



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Zapísané v Obch. reg. Okresného súdu v Prešove,
oddiel: Dr, vložka číslo 137/P



SPRÁVA
o činnosti a výsledkoch hospodárenia
za rok 2014

Prešov apríl 2014

OBSAH

Ú V O D.....	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA.....	3
1. Vyhodnotenie opatrení.....	7
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO.....	11
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu.....	11
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV.....	11
1.2. Studená voda.....	12
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom.....	13
1.4. Prevádzka vlastných kotolní.....	13
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.....	13
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov.....	14
3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva.....	16
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby.....	17
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov.....	17
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch.....	19
4.3 Realizácia obnovy bytových domov.....	19
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu.....	21
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch.....	22
4.6. Odstránenie chýb panelových škár.....	22
4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia.....	22
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská.....	23
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov.....	23
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA.....	23
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva.....	24
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky.....	26
2.1. Pohľadávky.....	26
2.1.1. Pohľadávky na nájomnom.....	26
2.2. Záväzky.....	27
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory.....	27
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, osobné pohovory, súdne.....	28
a exekučné rozhodnutia.....	28
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO a ochrany osobných údajov.....	28
4.1. BOZP.....	28
5. Vybavovanie agendy.....	29
Úseky.....	30
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK.....	30
1. Stredisko údržby Bajkalská.....	31
.....	34
2. Stredisko údržby Karpatská.....	34
N Á V R H O P A T R E N Í :.....	38

- Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2014**
Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31.12. 2014
Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až
december 2014 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2013 v €
Tabuľka č.4 – Súvaha k 31.12. 2014 - AKTÍVA
Tabuľka č.5 – Súvaha k 31.12. 2014 - PASÍVA
Tabuľka č.6 – Výkaz ziskov a strát k 31.12. 2014
Tabuľka č.7 – Hospodársky plán na rok 2015

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 31.12.2014 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo 364 bytových domov, v ktorých sa nachádza 13 569 bytov. Z uvedeného počtu bolo 1 656 bytov nájomných a 11 913 bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo spravovalo aj 35 garáží nájomníkov a 255 garáží vlastníkov.

Činnosť družstva zabezpečovalo 76 zamestnancov, z toho 3 riadiaci, od 1.1.2014 do 31.5.2014 bolo 9 členov predstavenstva, od 1.6. 2014 do 31.12.2014 len 5 členov predstavenstva a 5 členov kontrolnej komisie.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2014 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 20.5.2014.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2014 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 99,6 % a celkové výnosy na 101,7 %. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb. Hospodárenie Bytového družstva Prešov opätovne ovplyvňovali dlhoročné pretrvávajúcimi spoločensko-ekonomické znaky nášho regiónu -vysoká nezamestnanosť, nízke príjmy väčšiny užívateľov bytov, s čím súvisela aj platobná disciplína. Zo strany Bytového družstva Prešov sa museli dôsledne dodržiavať aj platné daňové a odvodové zákony na strane zamestnávateľov ako aj na strane zamestnancov. Daňové a odvodové zaťaženie platné v legislatíve od 1.1.2013 sa vzťahovalo najmä na činnosť poverených zástupcov. Napriek veľkej nevôle mnohých vlastníkov s platnými daňovými a odvodovými smernicami, ktorú vyjadrili na schôdzach, upravili sa príspevky na činnosť jednotlivých zástupcov vlastníkov. Vedenie družstva a volené orgány

predstavenstvo BD a kontrolná komisia aj pre hospodársky rok 2014 sa snažili dodržiavať súbor opatrení k ekonomickej stabilizácii Bytového družstva Prešov. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne vyhodnocovalo na zasadnutiach vedenia BD a na zasadnutiach predstavenstva BD. Jedným z krokov úsporných opatrení bolo aj na návrh delegátov zhromaždenia delegátov zníženie počtu členov predstavenstva z 9 členov na 5 členov s platnosťou od 1.6.2014. Na základe odporúčania kontrolnej komisie sa pristúpilo k novému výberovému konaniu na poistenie majetku vlastníkov a majetku bytového družstva. Do súťaže sa prihlásilo 9 zástupcov poisťovní. Od 1.1.2015 je poistenie zabezpečené opätovne v poisťovni Allianz Slovenská poisťovňa, poistenie je zabezpečené prostredníctvom Slovenského zväzu bytových družstiev. Tato voľba priniesla poistenie na nové hodnoty majetku za výrazne zníženie poistného v prospech bytových domov a taktiež samotného bytového družstva. A ešte pre rok 2014 sme obdržali finančný príspevok vo výške 2 000€ na preventívne opatrenia. Tento príspevok je platný aj pre rok 2015, a zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel, BD Prešov obdrží finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2015 v jesenných mesiacoch. V sledovanom období z dôvodu efektívneho využitia nákladov na právne služby bola na základe kontroly a odporúčania kontrolnej komisie prehodnotená celková činnosť právneho oddelenia. Bola zrušená mandátna zmluva s JUDr. Karabinošovou a bolo realizované výberové konanie na nového zástupcu a poradcu na právne služby. Komisia odporučila p. advokátku JUDr. Bertovú, ktorá od 1.6.2014 na mandátnu zmluvu vykonáva právne poradenstvo a služby pre bytové družstvo. Za hodnotené obdobie môžeme konštatovať, že bola to správna voľba, nie lenže sa mesačne ušetrili minimálne 1 000,-€, ale výrazne sa sprehľadnili aj vedené súdne spory.

Na hospodársky život bytového družstva mala vplyv aj novelizácia Zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení - **novela Zákona č.205/14 Z.z.** platná od 1.10.2014. Jednalo sa:

- o zvolávanie schôdze,
- obdržanie pozvánky minimálne päť pracovných dní vopred, oznámenie o rokovaní
- a výsledku rokovania
- do piatich pracovných dní na obvyklom mieste, možnosť odvolania proti uzneseniu do 30 kalendárnych dní, rokovanie a hlasovanie, písomné hlasovanie, oznámenie o možnosti zverejnenia neplatičoch na obvyklom mieste
- nedoplatky nad 500,- € - doporučené vlastníkom bytových a nebytových priestorov.

Odporúča sa s novelou Zákona č.205/2014 Z.z. podrobnejšie oboznámiť, je dostupná napr. taktiež aj na internetových stránkach.

Vo väčšej miere sa uplatňovala forma písomného hlasovania, ktoré je overované minimálne dvoma vlastníkmi. Tým došlo k výraznej spotrebe materiálu (hlavne papiera a nárast administratívy). Bytové družstvo urobilo všetko preto, aby zákon sa naplnil. V praxi sa realizovala úhrada do fondu opráv za používané balkónov, lodžií 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.

Napriek zväčšenému úsiliu zo strany správcu na upozornenie dodržiavania požiarnej ochrany si niektorí užívatelia bytov neuvedomujú potrebu dodržiavania požiarnej ochrany v rámci ochrany majetku a zdravia. Zo strany hasičského zboru bolo v priebehu roka 2014 vykonaných 11 kontrol na jednotlivých bytových domoch v správe BD. Pri týchto kontrolách bolo zistených 133 nedostatkov. Najčastejšie nedostatky boli v tom že prístup k uzáverom rozvodov elektrických zariadení a požiarnym vodovodom nebol trvale voľný (porušenie §5 písm. b) Zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom). Následne pri opakovanej kontrole v týchto bytových domoch bolo zistené, že aj napriek niekoľkonásobnej písomnej a telefonicknej výzve zo strany správcu si vlastníci v 5 bytových domoch, tieto

nedostatky neodstránili, a bola im zo strany hasičského zboru uložená sankcia vo výške 1.900,-€ , ktorá sa zúčtovala z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o vlastníctvo jednotlivých vlastníkov bytov, BD Prešov nemalo možnosť tieto nedostatky odstrániť. V oblasti požiarnej ochrany sa v budúcnosti musí venovať ešte väčšia pozornosť a správca musí apelovať na všetkých vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov (hlavne na schôdzach vlastníkov) na dodržiavanie predmetného zákona.

