

O B S A H

1. Úvod	2
2. Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2014 na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie	6
3. Správa o hospodárení SBD I. za rok 2014	9
4. Stav nedoplatkov na nájomnom a ich vymáhanie v roku 2014	13
5. Správa a údržba bytového fondu	14
6. Tepelné hospodárstvo	17
7. Rozbor činnosti strediska údržby	25
8. Právne služby	26
9. Správa o stave požiarnej ochrany	29
10. Záverečný výrok audítora	31
11. Tabuľková časť	34
12. Opatrenia na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie v roku 2015	54

Správy predkladá: Ján JURKO
predseda družstva

Správy spracovali: Ing. GOLD Róbert
Ing. OROS Štefan
KOLESÁROVÁ Marcela
MVDr. MACKOVÁ Nadežda
Ing. SIMKO Miron
GRIMPLINIOVÁ Silvia
PLATKOVÁ Ingeborg
KISELA Miloslav
JUDr. HUSÁR Ivan

Ú V O D

Účelom „Výročnej správy hospodárenia družstva je oboznámenie sa s prierezom celej činnosti družstva pre posúdenie, čo sa v roku 2014 v našej činnosti podarilo, ale aj v tom, kde sme boli menej úspešní. Nepokladáme za potrebné v tejto správe uviesť všetky details, ktoré ovplyvňovali činnosť družstva, pretože na predstavenstvách družstva boli podávané písomné správy o práci jednotlivých úsekoch družstva.

Výročná správa hospodárenia družstva podáva verný obraz o tom, ako družstvo hospodáril za dané obdobie, ako naplňalo uznesenia najvyššieho orgánu družstva ZD a tým plnilo úlohy, ktoré má v predmete svojej činnosti pri zabezpečovaní služieb pre vlastníkov a nájomcov bytov.

Zásľuhu na dobrom hospodárení družstva v roku 2014 má kvalitná práca predstavenstva družstva, kontrolnej komisie ako aj práca pracovného aparátu.

Predstavenstvo družstva prijatými opatreniami sa neustále snažilo o zabezpečenie finančných prostriedkov na pokrytie nákladov spojených s poskytovaním všetkých služieb vlastníkom a nájomcom bytov s cieľom eliminovať nárast cien niektorých komodít. Súčasná situácia si vyžaduje s maximálnou rozvahou koordinovať finančné vzťahy, uvažovať a rozhodovať o prioritách, aby vo vzťahu k členom družstva a vlastníkom bytov boli zabezpečené základné potreby bývania.

Práca predstavenstva družstva, kontrolnej komisie a pracovného aparátu znesú najprísnejšie kritéria odbornosti, schopnosti a kompetentnosti pri naplňaní hlavných cieľov, ktoré si predstavenstvo vytýčilo na dané obdobie.

Predstavenstvo družstva aj pre rok 2014 stanovilo priority, ktoré mali prispieť k ekonomickej stabilite družstva, zabezpečiť opravy pre zachovu bytového fondu, poskytovať všetky služby spojené s užívaním bytov pre nájomcov a vlastníkov, pokračovať v znižovaní energetickej náročnosti domov formou zateplenia a v neposlednom rade zabezpečiť obnovu bytového fondu a odstránenie systémových porúch domov postavených panelovou technológiou. Uvedené zámery a ciele sa realizovali na základe rozhodnutia vlastníkov a nájomcov bytov a na ich realizácii sa v podstatnej miere podieľali na finančných nákladoch vlastníci a nájomcovia bytov.

Hlavnou úlohou predstavenstva družstva v hodnotenom období bolo zabezpečenie čo najlepších služieb spojených s bývaním, vytvorenie dobrej ekonomickej stability, a tým docielenie nerušeného bývania pre vlastníkov a nájomcov bytov.

Predmetom činnosti družstva v zmysle stanov je organizovanie prípravy a realizácia výstavby, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi, zabezpečenie plnenia služieb spojených s nájmom bytu a vykonávanie správy, údržby v bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov a bytového družstva.

Nosnou časťou činnosti predstavenstva bolo zabezpečenie podmienok pri realizácii svojej hlavnej činnosti - správy bytových domov. Naďalej dominuje vo výkone správy zabezpečovanie médií spojených s užívaním bytov v bytovom dome a znižovanie energetickej náročnosti budov realizáciou obnovy domov podľa rozhodnutia vlastníkov bytov, alebo v záujme nájomcov družstevných bytov. Uvedené problémy a ich riešenie sa v podstatnej miere podieľali na finančných nákladoch spojených s užívaním bytov ich vlastníkmi, alebo nájomcami.

Výročná správa hospodárenia družstva hodnotí činnosť družstva vo všetkých oblastiach výkonu správy bytov za rok 2014. Taktiež porovnáva výsledky hospodárenia za predchádzajúce obdobia, dáva prognózy ekonomického a hospodárskeho vývoja na nasledujúce obdobie a predkladá návrh na prerozdelenie zisku.

Medzi hlavné úlohy správy bytov patrilo zabezpečovanie nasledovných činností:

- 1./ Správa finančných prostriedkov
- 2./ Administratívna činnosť
- 3./ Prevádzka, údržba a opravy domov

- 4./ Obnova bytových domov a energetické hospodárstvo
- 5./ Ekonomické služby
- 6./ Investorsko-inžiniersku činnosť
- 7./ Právne služby
- 8./ Prevody bytov do vlastníctva

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

Systematická a dobrá práca predstavenstva družstva, kontrolnej komisie a pracovníkov družstva vytvorila predpoklady pre naplnenie všetkých cieľov a úloh družstva, ako správcu. Snaženia riadiacej, výkonnej a kontrolnej zložky vyústilo v korektnú spoluprácu, výsledkom ktorej bolo dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku vo forme zisku.

Hlavnou úlohou predstavenstva družstva v hodnotenom období bolo zabezpečenie čo najlepších služieb spojených s bývaním, vytvorenie dobrej ekonomickej stability, a tým docielenie nerušeného bývania pre vlastníkov a nájomcov bytov.

Do roku 2014 vstupovalo družstvo s očakávaním a ambíciou pokračovať v priaznivom hospodárení, so snahou dokázať naďalej zvyšovať efektivitu a udržať si dôveru vlastníkov a nájomcov bytov. Družstvo sa zameralo na ďalšie zdokonaľovanie kvality poskytovaných služieb a ich rozvoj. Úlohy, ktoré boli stanovené predstavenstvom družstva, aktívne plnili všetci členovia predstavenstva a kontrolnej komisie. V neposlednom rade pracovníci družstva, ktorí boli výkonnou zložkou. Práca predstavenstva a pracovného aparátu bola pod dohľadom kontrolnej komisie, ktorá sa zúčastňovala na zasadnutiach predstavenstva a vykonávala kontrolu všetkých oblastí činnosti družstva. Konanie predstavenstva a pracovníkov družstva smerovalo k naplneniu poslania družstva, ktoré má v predmete činnosti posilnenie dôvery nájomcov a vlastníkov v družstvo. Dosiahnuté výsledky hovoria o tom, že sa toto naše snaženie podarilo zrealizovať.

Dôsledky pretrvávajúcej finančnej krízy, ktorá poznačila nielen ekonomiku Slovenska, ale mali nepriaznivý dopad aj na naše družstvo. Pokles úrokových sadzieb na úložkách v bankách mal za následok aj zníženie výnosov na správu družstva.

Uvedené dopady finančnej krízy prinútili predstavenstvo družstva hľadať rezervy v oblasti čerpania nákladov na správu družstva, ako aj zracionalizovať prácu na jednotlivých úsekoch družstva. Aj napriek týmto nepriaznivým vplyvom družstvo dosiahlo kladný hospodársky výsledok vo forme prebytku hospodárenia vo výške 9 207 €. Stredisko správy družstva dosiahlo zisk vo výške 7 352 €, stredisko údržba vo výške 1 855 €.

Družstvo aj v roku 2014 pokračovalo v koncepcii zachovy bytového fondu a znižovaní energetickej náročnosti domov v súlade so schválenou „Koncepciou obnovy budov“, ktorú schválila vláda SR dňa 8.12.1999. Do obnovy bytového fondu patrí aj odstraňovanie statických resp. systémových porúch bytových domov, ktoré do budúcnosti bránia bezpečnému užívaniu budov a mohli by byť príčinou prípadných havárií.

Obnova bytových domov s odstránením systémových porúch domov za posledných päť rokov dospela k značnému rozmachu a naše družstvo patrí nielen na území mesta Košice, ale aj na Slovensku k družstvám ktoré zabezpečujú najväčšie objemy pri využívaní najpriateľnejších a najlacnejších úverov zo ŠFRB, ako aj ďalšie podporné stimuly zo strany štátu a to nenávratného príspevku na odstránenie systémových porúch. Presadzovanie programov obnovy bytového fondu stálo predstavenstvo veľa úsilia a námahy. Viac krát bolo potrebné na schôdzach vlastníkov a nájomcov bytov dokladovať a odborne vysvetliť potrebu obnovy bytového fondu s dokumentovaním ekonomickej efektívnosti vo forme úspory tepelnej energie.

Družstvo v roku 2014 zabezpečovalo úvery na obnovu bytových domov s výhodnou úrokovou sadzbou 1% až 0% zo ŠFRB vo výške 1 228 080 € a použité vlastné zdroje fondu opráv na obnovu domov predstavovali výšku 333 296 tis. €. Tieto úvery boli v roku 2014 poskytnuté na bytové domy Viedenská 1, Pekinská 10,12, Madridská 1, Aténska 19, Tatranská

5,7,9, ČSA 33,35, Helsinská 14, Pekinská 14 a úvery zo Slovenskej sporiteľne na výťahy vo výške 442 000 € a to na bytové domy Branisková 20,22,24, Vojenská 7,8,9, Kpt. Nálepku 7-11, Watsonova 57. Taktiež bol poskytnutý úver na dofinancovanie obnovy domu Pekinská 14 zo Slovenskej sporiteľne, a.s. Celkovo do konca roka 2014 bola vykonaná obnova bytových domov s odstránením systémových porúch u 66 domoch.

Za obdobie I. až XII. mesiac 2014 sme začali realizáciu obnovy obalových konštrukcií na bytových domoch Pekinská č.14, ČSA 33,35, Helsinská č.14, Madridská č.1 a Tatranská č.5,7,9. V roku 2014 sa realizovala na bytovom dome Helsinská č.3,5,7, Helsinská č.17 sanácia južnej strany bytového domu, kde financovanie bolo zabezpečené z vlastných zdrojov. Komplexná obnova prináša ekonomické úžitky vo forme znížených nákladov na kúrenie, odstraňuje systémové poruchy domu, predlžuje životnosť stavby, zlepšuje vnútornú klímu, zvyšuje hodnotu majetku a v konečnom dôsledku komfort bývania.

