- rezervy	84 856 €
- bankové úvery	16 350 255 €
krátkodobé - z obchodného styku	17 895 114 €
- voči zamestnancom	85 756 €
- sociálne zabezpečenie	111 585 €
- daňové záväzky a dotácie	75 228 €
- anuitné záväzky	0 €
- iné záväzky	78 895 €
- nevymaturované dodávky	3 509 €

Záväzky z obchodného styku predstavujú nevysporiadané preddavky užívateľov bytov za služby spojené s bývaním, ktoré sa vysporiadajú so skutočnými nákladmi od dodávateľov vo vyúčtovaní za rok 2013 v I. polroku 2014. Záväzky zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa zrovnávajú v roku 2014.

Iné záväzky predstavujú odborové zrážky, zrážky z miezd, úrazové poistenia, členské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov prevodov bytov – vysporiadajú sa v hospodárskom roku 2014.

2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory.

Na základe doporučení ministerstva financií a daňového riaditeľstva a pokynov z pravidelných porád ekonomických zamestnancov organizovaných SZBD Bratislava, Bytové družstvo Prešov v roku 2013 opätovne ponechalo účtovne vytvorené opravné položky vzhľadom na možný vznik rizikových a dlhodobých pohľadávok u ekonomických jednotiek ovplyvnených hlavne finančnou a dlhovou krízou. V roku 2013 sa nevytvorila žiadna opravná položka. Vytváranie opravných položiek neznamena, že ekonomická jednotka príde o finančné prostriedky. Ak v budúcnosti u dlžníkov dôjde k predaju majetku, finančné prostriedky budú plusovo pripísané do hospodárskeho výsledku v danom období. V roku 2013 sa pokračovalo vo vytváraní rezerv hlavne na súdne spory, taktiež bola vytvorená rezerva pre služby audítora a zostavenie účtovnej závierky.

Rezerva na súdne spory:

BD Prešov na základe možného nárastu neplatičov, resp. problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatičmi ponechalo v roku 2013 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 43 818,- € a v budúcnosti sa táto rezerva bude upravovať v závislosti od počtu neplatičov a výšky dlhov za úhrady za služby spojené s bývaním.

3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, osobné pohovory, súdne a exekučné rozhodnutia

Nasledujúca tabuľka vyjadruje stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2013:

	Pohľadávky za služby spojené s bývaním	Zastavené konania – úhrada	Výpovede z nájmu bytu	Výpovede -upustené z dôvodu úhrady dlhu	Vypratanie bytu – podané žaloby	Zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu
	1	2	3	4	5	6
Počet žalôb	24	8	25	11	5	1
Finančné vyjadrenie v €	42 624,89	17 682,39	/	/	/	/

Legenda:

1/ Jedná sa o podané žaloby, týkajúce sa vymáhania úhrady za služby spojené s bývaním a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a na správu domu u vlastníkov bytov.

- 2/ Jedná sa o žaloby, u ktorých boli žalovaná istina, príslušenstvo pohľadávky – poplatok z omeškania, ako aj trovy konania uhradené.
- 3/ Zahŕňa výpovede z nájmu bytu dané nájomcom z dôvodu neplatenia nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace.
- 4/ Jedná sa o výpovede z nájmu bytu, u ktorých dlžné nájomné bolo uhradené, preto BD Prešov upustilo od výpovede z nájmu bytu.
- 5/ Po zabezpečení všetkých prostriedkov na zabezpečenie úhrady dlžného nájomného sú podávané žaloby na vypratanie bytu.
- 6/ Vyjadruje počet žalôb o vypratanie bytu, u ktorých bolo zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu na nájomnom.

4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO a ochrany osobných údajov

BOZP:

Na úseku BOZP boli úlohy plnené podľa plánu. Kontrola stredísk bola vykonaná námatkovo a to v mesiacoch február, máj, august a november. Kontrola na používanie alkoholických nápojov a iných omamných látok bola vykonávaná námatkovo. Kontrola čerpania a používania OOPP bola vykonaná v mesiaci september.

Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP bolo vykonané v mesiaci júl.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná v mesiaci február. Žiadne nedostatky neboli zistené.

Záverom môžeme skonštatovať, že na úseku BOZP neboli zistené žiadne nedostatky hlbšieho charakteru. Nedostatky, ktoré boli zistené boli okamžite odstránené.

Požiarna ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2013 plnené v zmysle platných predpisov a to nasledovne: Kontrola bytových domov v správe BD Prešov bola vykonávaná raz za 12 mesiacov a to na každom bytovom dome. Zistené nedostatky boli zaznamenané v Požiarnej knihe a následne boli odstránené.

Kontrola stredísk bola vykonaná raz za 3 mesiace. Nedostatky neboli zistené.

Školenie všetkých zamestnancov BD Prešov z predpisov PO bolo vykonané v mesiaci júl.

Prehliadky a tlakovanie hadíc požiarnych vodovodov (hydrantov) sú vykonávané podľa harmonogramu raz za 12 mesiacov a zároveň podľa potreby sú doplňované. Revízie a prehliadky elektrických, plynových a vyhradených technických zariadení a bleskozvodov prebiehajú podľa harmonogramu v súlade s platnými normami.

Komplexná protipožiarna kontrola v súlade s vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov bola vykonaná príslušníkmi OR HaZZ v Prešove v dňoch 31.5.2013, 3.6.2013 a 18.9.2013. Zistené nedostatky boli v termíne odstránené. Jednalo sa o uzamknutie dverí, ktoré sprístupňujú vstup k hlavným

uzáverom el. energie a hydrantov, zatarasovanie únikových ciest, ktoré musia byť trvalo voľné. Chceme upozorniť, že kompletná protipožiarna kontrola bude vykonávaná pravidelne raz za rok.

Civilná ochrana:

Na úseku CO boli úlohy plnené v zmysle stanoveného plánu.

Dokumentácia bola doplnená v zmysle platných zákonov.

Zvláštne úlohy:

Kontroly dodržiavania smernice o utajovaní osobných údajov sú vykonávané námatkovo.

Pre zabezpečenie legalizácií príjmov na BD Prešov sa spracoval „Program vlastnej činnosti zameranej proti legalizácií príjmov z trestnej činnosti a financovaniu terorizmu v podmienkach Bytového družstva Prešov.“ V roku 2013 BD Prešov nezaznamenalo žiadny prípad k porušeniu trestnej činnosti.

5. Vybavovanie agendy

Písomné podania sa na Bytovom družstve Prešov vedú v súlade s registratúrnym poriadkom a registratúrnym plánom schváleným Štátnym archívom v Prešove.

V registratúrnom denníku na sekretariáte predsedu BD za rok 2013 je zaevidovaných celkom 3 210 došlých písomných podaní, z toho 1 storno.

Prehľad písomných došlých podaní na BD Prešov za posledné štyri roky /2010 – 2013/ podľa jednotlivých odborných úsekov družstva:

Úseky	celkom podaní			
	rok 2013	rok 2012	rok 2011	rok 2010
Úsek predsedu	1 124+1 storno	1 049 + 1 storno	1 195	1 578
Technicko- prevádzkový úsek	1 040	1 205	1 142	1 224
Ekonomický úsek	1 045	953	1 167	1 041
Spolu:	3 210 -1 storno	3 208 -1 storno	3 504	3 843

Zásielky sa odosielajú obyčajnou poštou, doporučene, na návratku (doručenku), ďalej zamestnancami BD Prešov, ako aj cestou predsedov samospráv a splnomocnených zástupcov vlastníkov bytov, ktorí zabezpečujú prevzatie pozvánky na schôdze nájomníkov a vlastníkov bytov.

Vyúčtovania za služby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesačné predpisy zálohových platieb opäť doručovali oproti podpisu zamestnanci bytového družstva. Všetky podpisové hárky boli vrátené späť na družstvo s tým, že mesačné predpisy platieb prevzalo tak ako v minulom roku približne 90% vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporučenou poštou a asi 1% nebolo prevzatých z dôvodu odcestovania do zahraničia alebo prenajatia bytov podnájomníkom.

Prehľad písomne odoslaných podaní z Bytového družstva Prešov podľa počtu kusov od roku 2010 do roku 2013:

Rok	obyčajné listy	doporučené	doporučené s návratkou	spolu ks
2013	10 534	5 046	143	15 723
2012	11 642	6 369	509	18 520
2011	11 613	3 397	85	15 095
2010	11 402	3 912	109	15 423

Od januára 2013 BD Prešov prešlo na využívanie služby elektronickej pošty. Pravidelne je zaslaný vyplnený e-Podací hárok, ktorý predstavuje zoznam listov cez informačný systém. Pošta listy prevezme, odkontroluje zaslaný podací hárok, potvrdí a elektronicky zašle naspäť s prideleným číslom zásielky. Tieto zaslané podacie hárky sa archivujú na ústrední a sekretariáte BD Prešov.

IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK

Hospodárenie stredísk údržby za hodnotené obdobie vcelku je možné hodnotiť priaznivo. Rozpis nákladov a príjmov je zrejmý z tabuľky č. 2. Jednotlivé strediská dosiahli nasledovné výsledky:

Stredisko	Náklady v €	Výnosy v €	Hospodársky výsledok v €
Bajkalská	366.178,-	382.478,-	16.300,-
Karpatská	379.347,-	389.850,-	10.503,-
S p o l u :	745.525,-	772.328,-	26.803,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby oproti roku 2012 bolo priaznivejšie. Údržbárske strediská dosiahli kladný hospodársky výsledok z dôvodu personálnych úprav, ako aj zameraním sa na kontrolu požiarnych vodovodov. Náklady boli nižšie oproti roku 2012 a stúpili výnosy, aj z dôvodu vyššie uvedených opatrení.

Bytové družstvo Prešov v základnej činnosti vlastnej údržby zabezpečuje práce inštalatérske, kúrenárske, udržiavanie hydraulicky vyregulovaných tepelných zariadení, stolárske, zámočnícke, sklenárske, maliarske, murárske, údržbu plynových zariadení, podlahárske práce, montáž regulačnej techniky, čistenie kanalizačných rozvodov, opravy striech, kontrolu a odstraňovanie závad požiarnych vodovodov, zatepľovanie suterénov, zámočnícke práce / mreže na okná, stojany na bicykle/, náter výťahových šácht, prečisťovanie dažďových zvodov, nátery a opravy atikových plechov, opravy vetracích potrubí, izoláciu kanalizácie, opravy ako aj rekonštrukcie strešných plášťov. Zároveň požiadalo v roku 2012 o súhlas na nakladanie s nebezpečným odpadom – azbest, ktorý obdržalo a v roku 2013 bol udelený súhlas na nakladanie s nebezpečným odpadom, okrem iného aj čiastočne stabilizovaným azbestocementovým odpadom.

Činnosť vlastnej údržby sa odvíja od schváleného plánu opráv a údržby na sledované obdobie, zabezpečenie bežnej údržby, výmeny vodomeroch po dobe ciachu, vykonávaní odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a poskytovaní havarijnej služby pri odstraňovaní havarijných porúch a závad v priebehu roka, ale aj počas sviatkov a dní pracovného pokoja.

1. Stredisko údržby Bajkalská

Stredisko Bajkalská zabezpečuje plnenie ročných úloh vyplývajúcich z plánu opráv a údržby, ako aj odstraňovanie hlásených závad v priebehu roka, ktoré je zabezpečované štyrmi TH pracovníkmi a 19-mi výrobnými pracovníkmi, vrátane pracovníkov stálej havarijnej služby. Činnosť strediska údržby spočíva v zabezpečovaní služieb, ako aj komplexného spracovania pracovných listov a faktúr s rozúčtovaním nákladov na fond rezervy opráv a údržby bytového domu, bytovej jednotky, resp. za priamu úhradu od vlastníkov bytov v správe BD Prešov, ako aj cudzích odberateľov.

V roku 2013 bolo stredisku Bajkalská nahlásených 3 965 nahlášok z dennej a havarijnej služby. Dvaja odborní pracovníci vykonávajú odborné prehliadky plynových zariadení. Činnosť týchto pracovníkov bola rozšírená o výmenu ďalších častí nevyhovujúcich, poškodených, resp. značne skorodovaných plynových rozvodov. Z dôvodu dlhodobej práceneschopnosti jedného odborného pracovníka prehliadok plynových zariadení bolo umožnené vykonať skúšky ďalším dvom pracovníkom, ktorí sú držiteľmi tohto oprávnenia, čím boli zabezpečené odborné prehliadky plynových zariadení v tomto období a aj v budúcnosti je zabezpečené vykonávanie vlastnou údržbou. Stredisko realizuje výmenu vodomeroch po skončení platnosti doby ciachu, hydraulické vyregulovanie vykurovacích sústav, kontrolu požiarneho vodovodu a ďalšiu údržbu bytových domov.

V roku 2013 stredisko údržby v plnom rozsahu zrealizovalo kontrolu požiarneho vodovodu a tlakových skúšok požiarneho hadíc, v súlade s vyhláškou MV SR č.699/2004 § 15 ods.2, Z.z. o kontrole zariadení na dodávku vody na hasenie požiarov po ich odovzdaní do užívania, v zmysle spracovaného harmonogramu raz za 12 mesiacov s doplnením predpísanej požiarnej výzbroje. V zmysle zákona č.314/2001 Z.z., § 25, bytové domy nad 8 podlaží, resp. nad 64 bytových jednotiek podliehajú štátnemu požiarnemu dozoru, v týchto domoch musí byť funkčné a kompletne celé protipožiarne zariadenie.

Celá činnosť strediska, ako aj ostatných stredísk sa odvíja nielen od technických prehliadok bytových domov, ale hlavne od dostatočného objemu finančných prostriedkov v ROÚBF.

Doprava

Nosnou činnosťou strediska doprava je zabezpečenie operatívnej činnosti stredísk údržby, preprava údržbárov a materiálu na pracoviská.

V roku 2013 stredisko disponovalo 11-imi motorovými vozidlami.

Koncom roku v rámci zhodnotenia potrieb a riešenia vozového parku bolo odpredané motorové vozidlo FORD FOCUS EČ PO 266 CE a zakúpené nové motorové vozidlo OPEL MERIVA EČ PO 331 EU.

V rámci schváleného ročného plánu údržby motorových vozidiel boli zrealizované opravy na vozidlách:

- výmena pneumatík /letné/ na vozidle škoda Pick-up EČ PO 205 BH
- výmena pneumatík /zimné/ na vozidla škoda Pick up EČ PO 102 AU a vozidle Opel corsa EČ PO 229 CH
- vykonané servisné prehliadky na nových motorových vozidlách po 2-om roku užívania
- výmena poloosi, homokynet. kĺbu, čapu riadenia a zrealizovaná geometria na vozidle škoda Pick-up EČ PO 102 AU
- výmena oleja spojená so servisnou prehliadkou na vozidlách EČ PO 266 CE, PO 229 CH, PO 228 CH, PO 174 DG, PO 172, DG a PO 202 BH

- technická a emisná kontrola na vozidlách EČ PO 996 CU, PO 266 CE, PO 102 AU, PO 172 DG, PO 174 DG a PO 202 BH
- výmena silenbloku, vzpery zad. stabilizátora a diagnostika na vozidle Ford Focus EČ PO 266 CE
- výmena chladiča, čapu ramena, silenbloku, ložiska a zrealizovaná geometria na vozidle Opel Vivaro EČ PO 996 CU
- oprava brzd, výmena zapalovacích káblov a strekovača na vozidle R Kangoo EČ PO 202 BH
- výmena vzpery stabilizátora na vozidle EČ PO 172 DG
- zakúpenie diskov a pneumatík na motorové vozidlo EČ PO 331 EU

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2013:

P.č.	Vozidlo	EČ	Náklad v €	Výkon v €	Hosp. výsledok
1.	O VIVARO	PO 996CU	10.723,25	9.213,36	- 1.509,89
2.	Š PICK UP	PO 102 AU	1.971,18	3.499,60	1.528,42
3.	Š PICK UP	PO 205 BH	1.881,06	3.660,28	1.779,22
4.	R KANGOO	PO 202 BH	3.733,75	8.043,88	4.310,13
5.	O VIVARO	PO 398 DX	6.179,14	4.754,88	- 1.424,26
Celkom:			24.488,38	29.172,00	4.683,62

Ostatné motorové vozidla boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2013 vynaložených 8.684,15 €, čo je o 2.441,10 € viac ako v roku 2012. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 800,18 €, oproti roku 2012 menej o 86,74 €. Havarijne poistenie za rok 2013 je vyjadrené čiastkou 3.338,- €, čo je oproti roku 2012 o 804,96 € menej. Za cestnú daň bolo uhradených 1.442,38 € v nasledujúcej tabuľke.

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2013:

P.č.	Typ vozidla	EČ	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie €	Havarijné poistenie v €	Cestná daň v €
1.	Opel Combo	PO 174 DG	361,20	94,64	293,38	126,39
2.	Š PICK-UP	PO 205 BH	288,88	51,66	151,66	126,39
3.	Opel Corsa	PO 172 DG	827,77	48,46	268,22	111,53
4.	Opel Meriva	PO 331 EU	537,64	-	-	-
5.	Š PICK UP	PO 102 AU	353,30	51,66	139,58	126,39
6.	R Kangoo	PO 202 BH	642,09	48,42	288,02	81,78
7.	Š Octavia	PO 278 DT	496,58	81,04	271,62	144,98
8.	OPEL Vivaro	PO 398 DX	362,77	123,22	512,60	208,19
9.	Ford Focus	PO 266 CE	1.738,39	81,02	440,88	144,98
10.	Opel Corsa	PO 228 CH	998,58	48,42	223,98	81,78
11.	Opel Corsa	PO 229 CH	1.184,51	48,42	186,04	81,78
12.	Opel Vivaro	PO 996 CU	892,44	123,22	562,02	208,19
Celkom:			8.684,15	800,18	3.338,-	1.442,38

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2013 nakúpilo celkom 12.133,94 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 18.029,94 €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 144 138 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2013:

P.č.	Typ vozidla	EČ	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v €	Počet ubeh. Km
1.	Opel Combo	PO 174 DG	569,69	849,89	7 212
2.	Š PICK-UP	PO 205 BH	625,53	937,99	7 039
3.	Opel Meriva	PO 331 EU	11,84	17,34	147
4.	Š PICK UP	PO 102 AU	596,90	975,77	6 730
5.	R Kangoo	PO 202 BH	1.350,61	2.015,60	15 469
6.	Š Octávia	PO 278 DT	1 790,18	2.678,29	19 016
7.	Opel Corsa	PO 172 DG	947,96	1.418,12	12 312
8.	Opel Vivaro	PO 398 DX	821,26	1.150,38	9 144
9.	Ford Focus	PO 266 CE	2.193,04	3.341,97	26 353
10.	Opel Corsa	PO 228 CH	916,17	1.344,46	13 425
11.	Opel Corsa	PO 229 CH	651,74	977,83	9 573
12.	Opel Vivaro	PO 996 CU	1 659,02	2.322,30	17 718
Celkom:			12 133,94 l	18.029,94 €	144 138 km

Skladové hospodárstvo

Zásobovanie stredísk údržby je zabezpečované prostredníctvom hlavného skladu na ÚS Bajkalská a Karpatská.

Nákup materiálu sa už dlhodobo uskutočňuje na základe písomných požiadaviek z jednotlivých stredísk, čo sa priaznivo prejavuje na stabilizovaní, resp. znižovaní stavu zásob. Nárast skladových zásob bol spôsobený nákupom a zásobením sa vodomermi, vykurovacími telesami a na stredisku Karpatská rozvádzačmi a ďalšími komponentmi na výmenu pri údržbe výťahov. Z dôvodu odchodu do dôchodku zamestnanca zásobovač-skladník na stredisku Bajkalská, bola táto pozícia riešená zastupovaním s perspektívou využitia vlastného zamestnanca.

Sklad Bajkalská

Stav zásob k 31.12.2007	1.464.108,- Sk
Stav zásob k 31.12.2008	1.343.620,- Sk
Stav zásob k 31.12.2009	42.278,15 €
Stav zásob k 31.12.2010	42.428,07 €
Stav zásob k 31.12.2011	38.458,33 €
Stav zásob k 31.12.2012	36.892,41 €
Stav zásob k 31.12.2013	45.005,45 €

Sklad Karpatská

Stav zásob k 31.12.2007	1.809.604,- Sk
Stav zásob k 31.12.2008	2.222.834,- Sk

Stav zásob k 31.12.2009	85.227,94 €
Stav zásob k 31.12.2010	61.697,86 €
Stav zásob k 31.12.2011	60.531,16 €
Stav zásob k 31.12.2012	59.209,33 €
Stav zásob k 31.12.2013	70.914,82 €

2. Stredisko údržby Karpatská

V zmysle rekodifikácie zák. č. 182/1993 Z. z. vykonáva Bytové družstvo Prešov správu a údržbu bytového fondu. V rámci činnosti správcu, stredisko údržby zabezpečuje údržbu vyhradených technických zariadení:

- zdvíhacích (výtahy, ktoré sú trvalou súčasťou budov a objektov),
- elektrických (elektrické inštalácie v obytných budovách).

Stredisko údržbu uvedených zariadení vykonáva pre bytové domy a byty v správe Bytového družstva Prešov na základe uzavretej zmluvy o výkone správy, pre bytové domy vo vlastníctve, správe iného správcu a cudzie organizácie na základe uzavretej zmluvy o dielo (objednávky). V priebehu roku 2013 splnilo priebežne všetky úlohy, ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2013 je spracovaný formou mesačných uzávierok, ktoré sa odovzdali a sú k dispozícii na oddelení IS - ekonomický úsek.

Organizačná štruktúra strediska:

- 1 – vedúci strediska,
- 1 – majster strediska,
- 1 – skladník – dispečer,
- 2 – revízny technik,
- 2 – pracovníci na opravy elektrických zariadení,
- 13 – pracovníci na opravy zdvíhacích zariadení.

Celkový počet zamestnancov: 20

Činnosť strediska pri vykonávaní údržby uvedených vyhradených technických zariadení vychádza z ustanovení platnej legislatívy (rekodifikácie zák. č. 124/2006 Z. z., vyhl. č. 508/2009 Z. z. a ostatných právnych predpisov).

Kontrola stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích:

V oblasti zdvíhacích zariadení sa činnosť strediska sústreďuje na vykonávanie bežnej údržby výtahov, v rozsahu zahrnutom v mesačnej paušálnej platbe za poskytované práce a služby.

V priebehu roku 2013 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z., u celkovo 630 ks výtahov :

- 194 x opakované úradné skúšky výtahov (1 x 6 rokov),
- 216 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 1992 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1362 x kontroly v medziobdobí odborných prehliadok (1 x 3 mesiace).

Opravy technických zariadení zdvíhacích.

Činnosť strediska sa v tejto oblasti sústredila na vykonávanie opráv a údržby výťahov v rozsahu zahrnutom v mesačnej paušálnej platbe za poskytované práce a služby, podľa smernice BD Prešov – Popis výkonu činnosti: 2002.

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 2 321 opráv.

Nad rámec stanovený rozsah prác, zahrnutý v mesačných paušálnych poplatkoch za údržbu výťahov, stredisko zabezpečuje za úhradu vykonávanie opakovaných úradných skúšok a v súlade so Zmluvou o výkone správy ostatné činnosti ťažkej údržby, podľa požiadavky väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. výmena nosných lán, trakčného kotúča, výťahového rozvádzača, atď.).

Všetky výťahy patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny A, s vysokou mierou ohrozenia. Výťahy boli uvedené do prevádzky postupne, v priebehu rokov 1967 – 1994. Dĺžka prevádzky jednotlivých výťahov sa pohybuje od najstarších, ktoré sú v prevádzke 46 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 19 rokov.

Mimo určeného rozsahu údržby (rozsah prác zahrnutých v mesačnom paušálnom poplatku) sa realizujú opravy, ktoré sa týkajú len výmeny jednotlivých komponentov výťahu. Jedná sa najmä o výmenu:

- obmedzovača rýchlosti,
- lana obmedzovača rýchlosti (142 ks),
- nosných výťahových lán (29 ks),
- výťahového rozvádzača (12 ks),
- ložísk vodiacich kladiek nosných lán (7 ks).

Tabuľka:

Popis	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013
Výmena pôvodných releových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesorovým riadením	26	22	12
Výmena trakčného kotúča	2	3	-
Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	2	-	-
Výmena nosných lán	50	31	29
Výmena obmedzovača rýchlosti	34	102	142
Výmena ložísk vodiacich kladiek nosných lán	-	26	7
Celková modernizácia a výmena	-	4	2
Spolu:	134	188	192

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2013 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

- Martina Benku 1 – 2 ks výťahov.

Výmena komponentov nie je uvedená v rozsahu poskytovanej údržby. S potrebou ich výmeny stredisko oboznamuje vlastníkov, avšak k samotnej realizácii je potrebné súhlasné stanovisko vlastníkov k vykonaniu opravy a k úhrade nákladov spojených s opravou (použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, opráv a údržby bytového domu).

Kontrola stavu bezpečnosti technického zariadenia výťahov sa vykonáva úradnými skúškami, odbornými prehliadkami, odbornými skúškami a inými prehliadkami a skúškami určenými prevádzkovateľom podľa bezpečnostno-technických požiadaviek.

Opravy technických zariadení elektrických.

V tejto oblasti sa činnosť strediska sústredila na vykonávanie opráv elektrických zariadení tvoriacich spoločné zariadenie domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov a v súlade so Zmluvou o výkone správy, stredisko vykonáva aj opravy elektrických zariadení v bytoch. Na základe požiadaviek vlastníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 812 opráv.

Odstraňovanie zistených závad a nedostatkov stavu bezpečnosti technického zariadenia elektrického sa realizuje dodávateľsky. Dodávateľsky sa realizujú aj všetky ďalšie práce na technických zariadeniach elektrických, kde o výbere dodávateľa rozhodne nadpolovičná väčšina vlastníkov.

Kontrola stavu bezpečnosti technického zariadenia elektrického v bytových domoch sa vykonáva úradnými skúškami, odbornými prehliadkami, odbornými skúškami a inými prehliadkami a skúškami určenými prevádzkovateľom podľa bezpečnostno-technických požiadaviek.

Počas prevádzky, v predpísaných ustanovených lehotách, túto kontrolu vrátane odstránenia zistených nedostatkov, zabezpečuje investičné oddelenie Bytového družstva Prešov dodávateľským spôsobom.

Dodávateľským spôsobom sa v bytových domoch realizujú aj elektroinštalačné práce, periodické revízie elektrickej inštalácie v oblasti nízkeho napätia, kde o výbere dodávateľa rozhodujú sami vlastníci. Pri výbere dodávateľov elektroinštalačných prác nie sú vlastníckmi stanovené žiadne štandardné požiadavky na ich kvalifikáciu a technické schopnosti (zákon č. 124/2006 Z. z., vyhl. č. 508/2009 Z. z.). Jestvujúci systém neumožňuje vlastníkom vybrať si na schôdzi vlastníkov z kvalifikovaných dodávateľov vhodného kandidáta na určitý projekt.

Údržbu elektrických inštalácií nízkeho napätia v bytových domoch vykonávajú okrem zamestnancov strediska údržby aj zamestnanci iných zamestnávateľov a fyzické osoby. Pri stanovovaní požiadaviek na bezpečnú činnosť vykonávanú na elektrických inštaláciách vrátane práce vykonávanej na elektrických inštaláciách, s elektrickými inštaláciami alebo v ich blízkosti, je potrebné vychádzať z implementácie nasledujúcej základnej európskej legislatívy do našich predpisov.

Význam údržby elektrických inštalácií nízkeho napätia v bytových domoch je potrebné vlastníkom osobitne zdôrazňovať. Vhodná údržba elektrických inštalácií chráni ich vlastné hodnoty a zabezpečuje dosiahnutie požadovanej bezpečnostnej úrovne. Avšak ani dobrá koncepcia, predpisy a postupy nemajú nijakú hodnotu, ak nie sú všetky osoby pracujúce na elektrických inštaláciách, s elektrickými inštaláciami alebo v ich blízkosti dobre oboznámené s ich požiadavkami a so všetkými požiadavkami bezpečnostných predpisov a ak nepostupujú presne podľa nich.

Pracovná pohotovosť:

Zabezpečovanie pracovnej pohotovosti, jej rozsah a stanovený postup je určený v čl. 6 – Havárie, Zásady pre tvorbu a hospodárenie s finančnými prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO).

Vedenie BD Prešov sa na svojich zasadnutiach venovalo uzneseniu zo Zhromaždenia delegátov, týkajúce sa zabezpečenia havarijných situácií v čase pracovného pokoja a sviatkov. Už v predchádzajúcom období boli prijaté opatrenia na čo najefektívnejšie využívanie pohotovosti z hľadiska ekonomickej únosnosti. V súčasnosti, so zreteľom na neustále legislatívne zmeny, nie je možné zabezpečiť zvýšený stav pracovníkov pohotovosti, či už na pracovisku, alebo doma na pohotovosti (t.j. na telefón).

Pre úplné zabezpečenie pohotovosti, t.j. plný počet hodín mimo pracovnú dobu a pri rešpektovaní Zákonníka práce, by bolo nutné zvýšiť počet zamestnancov zabezpečujúcich pohotovostnú službu (min. o troch), čo by si vyžiadalo neprimerane vysoké náklady.

V súčasnosti zabezpečujeme plné vykrytie profesiami – ZTI, ÚK, vyprostenie z výťahu. Ostatné činnosti, v obmedzenom rozsahu s tým, že pracovníci pohotovosti sú poučení o spôsobe zabezpečenia odstránenia havarijných situácií.

N Á V R H O P A T R E N Í :

1/ Schválený hospodársky plán rozpracovať na jednotlivé úseky a strediská. Zabezpečiť mesačne pravidelnú analýzu, kontrolu a vyhodnocovanie hospodárskeho plánu, zvlášť so zreteľom na rozanalyzovanie plnenia plánu na jednotlivých strediskách. V prípade, ak strediská nebudú dosahovať požadované výsledky, hľadať právne kroky ich osamostatnenia.

T: mesačne v priebehu roka 2014

Z: Predstavenstvo BD

2/ Zabezpečiť v zmysle novelizovaného zákona o Ochrane osobných údajov – novoupravený Bezpečnostný projekt v podmienkach Bytového družstva Prešov.

T: 2014

Z: Predstavenstvo BD

3/ Zabezpečiť uzatvorenie nových zmlúv poverených zástupcov, dohodárov, realizovať odvodové a daňové povinnosti v rámci schválených právnych predpisov.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

4/ Zabezpečiť a prehliadnuť systém manažérstva kvality STN EN ISO 9001: 2009 v zmysle politiky kvality Bytového družstva Prešov.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

5/ Zabezpečiť v podmienkach bytového družstva naplnenie smernice o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu vyplývajúce zo zákona č.297/2008 Z.z. a č.445/2008 Z.z.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

6/ Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2014 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s.r.o., Ing. Tropp Marián – licencia SKAU č.575, Južná 1506/3 Kežmarok.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

7/ Zabezpečiť postupnú obnovu budov a majetku vo vlastníctve Bytového družstva Prešov s prihliadnutím na analýzy hospodárenia všetkých stredísk.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

8/ Zvýšenú pozornosť venovať protipožiarnej ochrane, ochrane majetku spravovaných bytových domov a ochrane a bezpečnosti zdravia bývajúcich

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

9/ V roku 2014 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov / hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov /. Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

T: v priebehu roka 2014

Z: Predstavenstvo BD

10/ Pokračovať v realizácii prevodov bytov podľa platného zákona č.182/93 Z.z. a príslušných noviel.

T: v priebehu roka 2014

Z: Predstavenstvo BD

11/ Pozornosť venovať všetkým pohľadávkam. V praxi realizovať na základe účtovných zákonov vytváranie opravných položiek. U neplatičov realizovať súdne rozhodnutia, platobné príkazy, dobrovoľné dražby.

T: v priebehu roka 2014

Z: Predstavenstvo BD

12/ V rámci vylepšenia celkových výnosov bytového družstva v maximálnej možnej miere ponúknuť k prenájmu všetky voľné nebytové priestory v rámci bytového družstva.

T: v priebehu roka 2014

Z: Predstavenstva BD

13/ Na základe Zásad tvorby zálohových platieb a vyúčtovania nákladov súvisiacich s bývaním, v prípade zmeny cien, alebo zmien spotreby energií, upraviť predpisy mesačných zálohových platieb.

T: v priebehu roka 2014

Z: Predstavenstva BD

14/ Aj v roku 2014 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

T: v priebehu roka 2014

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

15/ Dbať na kvalitnú evidenciu došlej písomnej agendy čo do konkrétnosti, vybavovania, podpisovania, vyradovania a uloženia spisov v zmysle platného Registratúrneho poriadku a Registratúrneho plánu BD Prešov.

T: v priebehu roka 2014

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2013

U k a z o v a t e ľ	Plán v €	Skutočnosť v €	%
Materiál priamy	300 000	212 523	70,8
Benzín, nafta	25 000	19 349	77,4
Materiál režijný	295 000	285 165	96,7
Mzdy	947 600	935 167	98,7
O O N	50 700	66 283	129,7
Odmeny vol. org. ČS	21 000	20 390	97,1
Zák. soc. a dopl. poist.	390 000	408 145	104,7
Zákonné soc. nákl. SF	11 800	11 970	101,4
Ostat. režijné náklady	290 000	351 148	121,1
Redukované náklady	2 006 100	2 078 268	103,6
Výnosy výrobné	740 500	748 462	101,1
Výnosy ostatné	155 000	266 521	171,9
Výnosy byt. hospod.	1 110 600	1 110 227	99,9
Redukované výnosy	2 006 100	2 125 210	105,9
Hospodársky výsledok	0	46 942	x
Počet zamestnancov	96	80	83,3
z toho: TH	46	42	91,3
výr. rob.	48	36	75,0
ostatní	2	2	100,0

PLNENIE HOSPODÁRSKÝCH ÚLOH K 31.12.2013

v eurách

Ukazovateľ	BD - celkom			z toho: strediská		
	Plán	Skutoč.	%	131 Bajkalská	134 Karpatská	51 Správa
Materiál priamy	300000	212523	70,8	125043	87480	0
Spotreba PHM	25000	19349	77,4	14980	4369	0
Spot.rež.mater.	295000	285165	96,7	21906	47716	215543
MZDY	947600	935167	98,7	208521	219935	506711
OON	50700	66283	130,7	1725	9354	55204
Odmeny vol. orgánov	21000	20390	97,1	0	0	20390
Zákon.soc.poistenie	390000	408145	104,7	76345	83680	248120
Zákon.soc.nák.SF	11800	11970	101,4	0	0	11970
Ostatné rež.náklady	290000	351148	121,1	57681	18662	274805
REDUKOVANÉ NÁKLADY	2006100	2078268	103,6	366178	379347	1332743
Výnosy výrobné	740500	748462	101,1	369427	379035	0
Výnosy ostatné	155000	266521	171,9	13051	10815	242655
Výnosy byt.hospodárstva	1110600	1110227	100,0	0	0	1110227
REDUKOVANÉ VÝNOSY	2006100	2125210	105,9	382478	389850	1352882
HOSPODÁR. VÝSLEDOK	0	46942	x	16300	10503	20139
Počet zamestnancov:	96	80	83,3	23	20	37
TH	46	42	91,3	4	3	35
výr.rob.	48	36	75,0	19	17	0
ostatní	2	2	100,0	0	0	2

Tabuľka č. 3

N á k l a d y

na správu družstva za obdobie január až december 2013 v porovnaní
s rovnakým obdobím roka 2012 v eurách

Číslo účtu	T E X T	Skutočnosť		%
		1.-12.2012	1.-12.2013	
501/2	Spotreba režijného materiálu	19528	22953	117,54
501/1,2	Spotreba UK a SV	12003	10755	89,60
502/3	Spotreba elektrickej energie	3140	2939	93,60
511/1	Opravy a udržiavanie	2441	3321	136,05
512	Cestovné	1088	1735	159,47
513	Náklady na reprezentačné	4970	3654	73,52
518/01	Telefóny, internet	14170	12081	85,26
518/02	Audit /účtovný/	1750	1925	110,00
518/03	ISO	1400	1150	82,14
518/04	Parkovné, umýv. áut, prepr., sťahovanie	178	86	48,31
518/05	Nájomné	4472	2958	66,14
518/06	Právne, exekútor, audit	26864	27649	102,92
518/07	Školenia, ubytovanie	7228	3062	42,36
518/08	Služby programátorov	8743	6655	76,12
518/09	Poštovné, inkasné, pošt.úverované	38888	38591	99,24
518/10	Smetie, deratiz., ČOV, ele.	20	22	110,00
518/11	Odpočty MRT, vody, vyúčtovanie	77823	70116	90,10
518/12	Revízie ELE,PO,odb.sk.výťahov, STK, exp.	2323	3744	161,17
518/13,14	Inzertné služby, reklama, ostatné	24	1355	0,00
518/15	Software	465	792	170,32
521/1	Mzdové náklady	472595	506711	107,22
522	OON	44399	55204	124,34
523	Odmeny členom volených orgánov	21000	20390	97,10
524	Zákonné sociálne poistenie a pripoistenie	215551	248120	115,11
527/1	Tvorba SF	11151	11970	107,34
527/2	Stravné lístky	20154	21030	104,35
527/4,5	Čistiace prostriedky,prac.odevy a ochr.pom	5091	2694	52,92
527/6	Odstupné	19134	24449	127,78
528	Ostatné soc. náklady	1256	1233	98,17
532	Daň z nehnuteľnosti	2775	2620	94,41
538/1,3,5	Kolky,kom.odpad, konces.poplatky	4724	3132	66,30
538/2,7,9	Súdne poplatky, ost.poplatky nedaňové	1381	1227	88,85
538/4	Odvod za nesplnenie zamest. so ZPS	2461	2080	84,52
541/7	Predaj byt, pozemok	0	39957	0,00
543	Dary	300	600	200,00
548/1,2	Ostatné prevádz.náklady,členské príspevky	11778	11581	98,33
548/3	Poistné majetku	7568	7398	97,75
548/5,7,9	Súdne trovy a trovy exekúcie,ostatné	343	30132	0,00
551	Odpisy HIM a DHIM	24688	21872	88,59
568/1	Bankové poplatky	4669	4739	101,50
591	Daň z príjmov z bež.činnosti	21585	30967	143,47
592	Odložená daň z príjmov z bežnej činnosti	0	7842	0,00
599	Vnútropodnikové náklady	58674	61252	104,39
REDUKOVANÉ NÁKLADY		1178795	1332743	113,06
REDUKOVANÉ VÝNOSY		1216405	1352882	111,22
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK		37610	20139	53,55
Náklad na bytovú jednotku		6,71	7,14	106,41

Súvaha k 31.12.2013

A K T Í V A	2012	2013
AKTÍVA CELKOM	78 113 263	81 508 192
Stále aktíva	41 293 932	43 777 916
Dlhodobý nehmotný majetok	28	0
Software	28	0
Dlhodobý hmotný majetok	41 293 904	43 777 916
Pozemky	64 994	64 994
Budovy, haly a stavby	40 099 708	42 417 901
Hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	28 457	25 840
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	1 100 745	1 269 181
Poskytnuté preddavky na DHM	0	0
Obežné aktíva	36 712 502	37 624 205
Zásoby	96 102	115 796
Materiál	96 102	115 796
Krátkodobé pohľadávky	15 896 431	15 019 854
Pohľadávky z obchodného styku	15 310 729	14 606 919
Daňové pohľadávky a dotácie	582 649	391 589
Iné pohľadávky	3 053	21 346
Finančný majetok s ú č e t	20 719 969	22 488 555
Peniaze	6 094	4 054
Účty v bankách	20 713 875	22 484 501
Časové rozlíšenie	106 829	106 071
Náklady budúcich období	106 773	106 041
Príjmy budúcich období	56	30

Súvaha k 31.12.2013

<u>PASÍVA</u>	2012	2013
Pasíva celkom	78 113 263	81 508 192
Vlastné imanie	22 234 426	23 245 647
Základné imanie	531 103	531 103
Kapitálové fondy – súčet	21 151 103	22 175 538
Ostatné kapitálové fondy	21 151 103	22 175 538
Fondy zo zisku	475 603	463 763
Nedeliteľný fond	331 939	331 939
Štatutárne a ostatné fondy	143 664	131 824
Nerozdelený zisk	28 301	28 301
Cudzie zdroje-záväzky	55 680 687	58 073 348
Rezervy	63 396	84 856
Ostatné dlhodobé rezervy	17 601	43 818
Ostatné krátkodobé rezervy	45 795	41 038
Dlhodobé záväzky	20 785 477	23 395 168
Dlhodobé prijaté preddavky	726 073	765 812
Záväzky zo sociálneho fondu	62	167
Ostatné dlhodobé záväzky	20 031 367	22 593 373
Odložený daňový záväzok	27 975	35 816
Krátkodobé záväzky – súčet	17 982 421	18 243 069
Záväzky z obchodného styku	17 748 262	17 895 114
Záväzky voči spol. a združeniu	0	0
Záväzky voči zamestnancom	57 789	85 756
Záväzky zo soc. zabezpečenia	47 069	111 585
Daňové záväzky a dotácie	57 300	75 228
Ostatné záväzky	53 545	78 895
Bankové úvery a výpomoci – súčet	16 849 393	16 350 255
Bankové úvery dlhodobé	16 849 393	16 350 255
Časové rozlíšenie	198 150	189 197
Výdavky budúcich období	3 105	21
Výnosy budúcich období	195 045	189 176

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2013

<u>TEXT</u>	2012	2013
Výroba	2 011 706	2 058 205
Tržby za predaj vl. výr. a služieb	1 982 886	2 034 375
Aktivácia	28 823	23 830
Výrobná spotreba	548 502	517 036
Spotreba materiálu a energie	304 977	290 345
Služby	243 525	226 691
Pridaná hodnota	1 463 204	1 541 169
Ostatné náklady	1 409 563	1 515 282
Mzdové náklady	941 005	1 001 449
Odmeny členom orgánov	21 000	20 390
Náklady na soc. zabezpečenie	365 978	408 146
Sociálne náklady	81 580	85 297
Dane a poplatky	16 739	14 471
Odpisy nehn. a hmot. inv. majetok	48 160	37 795
Tržby z predaja inv. maj. a mat.	208	47 777
Zostatková cena predaného inv.maj.a mat.	73	39 988
Ostatné prevádzkové výnosy	99 934	154 393
Ostatné prevádzkové náklady	27 284	60 316
Prevádzkový hospodársky výsledok	61 027	75 994
Nákladové úroky	0	0
Daň z príjmov za bežnú činnosť	21 586	38 809
Hospodársky výsledok za bežnú činnosť	48 316	46 942
Hospodársky výsledok za účt. obdobie	48 316	46 942

Hospodársky plán na rok 2014

UKAZOVATEĽ	SKUTOČNOSŤ ZA ROK 2013 v €	PLÁN NA ROK 2014 v €
MATERIÁL REŽIJNÝ	287 544	285 000
M Z D Y	935 167	960 000
OSTATNÉ OSOBNÁKL.	66 283	60 000
ODMENY VOLEN.ORG.	20 390	21 000
SOCIÁLNE POISTENIE	408 145	410 000
SOCIÁLNE NÁKLADY SF	11 970	12 000
OSTATNÉ REŽIJ.NÁKLADY	315 090	290 000
REDUKOVANÉ NÁKLADY	2 044 589	2 038 000
VÝNOSY VÝROBNÉ	748 462	755 000
VÝNOSY OSTATNÉ	227 090	155 000
VÝNOSY BYT.HOSPOD.	1 110 227	1 128 000
REDUKOVANÉ VÝNOSY	2 085 779	2 038 000
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK	41 190	0
Počet zamestnancov	80	96
z toho: TH	42	46
výrobní R	36	48
ostatní	2	2