Bytové družstvo Prešov od 1.7.2014 uplatňuje novela 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 iba súdu a polícii.

V roku 2014 sa v praktickom hospodárskom živote uplatňovali zmluvy o výkone správy medzi jednotlivými vlastními bytov v bytových domoch a správcom Bytovým družstvom Prešov. V praxi sa zabezpečovala efektívna správa bytových domov už v zmysle novelizácie Zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení - **novela Zákona č.205/14 Z.z.** Komplexne sa riešili otázky súvisiace s činnosťou vlastníkov bytov a 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.

V sledovanom období Bytové družstvo využilo ekonomické, právne a technické usmernenia zo strany Slovenského zväzu bytových družstiev, Kfm. Ing. Brilla bol pre rok 2014 SZBD menovaný členom ekonomickej komisie SZBD. V roku 2014 sa pri prerozdelení finančných prostriedkov zo Slovenského zväzu bytových družstiev na jednotlivé členské družstvá podarilo vyrokovať pre naše bytové družstvo finančnú podporu vo výške 22 046,81€.

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2015 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 2014 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 2014.

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. Na bytovom družstve Prešov na budove správy sa zainvestovalo do vstupnej brány a vstupného vestibulu – priestor sa skultúrnil a využíva sa pre potreby klientov- užívateľov bytov.

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 pre zamestnancov Bytového družstva Prešov sa realizovalo v zmysle plánu dovolení na hospodársky rok 2014.

V roku 2014 pod správu Bytového družstva Prešov pribudol 1 bytový dom. Ide o bytový dom v Prešove – Palárikova 8. Bytové domy na ulici Murgašova 2,3, Murgašova 4,5,6 v Sabinove požiadali o správu majetku vlastníkov spoločnosť Sabyt v Sabinove. So vzrastajúcim právnym vedomím užívateľov bytov a už širokou konkurenciou v oblasti správy bytov, môže v budúcnosti dôjsť aj k zmene počtu spravovaných bytových domov.

V roku 2014 aj v čase pokračujúcej nestabilnej ekonomickej situácii v regióne 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 1.3.2014. Otázkou príspevku na správu v nasledujúcich rokoch, hoci je minimálna inflácia dokonca je hrozba aj deflácie, z dôvodu stúpajúcich výdavkov a minimálnych príjmov, je nutné sa zapodievať aj z dôvodu rastúcich reálnych príjmov v národnom hospodárstve. Z dôvodu nárastu povinnosti správcu už nemôže byť cesta krytia nákladov len nekonečným znižovaním pracovníkov na bytovom družstve, ale jedna z ciest je aj úprava príspevku na správu aj nad rámec hranice inflácie. Touto otázkou je nutné sa hlbšie zamyslieť a odporučiť model na úpravu príspevku tak, aby správa bytov bola zabezpečená podľa požadovaných, zákonov, noriem, zmlúv o výkone správy a taktiež platných stanov bytového družstva, aby netrpela kvalita poskytovaných služieb. Na základe dodržiavania opatrnosti riadenia družstva sa pristúpilo k zníženiu počtu zamestnancov, ale nedošlo k zníženiu počtu pracovných dní, ale už ako bolo spomínané, je to asi posledné možné zníženie počtu zamestnancov, ináč by mohlo dôjsť k zhoršeniu kvality poskytovaných služieb. V nasledujúcich rokoch sa musí toto opatrenie sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien zákonov o správe bytov a nebytových priestorov. Poukazujú na to aj schválené uznesenia vlády SR č. 96 z roku 2010 a č.13 z roku 2015 a schválená koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 a najnovšie aj schválená koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. Pre zachovanie stabilného hospodárenia a predchádzania negatívnym hospodárskym výsledkom sa budú musieť výraznejšie uplatňovať opatrenia koncepcie. Valorizácia miezd zamestnancov sa realizovala k 1.7.2014 vo výške inflácie v zmysle kolektívnej zmluvy. V prípade zhoršených hospodárskych výsledkov v roku 2015 aj toto opatrenie sa bude podrobne sledovať a analyzovať.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 43 295,86 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 029 175,53 € a celkových výnosoch 2 072 471,39 €. Hospodárske výsledky za rok 2014 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 43 295,86 € sa do poručuje prideliť:

do sociálneho fondu	- 11 295,86 €
do fondu odmien	- 32 000,00 €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2014 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 20.5.2014 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 2014 stredisko správy BD a stredisko údržby Bajkalská dosiahli pozitívne koncoročné plusové hospodárske výsledky. Stredisko údržby Karpatská dosiahlo mínusový koncoročný hospodársky výsledok. Počas celého hospodárskeho roka však všetky sledované strediská vykazovali priebežne pozitívne hospodárske výsledky. Analýza hospodárskych výsledkov jednotlivých údržbárskych stredísk, analýza jednotlivých pracovných miest ich nákladovosť a výnosnosť ukazuje ako nevyhnutnosť zabezpečenia údržby riešiť aj iným spôsobom t.j. dodávateľsky, resp. je nutné tento vznikajúci a prehľbujúci 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. Taktiež tento stav sa analyzoval pri tvorbe nových stanov bytového družstva.

Hodinová zúčtovacia sadzba sa upravila zvýšením o 1,00 € od 1.2.2015. Dátum platnosti predstavenstvo BD schválilo na svojom zasadnutí dňa 27.1.2015.

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

V hospodárskom roku 2014 bytové družstvo Prešov uplatňovalo v plnej miere zákon č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov – správca BD Prešov spracováva osobne 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 iba súdu a polícii. Hlavne na dodržiavanie tohto zákona boli upovedomení užívatelia bytov na schôdzach vlastníkov v jednotlivých bytových domoch. Aj v roku 2015 je nutné sledovať vývoj predmetného zákona.

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

Aj v roku 2015 bytové družstvo pre poverených zástupcov, príkazníkov realizovalo nové príkazné zmluvy z dôvodu nových platných odvodových a daňových právnych predpisov týkajúcich sa zabezpečenia chodu bytových domov. Od 15.3.2015 je na bytovom družstve vykonávaná kontrola zo sociálnej poisťovne práve na dodržiavanie daňových a odvodových povinností v zmysle už spomínaných príkazných zmlúv pre obdobie 1.1.2013 do 31.1.2015.

4. Zabezpečiť a prehliadť 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 bol vykonávaný odborný dohľad , ktorý potvrdil správnosť manažérskej a riadiacej práce Bytového družstva Prešov. V máji 2014 BD Prešov úspešne obhájilo platnosť licencie, prebehol certifikačný 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. V roku 2015 sa bude bytové družstvo opätovne pokúšať o potvrdenie svojej práce opätovným získaním certifikácie kvality.

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 túto schválilo predstavenstvo BD Prešov na svojom zasadnutí už v roku 2010 a táto smernica je naďalej platná aj v rokoch 2011 - 2014. Táto smernica slúži k ochrane legalizácie príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2014 neboli zaznamenané žiadne podozrivé finančné transakcie zo strany užívateľov a vlastníkov bytov v správe BD.

6. Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2014 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 auditorskej licencie SKAU č.575, Južná 1506/3, Kežmarok. Svoju činnosť vykonával v období október 2014 až apríl 2015.

Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

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

V roku 2014 vedenie BD po pravidelných analýzach financií a nutnosti investícií obnovy budov a priestorov vo vlastníctve družstva doporučilo majetok družstva užívať a udržiavať v zodpovedajúcom stave. Pokračovalo sa v obnove vstupných priestorov do budovy správy BD, vstupné vchodové dvere a obnova priestorov informátorky a to podľa finančných možností v závislosti od hospodárskych výsledkov.

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

Vlastníci bytov boli opätovne upozornení (schôdze vlastníkov) na 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 - priestory prístupu k elektrickým zariadeniam - pivničné chodby – schodiská - vestibuly a pod. Napriek snahám pracovníkov družstva, ktorí osobne, písomne upozorňovali užívateľov bytov na dodržiavanie ochrany pred požiarom, boli na kontrolách na piatich bytových domoch (Sibírska 1-5, Sibírska 15-19,

Magurská 1-5, Švábska 47-49 Lomnická 12, Švábska 63 - 65 v Prešove) zistené nedostatky pracovníkmi hasičského a záchranného zboru a boli zo strany kontrolných orgánov udelené finančné pokuty v celkovej výške 1 900€.

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.

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesení 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 plášt'a, výmena presklenných schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov vody, kanalizácií, rozvodov elektrickej energie a výťahov. V roku 2014 bolo požiadané o 13 úverov cestou Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 1 392 000,-€. Pre 14 bytových domov sa realizovalo financovanie cestou štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 1 773 730,46 €. Od Slovenskej sporiteľne boli získané tri úvery v celkovej výške 22 000,-€.

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 2014 sa vykonalo 179 prevodov bytov a 15 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 2014 boli podané štyri návrhy na vykonanie dobrovoľných dražieb, u ktorých družstvo prihlásilo pohľadávky vlastníkov bytov. Taktiež boli podané dva návrhy na vykonanie exekúcie vypratáním bytu.

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. €	
		31.12.2014	432 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. €
1. 1.2015	1 891 tis. €

V roku 2014 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 2015 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1.4.2014 a k 1.7.2014. 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, Občianskeho zákonníka a zmluvy o výkone správy. Novelou Zákona č. 205/2014 Z.z. je správca oprávnený zverejniť vlastníkov dlhujúcich na úhradách za služby spojené s bývaním (prevádzkové náklady- fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu, náklady na energie, náklady na správu) vyššiu sumu ako 500,-€ na obvyklom mieste v bytovom dome a vlastníkov, ktorých dlh za služby presiahne sumu 2 000,-€ môžu vlastníci bytov navrhnúť na schôdzi vlastníkov resp. písomným hlasovaním vykonanie dobrovoľnej dražby.

14. Aj v roku 2015 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 kládol dôraz na dodržiavanie platnej legislatívy a to právnych, odborných, družstevných predpisov a zákonov.

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.

V zmysle platného Registratúrneho poriadku BD Prešov sa v roku 2015 pokračovalo v kvalitnej evidencii došlej pošty na jednotlivých úsekoch. Poverené osoby evidovali a kontrolovali správnosť zaevidovania a odoslania písomností.

Na zasadnutiach predstavenstva BD Prešov sa priebežne hodnotili menovité úlohy na volebné obdobie rokov 2012 až 2016. Tieto menovité úlohy sa plnia priebežne. Budú celkovo vyhodnotené na konci volebného obdobia.

II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu

Vyhodnocovanie spotreby tepelnej energie v roku 2014 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 vodomeroch v bytoch a fakturačným vodomermom 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.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010
Spravbytkomfort a.s. Prešov	49 524 268	60 322 622	62 165 930	63 015 953	68 510 147
BH mesta V.Šariš	882 871	1 060 351	1 134 066	1 155 168	1 246 868
TEKO Košice		-	-	-	-
Sabyt s.r.o. Sabinov	4 009 731	5 195 530	5 472 723	5 211 300	6 117 918
Lonler Sabinov	-	-	144 555 (5 mes.)	251 916	291 972
SPOLU:	54 416 870	66 578 503	68 917 274	69 634 337	76 166 905

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010
Počet dennostupňov D°	3243,3	3682,5	3789,6	3670,4	3956,4
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň	16 778	18 080	18 186	18 972	19 252

Prehľad priemerných teplôt a vykurovacích dní:

Ukazovateľ	R. 2014	R. 2013	R.2012	R.2011	R. 2010	R. 2009
Dni dodávky tepla	220	218	216	207	234	218
Priem. denná teplota	5,26	3,11	2,46	2,27	3,09	3,5

Vykonanými technickými opatreniami v domoch došlo k evidentnej úspore tepelnej energie a k zníženiu platieb za dodané teplo. K zníženiu spotreby tepelnej energie prispela v značnej miere aj najvyššia priemerná teplota a počet dennostupňov za posledných 15 rokov.

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

Dodávateľ	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011
Spravbyt komf. Prešov	28 932 519	30 043 288	31 345 103	32 685 899
BH mesta V. Šariš	483 823	477 749	475 108	438 012
TEKO Košice	-	-	-	-
Sabyt s.r.o Sabinov	2 963 921	3 200 791	3 666 931	3 539 136
Lonler Sabinov (5 mes.)	-	-	70 610	145 150
SPOLU:	32 380 263	33 721 828	35 557 752	36 808 197

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..

Dodávateľ	Rok 2014 VZ	Rok 2014 FZ	Rok 2013 VZ	Rok 2013 FZ
Spravbytkomfort Prešov	0,054	204	0,057720	192,77436
BH mesta V. Šariš	0,0492	183,6713	0,0495	163,0
Sabyt s.r.o Sabinov	0,06192	172,62	0,06516	172,61544
Sabyt v Lipanoch	0,06828	197,94	0,06828	197,94012

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 2014, 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 685 600,852 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 810 201,38 €, zrážkovú vodu 101 467,39 m³ v hodnote 109 644,14 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30.6.2014 a k 31.12.2014. Pre zvýšenie zainteresovanosti samosprávy, ako aj samotných 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 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011	Rok 2010
Spravbytkomfort	318103,65	329.471,517	334.484,67	351.519,61	366.442,05
BH V. Šariš	4590,67	4.626,356	4.925,02	5.256	5.585
Sabyt Sabinov	27829,99	29.345,38	31.884,46	32.742,96	34.753,98
Spolu	350.524,31	363.443,253	371.294,15	389.518,57	406.781,03

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2014 nebol hydraulický vyregulovaný žiadny bytový dom. Priebežne bola zabezpečovaná realizácia projektovej dokumentácie hydraulického vyregulovania za odberným miestom po významnej obnove bytových domov a nastavenie technických parametrov na jednotlivých armatúrach strediskom údržby BD.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2014 BD prevádzkovalo 32 vlastných kotolní, z toho 3 kotolne na pevné palivo a 29 kotolní na zemný plyn. Na J. Kráľa 3,4 bola spoločná kotolňa, teraz má každý vchod samostatnú kotolňu.

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.

V zmysle Zákona č. 314/2012 Z.z. boli vykonané kontroly vykurovacích systémov v 23 kotolniach na zemný plyn.

1.5. Výmena vodomeroov na SV, TÚV

V roku 2014 bola zrealizovaná výmena vodomeroov 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 vodomeroov na TÚV	Počet vymenených vodomeroov 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 nebude umožnený prístup do bytu vyúčtovanie budeme realizovať v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.

V roku 2014 neboli montované nové pomerové rozdeľovače nákladov tepla EPRVN v bytoch.