Údržba bytového fondu sa vykonáva vlastnou údržbou a dodávateľským spôsobom. Vlastnou údržbou sa zabezpečovali opravy vodoinštalácii, rozvodov kúrenia, rozvodov plynu, výmena vodomerov a ďalšie práce charakteru bežnej údržby na bytovom fonde. Nosnou činnosťou údržbárskeho strediska družstva bola revízná činnosť rozvodov plynu, revízie výťahov a kompletná servisná činnosť týchto zariadení. Nad rámec servisnej činnosti sa vykonávala aj modernizácia výťahov v súlade s predpisovou legislatívou. Vlastná údržba vykonávala aj nepretržitú havarijnú činnosť v profesiách elektro, výťahy, plyn vodoinštalatérsstvo a kúrenie. Práce väčšieho rozsahu boli vykonávané dodávateľskými firmami, ktoré boli na jednotlivé práce vyberané na základe najvýhodnejších ponúk na schôdzach vlastníkov a nájomcov bytov. Celkovo na obnovu bytových domov a záchovnú údržbu boli v roku 2014 preinvestované finančné prostriedky vo výške 2 027 780 €.

V oblasti technicko-prevádzkovej sa pokračovalo v koncepčnom riešení záchovy bytového fondu a v zabezpečovaní znižovania energetickej náročnosti domov a bytov. V rámci záchovy bytového fondu sa odstraňovali poruchy strešných krytín, špár obvodového plášťa domov, ako aj príprava a realizácia komplexnej obnovy bytového fondu a odstraňovanie systémových porúch domov postavených panelovou technológiou. Taktiež sa úspešne pokračovalo v programe rekonštrukcie výťahových zariadení a modernizácií výťahov.

Veľmi dobré výsledky sa dosahovali aj na stredisku energetického hospodárstva. Zabezpečovanie agendy tohto strediska vykazovalo známky vysokej kvality. Termínové plnenie úloh pri odpočtoch meračov, rozúčtovaní nákladov služieb a vybavovaní sťažností boli zvládnuté k vysokej spokojnosti.

V roku 2014 sa pokračovalo v rekonštrukcii terciálnych káblových rozvodov, ktoré boli realizované v rámci obnovy domov. Výmenou TKR sa podstatne zlepšila kvalita signálu, ako aj možnosť rozdelenia programovej skladby podľa tarifných skupín na základe požiadaviek poberateľa tejto služby. Výmena káblových rozvodov je rozhodujúca aj z dôvodu pokračujúcej digitalizácie a modernizácie nášho káblového rozvodu. V roku 2014 boli upravené hlavné stanice o dokonalejšie digitálne komponenty a boli dodané už aj nové moduly a karty na digitálny príjem.

Naším cieľom je kompletná digitalizácia aj keď naďalej poskytujeme šírenie televízneho signálu aj v analógovej forme, aby sme vyšli v ústrety aj tej časti vlastníkov a nájomníkov, ktorí si nemôžu z rôznych dôvodov zakúpiť nové televízne prijímače alebo set-up boxy. Taktiež v roku 2015 sa počíta s rozšírením služieb a kvalitatívnym posunom v tejto oblasti by mala byť možnosť prijímať z našej siete vysoko-rýchlostný internet.

Pri výkone správy bytov sa družstvo riadilo Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V roku 2014 bolo na základe žiadostí nájomcov prevedených 107 bytov do vlastníctva. Dobré vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov sú založené na vyváženom vzťahu, akou je zmluva o výkone správy bytov a nebytových priestorov.

Práve tento základný dokument, ktorý určuje práva a povinnosti medzi družstvom a vlastníkmí bytov a nebytových priestorov dáva priestor na vzájomnú komunikáciu, dobré vzťahy a dôveru medzi vlastníkmí bytov s družstvom.

V ekonomickej oblasti sa hovorí o dobrom hospodárení a zhodnocovaní zdrojov. Veľmi pozitívne môžeme hodnotiť vedenie celej agendy ekonomiky. Včasné vystavovanie výkazov o hospodárení domov pre vlastníkov a nájomcov bytov, ako aj ich vysoká obsahová hodnota sú dobrým základom pre posilnenie dôvery vlastníkov a nájomcov bytov v družstvo. Taktiež na úseku nájomného pri predkladaní podkladov k vymáhaniu nedoplatkov si časovo a vecne plní úlohy.

Oblasť, ktorá je pretrvávajúca a s ktorou sa predstavenstvo zaoberalo, bola oblasť vysporiadania sa s neplatičmi. Pri vymáhaní nedoplatkov za nájom bytov, okrem pracovníkov družstva účinne pomáhala aj kontrolná komisia. Pri vymáhaní nedoplatkov sa využívali všetky právne a bežné formy a to uplatnenie platobného príkazu vypovedanie nájmu, súdne konanie a zmenková forma splácania dlhu. Tieto úkony sa riadili "Metodickými pokynmi k právnym úkonom na zabezpečenie vymáhania dlžôb od nájomníkov a vlastníkov bytov".

Veľmi účinne pôsobila v danom smere predsedníčka kontrolnej komisie MVDr.Macková, ktorá zaslala niekoľko stovák prizvaní na prejednanie neplatenia nájomného a percento úspešnosti bolo vysoké.

Činnosť družstva riadilo predstavenstvo družstva, ktoré rozhodovalo o všetkých záležitostiach družstva v súlade so stanovami a zákonmi.

Kontrolná komisia okrem toho, že sa zúčastňovala na rokovaníach predstavenstva, kontrolovala činnosť družstva, a na základe vykonaných kontrol, predkladala správy z výkonu kontroly a dávala podnety a návrhy na zlepšenie činnosti v jednotlivých oblastiach.

Správa bytových domov predstavuje špecifickú činnosť, ktorá navonok nevyzerá veľmi komplikovane. Ak sa na túto problematiku pozrieme dôkladne, ide o činnosť s pomerne širokým záberom, ktorá si vyžaduje odborné znalosti v rozličných oblastiach, ako sú energetika, financie, účtovníctvo, stavebníctvo, právo a obchod, personalistika a v neposlednom rade komunikácia.

Dosiahnuté výsledky v našej každodennej práci nás ubezpečujú, že ideme správnym smerom a že pre vlastníkov a nájomcov bytov a volené orgány v domoch vieme plniť všetky služby na vysoko kvalitnej úrovni.

Všetky spomínané výsledky by nebolo možné dosiahnuť bez mimoriadnej aktivity predstavenstva družstva, kontrolnej komisie, pracovníkov, ako aj dôvery a podpory vlastníkov a nájomcov bytov.

Vďaka nim môžeme svoju prácu vykonávať v presvedčení, že ju robíme dobre v záujme poskytovania všetkých služieb spojených s bývaním tak, aby vlastníci a nájomcovia bytov mali ekonomický prijateľné a nerušené bývanie.

Je to pre nás do ďalších rokov zaväzujúce a zároveň motivujúce, že práca, ktorú robíme vytvára hodnoty, z ktorých majú prospech vlastníci a nájomcovia bytov. Výsledky, ktoré sme dosiahli nás však nesmú uspokojiť.

Opatrenia, ktoré sú prijaté treba ešte dôkladnejšie realizovať tak, aby sa potvrdila schopnosť družstva plniť náročné úlohy pri uspokojovaní potrieb a poskytovaní všetkých služieb spojených s bývaním pre vlastníkov a nájomcov bytov.

Rád by som týmto využil možnosť poďakovať sa všetkým, ktorí prispeli k rastu a úspechu družstva v roku 2014 a tým naplnili základné postavenie družstva v neľahkých hospodárskych podmienkach.

Dosiahnuté výsledky v jednotlivých oblastiach činnosti sú podrobne rozpracované v textovej a tabuľkovej časti.

Vyhodnotenie opatrení prijatých na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie pre rok 2014

I. Ekonomický úsek

1. Zabezpečiť minimálne vyrovnané hospodárenie za SBD I. v roku 2014.
SBD I. dosiahlo za rok 2014 zisk po zdanení vo výške 9.207 €.

Opatrenie splnené

2. Z dôvodu poklesu príjmov, najmä za prenájom nebytových priestorov, úrokov z terminovaných vkladov, úrokov z omeškania prijať účinné ekonomické a organizačné opatrenia na zabezpečenie kladného hospodárskeho výsledku.
Počas roka sa operatívne prijímali opatrenia na znižovanie nákladov, aby sme dosiahli kladný hospodársky výsledok.

Opatrenie splnené

3. Dôsledne pravidelne sledovať pohľadávky po splatnosti za užívanie bytov a za prenájom nebytových priestorov a prijímať účinné opatrenia na ich vymoženie.
Pohľadávky po splatnosti za užívanie bytov a za prenájom nebytových priestorov sa pravidelne v súčinnosti s kontrolnou komisiou vyhodnocujú. Neplatiči sú písomne upozorňovaní a vyzývaní na úhradu svojich nedoplatkov. Sú využívané všetky formy vymáhania nedoplatkov.

Opatrenie splnené

II. Technický úsek

1. Za účelom znižovania energetickej náročnosti bytových domov, ako aj za účelom obnovy stávajúceho bytového fondu naďalej naplňať prijatú koncepciu obnovy bytových domov.
Prijatá koncepcia obnovy bytových domov bola za hodnotené obdobie naplňaná.

Opatrenie splnené

2. Pre účely financovania projektov obnovy bytových domov okrem tradičných zdrojov financovania /t.j. ŠFRB, Ministertva dopravy, výstavby a reg. rozvoja/ využívať vo väčšej miere alternatívne zdroje financovania, t. j. zdroje z komerčných bánk.
Pre účely financovania obnovy bytových domov boli v hodnotenom období využívané okrem tradičných zdrojov aj alternatívne zdroje financovania.

Opatrenie splnené

3. Pri zabezpečovaní správy a údržby bytových domov dodržiavať príslušné ustanovenia „Zákona 182/1993 Z.z.“, ako aj súvisiacich uznesení zo ZD, s cieľom dosiahnutia transparentnosti, ako aj vecnej a ekonomickej efektívnosti realizovaných opráv.
Za hodnotené obdobie boli pri zabezpečovaní opráv bytových domov dodržiavané ustanovenia zákona 182/93 Z.z., ako aj uznesenia zo ZD.

Opatrenie splnené

4. Nedostatky zistené pri koncoročných odpočtoch /poškodený merač tepla, nefunkčný termoventil/ operatívne rozanalyzovať a nedostatky majúce priamy vplyv na rozúčtovanie nákladov za teplo odstrániť najpozdejšie v termíne do 30.1.2014.
Termín odstránenia nedostatkov zistených pri koncoročných odpočtoch bol dodržaný.