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 nahrádza 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 2014 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné :

	Stav k 1.1.2014	Čerpanie 2014	Tvorba 2014	Stav 31.12.2014
SPOLU	11 693 531 €	6 297 720 €	6 609 199 €	12 005 010 €
Bytové domy, vrátane výhrad. tech. zariadení	11 378 104 €	6 199 231 €	6 513 299 €	11 692 172 €
Garáže	47 595 €	91 €	7 418 €	54 922€
Bytové jednotky	267 832 €	98 398 €	88 482 €	257 916 €

Vyhradené technické zariadenia

Čerpanie vyhradených technických zariadení t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarna ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 393 762,- €.

Stav Fondov prevádzky, opráv a údržby bytových domov v rokoch 2000 - 2014

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 €
k 31.12.2014	12 005 010 €

Čerpanie Fondov prevádzky, opráv a údržby bytových domov v rokoch 2000 – 2014

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 €
k	31.12.2014	6 297 720 €

Čistý stav Fondu prevádzky, opráv a údržby obytných domov bol zvýšený v priebehu rokov 2000 až 2014 zo 16 mil. Sk /531 tis. €/ na 12 005 tis. €.

Z vyčerpaných finančných prostriedkov fondu opráv bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 680 373,70 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 359 632,- €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 382 189,02 €, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 113 089,29 €. Napriek tomu sa vlastníci pravidelne snažia upravovať fondy opráv na budúce potrebné práce.

Užívatelia bytov aj v roku 2014 si uvedomili nutnosť investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod. , keďže bytové domy sú viac ako tridsať - štyridsať a viac rokov staré od začiatku doby výstavby. Úprava - zvyšovanie fondu opráv, správne určenie investičných akcií, nutné realizácie investícií prostredníctvom investičných úverov, zabezpečenia ručenia úverov – to všetko si vyžaduje nie len čas, ale predovšetkým zo strany správcu bytového družstva vysokú kvalifikovanú personálnu zodpovednosť, odborné technické znalosti jednotlivých pracovníkov, technické zabezpečenie, odborné finančné posúdenie, doporučené a určenie optimálnych finančných vlastných a cudzích zdrojov. Finančné prostriedky sa investujú hlavne do obnovy, do rekonštrukcií v bytových domoch, 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 už v sledovanom hospodárskom roku sa pripravili finančné a technické podmienky na modernizáciu výťahov z dôvodu ich bezpečnej prevádzky. Je nutné poukázať na fakt, že modernizáciou výťahov sa práca - servis nových výťahov bude presúvať do týchto firiem, a tým pádom aj zodpovednosť za tieto vyhradené technické zariadenia bude na týchto firmách. 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. Aj keď 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 dvojtretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov a to zvolenými overovateľmi písomných hlasovaní.

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 výrazne zlepšenej činnosti samotných vlastníkov sa zlepšuje celkové financovanie. Finančné výsledky v roku 2014 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 31.12.2014 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13569 bytov v 364 bytových domoch. Z uvedeného počtu bolo 11913 bytov vo vlastníctve a 1656 nájomných. To znamená, že do vlastníctva bolo celkom prevedených 87,78 % bytov.

Za obdobie od 1.1.2014 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 179 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 15 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.

Podľa jednotlivých lokalít je bytový fond v správe Bytového družstva Prešov rozmiestnený nasledovne:

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáží
Mesto Prešov	242	11 616	663	141
V. Šariš	16	214	26	6
Sabinov	27	949	67	7
Lipany	27	478	51	0
36 obcí	52	312	53	136
Spolu	364	13 569	860	290

Nezaplatením základného členského vkladu po prevode bytu do vlastníctva resp. dohodou, ako aj z titulu uzatvorenia kúpno-predajnej alebo darovacej zmluvy za obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2014 zaniklo členstvo v Bytovom družstve Prešov celkom 219 vlastníkom bytov. Bytové družstvo Prešov k 31.12.2014 evidovalo celkom 4924 členov. Z tohto počtu bolo 3191 členov - vlastníkov, 1663 členov - nájomcov a 70 nebývajúcich členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2013	2014
------------	------	------

Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	64	71
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	8	5
Žiadosti o trvalé spolubývanie	18	19
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvoze manželstva	29	20
Žiadosti o pridelenie bytu po neplatičoch	4	1

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2013	2014
Kúpno – predajné zmluvy	272	351
Darovacie zmluvy	63	73
Zámenné zmluvy	2	4
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvoze manželstva	77	112

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

Úlohy investičného oddelenia vyplývali z prijatého plánu úloh pre rok 2014, 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
- výmenu rozvodov studenej a teplej vody, plynových rozvodov, kanalizácie, vzduchotechniky a elektrických rozvodov
- 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 tepelno-technických parametrov existujúcich strešných plášťov bytových budov (tepelný odpor stavebnej konštrukcie R ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$), zníženie súčiniteľa prechodu tepla konštrukcie U ($\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$), zníženie mernej potreby tepla na vykurovanie bytovej budovy ($Q_{H,nd}$ v $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$).

V rámci obnovy plochých striech bytových domov sa v roku 2014 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 odviesť zrážkovú vodu z plochých strešných konštrukcií. Po dodatočnom vyspádovaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného

plášťa v zmysle platných nových tepelno-technických noriem (STN 73 0540 - 2, 3 z roku 2012 – Tepelno-technické 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 mechanicky 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). 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 boli na základe požiadavky vlastníkov bytov pripravované podklady, t.j. projektová dokumentácia a následné stavebné povolenia pre realizáciu technológie zastrešenia bytových domov drevenou krovovou konštrukciou (sedlového tvaru) nízkeho sklonu. Nová tepelnoizolačná vrstva bude ukladaná (voľne uložená) na stropnú konštrukciu posledného nadzemného podlažia. Jedná sa o bytové domy Nám. sv. Martina 57-61, Lipany, a Puškinova 1,2,3, Sabinov, Murgašova 7,8, Sabinov a ďalšie.

Nadalej je našou snahou pri obnove plochých striech bytových domov 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 2014 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 11 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalčných šachtách).

Rekonštruované strešné plášte za rok 2014.

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Kozmonautov 6,8	367 m ²	PVC fólia + EPS	32.280,96 €

2	Sibírska 1-5	708 m ²	Modif.pásky+EPS	53.097,82 €
3	Vihorlatská 8-10	706 m ²	PVC fólia + EPS	38.053,06 €
4	Nám. sv. Martina 57-61, Lipany	619 m ²	Plechová krytina + MW	52.609,23 €
5	Ďumbierska 10, 12	548 m ²	Modif.pásky+EPS	47.377,88 €
6	Ďumbierska 14, 16	531 m ²	Modif.pásky+EPS	45.770,38 €
7	Požiarnická 23	173 m ²	PVC fólia + EPS	13.987,90 €
8	Marka Čulena 29-33	642 m ²	PVC fólia	26.977,06 €
9	Tomášikova 30-42	1243 m ²	Modif.pásky+EPS	82.043,42 €
10	Marka Čulena 41-45	555 m ²	PVC fólia + MW	24.005,98 €
11	Marka Čulena 47-51	555 m ²	PVC fólia + MW	23.223,20 €
12	Čergovská 2, 4	532 m ²	Modif.pásky	20.501,58 €
13	Čergovská 6, 8	466 m ²	Modif.pásky	18.358 €
14	17.novembra 51-55, Sabinov	605 m ²	Spádový betón + modif. pásky	29.999,92 €
15	Vodárenská 2	216 m ²	Modif.pásky	8.242,58 €
16	Švábska 61	396 m ²	Hydroizol. náter	19.713,40 €
17	Červenica 114	262 m ²	Škridla	13.681 €
18	Matice slovenskej 20-24	725 m ²	Modif.pásky+EPS	79.929,20 €
C e l k o m:		9.849 m²		629.852,57 €

V roku 2014 bola začatá rekonštrukcia strechy bytového domu na ul. Exnárova 10-12, Prešov. Ukončenie je plánované v roku 2015.

4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch

Vzhľadom na zmenu Zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 150/2013 Z.z. a Vyhlášky 284/2013 MDVaRR SR sú dotácie zaradené ako jeden z účelov podpory v zmysle Zákona o ŠFRB. Dotácie na odstránenie systémových porúch sú upravené Zákomom 134/2013 Z.z., platným od 1.1.2014 a jedná sa o poskytnutie dotácie do výšky 70% oprávnených nákladov pre :

- vystupujúce konštrukcie schodiskového priestoru,
- predsadené lodžie s kazetovými stropnými panelmi,
- predsadené lodžie s dutinovými stropnými panelmi,
- balkóny a lodžie,
- atiky bytového domu,
- predsadené lodžie bytového domu a súvisiaceho obvodového plášťa so spínaných pórobetónových dielcov bytového domu.

V našom prípade sa jedná hlavne o poruchy balkónov a lodžií. V roku 2014 nebola uplatnená ani jedna žiadosť na odstránenie systémových porúch z dôvodu zmeny legislatívy a tým aj obmedzenej možnosti uplatnenia dotácie.

4.3 Realizácia obnovy bytových domov

V roku 2014 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 14 bytových domoch, kde v roku 2014 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 2014 bolo najviac obnovených bytových domov zatriedených do energetickej triedy B.

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 2014:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Kozmonautov 6,8	75.668,48 €	1443	Zateplenie+ plasty
2.	Sibírska 1-5	190.060,57 €	4244	Zateplenie
3.	Vihorlatská 8-10	296.933,07 €	4313	Zateplenie + plasty
4.	Exnárova 13-15	208.794,11 €	2971	Zateplenie + plasty + zádveria
5.	Nezábudova 31	99.428,69 €	758	Zateplenie štítových stien + oprava fasády
6.	Karpatská 9	234.378,26 €	4337	Zateplenie
7.	Karpatská 10	184.640,38 €	3715	Zateplenie
8.	Nám. sv. Martina 32-36, Lipany	116.209,16 €	1719	Zateplenie + zádveria
9.	Komenského 15-17, Sabinov	121.924 €	2106	Zateplenie
10.	Švábska 72, 74	114.287,18 €	1983	Zateplenie + zádveria
11.	Grešova 18, 20 (čelná a zadná fasáda)	137.078,05 €	2092	Zateplenie + plasty
12.	Mirka Nešpora 11-15	206.336,71 €	3984	Zateplenie + zádveria

13.	Tomášikova 16-28	402.619,57 €	8308	Zateplenie + zádveria
14.	Marka Čulena 41-45	155.000 €	2340	Zateplenie
15.	Marka Čulena 47-51	125.076,79 €	2340	Zateplenie
16.	Požiarnická 27	63.964,45 €	749	Zateplenie + plasty + podlahy na lodžiách
17.	Matice slovenskej 15-18, Sabinov	188.287,48 €	2904	Zateplenie + zádveria
18.	Školská 17, Pečovská Nová Ves	23.499,92€	449	Zateplenie + plasty
	Spolu:	2.944.186,87€	50.755	

V roku 2014 bola začatá stavba na ul. Nám. sv. Martina 57-61, Lipany. Ukončenie je plánované v roku 2015.

4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu

Dodávateľská údržba vyplýva 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 plastové okná s vymurovkou podľa statického posúdenia na jednotlivé stavebné sústavy a 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 2014

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v € rok 2014	Finančný náklad v € rok 2013	Finančný náklad v € rok 2012
Bežné stav. práce HSV, PSV	219.967,65	402.554,23	281.117,76
Odstránenie chýb panel. škár	-	7.517,43	45.422,90
Maľby a nátery	54.502,18	86.986,09	33.280,63
Klampiarske a zámoč. práce	9.168,80	11.642,80	22.681,69
DDD	21.265,52	16.327,38	15.064,72
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	2.417,40	2.376,15	-
Výmena vchodových dverí, okien	420.004,57	374.362,39	429.428,04
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	79.066,99	86.983,22	88.695,09
C E L K O M :	806.393,11	988.749,69	915.690,83

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 murované resp. plastové. Z uvedeného prehľadu vyplýva zníženie nákladov na údržbu, čo je dôsledok realizácie celkovej obnovy bytových domov a zároveň odzrkadľuje množstvo zrealizovanej údržby a obnovy v predchádzajúcom období.

4.5. Hygienické nedostatky v bytoch

Hygienické nedostatky v bytoch po zateplení, plesne vo vnútorných priestoroch budov sú v období výrazného šetrenia energiami často sa vyskytujúcim problémom. Príčiny vzniku plesni sú jednak nedostatočná tepelná ochrana stavebných konštrukcií (v nezateplených domoch, resp. riešených čiastočne) a nesprávny spôsob prevádzkovania vnútorných priestorov. Prejavuje sa to hlavne v nezateplených bytových domoch v stavebnej sústave P1. 14, to znamená na sídlisku Šváby a Sekčov v bytoch na najvyšších podlažiach, ale aj v bytoch orientovaných na sever ukončených štítovou stenou, prípadne v rohových sekciách a miestnostiach výklenkov obvodového plášťa. Nízka tepelná ochrana stavebných konštrukcií je daná svojou pôvodnou materiálovo-konštrukčnou skladbou, vekom a spôsobom údržby. Zateplenie strešného plášťa je len čiastočné riešenie a tepelný most, ktorý vzniká v styku strešného plášťa a obvodového plášťa sa tým neodstráni. Stretávame sa aj s problémom, ktorý vznikol ešte pri výstavbe (vykonanou sondou), a to chýbajúcou tepelnou izoláciou v časti strešného plášťa. Takáto porucha resp. chýbajúca časť tepelnej izolácie bola zistená termovíziou v paneli taktiež na stavebnej sústave P1 14. Uvedený problém sa rieši zateplením obvodového plášťa, suterénu, výmenou výplňových konštrukcií, atď..

Výskyt plesne v bytoch 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

V roku 2014 neboli realizované odstránenia chýb panelových škár z dôvodu riešenia zateplenia obvodových plášťov, vrátane vyplnenia škár. V prípade požiadavky na tieto práce odporúčame 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 prelepením silikónovými pásmi na vonkajšiu škáru.

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 2014 bola dezinfekcia vykonaná v 32-och 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. Evidujeme zvýšený počet výskytu ploštíc v bytoch, ktoré sú riešené opakovanými postrekmi.