Opatrenie splnené

5. Za čelom optimálneho riadenia strediska údržby zabezpečiť pravidelné mesačné vyhodnocovanie plnenia ročného, ako aj operatívneho plánu a na základe ich výsledkov prijímať operatívne opatrenia.
Na stredisku údržby bolo za hodnotené obdobie zabezpečené mesačné hodnotenie plnenia operatívnych plánov.

Opatrenie splnené

6. Na základe odsúhlasenej „konceptie obnovy výťahových zariadení“ zabezpečovať odstraňovanie nedostatkov resp. závad na zdvíhacích zariadeniach v rámci „miery rizík“ vypracovaných v zmysle európskych noriem a to formou postupných opráv, resp. formou kompletných rekonštrukcií výťahových zariadení.
„Konceptiu obnovy výťahových zariadení“ sa v priebehu hodnoteného obdobia darilo naplňovať.

Opatrenie splnené

III. Právne služby

1. Naďalej vždy štvrťročne (k 31.3. 30.6, 30.9 a k 31.12) zo strany ekonomického úseku zabezpečovať a vyhodnocovať kontrolu úhrad nedoplatkov, ktoré boli uplatnené na súde vrátane príslušenstva, a v prípade neuhradenia dlžnej sumy priznanej súdom požiadať o spísanie návrhu na začatie exekúcie.
*V priebehu roku 2014 dochádzalo k predkladaniu zoznamu neplatičov zo strany ekonomického úseku družstva v stanovených lehotách tak mne ako právnomu zástupcovi družstva ako aj kontrolnej komisii čo malo pozitívny vplyv na výšku nedoplatkov . Z uvedeného dôvodu konštatujem, že **opatrenie bolo splnené** a treba v tejto činnosti naďalej pokračovať.*
2. V snahe efektívne vymáhať nedoplatky v prípade nájomcov, ktorých nedoplatok prekračuje 1 650 €, naďalej pristupovať k výpovedi z nájmu družstevného bytu a následne k žalobám o vypratanie bytu.
*Uvedené opatrenie bolo v priebehu roku 2014 plnené priebežne **a bolo splnené**.*
3. V prípade vlastníkov bytov ktorých nedoplatok presiahne 2000 € na istine navrhujem zabezpečiť schvaľovanie výkonu zákonného záložného práva k bytu formou dobrovoľnej dražby . Pôvodne určená suma 1650 € nebude od 1.6.2014 dostatočná na výkon záložného práva nakoľko minimálna suma na istine (bez úrokov z omeškania) musí v prípade výkonu záložného práva dosiahnuť aspoň sumu 2000 €.
*Uvedené opatrenie bolo v priebehu roku 2014 plnené priebežne **a bolo splnené** .*
4. V prípade prietahov v súdnom konaní a v prípade nečinnosti súdu presahujúcej 1 rok pristúpiť k podaniu sťažnosti na prietahy v konaní predsedovi toho ktorého súdu, a ak nedôjde k náprave, k podaniu ústavnej sťažnosti na prietahy v súdnom konaní.
*Uvedené opatrenie bolo v priebehu roku 2014 plnené priebežne **a bolo splnené**.*

5. V rámci zlepšenia komunikácie pri vymáhaní nedoplatkov určiť konkrétnu osobu z ekonomického úseku, ktorá bude mať v pracovnej náplni zabezpečovanie predkladania zoznamov neplatičov na vymáhanie a sledovanie úhrad nedoplatkov. *V priebehu roku 2014 dochádzalo k predkladaniu zoznamu neplatičov zo strany ekonomického úseku družstva v stanovených lehotách tak mne ako právnomu zástupcovi družstva ako aj kontrolnej komisii čo malo pozitívny vplyv na výšku nedoplatkov. Z uvedeného dôvodu konštatujem, že **opatrenie bolo splnené** a treba v tejto činnosti naďalej pokračovať.*
6. Určiť konkrétnu osobu zo strany pracovníkov SBD I Košice, ktorá bude mať v náplni práce riešenie problematiky medzisusedských sporov v bytových domoch spravovaných SBD I Košice. *V priebehu roku 2014 dochádzalo k plneniu stanovenej úlohy a uvedenú problematiku uspokojivo riešila pani MVDr. Macková a pani Ingeborg Plátková. Preto konštatujem, že uvedené **opatrenie bolo splnené**.*

Správa o hospodárení SBD I za rok 2014

Bytové družstvo dosiahlo aj v roku 2014 kladný hospodársky výsledok - použiteľný zisk vo výške 9 207 €.

Stavebné bytové družstvo I. spravovalo v roku 2014 6 056 bytov začlenených do 120 samospráv. V uvedenom roku bolo prevedených 107 bytov do osobného vlastníctva.

K 31.12. 2014 bytové družstvo spravovalo 1 539 družstevných bytov a 4 517 vlastníckych bytov.

Hospodárenie členských samospráv s fondom opráv.

Stav finančných prostriedkov na tomto účte k 31.12.2014 činil 3 633 601.- €. Na opravu a údržbu sa v uvedenom roku preinvestovalo 2 027 780- €, z toho vlastnou údržbou 315 594 € a dodávateľsky 1 712 186 €.

V roku 2014 splácalo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu domov 66 bytových domov, 2 bytové domy úver z ČSOB a.s. , jeden bytový dom úver z Tatra banky a 3 bytové domy úvery z Prvej stavebnej sporiteľne a 5 bytových domov zo Slovenskej sporiteľne. Zostatok úverov z uvedených inštitúcií k 31.12.2014 predstavoval 6 998 540 €.

Na obnovu bytových domov boli aj v roku 2014 poskytnuté úvery zo ŠFRB vo výške 1 228 980 € a to na bytový dom Viedenská 1, Pekinská 10,12, Madridská 1, Aténska 19, Tatranská 5,7,9, ČSA 33,35 , Helsinská14, Pekinská 14 a úvery zo Slovenskej sporiteľne na výťahy vo výške 442 000 € a to na bytové domy Branisková 20,22,24, Vojenská 7,8,9, Kpt. Nálepku 7-11, Watsonova 57 a úver na dofinancovanie obnovy Pekinská 14.

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

Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním.

V roku 2014 podľa zálohových predpisov nájomcom a vlastníkom bytov boli predpísané zálohy za teplo, ohrev, TÚV vo výške 5 949 489 €, pričom náklad predstavoval 4 325 966 €. Preplatok po kompenzácií s účtom nájomného vo výške 1 623 523 € bude vrátený nájomcom a vlastníkom bytov.

Zálohy na studenú vodu boli stanovené na 971 052 €, skutočné náklady predstavovali 799 541€, rozdiel, t.j. preplatok 171 511 € bude vrátený tiež v rámci vyúčtovania služieb.

Na prevádzkových nákladoch t.j. anuita, daň z nehnuteľnosti, poistenie, elektrická energia spoločných priestorov, deratizácia a odmeny ČS boli prijaté preddavky vo výške 717 919 €, náklad na uvedené služby bol 731 147 €, nedoplatok 13 227 € bude vyúčtovaný nájomcom a vlastníkom bytov. Rozdiel medzi zálohami a nákladmi v položkách upratovanie, MaRT vo výške 4 568 € bude zúčtovaný oproti fondu opráv jednotlivých ČS.

Hospodárenie družstva na stredisku správa.

V roku 2014 sa dosiahli celkové výnosy z činnosti družstva na stredisku správa vo výške 1 003 303 €. Tento stav bol dosiahnutý z tržieb za predaj služieb 571 397 €, poplatkov z omeškania 18 044 €, ostatných prevádzkových výnosov 53 138 €, prijatých úrokov 35 141 €, príjem za káblovú televíziu 303 123 € tržieb z predaja dlhodob. hmot. Majetku 133 € a ostatných finančných výnosov 22 327 €.

Z celkových nákladov 995 951 bolo čerpané na spotrebu materiálu 11 112 €, spotrebu energií 9 584 €, opravu a údržbu 28 198 €, cestovné 1 525 €, reprezentačné 1 242 €, ostatné prevádzkové služby 75 465 €, náklad na káblovú televíziu 221 010 €, osobné náklady 526 253 €, finančné náklady 20 805 €, ostatné náklady 83 659 €.

Odložená daň z príjmov predstavovala za rok 2014 8452 €, splatná daň z príjmov 8 646 €.

Celkový hospodársky výsledok strediska správa bol v roku 2014 zisk vo výške 7 352 €.

Náklady a výnosy podľa jednotlivých účtov za rok 2014 tvoria prílohu tejto správy.

Hospodárenie na stredisku údržba.

Na uvedenom stredisku sa dosiahol kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 1 855 €. Tento výsledok sa dosiahol pri celkových nákladoch 263 395 € a pri dosiahnutých výnosoch 265 250 €. Podrobné výsledky sú spracované v samostatnej časti tejto správy.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov prislúchajúce členským samosprávam v roku 2014 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 61 444 €, ktoré boli preúčtované na fond opráv. Príjmy z nebytových priestorov pripadajúce na stredisko správa v roku 2014 pred zdanením predstavovali čiastku 37 155 €.

Celkové zhodnotenie hospodárenia SBD I. Košice

Stav peňažných prostriedkov k 31.12.2014 na finančných účtoch predstavoval čiastku 7 223 952 €. V účtovnej triede 3 – Zúčtovacie vzťahy bolo účtované o pohľadávkach, záväzkoch, zúčtovaní so zamestnancami, a inštitúciami sociálneho zabezpečenia, zúčtovaní daní, iných pohľadávkach. Zároveň bolo účtované o prechodných účtoch, aktív. Koncový zostatok účtu 311 odberatelia predstavuje 54 127 €, účet 314 – poskytnuté zálohy 785 €, účet 315 – ostatné pohľadávky 5 897 894 €, čo predstavujú náklady za dodávky tepla, teplej a studenej vody, prevádzkových nákladov. Zostatok účtu 321 – dodávateľia je 190 024 € a účtu 324 – prijaté preddavky od nájomcov a vlastníkov bytov na teplo, vodu a ostatné služby, vrátane platby vopred vo výške 8 333 525 €. Na účte 325 – ostatné záväzky /pôžičky, sporenie/ je zostatok 6 621 €. Zostatok účtu 336 – zúčtovanie s inštitúciami sociálneho zabezpečenia predstavuje povinnosť za mesiac december vo výške 23 845 €. Kapitálové a dlhodobé záväzky – hospodársky výsledok v schvaľovacom konaní nevykazoval zostatok. Zostatok účtu 413 – ostatné kapitálové fondy k 31.12.2014 predstavuje hodnotu 20 901 454 €. Zostatky bankových úverov /DBV/, úverov zo ŠFRB a iných bankových inštitúcií predstavujú čiastku 9 661 714 €.