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

Investičné oddelenie sa vyjadrilo k zmenám a stavebným úpravám vykonaných 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 Veľký Šariš. Za rok 2014 sme odpovedali a zaujali stanovisko k 477 zápisniciam zo schôdzi vlastníkov.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2014 boli vykonané v 105 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:

P.č.	Bytový dom	Cena v €	Rozsah	Dodávateľ
1	M.Čulena 41-45	26.520,69	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, sr.o.Prešov
2	Volgogradská 4	33.490,24	TÚV,SV,odpad	Energospol, Svidník
3	Lesnícka 24-28	8.743,13	TÚV,SV,odpad-iba ležatý	Vokup klim, sr.o.Prešov
4	Mukačevská 31-39	65.631,69	TÚV,SV,odpad – bez ležatých roz.	Vokup klim, sr.o.Prešov
5	Palárikova 2	814,50	TÚV,SV,odpad – 3 byty	Energospol, Svidník
6	Komenského 15-17	29.606,24	TÚV,SV,odpad	Frivan, s.r.o., Sabinov
7	Sládkovičova 6	15.119,75	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, sr.o.Prešov
8	Sládkovičova 7	15.119,75	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, sr.o.Prešov
9	Sládkovičova 8	15.119,75	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, sr.o.Prešov
10	Záhradná 15-17	14.493,88	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, sr.o.Prešov
11	Štúrova 33-37	49.311,85	TÚV,SV,odpad,plyn +vod.prípojka,kotolňa	Vokup klim, sr.o.Prešov
12	Sládkovičova 9	12.787,81	TÚV,SV,odpad,plyn	Energospol, Svidník
13	M.Nešpora 11-15	75.029,37	TÚV,SV,odpad,plyn	
14	Dubova 2,4,6	23.060,27	ELI	AVK Elektronik,Sečovce
15	Mukačevská 53-57	9.700,67	ELI	Rubyt, s.r.o.Prešov
16	Pav.námestie 19-21	14.335,18	ELI	Rubyt, s.r.o.Prešov
	Spolu:	408.884,77		

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2014 bolo celoročne stabilné. Hospodársky výsledok strediska správa je vo výške 47 173,- €. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov, dosiahli výšku 1 253 862,- € a celkové výnosy činili 1 301 035,- €.

Náklady 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 6,008 € bolo kryté pre rok 2014 – 84,2% nákladov, 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, 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. Bolo to vysvetlené na str.6 v 4.odstavci.

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.

Aj v roku 2014 ovplyvňovali hospodársky život družstva 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 bola 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 daňové a odvodové zaťaženie, pripravovaných legislatívnych zmien a pripravovanom zákone o správe.

Príspevok na správu bol od 1.3.2014 upravený o úroveň inflácie potvrdennej štatistickým úradom t.j. o 1,4 %.

Náklady v roku 2014 boli tak ako v predchádzajúcich rokoch 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, ale aj z dôvodu súdnych podaní neplatičov na bytové družstvo. 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 sledovaná a dozorovaná akreditovanou osobou - audítorom.

Kontroly Slovenskej obchodnej inšpekcie, Slovenskej energetickej inšpekcie (v roku 2014 došlo k zlúčeniu týchto inštitúcií), 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 roku 2014 bolo vykonaných sedem kontrol zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie. Tieto kontroly nezistili žiadne nedostatky v porušovaní platnej legislatívy.

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.

Na zabezpečenie základných pracovných činností bytového družstva-jednotlivých služieb, dodávok tovarov, energií je nutná aj spotreba režijného materiálu, do ktorého patria náklady na papier, všeobecné kancelárske potreby, kopírovacie stroje, drobné servisné práce na výpočtovej technike, ekonomická, technická, právna, odborná literatúra – STN - EN, zbierky zákonov, denná tlač a pod. Spotreba režijného materiálu v sledovanom období v porovnaní s predchádzajúcim rokom mala klesajúcu tendenciu a to v priemere o 12%. Elektrická energia, náklady na studenú vodu a ústredné kúrenie nepatrne klesli. Náklady na opravy a údržbu v porovnaní s predchádzajúcim obdobím klesli o polovicu. To ale neznamená, že v budúcnosti tieto náklady nemôžu stúpnuť. Cestovné a reprezentačné náklady oproti predchádzajúcemu roku narástli v priemere o 12 %. V tejto položke boli zúčtované náklady aj na viaceré spoločné školenia všetkých zamestnancov bytového družstva. Využívanie spojovacích prostriedkov, telefónov, internetu, homebankingu, z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami, dodávateľmi, finančnými inštitúciami a pod. oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku boli nezmenené. Náklady v oblasti vzdelávania (odborné školenia zamestnancov, semináre ...), stúpili. Náklady nemateriálovej povahy tvoria predovšetkým náklady spojené so školeniami, drobná údržba a servis dopravných prostriedkov, náklady súvisiace s nákupom materiálu regulačnej a meracej techniky a spracovaním rozúčtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené zo zabezpečením vykonania auditu hospodárenia, inzertné služby. Na rozdiel od predchádzajúceho obdobia poklesli aj náklady na právne služby, súdne poplatky a trovy súdnych konaní. Sú tu taktiež náklady súvisiace s inkasnými poplatkami slovenskej pošty, ako aj náklady na softwarové vybavenie. Náklady spojené so zabezpečovaním odborných skúšok elektrických zariadení, odborných skúšok výťahov, požiarneho zabezpečenia oproti roku 2013 poklesli. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva boli zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na hospodársky rok a vychádzali z 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 zákonom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali práce na základe príkazných zmlúv. Náklady pre volené orgány sú v súlade so schválenými zásadami odmeňovania volených orgánov BD Prešov. Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná výškou minimálnej mzdy platnej v danom kalendárnom roku. 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. V hospodárskom roku nebolo dané žiadne odstupné. 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 opätovne 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.

2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky

2.1. Pohľadávky

Bytové družstvo Prešov eviduje k 31.12.2014 pohľadávky vo výške :

Celkom:	13 773 755 €
Z toho : - z obchodného styku	13 528 941 €
- ostatné pohľadávky	18 646 €
- daňové pohľadávky a dotácie	226 168 €

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 2014 v I. polroku 2015. 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 2014 a zúčtovaný v roku 2015.

2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31.12.2014 predstavujú čiastku 432 tis. €. Táto suma sa týka celkovo 966 užívateľov bytov, čo je v porovnaní s predchádzajúcim rokom o 111 menej. Pohľadávky na jeden spravovaný byt predstavujú čiastku 2,65 €/byt / mesiac.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	763 užívateľov	118tis. €
Od 501 € - 1 000 €	101 užívateľov	72 tis. €
Od 1 001 € - 2 000 €	54 užívateľov	76 tis. €
Od 2 001 € - 3 000 €	29 užívateľov	69 tis. €
Nad 3 000 €	19 užívateľov /10 nájomníkov, 9 vlastníkov/	97 tis. €

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

V roku 2014 sa v práci s neplatičmi poskytol veľký časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj dohody, predvolávanie, súdne vymáhania a pod.

S platobnou disciplínou jednotlivých užívateľov bytov sa veľmi intenzívne zaoberali a zaoberajú aj schôdze vlastníkov.

2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

Záväzky celkom :	57 443 492 €
Z toho:	
dlhodobé - /fondy/	24 361 161 €
- rezervy	65 865 €
- bankové úvery	15 041 607 €
krátkodobé - z obchodného styku	17 593 839 €
- voči zamestnancom	74 300 €
- sociálne zabezpečenie	105 042 €
- daňové záväzky a dotácie	71 646 €
- anuitné záväzky	39 835 €
- iné záväzky	90 197 €
- nevymenované dodávky	0 €

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 2014 v I. polroku 2015. Záväzky zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa zrovnávajú v roku 2015.

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.

Bytové družstvo Prešov v roku 2014 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 2014 sa nevytvorila žiadna opravná položka. Vytváranie opravných položiek neznamená, 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 2014 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 dlhotrvajúcich problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatičmi ponechalo v roku 2014 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 21 387,- € 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 2014:

	Pohľadávky na nájom. a na preddavkoch za plnenia	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	13	5	5	1	7	3
Finančné vyjadrenie v €	8 705,49	2 879,39	/	/	/	/

Legenda:

1. Jedná sa o podané žaloby, týkajúce sa vymáhania nájomného u nájomcov bytov 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

4.1. 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 požívanie alkoholických nápojov a iných omamných látok bola vykonávaná námatkovo. Kontrola čerpania a používania OOPP bola vykonaná v mesiaci november.

- Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP a bolo vykonané v mesiaci júl.
- Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.
- Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná dňa 13.2.2014. Žiadne nedostatky neboli zistené.