Dosiahnuté výsledky podľa stredísk za rok 2014 v €

Stredisko	Náklady	Výnosy	Zisk
Správa	995 951	1 003 303	7 352
Údržba	263 395	265 250	1 855
Spolu	1 259 346	1 268 553	9 207

I. Výsledky finančného hospodárenia (porovnanie s rokom 2013)

Tržby a výnosy v €

	rok 2013	rok 2014	Rozdiel
Tržby z predaja služieb	1 135 700	1 135 922	+222
- tuzemsko	1 135 700	1 135 922	+222
- členské štáty EÚ			
Tržby za tovar			
Tržby z predaja dlhod. Majetku	61 108	133	- 60 975
Ostatné prevádzkové výnosy	61 227	75 030	+13 803
Finančné výnosy	59 954	57 468	- 2 486
- z toho prijaté úroky	40 136	35 141	- 4 665
Výnosy spolu	1 317 989	1 268 553	- 49 436

V roku 2014 došlo v porovnaní s rokom 2013 k minimálnemu nárastu tržieb z predaja tovaru a služieb.

V sledovanom roku došlo aj k poklesu prijatých úrokov v dôsledku nízkych úrokových sadzieb v bankových inštitúciách.

Celkový rozdiel vo výnosovej časti oproti predchádzajúcemu obdobiu predstavuje 1,04% pokles čo v absolútnom vyjadrení predstavuje hodnotu – 49 436 €.

Náklady v €

	rok 2013	rok 2014	rozdiel
Spotrebované materiály , energie	114 081	75 994	-38 087
Služby	314 126	337 787	+23 661
Osobné náklady	705 458	707 068	+1 610
Odpisy	43 837	39 349	-4 488
Ostatné prevádzkové náklady	93 297	55 723	-37 574
Finančné náklady	23 205	24 039	+834
Daň z príjmov z B.Č. Splatná	7 626	9 558	+1 932
Daň z príjmov z B.Č odložená	6 579	9 828	+3 249
Náklady spolu	1 308 209	1 259 346	- 48 863

V porovnaní s rokom 2013 došlo v roku 2014 k poklesu nákladov na spotrebované nákupy, služby aj osobné náklady celkom o 38 087 €.

Ostatné prevádzkové náklady sa znížili v porovnaní s minulým rokom o 37 574 €. Nárast finančných nákladov bol oproti roku 2013 t.j. 834 €.

Odpisy v hodnotenom období sa znížili v porovnaní s rokom 2013 o 4 488 €

Výsledok hospodárenia v € (porovnanie s rokom 2013)

	rok 2013	rok 2014	rozdiel
Výsledok hospodárenia <u>z hospodárskej činnosti</u>	- 12 764	- 4 837	- 7 927
<u>Výsledok hospodárenia</u> <u>z finančnej činnosti</u>	+ 36 749	+ 33 430	- 3 319
Hospodársky výsledok <u>pred zdanením</u>	+ 23 985	+28 593	+ 4 608
Hospodársky výsledok <u>po zdanení</u>	+ 9 780	+ 9 207	- 573

Nižší hospodársky výsledok v hodnotenom roku bol najmä z dôvodu nižších príjmov za poplatky za káblovú televíziu , nižšieho príjmu za prenájom nebytových priestorov a nízkych úrokov v bankových inštitúciách.

Ekonomickým cieľom nášho družstva je zabezpečiť podľa možnosti minimálne vyrovnané hospodárenie

Stav peňažných prostriedkov a pohľadávok na nájomnom k 31.12.2014:

Peňažné prostriedky na bankových účtoch spolu 7 219 988 € a peniaze vrátane cenín predstavovali čiastku 3 964 €.

Stav pohľadávok na nájomnom k 31.12.2014 bol 78 306,56 €.

Predpokladaný budúci vývoj činnosti účtovnej jednotky na rok 2015.

SBD I neplánuje v roku 2015 meniť svoj predmet činnosti a finančné hospodárenie bude riadiť v intenciách dosiahnutia minimálne vyrovnaného hospodárenia.

Stav nedoplatkov a ich vymáhanie v priebehu r. 2014

Stav nedoplatkov súvisiacich s užívaním bytu a služby s tým spojených sa tak ako v predchádzajúcich rokoch, tak aj v r. 2014 pravidelne sledoval a k tejto problematike boli v danom roku predložené P-SBD I. na jeho zasadaniach 4 správy.

V I.Q r. 2014 sa stav pohľadávok darilo udržiavať na približne rovnakej úrovni okolo 140.000 /ISTINA/. Po vyúčtovaní služieb za r. 2013 došlo k 31.5.2014 k evidentnému nárastu pohľadávok v rámci ISTINY na 241.170 €, INÝCH na 44.116 €, v dôsledku čoho celkové nedoplatky dosiahli čiastku 285.760 €.

Hodnotiac vývoj pohľadávok za I. polrok 2014 sa dá konštatovať nasledovné. Do 30.6.2014 mali byť všetky vykazované nedoplatky z titulu vyúčtovania uhradené, avšak tieto sa znížili len na 182.454 € /ISTINA/. Je žiadúce však uviesť, že v priebehu 6.-teho mesiaca niektorí vlastníci resp. nájomcovia požiadali EÚ SBD I. o možnosť splatenia dlhu do 2-3 mesiacov t.z. najneskôr do 30.9.2014. Ďalšie nedoplatky v tomto období súviseli aj s opodstatnenými reklamáciami z vyúčtovania, ktoré obdržalo energetické stredisko SBD I. v počte 29. V tejto súvislosti sa žiada uviesť, že tieto nedoplatky sa budú kompenzovať až v tomto roku po vyúčtovaní za rok 2014.

Stav nedoplatkov v priebehu III.Q mal už ďalej klesajúcu tendenciu a v porovnaní s koncom II.Q sa tieto znížili o 30.000 €. Uvedený pokles pohľadávok ďalej pokračoval v IV.Q.

Hodnotiac vývoj celkového stavu nedoplatkov za II. polrok 2014 sa teda dá konštatovať, že mali klesajúcu tendenciu a od 1.7.-31.12.2014 sa znížili v rámci ISTINY o 42.763 €, INÝCH o 1.732 € a CELKOVÝCH o 44.495 €. Tu sa však žiada nutne upozorniť, že na celkových nedoplatkách mali v priebehu hodnoteného roku stále značný podiel neukončené dedičské konania k 31.12.2014 – 19.763 €, ako i súdne staršie nedoriešené prípady resp. po týchto konaniach stále neuhradené nedoplatky 20.700 € a ako posledné neuhradené vysoké penále po zrušení nájmu neplatiča OPIOTA v čiastke 13.872 €. Sumárne sa tieto nedoplatky súvisiace s vyššie uvedenými prípadmi tak dajú vyčíslieť v čiastke 54.347 € !!!, čo je nezanedbateľná čiastka v rámci celkove vykazovaných čistých nedoplatkov 182.076 € k 31.12.2014.

Čo sa týka vymáhania nedoplatkov a práce s neplatičmi, medzi ktorými sú často aj takí, ktorí „pozabúdajú“ na pravidelnosť v úhradách nájomného, táto súvisí s trvalým vysielaním upomienok a výziev často v počte 150-200 mesačne ako i posledných t.z. predžalobných upomienok. Tí neplatiči, ktorí ani na tieto nereagovali, boli predložený JUDr.I.Husárovi za účelom už súdneho vymáhania resp. uplatneniu dobrovoľnej dražby u vlastníkov bytov, prípadne výpovede nájmu v prípade nájomných bytov.

Správa a údržba bytového fondu v roku 2014

Za sledované obdobie I až XII mesiac 2014 boli v rámci záchovy bytového fondu zabezpečené práce na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov, ako aj práce vyplývajúce z požiadaviek členských samospráv zapracovaných do plánu opráv.

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

V spolupráci s technickou inšpekciou sa vykonali úradné skúšky vyhradených zdvíhacích zariadení. V rámci preventívnej údržby boli zabezpečené revízie a odborné prehliadky výtahových zariadení s následným odstránením závad pracovníkmi údržby SBD I.

V priebehu hodnoteného obdobia sa ukončila komplexná rekonštrukcia troch výtahových zariadení v bytovom dome Magurská č.11,13,15 firmou Tyssen Group s.r.o., Košice. Ďalej bola zabezpečená našou údržbou čiastočná modernizácia výtahových zariadení kde sa menili kabínové dvere v BD Floriánska č.4,6, Tatranská č.1,3,kpt. Nálepku č.1, Helsinská č.20, trakčné kolesá a nosné prvky na BD Branisková č.11, Bruselská č.1, Aténska č.9,22, Havanská č.10,12, Bruselská č.8, Bukureštská č.32, Tatranská č.4, Branisková č.3 a výmena rozvádzačov na Aténskej č.8,9.

Technickým úsekom bola zabezpečovaná v roku 2014 komplexná inžinierska činnosť. Od zabezpečovania projektovej dokumentácie súčasťou, ktorej bola rozpočtová dokumentácia, odborné, statické a tepelnotechnické posudky až po vybavenie stavebného povolenia, výber dodávateľa na predmetné práce a spracovanie žiadosti za účelom získania štátnych prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

V priebehu mesiaca január a február 2014 boli podané ďalšie žiadosti o štátnu podporu zo ŠFBR na obnovu obalových konštrukcií bytových domov: Išlo o bytové domy Aténska č.19, Pekinská č.10,12, Pekinská č.14, Viedenská č.1, Helsinská č.14, Československej armády č.33,35, Madridská č.1, Tatranská č.5,7,9 Košice. Tieto žiadosti boli v súlade so zákonom NR SR č.607/2003 Z.z.o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov kladne posúdené a priznaná štátna podpora.

Pre rok 2015 sa pripravujú ďalšie žiadosti o podporu zo ŠFRB.

Záujem o podanie žiadosti o podporu majú vlastníci a nájomníci bytových domov Helsinská č.16, 18, Aténska č.16,17, Bruselská č.5, Tatranská č.11,13,15, Košice.

Za hodnotené obdobie bola zabezpečovaná činnosť stavebného dozoru, ktorý kontroloval priebeh realizácií prác, dodržiavanie zmluvných podmienok ako aj odstraňovanie reklamovaných väd v rámci záručnej doby na obnovených a zateplených objektoch.