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

Požiarna ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2014 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 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. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.ú. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, bola vykonaná príslušníkmi OR HaZZ v Prešove v dňoch 20.5.2014 – následná. 22.5.-28.5.2014 – komplexná, 12.11.2014 - následná (komplexná vykonaná v máji 2014). Napriek niekoľkonásobným upozorneniam, vlastníci nerešpektujú dodržiavanie Zákona č. 314/2001 Z.z. o Jednalo sa o prístupy k uzáverom rozvodu el. zariadenia, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov, ktoré musia byť trvalo voľné. Na základe zistených nedostatkov bolo 11.12.2014 vydané OR HaZZ v Prešove rozhodnutie o uložení pokuty vo výške 1 900,00 €.

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. JUDr. Johana Bertová, advokátka BD Prešov absolvovala skúšku na výkon funkcie zodpovednej osoby na Úrade na ochrane osobných údajov v Bratislave.

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 2014 je zaevidovaných celkom 2934 došlých písomných podaní z toho 2 storno.

Prehľad písomných došlých podaní do BD Prešov za posledné štyri roky (2011 – 2014) podľa jednotlivých odborných úsekov družstva:

<u>Úseky</u>	celkom podaní			
	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014
Úsek predsedu	1 195	1 049 + 1 storno	1 124+1 storno	1000 + 1 storno
Technicko- prevádzkový úsek	1 142	1 205	1 040	941
Ekonomický úsek	1 167	953	1 045	991 + 1 storno
Spolu:	3 504	3 208 -1 storno	3 210 -1 storno	2934 – 2 storno

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 doručovali oproti podpisu zamestnanci bytového družstva. Všetky podpisové hárky boli vrátené späť na družstvo s tým, že mesačné predpisy platieb prevzalo približne 85% vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporučenou poštou a asi 2% nebolo prevzatých z dôvodu odcestovania do zahraničia alebo prenajatia bytov podnájomníkom.

Prehľad písomných odoslaných podaní z Bytového družstva Prešov podľa počtu kusov od r. 2011 do roku 2014.

Rok	obyčajné listy	doporučené	doporučené s návratkou	spolu ks
2014	10 727	5 534	323	16 584
2013	10 534	5 046	143	15 723
2012	11 642	6 369	509	18 520
2011	11 613	3 397	85	15 095

Pravidelne je zaslaný vyplnený e-Podací hárok elektronickou poštou, ktorý predstavuje zoznam listov cez informačný systém. Tieto zaslané podacie hárky sa archivujú na ústrední a sekretariáte BD Prešov. Ceny v r. 2014 obyčajných a doporučených zásielok / listov/ neboli zmenené Slovenskou poštou.

IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK

Hospodárenie stredísk údržby za hodnotené obdobie vcelku nieje 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	381.756,-	385.851,-	4.095,-
Karpatská	393.558,-	385.586,-	-7.972,-
S p o l u :	775.314,-	771.437,-	-3.877,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby oproti roku 2014 nebolo priaznivejšie ako v predchádzajúcom období. Údržbárske stredisko Bajkalská dosiahlo kladný hospodársky výsledok z dôvodu personálnych úprav, ako aj zameraním sa na kontrolu požiarnych vodovodov. Náklady sa však zvýšili, aj keď pri vyšších výnosoch oproti roku 2013 nedosiahlo stredisko výsledok ako v predchádzajúcom roku. Na stredisku Karpatská sa prejavil záporný výsledok, a to aj z dôvodu odchodu jedného zamestnanca do dôchodku a realizácie výmeny výťahov vrátane výkonu servisu dodávateľským spôsobom, a tým zníženiu paušálnych platieb za tieto zariadenia. Vzhľadom k uvedenému výsledkom bola upravená hodinová zúčtovacia sadzba na 12,50 € bez DPH / od 1.2.2015/, ktorá bola a aj je v súčasnosti podhodnotená v oblasti služieb.

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, zatepl'ovanie suterénov, zámočnícke práce (mreže na okná, stojany na bicykle), náter výťahových šacht, prečisťovanie dažďových zvodov, nátery a opravy atikových plechov, opravy vetracích potrubí, izoláciu kanalizácie, opravy ako aj rekonštrukcie strešných plášťov, výmena rozvodov vody a odpadu vrátane odstraňovania a likvidácie azbestu.

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 tromi TH pracovníkmi a 18-mi výrobnými pracovníkmi, vrátane pracovníkov stálej havarijnej služby. Znížil sa počet pracovníkov o jedného, z dôvodu odchodu do dôchodku. 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.

Činnosť odstraňovania nebezpečného odpadu - azbestu zo stavieb bola realizovaná na základe súhlasu udeleného Úradom verejného zdravotníctva SR v Bratislave a OÚ ŽP v Prešove a bola realizovaná pre Spoločenstvo vlastníkov bytov Bikoš I, Prostejovská 69-79 v celkovom objeme 18 803,22 €.

V roku 2014 bolo stredisku Bajkalská nahlásených 4 615 nahlášok z dennej a havarijnej služby. Dvaja odborní pracovníci vykonávajú odborné prehliadky plynových zariadení. Činnosť týchto pracovníkov je rozšírená o výmenu ďalších častí nevyhovujúcich, poškodených, resp. značne skorodovaných plynových rozvodov. Stredisko realizuje výmenu vodomeroch po skončení platnosti doby ciachu, pričom je zamerané na výmenu za nové typy Enbra ER-AM z dôvodu zvýšenej poruchovosti a reklamácií na dlhodobu iba ciachovaných vodomeroch. Ďalej realizuje hydraulické vyregulovanie vykurovacích sústav, kontrolu

a nastavenie technických parametrov po významnej obnove na regulačných armatúrach, kontrolu požiarneho vodovodu a ďalšiu údržbu bytových domov. Zabezpečuje hlavne odstraňovanie porúch, čo je z hľadiska ekonomiky nákladné hlavne z časového hľadiska, pričom výnosy za opravy sú neadekvátne.

V roku 2014 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 operatívosti stredísk údržby, preprava údržbárov a materiálu na pracoviska.

V roku 2014 stredisko disponovalo 13-imi motorovými vozidlami.

V mesiaci február 2014 bolo odpredané osobné motorové vozidlo Opel Corsa EČ PO 228 CH a mesiaci august osobné motorové vozidlo Renault Kangoo PO 202 BH. Obidve vozidlá boli odpredané pre nevyhovujúci technický stav.

V priebehu roka v rámci zhodnotenia potrieb a riešenia obnovy vozového parku boli zakúpené dve motorové vozidlá a to osobné motorové vozidlo Opel Insignia a dodávkové vozidlo Opel Combo.