Za obdobie I. až XII. mesiac 2014 sme zahájili realizáciu obnovy obalových konštrukcií na bytových domoch Pekinská č.14, ČSA 33,35, Helsinská č.14, Madridská č.1 a Tatranská č.5,7,9. Ako už sme spomínali financovanie bolo zabezpečené zo ŠFRB. Ďalej v roku 2014 prebiehala na bytovom dome Helsinská č.3,5,7, Helsinská č.17 sanácia južnej strany bytového domu, kde financovanie bolo zabezpečené z vlastných zdrojov. Komplexná obnova prináša ekonomické úžitky vo forme znížených nákladov na kúrenie, odstraňuje systémové poruchy domu, predlžuje životnosť stavby, zlepšuje vnútornú klímu, zvyšuje hodnotu majetku a v konečnom dôsledku komfort bývania.

Ďalej boli zrealizované firmou MAJO-STAV s.r.o. kompletne rekonštrukcie plochých striech aj so zateplením na bytových domoch Viedenská č.30,36.

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

- výmeny stúpačiek, ležatých rozvodov SV,TÚV, plynu
- modernizácia alebo rekonštrukcia výtahových zariadení
- výmena schodišťových, pivničných okien
- výmena vstupných brán
- výmena poštových schránok a zvončekových tabiel
- ostatné opravy(maľovanie, sklenárske, zámočnícke, elektroinštalačné práce atď.)
- výmena dažďových zvodov, ktoré sú vedené v bytoch (Tatranská č.3)

Za obdobie I. - XII.2014 sa na domoch v našej správe realizovali opravy väčšieho aj menšieho charakteru podľa požiadaviek vlastníkov a nájomcov bytov, ktoré boli odsúhlasené na domových schôdzach a to na doporučenie správcu.

Odstraňovali sa aj neplánované opravy ako havárie rozvodov SV, ako aj plánované opravy– hlavne prípojky od vodomerných šácht po dom (Branisková č.1,3,) ako na sídlisku Kuzmányho, tak aj na sídlisku Podhradová. Na sídlisku Ťahanovce sú všetky inžinierske siete vedené v kolektoroch, sú relatívne nové a nemáme tu evidované podobné havárie.

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

Iné vodoinštalátorske práce väčšieho rozsahu boli vykonávané dodávateľsky a to firmami – Ladislav Bertovič, Lemešani Juraj,IMI – Imrich Novák.

Práce väčšieho rozsahu vlastná údržba vykonávala pri čiastočnej modernizácii zdvíhacích zariadení. V hodnotenom období boli realizované aj tkzv. čiastočné modernizácie výtahových kabín, ktoré realizoval firma JOKO – Juraj Ondrejčák (Tatranská č.1,3, Floriánska č.4,6).

Vlastná údržba vykonávala taktiež revízie plynových rozvodov a zariadení vo vopred naplánovaných termínoch.

Revízie elektroinštalácie a bleskozvodov pre bytové domy v našej správe vykonáva Ing.František RIDARČÍK v zmysle platných noriem.

Všetky ostatné práce väčšieho rozsahu boli vykonané dodávateľskými firmami. Išlo o výmenu vchodových dverí, okien v pivničných priestoroch, poštových schránok,dverí na schodiskách hlavne na domoch sídliska Ťahanovce, nakoľko domy na Kuzmányho sídlisku tieto práce vo väčšine zrealizované majú. Tieto práce realizovali firmy :

Marbox s.r.o. HR stav, s.r.o.,Keny- Kebísek Vladimír, EUROFAL s.r.o.,Rudolf Hladký – RH ProMo, LK - servis s.r.o., EKOftech – Ing.Štefan Olejňák, Domáci servis s.r.o.. L K servis, Emir Adem s.r.o..RUPIOSE mini servis, Ing. Dobrovič.SEC DOOR s.r.o.. Maľby spoločných priestorov v bytových domoch realizovali živnostníci Ján KISS, Solčanský Milan, Peter Jakab – JAK –stav, JK profil, s.r.o., RMK –Stav s.r.o..

Užívaním spoločných priestorov, hlavne vestibulov a vstupov sa opotrebováva podlahová krytina, a preto si v niekoľkých domoch naplánovali jej výmenu. Práce tohto druhu už v minulosti vykonávali k spokojnosti vlastníkov firmy O.P.R. s.r.o.,EK - plast, s.r.o., Zabrastav – Branislav Zajaroš,

Výmenu domácich dorozumievacích zariadení – zvončekové tablá, domáce telefóny, otváranie vchodových dverí, výmena schodiskového osvetlenia za senzorové,kamerové systémy realizovali firmy KENYM –Kebísková Gabriela, MARBOX s.r.o., Tesel s.r.o., Ivan Drozdy,GeKaeM s.r.o.,JIRMAX,.

V priebehu sledovaného obdobia došlo vo viacerých prípadoch ku násilnému vniknutiu do pivníc, kočíkárni a spoločných priestorov vandalmi. Technický úsek musel tieto škody riešiť

nahlásením na políciu, zabezpečiť opravu poškodených súčastí dodávateľmi a následne nahlasovať vzniknutú škodu spolu s vyčíslením na poisťovňu. Vo viacerých prípadoch, kde došlo ku vlámaniu, sa vlastníci rozhodli pre montáž bezpečnostných dverí, výmenu oslabených zárubní, montáž mreží, montáž ochranných sietí proti hlodavcom. Práce boli objednané u firiem Štefan KUBACKA, O.P.R s.r.o..

Výmenu rozbitých sklených výplní aj v uvedených prípadoch realizovali firmy MELPO – Radoslav Suchár a KOLEK Dušan.

Ďalej sa realizovali opravy, resp. rekonštrukcie strešných krytín, oprava panelových špár, ako aj odvetrávacích komínov a kde je potrebné vykonať penetračný náter obvodových panelov. Opravy takého to charakteru realizovala firma O.P.R. spol. s.r.o., Štefan Brižek, ku spokojnosti poškodených vlastníkov a samozrejme aj nás ako správcu. Rekonštrukcia strechy so zateplením sa realizovala na Braniskovej č.20,22,24 Košice. Jarnú a jesennú deratizáciu v domoch v našej správe vykonávala firma STOP RAT, ASANARATES.

Na domoch v našej správe boli za sledované obdobie preinvestované finančné prostriedky vo výške 2 027 780 €.

Ako je uvedené v úvode vlastná údržba vykonávala práce v rámci svojich kapacitných možností. Ostatné práce zabezpečuje technický úsek prostredníctvom externých dodávateľov.

Stavebné bytové družstvo sa snaží o zabezpečenie komfortného a bezproblémového bývania pre svojich vlastníkov a nájomníkov.

Komunikácia medzi správcom a vlastními bytov v bytovom dome je dôležitým aspektom, ktorý súvisí s výkonom správy bytového domu. Efektívna komunikácia medzi správcom bytového domu a vlastními bytu je zárukou obojstrannej spokojnosti so samotnou správou bytového domu.

Veríme, že svojim flexibilným prístupom k riešeniu problémov, otvoreným partnerským postojom k vlastníkom a nájomcom, profesionalitou a odbornosťou budeme aj naďalej operatívne a kvalitne zabezpečovať všetky činnosti súvisiace s údržbou resp. záchovou spravovaného bytového fondu.

Tepelné hospodárstvo

V priebehu hodnoteného obdobia energetické stredisko SBD I. Košice zabezpečovalo všetky činnosti súvisiace s dodávkou tepla, TÚV a SV, ako aj činnosti súvisiace so zabezpečením podkladov potrebných pre ročné rozúčtovanie tepla, TÚV a SV.

Dodávku tepla za uplynulé obdobie možno hodnotiť z pohľadu dodávky tepla z vlastných zdrojov nasledovne:

SBD I. Košice obhospodaruje z vlastných zdrojov plynovú kotolňu na J.Bačíka, vykurujúcu 16 bytov ako aj plynovú kotolňu na Vojenskej č. 14. Pre uvedené plynové kotolne boli zabezpečované všetky náležitosti, vyplývajúce zo zákona č.656/2004 Z.z. pre prevádzku plynových kotolní a dodávku tepla. Dodávka tepla z kotolní na J.Bačíka a Vojenská 14 bola počas hodnoteného obdobia bezproblémová. V priebehu hodnoteného obdobia boli v uvedených kotolniach vykonané, periodické odborné prehliadky a odborné skúšky plynových a tlakových zariadení. Dodávka TÚV z kotolne na J.Bačíka nie je zabezpečovaná.

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

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

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

Pre eliminovanie zavzdušnenia horných cirkulačných rozvodov ÚK, vo výškových obytných domoch sme pristúpili k montáži plavákových odvzdušňovačov (Flexvent) na kritické miesta v objektoch u ktorých dochádzalo k častým výpadkom cirkulácie v dôsledku zavzdušnenia. Plavákové odvzdušňovače sa ukázali ako správne a konečné riešenie pre eliminovanie zavzdušnenia horných cirkulačných rozvodov ÚK. Lokálne poruchy v dodávke tepla boli spôsobené väčšinou nefunkčnosťou termoregulačných hlavíc, alebo upchaním termoregulačného ventilu nečistotou.

Uvedené nedostatky (poruchy) boli pracovníkmi energetického strediska ako aj strediska údržby operatívne odstraňované.

Počas nábehu vykurovacej sezóny v dôsledku veľkých teplotných rozdielov vonkajších denných a nočných teplôt sa v niektorých objektoch začala prejavovať nadmerná hlučnosť v rozvodoch ÚK, ktorá je spôsobovaná zvýšeným odporom vykurovacieho média na regulačných armatúrach v jednotlivých bytoch ako aj na stúpacích rozvodoch. Uvedený stav je zapríčinený uzatvorením termostatických ventilov na vykurovacích telesách. Tieto problémy sa vyskytovali hlavne v objektoch kde doposiaľ neboli nainštalované regulátory diferenčného tlaku. Z uvedeného dôvodu pracovníci energetického strediska v spolupráci s dodávateľom tepla

vykonali doregulovanie výstupných parametrov z jednotlivých OST ako aj vstupných parametrov do jednotlivých objektov, čím sa vo väčšine prípadov dosiahlo zníženie hlučnosti. Súčasne dodávateľ tepla vykonal posledné výmeny čerpadiel na OST za modernejšie čerpadlá s frekvenčným meničom, ktoré pracujú pružnejšie na základe potreby parametrov pre jednotlivé objekty.

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

Pomerne vážnym nedostatkom, ktorý sa prejavoval v dodávke tepla, ktorý však nemal vplyv na tepelnú pohodu v bytoch je hlučnosť na niektorých stúpačkách ÚK, kde dochádza k nežiadúcim zvukovým efektom, ktorý sa prejavuje klepaním a pukaním. Tieto zvukové efekty v značnej miere narušujú pohodu bývania. Uvedená hlučnosť vzniká obmedzenou dilatáciou medzipodlažných prechodov rozvodov tepla a jej identifikácia je obtiažna. Uvedená hlučnosť vzniká tepelnou rozťažnosťou potrubných rozvodov tepla najmä pri prechodných stavoch a to nábehu vykurovacej sústavy, resp. pri nočných útlmoch. Jednotlivé problémy boli riešené uvoľnením na pevno ukotvených rozvodov v stropných paneloch v súčinnosti s predmetnou samosprávou. Nakoľko je problematické lokalizovať zdroj hluku z dôvodu, že uvedený problém sa prejavuje hlavne v skorých ranných a neskorých večerných hodinách. Taktiež nesprístupnenie bytu užívateľom ako aj stavebnými úpravami jednotlivých bytov, nebolo možné vyriešiť všetky problémové stúpacie rozvody.

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

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

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

Najväčší nedostatok v dodávke TÚV spôsobovali cirkulačné prepoje, ktoré sú vo vyššej úrovni ako najvyššie odberné miesta u konečného spotrebiteľa. Tým nedochádzalo k samovoľnému odvzdušneniu, ale k zamedzeniu plynulej cirkulácii TÚV, čo malo za následok, že požadovaná teplota TÚV sa dosiahla až po odpustení určitého množstva vody. Najviac prejavujúce sa nedostatky boli v spolupráci so strediskom údržby priebežne na základe požiadaviek ČS odstraňované. Uvedený problém je pozostatkom od výstavby jednotlivých bytových domov, kde neboli dodržané technické riešenia cirkulačných prepojení.

Nedostatočné parametre TÚV boli zaznamenané v objekte Dargovská 1, kde bola realizovaná komplexná výmena ležatých rozvodov TÚV v pivničných priestoroch. Súčasne sa vykonala montáž spätných klapiek do jednotlivých bytov ako aj vyregulovanie systému TÚV. Zo strany dodávateľa TÚV v uvedenom objekte došlo k viacnásobným výmenám jednotlivých častí technológie zabezpečujúcej dodávku TÚV (modul na meranie TÚV). Po realizácii uvedených opatrení došlo k náprave v dodávke TÚV v zmysle požadovaných parametrov na výtok u konečného spotrebiteľa. Ďalšie nedostatky v dodávke TÚV boli zaznamenané len sporadicky. Uvedené nedostatky boli vyriešené v spolupráci s dodávateľom tepla. Celkovo môžeme konštatovať, že dodávka TÚV bola takmer bezproblémová.

U dodávateľa tepla sa počas hodnoteného obdobia vyskytli aj krátkodobé výpadky OST čo malo za následok zavzdušnenie systému TÚV vo výškových objektoch v ktorých je pôvodný jednorúrkový systém TÚV a pre dosiahnutie cirkulácie využíva horný zberný rozvod, ktorý je

osadený v technickom medzipodlaží. Pre odstránenie uvedeného stavu sa vykonala montáž plavákových odvzdušňovačov (Flexvent) na kritické miesta.

V spolupráci s dodávateľom tepla bola zrealizovaná na vstupoch do jednotlivých objektoch výmena nefunkčných uzatváracích (regulačných) ventilov na TÚV za účelom možnosti zabezpečenia odstavenia jednotlivých objektov od TÚV v prípade potreby. Čoraz častejšie dochádza v jednotlivých bytoch k technickým problémom s prerázaním studenej vody do rozvodov teplej vody. Uvedený technický problém je potrebné lokalizovať a následne eliminovať prerážaním osadením spätných klapiek. Preventívnym riešením by bola montáž spätných klapiek priamo počas periodickej výmeny vodomeroch. Táto montáž by eliminovala prerážanie studenej vody do rozvodov TÚV a značne by zjednodušila určenie a následné lokalizovanie problému v dodávke TÚV.

Kvalita dodávky TÚV na výtok u konečného spotrebiteľa priamo súvisí s technickým stavom rozvodov TÚV.

Za hodnotené obdobie možno činnosť energetického strediska charakterizovať nasledovne:

Na úseku tepelného hospodárstva bola činnosť zameraná hlavne na zabezpečovanie odstraňovania problémov s dodávkou tepla, TÚV a SV v rámci vlastných rozvodov ako aj zabezpečovanie reklamácií súvisiacich s nekvalitnou dodávkou týchto médií od jednotlivých dodávateľov. Na tomto úseku boli vykonané kontroly ročných faktúr za dodávku tepla a riešené sťažnosti nájomníkov súvisiacich s ročným vyúčtovaním tepla.

V hodnotenom období na vytypovaných resp. zistených nedostatkov pri odpočtoch bol spracovaný zoznam nedostatkov zistených pri odpočtoch v 12. mesiaci. Na základe týchto zoznamov boli stredisku údržby doručené zákazky na odstránenie týchto závad.

Na úseku merania a regulácie boli zabezpečované kontrolné odpočty fakturačných meradiel SV, sekčných meračov tepla, odpočty pomerových meračov tepla, TÚV a SV vykonávané odpočtármi ako aj ich kompletná evidencia.

Meracím prístrojom OVDMC boli v spolupráci s dodávateľom tepla premerané vstupné parametre tepla, resp. bolo vykonané doregulovanie podľa meracích protokolov. Meracím prístrojom Commeter bolo vykonané meranie teplôt a vlhkosti v reklamovaných bytoch. V priebehu hodnoteného obdobia bola na základe požiadaviek ČS (Dargovská 1, Bruselská 5,6,7,) zrealizovaná výmena odparovacích pomerových rozdeľovačov nákladov za digitálne, v objektoch Helsinská 9,11,13, Pekinská 16,18 bola zrealizovaná výmena odparovacích pomerových rozdeľovačov nákladov za digitálne s diaľkovým odpočtom. Na základe uvedeného bol zakúpený merací set na vykonanie diaľkového odpočtu.

Na úseku vodného hospodárstva bola pravidelne aktualizovaná databáza meračov TÚV a SV pre ich následné overenie v zmysle zákona č. 431/2004 Z.z. o metrológií a Vyhlášky č. 187/2004 Z.z. Na základe uvedeného boli spracované zoznamy vodomeroch TÚV a SV, ktorých platnosť overenia končila v hodnotenom období a tieto boli predložené úseku údržby na ich výmenu, pričom ku každému uvedenému meraču bol vystavený výmenný protokol v 3 kópiách. Následne sa postupovalo aj v prípadoch keď si nájomníci podali požiadavku na montáž merača TÚV a SV. Všetky zmeny údajov o vymenených a nových meračov TÚV a SV sa priebežne spracovávali do programu na spracovanie vyúčtovania. Na tomto úseku sa vykonávalo aj vyhodnocovanie úradných skúšok vodomeroch a o ich výsledku boli nájomníci informovaní písomne.

Jednou z kľúčových úloh, ktorú v hodnotenom období Energetické stredisko okrem iných dôležitých úloh zabezpečovalo, bola úloha súvisiaca s komplexným zabezpečením odpočtov a prípravou podkladov potrebných pre vyúčtovanie nákladov za teplo, TÚV, SV a ZV ako aj samotnou realizáciou vyúčtovania. Pracovníci energetického strediska vykonávali v priebehu mesiaca január dodatočné odpočty jednotlivých médií v bytoch, ktoré neboli prístupné v termíne vykonávania odpočtov. Pri spracovaní odpočtov boli vyselektované zvýšené spotreby v jednotlivých bytoch. O týchto skutočnostiach boli vlastníci bytov písomne informovaní. Následne pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly správnosti vykonania koncoročných odpočtov. V priebehu roku 2014 boli vykonávané aj námatkové kontroly v bytoch kde bola zaznamenaná extrémne nízka spotreba.

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

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

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

Analýza fakturovaných spotrieb tepla na vykurovanie a prípravu TÚV od dodávateľov za fakturačné obdobie roku 2014.

Spotreba tepla na vykurovanie objektov v správe SBD I. Košice za hodnotené obdobie bola celkovo 19 468 656 kWh čo predstavuje oproti roku 2013 pokles o 4 892 265 kWh. Čo sa týka tepla na prípravu TÚV táto bola za hodnotené obdobie spotrebovaná vo výške 15 289 596 kWh čo je v porovnaní s rokom 2013 pokles o 666 0959 kWh.

Prehľad spotrieb podľa jednotlivých dodávateľov uvádzame nasledovne:

TEHO s.r.o.

Dňa 12.3.2015 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEHO s.r.o. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2014 v celkovej výške 4 112 897,32 € vrátane DPH.

Jednotková cena tepla za rok 2014 pre dodávateľa tepla TEHO s.r.o. schválená ÚRSO bola stanovená ako dvojzložková (variabilná - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixná - za objednané množstvo tepla).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla a plynové kotolne boli pre rok 2014 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c.€/kW
Variabilná zložka	Pre domácnosti a konečných spotrebiteľov okrem domácností	0,05088	0,04944

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c.€/kW
Fixná zložka	Pre domácnosti a konečných spotrebiteľov okrem domácností	262,9393	262,9393

Jednotková cena vodného a stočného na prípravu TÚV:

Od 1.1. do 31.12.2014 - 2,6520 €/m³ - (vrátane DPH).

TEPLO:

Celková spotreba tepla na vykurovanie pre objekty v správe SBD I. Košice, v roku 2013 bola 22 874 507 kWh a v roku 2014 bola 18 228 557 kWh, čo predstavuje pokles o 4 645 949 kWh (20,31%). Na objektoch na sídlisku Kuzmányho bol zaznamenaný pokles o 2 321 146 kWh (18,74 %), na sídlisku Podhradová pokles o 32 511 kWh (16,18 %) a na sídlisku Ťahanovce pokles o 2 292 293 kWh (22,28 %).

Pokles spotrieb bol spôsobený nižšou priemernou dennou teplotou počas vykurovacieho obdobia, ako aj úsporami jednotlivých objektov pri zateplení.

Priemerná merná spotreba tepla podľa jednotlivých sekčných meračov tepla je 52,416 kWh/m². U zateplených objektov je priemerná merná spotreba tepla 48,243 kWh/m² a u nezateplených 58,673 kWh/m².

V priebehu roku 2014 pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly stavov sekčných meračov na jednotlivých sekciách a porovnávali s fakturovanými množstvami tepla.

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

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

TÚV:

Celková spotreba tepla a množstva vody na prípravu TÚV v roku 2013 bola 15 421 849 kWh (182 451 m³) a v roku 2014 bola 14 781 263 kWh (178 932 m³), čo predstavuje pokles o 640 586 kWh (3 519 m³). Pokles spotrieb tepla ako aj množstva vody na prípravu TÚV je z dôvodu šetrenia TÚV u jednotlivých užívateľov bytov, ktoré je spôsobené stále sa zvyšujúcou cenou TÚV. V roku 2013 bola priemerná spotreba 14,09 m³/osobu/rok a v roku 2014 bola 13,81m³/osobu/rok.

Jedným z najsledovanejších ukazovateľov spotrieb TÚV je koeficient spotrieb. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2013 84,526 kWh/m³ a v roku 2014 82,608 kWh/m³.

TEKO a.s.

Dodávateľ tepla TEKO a.s. nevystavil 13. faktúru, pretože prehodnotenú jednotkovú cenu sa nezmenili oproti maximálne schválenými j.c. ÚRSO.

Pre odberateľov, ktorý odoberajú teplo od dodávateľa tepla TEKO a.s. boli pre rok 2014 stanovené maximálne a prehodnotenú (fakturovanú) jednotkovú cenu tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c.€/kW
Variabilná zložka	Pre domácnosti a konečných spotrebiteľov okrem domácností	0,04476	0,04476

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c.€/kW
Fixná zložka	Pre domácnosti a konečných spotrebiteľov okrem domácností	151,4018	151,4018

TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 673 800 kWh čo predstavuje pokles spotreby oproti roku 2013 o 111 030 kWh (14,15%). Merná spotreba tepla je 63,39 kWh/m².

TÚV:

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2014 fakturovaných 340 420 kWh (5390 m³) čo predstavuje pokles tepla na prípravu TÚV oproti roku 2013 o 6 700 kWh tepla na prípravu TÚV. Spotreba vody na prípravu TÚV bola rovnaká ako v roku 2013. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2014 63,158 kWh/m³ a v roku 2013 64,401 kWh/m³.

Dalkia Východné Slovensko, s.r.o.

Dňa 29.4.2015 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od dodávateľa tepla Dalkia Východné Slovensko, s.r.o. za dodávku tepla a TÚV za obdobie roku 2014 z DOST 1225 pre objekt ČSA 6,8,10.

Pre odberateľov, ktorí odoberajú teplo od dodávateľa tepla Dalkia Východné Slovensko, s.r.o. boli pre rok 2014 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c.€/kW
Variabilná zložka	Pre domácnosti a konečných spotrebiteľov okrem domácností	0,05160	0,05064

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c.€/kW
Fixná zložka	Pre domácnosti a konečných spotrebiteľov okrem domácností	281,0965	268,6800

TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 439 058 kWh čo predstavuje pokles spotreby oproti roku 2013 o 111 497 kWh (20,25%). Merná spotreba tepla je 91,939 kWh/m².

TÚV:

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2014 fakturovaných 167 913 kWh (2011 m³) čo predstavuje pokles tepla na prípravu TÚV oproti roku 2013 o 18 809 kWh tepla na prípravu TÚV, zároveň bol zaznamenaný aj pokles množstva vody o 69 m³. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2013 89,770 kWh/m³ a v roku 2014 83,497 kWh/m³. Aj napriek poklesu mernej spotreby tepla na prípravu TÚV je táto spotreba značne vysoká v porovnaní s inými DOST. Uvedená vysoká spotreba tepla na prípravu TÚV je spôsobená nedostatočnou cirkuláciou TÚV, ktorú zapríčiňujú značne zanesené rozvody TÚV.

Plynová kotolňa J. Bačika

Spotreba plynu v plynovej kotolni pre výrobu tepla na ÚK za rok 2014 bola 11 988 m³ čo predstavuje pokles oproti roku 2013 o 2 297 m³. V uvedenom objekte bola merná spotreba za rok 2014 139,310 kWh/m².

Celkové náklady plynovej kotolne na výrobu tepla predstavovali v roku 2014 9 296,69 €, čo predstavuje pokles oproti roku 2013 o 1 988,33 €.

Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s.

SV:

Jednotková cena studenej vody bola pre rok 2014 stanovená na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 0134/2013/V vo výške 2,6520 €/m³ pre byty a nebytové priestory vrátane DPH.

Celková fakturovaná spotreba studenej vody v roku 2014 bola 284 193 m³ čo predstavuje pokles oproti roku 2013 o 8 374 m³.

Ročná spotreba SV podľa jednotlivých odberných miest sa pohybovala od 15,3 do 34,1 m³/osobu/rok resp. 41,9 do 93,1 l/osobu/deň.

V zmysle Vyhlášky č.397/2003 Z.z., príloha č.1 predstavuje pre byty a domy s výtokmi vody s WC a kúpeľňou s externou dodávkou teplej vody smerné číslo spotreby vody 40 m³/osobu/rok resp. 109,58 l/osobu/deň.

Ročná spotreba na odberných miestach, kde sa odoberá iba SV pričom so studenej vody si jednotliví odberatelia pripravujú TÚV individuálne napr. ulica J.Bačika, Kavečianska cesta a Vihorlatská sa pohybovala od 18,8 do 54,4 m³/osobu/rok resp. 51,4 do 148,6 l/osobu/deň.

ROZBOR STREDISKA ÚDRŽBY ZA ROK 2014

Stredisko údržby v roku 2014 zameralo svoju činnosť na zabezpečenie svojich hlavných základných úloh v oblasti údržby a opráv bytového fondu, ktorý je v správe bytového družstva.

Za hodnotiace obdobie stredisko údržby zabezpečovalo svoje služby v oblasti výtahových zariadení a všeobecnej údržby. Ďalšou dôležitou úlohou bolo aj zabezpečovanie odstraňovania havarijných stavov v objektoch, pre ktoré bola nepretržite zabezpečovaná havarijná služba. Pre tento účel boli vyčlenení pracovníci údržby, ktorí túto úlohu zabezpečovali v profesiách plynu, vody – kúrenia a elekto, a to pre 6 028 bytových jednotiek.

Opravy a údržbu, ako aj revízie výtahových zariadení zabezpečovalo stredisko výtahov pre 201 výtahových zariadení. V roku 2014 stredisko údržby pokračovalo v čiastočnej modernizácii v tých objektoch, ktoré boli z technického hľadiska veľmi opotrebované a ktoré dokázali naakumulovať dostatočné množstvo finančných prostriedkov na realizáciu čiastočnej modernizácie. Vykonávali sa prevažne výmeny rozvádzačov a to z toho dôvodu, že táto súčasť výtahového zariadenia je najdôležitejšia, pretože riadi celý chod výtahu.

Činnosť v oblasti všeobecnej údržby bola zabezpečovaná pracovníkmi strediska údržby v profesiách voda – kúrenie, plyn a elektro. Realizácia týchto prác bola vykonávaná na základe požiadaviek členských samospráv s ktorými boli odsúhlasované materiálové a finančné náklady, potrebné na realizovanie údržby a opráv pred zahájením prác. V uplynulom hodnotiacom období stredisko všeobecnej údržby zabezpečovalo aj overovanie vodomeroch, na studenú a teplú vodu, ktoré sa vykonávajú v 4 – ročnom a 6 – ročnom cykle. Tieto práce boli vykonávané podľa vypracovaného harmonogramu overovania vodomeroch v zmysle zákona č. 505 Zb a vyhlášky č. 69 / 91 Zb.

Za obdobie roka 2014 stredisko údržby realizovalo vlastným revíznym technikom plynu mimo nahlásených plynových závad, aj predpísané revízie plynu, podľa vypracovaného harmonogramu revízií plynu. Súčasťou realizácie revízií plynu, bolo aj odstraňovanie zistených závad.

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

Činnosť strediska údržby bola v minulom období zabezpečovaná prostredníctvom trinástich pracovníkov z toho dvaja THP. K prepravným a referenčným účelom boli vyčlenené tri motorové vozidlá, ktoré slúžili aj k zabezpečovaniu nepretržitej havarijnej služby.

Celkový hospodársky výsledok strediska údržby za hodnotiace obdobie je zisk vo výške 1 855 € pri celkových nákladoch 263 395 € a dosiahnutých výnosoch 265 250 €.

Právne služby

I. Problematika súdnych sporov

1.1.

Počas roku 2014 boli na súde žalovaní všetci neplatiči, pri ktorých ma SBD I Košice požiadalo o vyriešenie sporu súdnou cestou. Konkrétne boli v období od 1.1.2014 do 31.12.2014 podané na súde žaloby ohľadom nasledovných osôb :

1. K and K – žaloba o zaplatenie 6042,92 € s prísl. Spor sa týka prenájmu nebytového priestoru na ul. Kuzmányho č. 55 Košice – spor zatiaľ nie je ukončený ani na súde 1. stupňa.

2. Ján Guza, Aténska 4 Košice – žaloba o zaplatenie 149,52 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

3. Valéria Kijaševova, Dargovská 1 Košice – žaloba o zaplatenie 122,31 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva v dôsledku vyhlásenej dražby bytu

4. Natália Szentpeteriová, Branisková 18 Košice – žaloba o zaplatenie 212,04 € s prísl. Okresný súd rozsudkom zaviazal žalovanú k úhrade celej dlžnej sumy . Rozhodnutie zatiaľ nie je právoplatné .

5. Zita Zádoriová – Karpatská 1 Košice o zaplatenie 198,01 € . Spor zatiaľ nie je ukončený.

6. Róbert Filo – Aténska 12 Košice o zaplatenie 110,33 € . Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

7. Viktor Bulla, Viedenská 5 Košice – žaloba o zaplatenie 1322,47 € s prísl . Spor je ukončený súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

8. Anna Takáčová, Pekinská 18 Košice – žaloba o zaplatenie 1087,65 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

9. Iveta Soltészova, CPH 30 Košice – žaloba o zaplatenie 450 € s prísl. Spor je ukončený súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

10. MUDr. Ihnatko, Tatranská 4 Košice – žaloba o zaplatenie 1546,97 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

11. Mgr. Michal Nevezi, Karpatská 2 Košice – žaloba o zaplatenie 1499,35 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

12. Anna Baloghová, Tatranská 2 Košice – žaloba o zaplatenie 1064,93 € s prísl. Súd konanie zastavil nakoľko žalovaná umrela pred podaním žaloby . Vo veci bude podaná nová žaloba voči dedičom.

13. Patrícia Zátorská , Tatranská 4 Košice – žaloba o zaplatenie 1480,34 € s prísl. Spor zatiaľ nie je ukončený . Vo veci sa medzičasom začal výkon zákonného záložného práva k bytu dražbou bytu.

14. Peter Katunský , Zimná 21 Košice – žaloba o zaplatenie 1671,09 € s prísl. Spor zatiaľ nie je ukončený. Vo veci sa medzičasom začal výkon zákonného záložného práva k bytu dražbou bytu.

15. Patrik Tomaško, L. Novomestského 5 Košice – žaloba o zaplatenie 1061,63 € s prísl. Okresný súd rozsudkom zaviazal žalovanú k úhrade celej dlžnej sumy . Rozhodnutie zatiaľ nie je právoplatné.

16. Mesto Košice, – žaloba o zaplatenie 13.522,74 € s prísl. Spor zatiaľ nie je ukončený

17. Jozef Korl, Zimná 21 Košice, - žaloba o zaplatenie 1137,01 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

18. Ivan Dobrodenka – Bukurešťská 29 Košice spor o zaplatenie 1606,10 € s prísl. Žalovaný uhradil celý nedoplatok vrátane príslušenstva

19. Nicole Sutiová, Branisková 18 Košice o zaplatenie 8722,47 € . Súd vo veci vydal platobný rozkaz. Spor zatiaľ nie je právoplatne ukončený . Medzičasom sa dlh začal vymáhať výkon zákonného záložného práva k bytu formou dražby .

20. Viktor Bulla, Viedenská 5 Košice o zaplatenie 1651,50 € . Spor zatiaľ nie je ukončený ani na prvostupňovom súde .

21. Terézia Pijalová, Havanská 10 Košice o zaplatenie 1326,28 € . Spor zatiaľ nie je ukončený ani na prvostupňovom súde.

22. Lenka Palenčárová, spor sa týka nebytového priestoru na ul. Helsinská 13 Košice, o zaplatenie 750 € s prísl. Po podaní žaloby došlo k úhrade dlžnej sumy

23. Miroslav Goliáš, spor sa týka nebytového priestoru na ul. Budapeštianska 29 Košice, o zaplatenie 948 € s prísl . Súd vo veci vydal platobný rozkaz vec zatiaľ nie je právoplatne ukončená.

Spolu s podaním návrhu na začatie konania sa v prípade nájomcov zasielala neplatičom výpoveď z nájmu bytu čo malo veľmi pozitívny vplyv na uhradzovania nedoplatkov a z uvedeného dôvodu takmer všetci neplatiči – nájomcovia bytov svoj nedoplatok uhradili.

V prípade neplatičov – vlastníkov bytov (ktorí mali nedoplatok nad 2000 €) sme spolu s podaním žaloby zasielali vlastníkom bytov oznámenie o začatí výkonu záložného práva k bytu formou predaja bytu na dobrovoľnej dražbe . V roku 2014 boli iniciované nasledovné vymáhania nedoplatkov formou výkonu zákonného záložného práva k bytu jeho predajom na dražbe:

- Nicole Sutiová, Branisková 18 Košice
- Ing. Róbert Baran , Tatranská 5 Košice
- Patrícia Zátorská , Tatranská 4 Košice
- Peter Katunský , Zimná 21 Košice

Uvedené prípady by mali byť v priebehu tohto roku ukončené vydražením bytu . Z výťažku dražby bude uspokojený celý dlh voči SBD I Košice vrátane príslušenstva .

Súčasne by som chcel podotknúť, že na znižovaní výšky nedoplatkov sa výrazne podieľala aj kontrolná komisia družstva.

1.2.

Okrem uvedenej agendy bolo pochopiteľne nevyhnutné riešiť aj pasívne spory kde družstvo vystupovalo ako žalovaný subjekt . Išlo o nasledovné prípady:

1. MUDr. Spurná o zaplataenie 5072,51 €. V predmetnom súdnom spore žaluje navrhovateľka SBD I Košice za škodu ktorá jej vznikla vytopením z bytu nad ňou, ktorý je vo vlastníctve SBD I Košice (nájomcom je pán Lisauer). Vec zatiaľ nebola ukončená a prebehlo jedno pojednávanie ktoré bolo odročené s tým, že budú vypočutí svedkovia . Predpokladám zamietnutie žaloby voči SBD I Košice
2. Ing. Viliam Čech o zaplataenie 10.480,86 € s prísl. Spor sa týka neuhradenia ceny za obnovu bytového domu na ulici Aténska 25 Košice . Vec zatiaľ nie je právoplatne ukončená.
3. Ing. Viliam Čech o zaplataenie 8684,13 € s prísl. Spor sa týka neuhradenia ceny za obnovu bytového domu na ulici Viedenská 16 Košice . Vec zatiaľ nie je právoplatne ukončená.
4. Anna Červinková o určenie členstva v SBD I Košice . Prvostupňový súd žalobu zamietol – vzhľadom na podané odvolanie vec zatiaľ nie je právoplatne skončená.
5. Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice / SBD I Košice o zaplataenie 22.956,71 € . Konanie je prerušené do právoplatného skončenia súdneho sporu kde SBD I Košice žaluje uvedených vlastníkov a domáha sa určenia vlastníckeho práva k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa pod bytovým domom.
6. Mesto Košice / SBD I Košice o určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na ulici Viedenská 34,36 Košice. Súd žalobu zamietol vec je v odvolacom konaní . Odvolací súd zatiaľ o podanom odvolaní nerozhodol.
7. Ervín Šadibol / SBD I Košice o určenie neplatnosti dražby bytu . Vec je po vrátení Najvyšším súdom SR opätovne riešená prvostupňovým súdom. Zatiaľ vec nie je opätovne rozhodnutá ani súdom 1. stupňa.

Zároveň v priebehu roka prebiehali viaceré konania ohľadom žalôb podaných v minulých rokoch. Celkovo je z minulých období neukončených 47 súdnych sporov.

II Iné právne služby

2.1.poradenská činnosť

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

2.2. káblová retransmisia

V priebehu roku 2014 dochádzalo aj k právnomu poradenstvu v oblasti káblvej retransmisie či už vo vzťahu k Rade pre vysielanie pre retransmisiiu ale aj vo vzťahu k vysielateľom a vo vzťahu k SOZE ktorá zastrešuje jednotný výber v prospech ostatných organizácii kolektívnej správy. S

P R Á V A

O STAVE POŽIARNEJ OCHRANY V SUBJEKTE SBD I, KOŠICE V ROKU 2014

Firma HAMAG, s.r.o., Košice vykonáva funkciu technika PO pre právny subjekt SBD I, Košice od 15.5.2010 na základe zmluvy o poskytovaní služieb v oblasti PO a BOZP.

Požiarnymi technikmi firmy sú vykonávané:

preventívne protipožiarne prehliadky v budove SBD I na Vojenskej ul. 14, v Košiciach v zmysle § 14 MV SR č. 121/2002 Z.z

- raz za tri mesiace, obsahom prehliadky je predovšetkým:
 - kontrola aktuálnosti dokumentácie o ochrane pred požiarom /OPP/ v zmysle platných predpisov na úseku OPP, dopĺňanie dokumentácie
 - školenie zamestnancov družstva z poučenia a oboznámenia s príslušnými právnymi predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, so zásadami bezpečnosti práce a bezpečného správania sa na pracovisku
 - kontrola únikových ciest
 - vykonávanie cvičného požiarneho poplachu raz za 12 mesiacov
 - vykonávanie odbornej prípravy protipožiarnej hliadky subjektu
 - kontrola stavu budovy z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby
 - kontrola vedenia denníka kontroly požiarnych uzáverov

Výsledky z prehliadok sú zapisované do Požiarnej knihy I, uložené opatrenia sú zo strany SBD I priebežne odstraňované.

preventívne protipožiarne prehliadky v obytných domov v správe SBD I, v Košiciach

- raz za dvanásť mesiacov obsahom prehliadky je predovšetkým:
 - kontrola stavu obytného domu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby
 - kontrola vybavenie obytného domu hasiacimi prostriedkami – hasiacimi prístrojmi, hydrantmi – v prístupných priestoroch
 - kontrola označenia hlavných požiarnych uzáverov (plyn, voda) a elektrických zariadení (hl. rozvádzač elektr. zar.) – v prístupných priestoroch

Záznamy z prehliadok sú zapisované do Požiarnej knihy II.

Kontrola a oprava hasiacich prístrojov podľa vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z.z. je vykonávaná pre objekty v správe SBD I dodávateľsky.

Údržbárskym strediskom na sídlisku Ťahanovce sú vykonané tlakové skúšky hydrantov a kontroly tesnosti hydrantových hadíc.

Riešené problémy na úseku OPP v roku 2014:

A. Následná protipožiarne kontrola na Tatranskej 6, Košice - 10.3.2014

Zo strany OR HaZZ Košice, bola vykonaná následná protipožiarne kontrola v obytnom dome na Tatranskej 6, v Košiciach. Požiarne nedostatok uvedený v zápisnici z 26.4.2013 – zúženie únikovej cesty, bol v čase konania následnej protipožiarnej kontroly odstránený.

B. Požiadavka na vypracovanie cenovej kalkulácie na zabezpečenie požiarnej ochrany - výzbroje a výstroje na jednotlivé typy domov sídl. Kuzmányho a Podhradová

Fi. HAMAG, na základe požiadavky SBD I, vypracovala pre jednotlivé typy obytných domov návrh na zabezpečenie výzbroje a výstroje nasledovne:

Jeden kus prenosného hasiaceho prístroja práškového s náplňou 6 kg na každé druhé podlažie, jeden kus prenosného hasiaceho prístroja práškového s náplňou 6 kg do priestorov suterénu /kde je/. V strojovniach výťahov 1 ks snehový hasiaci prístroj s náplňou 5 kg.

V obytných domoch, kde sú nástenné hydranty je potrebné ich udržiavať v akcieschopnom stave. V skrini musí byť hadicové uloženie, musia byť vybavené hydrantovou hadicou, uzatvárateľnou prúdniciou. Kontrola sa vykonáva raz za 12 mesiacov, o kontrole sa musí vyhotoviť záznam.

C. Porada zástupcov vlastníkov a nájomcov bytov

Fi HAMAG sa zúčastnila na porade konanej dňa 25.9.2014, kde informovala zástupcov vlastníkov a nájomcov bytov o ich povinnostiach a právach na úseku ochrany pred požiarmi /OPP/ nasledovne:

OPP v bytových domoch je riešená v novelou zákona 314/2001 Z.z. v znp, zákonom 199/2009 Z.z.

V zmysle zákona 199/2009 Z.z., každý bytový dom má mať vypracovanú požiaro-bezpečnostnú charakteristiku užívanej stavby.

OPP sa v bytových domoch zabezpečuje vykonávaním preventívnych protipožiarnych prehliadok technikom PO fi. HAMAG s.r.o., 1 x za 12 mesiacov.

Obsahom prehliadok je kontrola spoločných priestorov, hlavne únikových ciest, označenie elektrických zariadení, uzáverov plynu, uzáverov vody a i..

Boli objasnené práva a povinnosti na úseku OPP správcu obytných domov a vlastníkov bytov

Informácia o inštalovaní hasiacich zariadení – hasiacich prístrojov a hydrantov.

Na záver v rámci diskusie zástupkyňa fi. HAMAG odpovedala na konkrétne dotazy prítomných.

Záver:

Stav ochrany pred požiarmi v objekte na Vojenskej ul. 14, v Košiciach je *dobrý*, v obytných domoch *uspokojivý*.