Počas roku 2014 podľa potreby boli zrealizované opravy na motorových vozidlách:

- oprava spínača štartéra, diagnostika vozidla a servisná prehliadka na vozidle Opel Corsa EČ PO 172 DG
- vykonaná servisná prehliadka po prvom roku užívania na vozidle Opel Meriva PO 331 EU a po štvrtom roku užívania na vozidle Škoda Octavia PO 278 DT
- výmena manžety polosi od prevodovky a kolesá, výmena brz. obloženia, výmena snímača tlaku oleja, výmena homokynet. kľbu a servisná prehliadka na vozidle Opel Corsa EČ PO 229 CH
- oprava karosérie, výmena nárazníka a zadných svetiel na vozidle Opel Corsa PO 228 CH po havárii –náklady hradené z poistenia.
- výmena voľnobežky alternátora, výmena brz. obloženia, spínača spojky a servisná prehliadka na vozidle EČ PO 996 CU
- servisná prehliadka na vozidle Opel Vivaro PO 398 DX
- oprava zámku dverí, výmena časti výfuku, výmena snímača teploty, termostatu a oleja na vozidle Škoda Pick up PO 205 BH
- výmena brzdových čelustí , vod. kladky a spínača cúvacích svetiel na mot. vozidle Renault Kangoo PO 202 BH
- zakúpenie letných pneumatík na motorové vozidlo EČ PO 996 CU
- zakúpenie diskov a zimných pneumatík na vozidlá Opel Insignia a Opel Combo
- zakúpenie akumulátora do vozidla Opel Corsa PO 172 DG

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2014

P.č.	Vozidlo	EČ	Náklad	Výkon	Hosp. výsledok
------	---------	----	--------	-------	----------------

1.	O VIVARO	PO 996CU	4.021,06	8.186,36	4.165,30
2.	Š PICK UP	PO 102 AU	1.248,54	2.327,52	1.078,98
3.	Š PICK UP	PO 205 BH	1.771,12	3.683,68	1.912,56
4.	O COMBOO	PO 250 EX	3.999,09	2.303,60	- 1.695,49
5.	R KANGOO	PO 202 BH	930,04	3.009,76	2.079,72
6.	O VIVARO	PO 398 DX	5.777,57	3.404,96	- 2.372,61
Celkom:			17.747,42	22.915,88	5.168,46

Ostatné motorové vozidla boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2014 vynaložených 6.558,98 €, čo je o 2.125,17 € menej ako v roku 2013. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 810,38 €, oproti roku 2013 viac o 10,20 €. Havarijné poistenie za rok 2014 je vyjadrené čiastkou 3.344,64 €, čo je oproti roku 2013 o 6,64 € viac. Za cestnú daň bolo uhradených 1.577,36 € v nasledujúcej tabuľke.

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2014.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie	Havarijné poistenie	Cestná Daň
1.	Opel Combo	PO 174 DG	105,90	94,64	293,38	126,39
2.	Š PICK-UP	PO 205 BH	214,80	51,66	151,66	126,39
3.	Opel Corsa	PO 172 DG	449,62	48,46	268,22	111,53
4.	Opel Meriva	PO 331 EU	221,98	44,92	252,56	116,11
5.	Š PICK UP	PO 102 AU	32,41	51,66	139,58	126,39
6.	R Kangoo	PO 202 BH	20,50	20,17	120,-	34,07
7.	Š Octavia	278 DT	939,25	81,04	271,62	144,98
8.	Opel Vivaro	PO 398 DX	194,30	123,22	512,60	208,19
9.	Opel Insignia	PO 748 EV	1.423,79	72,40	370,52	111,53
10.	Opel Corsa	PO 228 CH	713,24	4,03	18,66	6,81
11.	Opel Corsa	PO 229 CH	633,49	48,42	186,04	81,78
12.	Opel Vivaro	PO 996 CU	923,08	123,22	562,02	208,19
13.	Opel Combo	PO 250 EX	686,62	46,54	197,78	175,-
C E L K O M :			6.558,98	810,38	3.344,64	1.577,36

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2014 nakúpilo celkom 10 944,57 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 15.681,57 €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 124 287 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2014.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v €	Počet ubeh. km
1.	Opel Combo	PO 174 DG	762,97	1.122,90	9 566
2.	Š PICK-UP	PO 205 BH	621,69	902,13	7 084
3.	Opel Meriva	PO 331 EU	1 284,49	1.833,86	17 080

4. Š PICK UP PO 102 AU	394,65	574,02	4 476
5. R Kangoo PO 202 BH	513,15	735,30	5 788
6. Š Octavia PO 278 DT	2 420,87	3.530,20	25 408
7. Opel Corsa PO 172 DG	893,06	1.298,09	11 477
8. Opel Vivaro PO 398 DX	679,03	917,28	6 548
9. Opel Insignia PO 748 EV	560,16	826,78	7 045
10. Opel Corsa PO 228 CH	43,49	63,32	605
11. Opel Corsa PO 229 CH	611,04	886,89	9 037
12. Opel Vivaro PO 996 CU	1 629,71	2.204,55	15 743
13. Opel Combo PO 250 EX	530,26	786,25	4 430
C E L K O M:	10 944,57	15.681,57 €	124 287 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 vodomeroch, vykurovacích telies a na stredisku Karpatská rozvádzačmi a ďalšími komponentmi na výmenu pri údržbe výťahov.

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 €
Stav zásob k 31.12.2014	36.264,81 €

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 €
Stav zásob k 31.12.2014	66.877,74 €

2. Stredisko údržby Karpatská

Bytové družstvo Prešov správu a údržbu bytového fondu a v rámci činnosti správcu, stredisko údržby zabezpečuje údržbu a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení:

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

Prevádzku a 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 2014 plnilo priebežne všetky úlohy ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2014 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, zníženie v mesiaci august na 12 pracovníkov
- Celkový počet zamestnancov k 31.12.2014: 19

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

Kontrola stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích:

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

V priebehu roku 2014 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. Z., u celkovo 630 ks výťahov :

- 91 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 200 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 1989 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1797 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 s službami, podľa smernice BD Prešov – Popis výkonu činnosti: 2002.

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 2321 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 47 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 20 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 uvedenú v tabuľke:

Popis	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
Výmena pôvodných releových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesorovým riadením	26	22	12	20
Výmena trakčného kotúča	2	3	-	1
Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	2	-	-	-
Výmena nosných lán	50	31	29	40
Výmena obmedzovača rýchlosti	34	102	142	88
Výmena ložísk vodiacích kladiek nosných lán	-	26	7	-
Celková modernizácia a výmena	-	4	2	15
Spolu:	134	188	192	164

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2014 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Nezábudova 31 – 1 ks
2. Volgogradská 4 – 2 ks
3. A. Sládkoviča 6,7,8,9 – 4 ks
4. Mukačevská 53-57 – 3 ks
5. Mukačevská 31-39 – 5 ks
6. Volgogradská 2 – 2 ks – realizácia v roku 2015

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 vyhradených technických zariadení - výťahov je vykonávaná podľa §9 Vyhlášky č.508/2009 Z.z. ,a to opakovanými úradnými skúškami (1x za 6 rokov), odbornými prehliadkami (1x za 3 mesiace), odbornými skúškami (1x za 3 roky) a prehliadkami vykonávaných v medziobdobí odborných prehliadok (1x za 3 mesiace).

Opravy technických zariadení elektrických.

Činnosť strediska sa 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 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 špeciálne 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 s 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 sa meniacu legislatívu, nie je možné zabezpečiť zvýšený stav pracovníkov pohotovosti, či už na pracovisku alebo doma v pohotovosti (t.j. na telefóne).

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, vyslobodenie osôb z výťahu. Ostatné činnosti, v obmedzenom rozsahu s tým, že pracovníci pohotovosti sú poučení o spôsobe zabezpečenia odstránenia havarijných situácií.

NÁVRH OPATRENÍ:

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

T: mesačne v priebehu roka 2015

Z: Predstavenstvo BD

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

T: 2015

Z: Predstavenstvo BD

3. Zabezpečiť uzatvorenie nových zmlúv poverených zástupcov, príkazníkov, 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 2015 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. Uplatniť a preniesť do praxe Zákon č.307/2015 Z.z. o niektorých opatreniach súvisiacich s oznamovaním protispoločenskej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

T: do 30.6.2015

Z: Predstavenstvo BD

10. V roku 2015 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 2015

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2015

Z: Predstavenstvo BD

12. 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 2015

Z: Predstavenstvo BD

13. 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 2015

Z: Predstavenstva BD

14. 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 2015

Z: Predstavenstva BD

15/ Aj v roku 2015 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 2015

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

16. 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 2015

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD