

OBSAH

Ú V O D.....	3
I. HOSPODÁRENIE DRUHSTVA	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	12
1.2. Studená voda	13
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	13
1.4. Prevádzka vlastných kotolní	14
1.5. Výmena vodomeroch na SV, TÚV	14
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov	14
2. Tvorba a íerpanie Fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov	14
3. Zmeny v ílenskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva	16
4. Plnenie investíínej výstavby a dodávateíkej údržby	18
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov	18
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch	20
4.3 Realizácia obnovy bytových domov	20
4.4. Realizácia plánu prác dodávateíkej údržby bytového fondu	21
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch	22
4.6. Odstránenie chýb panelových íkár	23
4.7. DDD í deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	23
4.8. Povoíovanie stavieb í zmien stavieb a udríavacích prác, písomné stanoviská	23
4.9. Odborné skúíky plynových zariadení, výmena rozvodov	23
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUHSTVA.....	24
1. Náklady na zabezpečenie íinnosti druhstva.....	24
2. Pohíádavky, záväzky, opravné poloíky	26
2.1. Pohíádavky	26
2.1.1. Pohíádavky na nájomnom	27
2.2. Záväzky	27
2.3. Opravné poloíky a rezerva na súdne spory.	28
3. Vymáhanie pohíádavok í upomienky, osobné pohovory, súdne	28
a exekuíné rozhodnutia	28
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO a ochrany osobných údajov.....	29
4.1. BOZP	29
5. Vybavovanie agendy	30
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRÍBÁRSKYCH STREDÍSK.....	31
1. Stredisko údržby Bajkalská	32
2. Stredisko údržby Karpatská	35
N Á V R H O P A T R E N Í :.....	39

Správa nezávislého audítora
Stanovisko KK BD Prešov

Prílohy: Tabuľka Ľ.1 ě Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2015
Tabuľka Ľ.2 ě Plnenie hospodárskych úloh k 31.12. 2015
Tabuľka Ľ.3 ě Náklady na Správu družstva za obdobie január až
december 2015 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2014 v ě
Tabuľka Ľ.4 ě Súvaha k 31.12. 2015 - AKTÍVA
Tabuľka Ľ.5 ě Súvaha k 31.12. 2015 - PASÍVA
Tabuľka Ľ.6 ě Výkaz ziskov a strát k 31.12. 2015
Tabuľka Ľ.7 ě Hospodársky plán na rok 2016

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 31.12.2015 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo 363 bytových domov, v ktorých sa nachádza 13 497 bytov. Z uvedeného počtu bolo 1 459 bytov nájomných a 12 038 bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo spravovalo aj 35 garáží nájomníkov a 255 garáží vlastníkov.

Činnosť družstva zabezpečovali v priemere 75 zamestnancov, z toho 3 riadiaci, 5 členov predstavenstva, 5 členov kontrolnej komisie.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2015 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 19.5.2015.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2015 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 98,0% a celkové výnosy na 99,4%. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb. Hospodárenie Bytového družstva Prešov opätovne ovplyvňovali dlhodobé pretrvávajúce spoločensko-ekonomické znaky nášho regiónu, vysoká nezamestnanosť, nízke príjmy väčšiny uhrádzateľov 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. Vedenie družstva, volené orgány Predstavenstvo BD Prešov a Kontrolná komisia BD Prešov aj pre hospodársky rok 2015 sa snažili dodržiavať právne, personálne a technické opatrenia k stabilizácii Bytového družstva Prešov. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne vyhodnocovalo na zasadnutiach vedenia BD a na zasadnutiach predstavenstva BD. Dôležitou personálnou zmenou bolo ustanovenie do funkcie predsedu BD Prešov Kfm. Ing. Brillu od 1.3.2015,

vytvorenie novej funkcie koordinátora, a zmena na funkcii vedúceho strediska údržby Karpatská. Veľký vplyv na hospodárenie za celý hospodársky rok mal aj odchod 5 zamestnancov do dôchodku, s ktorým bolo spojené aj vyplatenie odchodného v celkovej výške 22 778,- € v zmysle Zákonníka práce a Kolektívnej zmluvy, ako aj daňové a sociálne odvody vo výške cca 8 000,-€, čo veľmi výrazne zaťažilo celkový hospodársky výsledok. Predstavenstvo BD Prešov uň celý hospodársky rok 2015 pracovalo v počte 5 členov vrátane predsedu. Členovia volených orgánov uň boli odmeňovaní od 1.6.2015 aj v zmysle schválených Zásad o odmeňovaní volených orgánov. V priebehu celého roka 2015 sme spolupracovali s Allianz Slovenskou poisťovňou, kde poistenie bolo uň zabezpečené prostredníctvom Slovenského zväzu bytových družstiev. Táto voľba priniesla poistenie na nové hodnoty majetku za výrazne zníženie poistného v prospech bytových domov a taktieň samotného Bytového družstva Prešov. Pre rok 2015 sme obdržali aj finančný príspevok vo výške 2 000,-€ na preventívne opatrenia. Zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel, BD Prešov obdržalo finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2015 v jesenných mesiacoch vo výške 14 469,98€, a následne 390,68€.

Cestou Prvej stavebnej sporiteľne sme obdržali finančný príspevok za reklamu vo výške 2 500,-€ a z OPT Banky Slovensko 3 000,-€. Od firmy Dalkia Slovensko za archiváciu materiálov 4 800,-€. To všetko nám krylo taktieň náklady na správu, v budúcnosti takýto príjem by mal byť nadstavbou krytia a nie príjmom na správu. Je dôležité upraviť poplatok za výkon správy od 1.7.2017 v priemere na 6,85€ byt/mesiac bez DPH. Tak, aby príspevok kryl 100 percent nákladov na správu.

V sledovanom období boli efektívne využitú náklady na právne služby a celková činnosť právneho oddelenia sa výrazne zlepšila pod vedením advokátky JUDr. Bertovej, ktorá od 1.8.2014 na mandátnu zmluvu vykonáva právne poradenstvo a služby pre Bytové družstvo Prešov. Za hodnotené obdobie môžeme povedať, že bola to správna voľba, nielenže sa mesačne ušetrilo minimálne 1 000,-€, ale výrazne sa sprehľadnili aj vedené súdne spory a zefektívnil sa boj s neplatiťmi.

Na hospodársky život Bytového družstva Prešov 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 (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 neplatiťoch na obvyklom mieste, nedoplatky nad 500,-€, doporučenie vlastníkom bytových a nebytových priestorov: odporúča sa s novelou zákona č. 205/2014 Z.z. podrobnejšie oboznámiť - dostupná je na internetových stránkach).

Vo väčšej miere sa uplatňovala forma písomného hlasovania, ktoré sa overovalo dvoma zvolenými vlastními bytového domu. Tu došlo k výraznému zvýšeniu spotreby rešijného materiálu, hlavne papiera a zároveň sa zvýšila potreba administratívnych prác zamestnancov BD (príprava a vyhodnotenie písomných hlasovaní).

Od roku 2011 boli do mesačných predpisov zahrnuté aj platby za plochu balkónov, lodžií, terás a to 25% plochy krát vlastními schválená sadzba tvorby do fondu opráv na m2 spoluvlastníckeho podielu.

Napriek zväčšenému úsiliu zo strany správcu na upozornenie dodržiavania požiarnej ochrany si niektorí uňivatelia bytov neuvedomujú potrebu dodržiavania požiarnej ochrany v rámci ochrany majetku a zdravia. V oblasti požiarnej ochrany sa v budúcnosti musí venovať ešte väčšia pozornosť všetkým uňivateľom bytov a nebytových priestorov.

Bytové družstvo Prešov od 19.5.2015 uplatňuje a riadi sa novými schválenými Stanovami BD Prešov, Volebným poriadkom BD Prešov a Rokovacím poriadkom BD Prešov. Na úprave nových Stanov, Rokovacieho a Volebného poriadku BD Prešov sa pracovalo od 3.7.2014 do

30.4.2015. Úprava týchto dokumentov si vyžiadala veľký čas na kvalitné posúdenie a návrh jednotlivých statí, článkov, odsekov tak, aby korešpondovali s platným obchodným zákonníkom a inými platnými právnymi normami. Komisia sa stretla 15 krát a po spracovaní pracovnej verzie boli prizvaní aj konzultanti. Rozšírená komisia sa zišla ešte päť krát. Do komisie sa prihlásili za delegátov p. Gmiggalla (účasť-19 krát), JUDr. Michalik (účasť-14 krát), za predstavenstvo: Kfm. Ing. Brilla (účasť-20 krát). Ing. Baľa (účasť-18 krát), Ing. Volko (účasť-19 krát), za kontrolnú komisiu: Ing. Paňická (účasť-20 krát), prizvaní: Ing. Sopko (účasť-5 krát), Ing. Kaleta (účasť-5 krát), Mgr. Kvaňák (účasť-3 krát), JUDr. Bertová (účasť-5 krát). Tieto naše družstevné základné dokumenty sa vôbec nerodili ľahko, lebo museli sa brať do úvahy všetky právne terminologické výrazy, a aby boli zrozumiteľné hlavne tomu, komu sú určené a to údržovateľom bytov - nájomníkom.

Je nutné pokračovať pracovnej skupine ako aj konzultantom. Schválením nových Stanov BD Prešov sa podarilo ustabilizovať aj úpadok ľľenskej základne, viď. stav ľľenskej základne v rozbere strana 16.

Vo väčšej miere sa uplatňoval zákon ľ.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 a nie je možné bez súhlasu vlastníka poskytnúť údaje tretím stranám, správca môže poskytnúť osobné údaje bez udania dôvodu 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 uľ v zmysle novelizácie zákona ľ.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení - **novela zákona ľ.205/14 Z.z.** umožnila sa pruľnejšia transformácia vlastníctva bytového fondu, komplexne sa rieľli otázky súvisiace s ľľnosťou vlastníkov bytov, nebytových priestorov a správcovských organizácií, upravili sa definície jednotlivých pojmov, vymedzili sa rozhodovacie procesy pri správe bytových domov so zreteľom na hľbľie uplatňovanie praktických poznatkov získaných pri aplikácií zákona.

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2015 pracovalo s pridruľenými bankovými úľtami vlastníkov, na ktorom sú finanľné prostriedky vlastníkov spravovaných bytových domov. Vľetky bankové úľty vlastníkov podliehajú ochrane vkladov. Podľa rozhodnutia vlastníkov bytových domov boli zaloľené sporiace úľty jednotlivých bytových domov, súvisiace s budúcim ľľerpaním finanľných zdrojov a úverov na obnovu bytových domov. Vlastníkmi bytových domov boli vyuľľované ľľetriace aj úverové úľty pre úľely obnovy bytových domov. Bytové družstvo Prešov, ako správca má vytvorený samostatný úľet správcu. Nutné je podotknúť, ľľe výnosy z vkladov sú na historických minimách, dokonca sa pohybujú aj v záporných ľľslach. Výnosy z vkladov uľ nie sú tak, ako obvykle vysokým zdrojom príjmov.

V hospodárskom roku 2015 na Bytovom družstve Prešov bolo vykonaných 6 kontrol Slovenskou obchodnou inľpekciou. Dôvody podania bolo vyúľtovanie sluľieb spojených s bývaním a samotná správa bytu, v jednom prípade bola uloľená pokuta vo výľke 1 000,-ľ za nedodržanie bankového úľtu. Z Inľpektorátu práce boli 4 kontroly, dôvody podania - nevyplatenie a krátanie mzdy, kontrola pracovných zmlúv, dodrľhľavanie pracovno-právných predpisov, dodrľhľavanie pracovného ľľasu a kontrola nelegálneho zamestnávania. Kontroly potvrdili, ľľe na tomto úseku bytové družstvo postupuje v rámci platného zákonníka práce a vľetkých bezpečnostných a právnych predpisov. Jedna kontrola zo sociálnej poisťovne bola dlhodobá kontrola zaoberajúca sa kontrolou úľhrad sociálneho poistenia vľetkých zamestnancov a príkazníkov. Výsledkom kontroly bol zistený preplatok v prospech Bytového družstva Prešov. Z kontroly Slovenského metrologického inľpektorátu Koľice neboli zistené

ĥiadne nedostatky. Z OÚ ĥivnostenského podnikania bola 1 kontrola, kde bola uloĥená pokuta vo výĥke 300,-ĥ, dôvodom pokuty boli nedostatoĥné certifikáty ĥivností jednotlivých zamestnancov BD Preĥov. Náprava bola zrealizovaná doplnením poĥadovaných certifikátov. Z hĥadiská poĥiarnej kontroly boli vykonané tri komplexno-tematické kontroly, neboli zistené ĥiadne nedostatky. V oblasti kontrol musíme konĥtatovaĥ, ĥe také množstvo kontrol eĥe na bytovom druĥstve v rámci jedného hospodárskeho roka neboli, napriek udeleným pokutám, vo vĥĥĥe prípadov sa ukázalo, ĥe Bytové druĥstvo Preĥov robí svoju prácu svedomito a nechce v ĥiadnom prípade poĥkodiĥ, ĥo len jedného uĥivateĥa alebo zamestnanca BD Preĥov. Úĥelom predmetných kontrol nie je to, aby BD vynakladalo náklady na opravné prostriedky alebo námietky voĥi výsledkom týchto kontrol, ale aby sme na ich základe upravili a usmernili naĥu ĥinnosĥ.

V roku 2015 sa uplatĥovali pravidlá politiky kvality Bytového druĥstva Preĥov v zmysle systému manaĥerstva kvality STN EN ISO 9001:2009, ĥo sa úspeĥne potvrdilo pri vykonanom audite v roku 2015. Bytové druĥstvo Preĥov si pre dosiahnutie skvalitnenia sluĥieb vytvorilo aj pracovnú skupinu ISO v poĥte 4 ĥlenov, ktorá pravidelne doĥliada a vyhodnocuje pracovné procesy v rámci samotného Bytového druĥstva Preĥov.

Vĥetci zamestnanci bytového druĥstva boli na poradách upozornení na efektívne vyuĥívanie vĥetkých druhov kancelárskych potrieb, výpoĥtovej techniky, energií (elektrická, tepelná energia), aby v maximálnej moĥnej miere ĥetrili reĥijné a prevádzkové náklady BD Preĥov. Na BD Preĥov sa zakúpilo len toĥko výpoĥtovej techniky, aby bolo zabezpeĥené bezproblémové vyúĥtovanie sluĥieb spojených s bývaním a iných sluĥieb poskytovaných pre klientov. Pozornosĥ bola venovaná aj efektívnemu vyuĥívaniu dopravných prostriedkov. Na Bytovom druĥstve Preĥov na budove správy sa zainvestovalo do vstupnej brány a vstupného vestibulu, priestor sa skultúrnil a vyuĥíva sa pre potreby klientov, uĥivateĥov bytov. Chceli by sme upozorniĥ, ĥe v nasledujúcom období sa musia hlavne budovy v majetku bytového druĥstva opravovaĥ, zatekajú strechy, opadáva omietka, praskajú steny a pod., ĥo si vyĥiada nemalé finanĥne prostriedky a opätovnú zaĥaĥ na hospodárenie druĥstva.

Drobný spotrebný majetok sa zakupoval so súhlasom predsedu a námestníkov. Zamestnanci druĥstva, správy a údrĥby sa snaĥili v rámci pracovnej doby efektívne nakladaĥ s pracovným ĥasom. Ĥerpanie dovolení sa realizovalo v zmysle plánu dovolení na hospodársky rok 2015, pre zamestnancov nebola udelená ĥiadna mimoriadna dovolenka.

V roku 2015 pod správu Bytového druĥstva Preĥov pribudol jeden bytový dom. Ide o bytový dom Lesnícka 14 v Preĥove. Bytové domy na ulici Matice slovenskej 1-5 v Sabinove poĥiadali o správu majetku vlastníkov spolohnosti Sabyt s.r.o v Sabinove. Bytový dom Torysa 247 si spravuje svoj ĥtvorbytový dom samostatne. So vzrastajúcim právnym vedomím vlastníkov bytov a ĥiroke konkurenciou v oblasti správy bytov a domov, moĥe v budúcnosti dôjsĥ k zmene poĥtu spravovaných bytových domov.

V roku 2015 v ĥase pokračujúcej nestabilnej ekonomickej situácie v regióne a napriek dlhotrvajúcim zníĥeným úrokovým sadzbám na historické minimá sa podarilo výpadok z výnosov stabilizovaĥ. Príspevok na správu sa neupravoval, inflácia urĥená ĥtatistickým úradom pre rok 2015 bola na úrovni - 0,3%. Otázkou príspevku na správu v nasledujúcich rokoch, ĥoci je minimálna inflácia (dokonca je hrozba aj deflácie), z dôvodu stúpajúcich výdavkov a minimálnych príjmov, je nutné sa zapodievaĥ aj z dôvodu rastúcich reálnych príjmov v národnom hospodárstve. Z dôvodu nárastu povinnosti správcu uĥ nemoĥe byĥ cesta krytia nákladov len nekoneĥným zníĥovaním pracovníkov na bytovom druĥstve, 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 Prešov, 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, inak by mohlo dôjsť k zhoršeniu kvality poskytovaných služieb. V nasledujúcich rokoch toto opatrenie sa musí sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien zákonov o správe bytov a nebytových priestorov. Poukazujú na to aj schválené uznesenia vlády SR č.13 z roku 2015 a 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 naposledy k 1.7.2014 vo výške inflácie a s ohľadom na kolektívnu zmluvu. V prípade zhoršených hospodárskych výsledkov v roku 2016 aj toto opatrenie sa bude podrobne sledovať a analyzovať. Aj valorizácia miezd v roku 2016 bude musieť byť upravená jednak na základe úpravy minimálnej mzdy a platných taríf, hoci nebola inflácia, ale bol nárast priemerných miezd v národnom hospodárstve a aj zamestnanci Bytového družstva Prešov si zaslúžia primeranú odplatu a odmenu za svoju náročnú prácu.

Účasť jednotlivých členov predstavenstva na zasadnutiach predstavenstva BD od 1.5.2015 do 30.4.2016: Ing. Brilla (účasť-12 krát), Ing. Baľa (účasť-12 krát), Ing. Sopko (účasť-12 krát), Ing. Volko (účasť-11 krát), Mgr. Kvačák (účasť-11 krát). Neúčasti boli ospravedlnené.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 28 420,39 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 010 765,26 € a celkových výnosoch 2 039 185,65 €. Hospodárske výsledky za rok 2015 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 28 420,39 € sa do porul'uje prideliť:

do sociálneho fondu -	4 420,39 €
do fondu odmien -	24 000,00 €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2015 cestou fondu odmien sa doporučuje finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, vedenie družstva, zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, delegátov a zamestnancov bytového družstva.

1. Vyhodnotenie opatrení

Pre splnenie stanovených cieľov boli na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Prešov dňa 19.5.2015 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 rozanalizovanie 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 2015 stredisko správy a stredisko údržby Karpatská dosiahli pozitívne koncoroľné plusové hospodárske výsledky. Stredisko údržby Bajkalská dosiahlo mínusový koncoroľný 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 prehlbujúci sa problém riešiť v budúcnosti aj organizačnými zmenami družstva a to oddelením správy a údržby, vytvorením samostatného právneho subjektu údržby. Tento 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.

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

V hospodárskom roku 2015 Bytové družstvo Prešov uplatňovalo v plnej miere zákon č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov. Správca BD Prešov spracováva osobné údaje vlastníkov, ktoré v zmysle uvedeného zákona, nie je možné bez súhlasu vlastníka poskytnúť tretím osobám. Správca môže poskytnúť osobné údaje bez udania dôvodu súdu a polícii. Hlavnou na dodržiavanie tohto zákona boli upovedomení užívatelia bytov na schôdzkach vlastníkov v jednotlivých bytových domoch. Aj v roku 2016 je nutné sledovať vývoj predmetného zákona.

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

Aj v roku 2015 bytové družstvo pre zástupcov, dohodárov realizovalo nové príkaznícke zmluvy z dôvodu nových platných odvodových a daňových právnych predpisov týkajúcich sa zabezpečenia chodu bytových domov.

V roku 2015 bola na bytovom družstve vykonávaná kontrola zo sociálnej poisťovne práve na dodržiavanie daňových a odvodových povinností v zmysle uhl' spomínaných príkazníckych zmlúv pre obdobie 1.1.2013 do 31.1.2015.

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

Bytové družstvo Prešov získalo od 1.6.2006 po vykonaní auditu certifikačným orgánom PROCERT Bratislava certifikát manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2009 a následne každoročne sa vykonával dohľad, ktorý potvrdil správnosť manažérskej a riadiacej práce Bytového družstva Prešov. V máji 2015 BD Prešov úspešne obhájilo platnosť licencie, prebehol recertifikačný audit novej, vyššej triedy systému manažérstva kvality. Pravidelný kladný hospodársky výsledok Bytového družstva Prešov a spokojnosť väčšiny užívatel'ov bytov je potvrdením správneho rozhodnutia zavedenia systému kvality riadenia v zmysle STN EN ISO 9001:2009. Bytové družstvo Prešov si pre dosiahnutie skvalitnenia služieb rozšírilo aj pracovnú skupinu ISO, ktorá pravidelne dohliada a vyhodnocuje pracovné procesy v rámci samotného Bytového družstva Prešov.

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

Predstavenstvo a vedenie BD Prešov vypracovalo podľa pokynov ústredia SZBD smernicu v rozsahu zákona č.297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č.445/2008 Z. z. a schválilo ich predstavenstvo BD Prešov na svojom zasadnutí uň v roku 2010 a sú naďalej platné aj v rokoch 2011 - 2015. Táto smernica slúži k ochrane legalizácie príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2015 sa v podmienkach bytového družstva nerealizovali zo strany uňivateľov bytov žiadne podozrivé finančné transakcie.

6/ Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2015 a následné roky. Audit vykoná Ing. Tropp Marián s licenciou SKAU č. 575, Južná 1506/3, Keľmarok.

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, Keľmarok. Svoju činnosť vykonával v období október 2015 až apríl 2016.

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 2015 vedenie BD po pravidelných analýzach financií a nutnosti investícií obnovy budov a priestorov vo vlastníctve družstva doporučilo majetok družstva udržiavať a udržiavať v predmetnom stave a pripraviť sa na obnovu vstupu na budovu správy v nasledujúcich hospodárskych rokoch. Je nutné poznamenať, že budovy vo vlastníctve BD Prešov sú v súčasnosti v zlom technickom stave (zatekajú strechy, popraskané obvodové múry, opadáva omietka a pod.).

8/ Zvýšenie pozornosti venovať protipožiarinej ochrane, ochrane majetku spravovaných bytových domov a ochrane a bezpečnosti zdravia bývajúcich.

Vlastníci boli opätovne upozornení, že platia sprísnené podmienky zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. a je nutné zo spoločných priestorov odstrániť všetky skladované nepoužívané veci a zariadenia jednotlivých vlastníkov - musia byť voľné únikové cesty, prechody, pivňové chodby, schodiská, vestibuly a pod.. Z dôvodu zvýšeného počtu vzniknutých požiarov a s tým súvisiacich kontrol je dôležitá prevencia.

9/ Uplatniť a preniesť do praxe Zákon č.307/2014 Z.z. o niektorých opatreniach súvisiacich s oznamovaním protispoločenskej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Predstavenstvo schválilo vnútornú smernicu o pravidlách uplatňovania zákona č. 307/2014 Z.z., o niektorých opatreniach súvisiacich s oznamovaním protispoločenskej činnosti.

Tento zákon bol aplikovaný do praxe do 30.6.2015 a všetci zamestnanci BD Prešov svojím podpisom potvrdili, že boli oboznámení zo smernicou a poučením o pravidlách uplatňovania zákona v podmienkach BD Prešov.

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.

Na základe pohľadaviek vlastníkov, schválených uznesením vlastníkov cestou schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním vlastníkov BD Prešov zabezpečovalo finančné zdroje a technickú dokumentáciu z dôvodu komplexných a čiastočných obnov bytových domov a obnova obvodového pláňa, výmena presklenných schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov a výťahov. V roku 2015 bolo požadované o 11 úverov cestou Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 1 173 000,-€. Pre 7 bytových domov sa realizovalo financovanie cestou Ústredného fondu rozvoja bývania vo výške 808 720,00€. Prostredníctvom OTP Banky Slovensko dva úvery vo výške 459 000,-€ Od Slovenskej sporiteľne bol získaný jeden úver v celkovej výške 14 000,-€.

11/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 2015 sa vykonalo 197 prevodov bytov a 26 pozemkov do osobného vlastníctva.

12/ Pozornosť venovať všetkým pohľadávkam. V praxi realizovať na základe úľtovných zákonov vytváranie opravných položiek. U neplatiteľov realizovať súdne rozhodnutia, platobné príkazy, dobrovoľné dražby.

Vedenie BD spolu s oddelením správy bytov, členmi kontrolnej komisie využívalo všetky dostupné postupy a metódy k udržiavaniu stavu platobnej disciplíny u užívateľov bytov, čo poukazuje aj stav pohľadávok. V roku 2015 bolo podaných sedem návrhov na vykonanie dobrovoľných dražieb, ktoré sa dosiahli v roku 2015 tým, že vlastníci bytov uhradili pozdržanosti za služby spojené s bývaním vrátane poplatkov pred samotnou realizáciou dobrovoľnej dražby. Jeden vlastník sa voči vyhláseniu dobrovoľnej dražby odvolal.

Stav pohľadávok	k	30.04.2000	20 423 tis. Sk	/677 tis. €
		31.12.2008	9 781 tis. Sk	/324 tis. €
		31.12.2009	470 tis. €	/14 160 tis. Sk/
		31.12.2010	428 tis. €	
		31.12.2011	445 tis. €	
		31.12.2012	446 tis. €	
		31.12.2013	438 tis. €	
		31.12.2014	432 tis. €	
		31.12.2015	400 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. €	
	1. 1.2016	1 795 tis. €	

V roku 2015 nastal opätovný mierny pokles stavu pohľadávok za služby spojené s bývaním. Tak ako v predchádzajúcich rokoch, aj v nasledujúcom období sa platobnej

disciplíne uhlívateľov 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.

13/ 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.

14/ 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 1.7.2015. Je potrebné opätovne upozorniť všetkých uhlívateľov bytov, že na základe zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v prípade omeškania alebo krátenia platieb za služby spojené s bývaním sa uplatňujú poplatky alebo úroky z omeškania podľa Obchodného a Občianskeho zákonníka a zmluvy o výkone správy.

15/ Aj v roku 2015 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie dohôd, 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 dohody, podnety, sťažnosti. Predovšetkým sa kladol dôraz na dodržiavanie platných právnych, odborných a družstevných predpisov a zákonov.

16/ Dbať na kvalitnú evidenciu dohľadnej písomnej agendy čo do konkrétnosti, vybavovania, podpisovania, vyraňovania 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 dohľadnej pošty na jednotlivých úsekoch. Poverené osoby evidovali a kontrolovali správnosť zaevidovania a odoslania písomností.

II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu

Bytové družstvo Prešov, ako organizácia spravuje a zabezpečuje služby v oblasti dodávky energií na základe uzatvorených zmlúv o výkone správy pre jednotlivé bytové domy.

V domoch, ktoré sú napojené na centrálné zdroje tepla, nakupujeme teplo od troch dodávateľov, výrobcov tepla: Spravbytkomfort a.s. Prešov, Mestský podnik služieb s.r.o. Veľký Ľarig a Sabyt Sabinov s.r.o. ako dodávateľov mestách Sabinov a Lipany.

1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV

Pred zahájením kalendárneho roka sa v termínoch určených legislatívou SR objednáva teplo pre nasledujúci kalendárny rok. Pri objednávaní sa zohľadňujú potreby toho ktorého domu, v princípe sa vychádza zo skutočnej potreby tepla v predchádzajúcom roku. Dodávateľ tepla Spravbytkomfort a.s. a MPS Veľký Čariğ akceptujú aj požadované zmeny zo strany BD Prešov na zníženie spotrebu hlavne z dôvodu zateplenia domu, Sabyt s.r.o Sabinov postupuje striktne podľa rozhodnutí regulačného úradu.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011
Spravbytkomfort a.s. Prešov	56 450 928	49 524 268	60 322 622	62 165 930	63 015 953
BH mesta V. Čariğ	991 761	882 871	1 060 351	1 134 066	1 155 168
TEKO Košice			-	-	-
Sabyt s.r.o. Sabinov	4 155 414	4 009 731	5 195 530	5 472 723	5 211 300
Lonler Sabinov	-	-	-	144 555 (5 mes.)	251 916
SPOLU:	61 598 103	54 416 870	66 578 503	68 917 274	69 634 337

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeR^o v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011
Pol'et dennostupR ^o	3421,0	3243,3	3682,5	3789,6	3670,4
Spotreba tepla v kWh na dennostupeR	18 005	16 778	18 080	18 186	18 972

Prehľad priemerných teplôt a vykurovacích dní:

Ukazovateľ	R. 2015	R. 2014	R. 2013	R.2012	R.2011	R. 2010
Dni dodávky tepla	212	220	218	216	207	234
Priem. denná teplota	3,86	5,26	3,11	2,46	2,27	3,09

Spotreba tepla v jednotlivých domoch zohľadňuje stav vykonaných technických opatrení v jednotlivých domoch, hlavne však vzťah vlastníka bytu k dodanej tepelnej energii a potreba tepla v jednotlivých bytoch.

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

Dodávateľ	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012
Spravbyt komf. Prešov	28 287 923	28 932 519	30 043 288	31 345 103
BH mesta V. Čariğ	444 042	483 823	477 749	475 108
TEKO Košice	-	-	-	-
Sabyt s.r.o Sabinov	2 840 593	2 963 921	3 200 791	3 666 931
Lonler Sabinov (5 mes.)	-	-	-	70 610
SPOLU:	31 572 558	32 380 263	33 721 828	35 557 752

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 €/kWh. Ceny v tabuľke sú uvedené vrátane DPH a sú cenami, ktoré dodávatelia upravili na konci účtovného roka.

Dodávateľ	Rok 2015 VZ	Rok 2015 FZ	Rok 2014 VZ	Rok 2014 FZ
Spravbytkomfort Prešov	0,054	204	0,054	204
BH mesta V. Čariğ	0,0517	210,14	0,0492	183,6713
Sabyt s.r.o Sabinov	0,054	210	0,06192	172,62
Sabyt v Lipanoch	0,062	201,69	0,06828	197,94

Základné údaje o dodávke a spotrebe tepla v objektoch za rok 2015, spracované Slovenskou inovačnou a energetickou agentúrou, budú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk, Aktuality Energetická efektívnosť.

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov /VVS plus obce/ sme nakúpili 688770,31 m³ vodného a stolného v celkovej hodnote 1 803 628,56 €, zrážkovú vodu 103 843,45 m³ v hodnote 111 385,76 €.

Odpoly vody v bytoch boli vykonané k 30.6.2015 a k 31.12.2015. Zástupcom vlastníkov bytov sme odporúali venovať zvýšenú pozornosť odpolytom spotreby vody v jednotlivých bytoch. Prípadné vysoké rozdiely medzi súčtom bytových vodomeroch a vodomermom vodárenskej spoločnosti riešiť kontrolou možných únikov vody, pretekaním armatúr alebo neoprávnenou manipuláciou s vodomermi.

Z dôvodu zvýšeného počtu únikov vody na vodovodných prípojkách a ich morálneho opotrebovania odporúčame mesačne sledovať spotrebu na fakturalných vodomeroch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011
Spravbytkomfort	335 291	3181 03,65	329 471,517	334 484,67	351 519,61
BH V. Čariğ	4 597	4 590,67	4 626,356	4 925,02	5 256
Sabyt Sabinov	26 359	27 829,99	29 345,38	31 884,46	32 742,96
Spolu	366 247	350 524,31	363 443,253	371 294,15	389 518,57

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2015 bol hydraulicky vyregulovaný len bytový dom Magurská 12,14. Ten bol hydraulicky vyregulovaný od výstavby, avšak armatúry už neboli funkčné a nebola zabezpečená požadovaná tepelná pohoda vo všetkých bytoch.

Priebežne bola zabezpečovaná realizácia projektovej dokumentácie hydraulického vyregulovania za odberným miestom po významnej obnove bytových domov s následným nastavením parametrov podľa zmenenej PD.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2015 BD prevádzkovalo 31 vlastných kotolní, z toho 3 kotolne na pevné palivo a 28 kotolní na zemný plyn. Pod správu BD pribudla kotolňa J. Kráča č. 1.4, v ktorej bola uzatvorená zmluva s SPP na meno jedného z vlastníkov bytov v dome.

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.

1.5. Výmena vodomero v na SV, TÚV

V roku 2015 bola zrealizovaná výmena vodomero v 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 vodomero v na TÚV	Počet vymenených vodomero v na SV	Počet nesprístupnených byto v
ÚS Bajkalská	239 ks	3 590 ks	27 ks
Spolu:	239 ks	3 590 ks	27 ks

Vlastníkov a nájomníkov byto v, ktorí nesprístupnili byty k výmene určeneého meradla sme vyzvali doporučenými listami k sprístupneniu byto v a výmene určeneého meradla. V prípade, že nebude umožnený prístup do bytu, vyúčtovanie budeme realizovať v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdečovačo v nákladov.

V roku 2015 boli montované nové pomerové rozdečovače nákladov tepla EPRVN v bytovom dome Sabinovská 23-33. V zmysle platnej legislatívy je potrebné zabezpečenie meračo v tepla v roku 2016 v ônástich byto vých domoch.

2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, opráv a údržby byto vých domo v

Bytové družstvo Prešov na základe Zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve byto v a nebyto vých priestoro v má zriadený pre každý byto v 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 byto vých domo v. 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 30.6.2011 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 používanie balkóno v, lodžií a terás (25% z plochy balkóno v, lodžií a terás krát určená sadzba) do fondu opráv byto vého domu určená na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu.

Rezerva fondov prevádzky, opráv a údržby v podmienkach bytového družstva nahradzuje odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1.7.2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení. Lerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu hodnotiaceho roka 2015 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné :

	Stav k 1.1.2015	Lerpanie 2015	Tvorba 2015	Stav 31.12.2015
SPOLU	12 005 010 €	5 339 819 €	6 595 196 €	13 260 387 €
Bytové domy, vrátane výhrad. tech. zariadení	11 692 172 €	5 245 844 €	6 501 499 €	12 947 827 €
Garáže	54 922 €	24 €	6 460 €	61 358 €
Bytové jednotky	257 916 €	93 951 €	87 237 €	251 202 €

Vyhradené technické zariadenia

Lerpanie vyhradených technických zariadení t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarna ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 287 000,- €.

Stav Fondov prevádzky, opráv a údržby bytových domov v rokoch 2000 ñ 2015

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 €
k 31.12.2015	13 260 387 €

Lerpanie Fondov prevádzky, opráv a údržby bytových domov v rokoch 2000 ñ 2015

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 ü
k 31.12.2015	5 339 819 ü

Listý stav Fondu prevádzky, opráv a údržby obytných domov bol zvýšený v priebehu rokov 2000 až 2015 zo 16 mil. Sk /531 tis. ü/ na 13 260 tis. ü.

Z vyčerpaných finančných prostriedkov fondu opráv bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 549 940,70 ü, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 375 118,77ü, celkové úhrady pre ČFRB vo výške 430 996,02 ü, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 108 298,39 ü.

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod.. Nejde len o zvyšovanie fondu opráv, ale predovšetkým o investovanie finančných prostriedkov hlavne do obnovy, ktoré nám z dlhodobého hľadiska prinášajú úsporné energetické opatrenia, predlžujú životnosť stavebných prvkov bytových domov, znižujú možnosti výskytu plesní, zatopení a pod.. Je nutné upozorniť, že v nasledujúcich rokoch sa budú musieť pripraviť finančné a technické podmienky na modernizáciu výťahov z dôvodu ich bezpečných prevádzok. V nasledujúcich rokoch sa budú musieť vytvárať finančné zdroje na ochranu majetku z hľadiska požiarnej ochrany a investície do modernizácie požiarnych zariadení. Vlastníci mnohých bytových domov využili možnosť získať a investovať iné finančné zdroje ako vlastné. Ide predovšetkým o úverové zdroje stavebných sporení, využitie úverov zo ČFRB a komerčných bánk. Je nutné znovu zdôrazniť, že tie bytové domy, ktoré majú poddimenzovanú tvorbu fondu a v najbližších rokoch budú musieť investovať do obnovy a modernizácie, musia zvyšovať fondy opráv a pokúšať sa získať aj ďalšie finančné zdroje z iných finančných inštitúcií. Pre získanie úverov je potrebný súhlas dvoj tretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov.

Fondy opráv bytov nám každoročne klesajú z dôvodu prevodov bytov do vlastníctva. Počet vlastníkov bytov narastá a týmto vlastníkom odpadá povinnosť tvoriť tento fond. Fondy výhradne technických zariadení sa od 1.7.2008 už netvoria, v zmysle zosúladenia 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 revízií a porevízií opráv už z celkového fondu opráv. Celková finančná analýza fondov ukazuje, že aktívnymi a predvídanými krokmi predstavenstva, vedenia, kontrolnej komisie, poverených zástupcov vlastníkov, ale aj zlepšenej činnosti samotných vlastníkov sa zlepšuje celkové financovanie. Finančné výsledky v roku 2015 ukázali správnosť dlhodobého plánovania tvorby fondov a následného čerpania a investícií a ukázali možnosti využitia iných zdrojov na obnovu.

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

K 31.12.2015 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13 497 bytov v 363 bytových domoch. Z uvedeného počtu bolo 12 038 bytov vo vlastníctve a 1 459 nájomných. To znamená, že do vlastníctva bolo celkom prevedených 89,19 % bytov.

Za obdobie od 1.1.2015 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 197 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 26 zmlúv a prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Katastrálny úrad v Prešove a 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	11 624	664	141
V. Ľariš	16	214	26	6
Sabinov	26	869	62	7
Lipany	27	478	51	0
36 obcí	52	312	53	136
Spolu	363	13 497	856	290

Nezaplatením základného členského vkladu po prevode bytu do vlastníctva resp. dohodou, ako aj z titulu uzatvorenia kúpno-predajnej alebo darovacej zmluvy alebo a uzatvorením zmluvy o výkone správy s iným správcom za obdobie od 1.1.2015 do 31.12.2015 zaniklo členstvo v Bytovom družstve Prešov celkom 62 vlastníkom bytov. Za to isté obdobie na základe splnenia podmienok pre vznik členstva bolo prijatých za členov družstva 11 nových členov. Bytové družstvo Prešov k 31.12.2015 evidovalo celkom 4 875 členov. Z tohto počtu bolo 3256 členov - vlastníkov, 1 495 členov - nájomcov a 124 nebývajúcich členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2014	2015
Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	71	55
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	5	6
Ďiadosti o trvalé spolubývanie	19	12
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvoze manželstva	20	30
Ďiadosti o pridelenie bytu po neplatiloch	1	-

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2014	2015
Kúpno- predajné zmluvy	351	284
Darovacie zmluvy	73	40
Zámenné zmluvy	4	2
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvoze manželstva	112	87

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

Bytové družstvo Prešov zabezpečuje správu bytov v súlade so zmluvami o výkone správy, vykonáva údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu spravovaného bytového fondu vlastnou údržbou a dodávateľsky.

Technicko-prevádzkový úsek spracováva návrh plánu opráv a údržby na nasledujúci rok, v ktorom uvádza technický stav bytových domov, termíny vykonania odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, výmeny vodomerov a iné opravy.

Môžeme konštatovať, že v oblasti modernizácie bytového fondu bola za uplynulé obdobie vykonaná obnova (zateplenie) podstatnej časti bytových domov. V roku 2015, ale aj v ďalšom období budeme pokračovať v nastúpenom trende pri postupnej modernizácii a výmene nevyhovujúcich technických zariadení so zameraním na:

- tepelnú ochranu stavebných konštrukcií (ich dodatočné zateplenie),
- obnovy plochých striech (ich dodatočné vyspádovanie a dodatočné zateplenie),
- zastrešenie bytových domov strechami nízkeho sklonu ,
- výmenu výplňových konštrukcií,
- modernizáciu a výmenu jednotlivých častí výťahov, resp. výmenu pôvodných výťahov za nové ako celok,
- výmenu rozvodov studenej vody, teplej vody, odpadu, plynových rozvodov a elektroinštalácie,
- úprava spoločných priestorov bytových domov (nové nádobné vrstvy podlahových konštrukcií, mačky a nátery).

4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov

Obnovou plochých striech bytových domov predchádzame vzniku porúch z dôvodu zatekania dažňovej vody do vnútorného prostredia bytových budov, z dôvodu tvorby kondenzácie vodných pár na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp a plesní v bytových priestoroch. Cieľom obnovy plochých striech bytových domov je taktiež zlepšenie požadovaných tepelnotechnických parametrov existujúcich strešných plášťov bytových budov (tepelný odpor stavebnej konštrukcie R ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$), 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 roku 2015 sa najľahšie uplatňovala technológia dodatočného vyspádovania pôvodného strešného plášťa vrstvou spádového penobetónu v spáde min 1°, čím sa vlastne končí era plochých striech s nulovým spádom, ktoré sú v mnohých prípadoch jednou z najľahších 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 vyspádaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného plášťa v zmysle platných nových tepelnotechnických noriem (STN 73 0540 - 2, 3 z roku 2012 - Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov, tepelná ochrana budov) a to aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu EPS Stabil v hrúbke minimálne 100 mm s cieľom dosiahnutia minimálnych požadovaných hodnôt tepelného odporu pre rekonštruované strešné plášte s prihliadnutím na energetickú certifikáciu budov potrebnú ku kolaudácii budov po ich významnej obnove (v zmysle zákona č. 300/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon

l. 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 pláňa aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu v spáde min 1° (aplikácia spádových klinov s tepelná izolácia na báze stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, ukladaná na väzbu). V tomto prípade hydroizolačnú vrstvu strešného pláňa tvorí mPVC fólia hrúbky minimálne 1,5 mm uložená na separačnú vrstvu (geotextíliu). PVC fólie boli buď mechanicky kotvené, alebo sa aplikovala technológia zatiahnutia hydroizolačnej vrstvy novou zatiahovacou vrstvou s ťažkom v zmysle statických požiadaviek.

Samotnú rekonštrukciu strešných pláňov sme uplatňovali len pri 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 dvojpláňových striech bytových domov, kde ukladanie tepelnoizolačnej vrstvy stráca význam bez dodatočného zateplenia obvodového pláňa (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 striegok nad lodňami a pod.) vrátane strešných výlezov.

Vzhľadom na časté opakujúce sa poruchy plochých striech s nulovým spádom bola na základe požiadavky vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Puškinova 1-3, Sabinov a Murgašova 7, 8, Sabinov, aplikovaná technológia zastrezenia bytového domu väzníkovou konštrukciou (valbového alebo sedlového tvaru) nízkeho sklonu. Strešná krytina bola navrhnutá a následne zrealizovaná z LPL plechu. Nová tepelnoizolačná vrstva bola ukladaná (voľne uložená) na stropnú konštrukciu posledného nadzemného podlažia.

Súčasťou obnovy plochých striech bytových domov v roku 2015 bola aj dodávka a montáž ventilačných turbín s cieľom ohrievania 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 vztaku (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 2015 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 10 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalovaných ťachtách).

Rekonštruované strešné pláne za rok 2015.

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Rokycany 110	299 m ²	PVC fólia + MW	19.870,68 €
2	17. novembra 74-77, Sabinov	1024 m ²	PVC fólia + EPS	41.542,78 €
3	Levoľská 49-53, Prešov	557 m ²	Modif.pásy+EPS	77.449,56 €
4	Vihorlatská 17, 18, Prešov	509 m ²	PVC fólia + EPS	31.428,17 €
5	Vihorlatská 21, 22, 23, Prešov	691 m ²	PVC fólia + EPS	43.533,04 €
6	Exnárova 10, 11, 12, Prešov	639 m ²	Modif.pásy+EPS	69.381,41 €
7	Sibírska 25, 27, Prešov	487 m ²	Modif.pásy+EPS	42.623,59 €
8	Roňkovany 101	223 m ²	Plech. krytina	6.861,50 €
9	Slovenská 17, Prešov	275 m ²	Keram. ťkridla	13.033,09 €

10	Gregorovce 217	321 m ²	Plech. krytina + MW	11.777,- ü
11	Ľumbierska 1, Magurská 2, Prešov	490 m ²	Modif.pásky	8.201,03 ü
12	Nám. sv. Martina 57-61, Lipany	509 m ²	Plech. krytina + MW	52.609,23 ü
	C e l k o m:	6.024 m²		418.311,08 ü

V roku 2015 bola začatá rekonštrukcia strechy bytového domu na ul. Puškina 1-3, Sabinov a Murgašova 7, 8, Sabinov. Ukončenie je plánované v roku 2016.

4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch

Zmenou Zákona o štátnom fonde rozvoja bývania ľ. 150/2013 Z.z. a Vyhlášky 284/2013 MDVaRR SR sú dotácie zaradené ako jeden z účelov podpory v zmysle zákona o GFRB. Dotácie na odstránenie systémových porúch sú upravené Zákonom 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 pláňa so spínaných pórobetónových dielcov bytového domu.

V našom prípade sa jedná hlavne o poruchy balkónov a lodžií. V roku 2015 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 rámci obnovy bytových domov bola realizovaná obnova strešných konštrukcií, zateplenie obvodového pláňa kontaktným zatepľovacím 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 pred čiastočnou obnovou. Je zrejmé, že vlastníci bytov si postupne uvedomujú potrebu komplexného riešenia obnovy bytových budov, čo sa preukázalo konkrétne v 11 bytových domoch, kde v roku 2015 bolo realizované zateplenie obvodového pláňa 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 ľ. 300/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon ľ. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon ľ. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky ľ. 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 výpoľte 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).

Bytové domy kde sa pripravovala projektová dokumentácia na obnovu bytových domov a nebola podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia do konca roka 2015, pripravujú projekty tak, aby spĺňali sprísnené tepelnotechnické a požiarné požiadavky platné v roku 2016.

Realizácia obnovy bytových domov v roku 2015:

	Bytový dom	Náklad v ě	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Rokycany 110	67.860,16 ě	904	Zateplenie
2.	Lesnícka 10	33.965,03 ě	652	Zateplenie
3.	Haburská 6, 8, Niňná Ćebastová	71.318,20 ě	1320	Zateplenie + plasty
4.	17. novembra 74-77, Sabinov	243.960,69 ě	4874	Zateplenie + plasty + zádveria
5.	9. mája 19, 20, Sabinov	65.893,64 ě	1408	Zateplenie
6.	Sadová 9, Kapuňany	57.607,22 ě	699	Zateplenie + zádveria
7.	Ćiroké 508	30.217,58 ě	289	Zateplenie + sanácia muríva
8.	Ćiroké 510	27.243,88 ě	289	Zateplenie + zádveria
9.	Ćiroké 511	32.192,67 ě	289	Zateplenie + balkóny
10.	Nám. sv. Martina 57-61, Lipany	84.480,01 ě	1368	Zateplenie + plasty
11.	Lesnícka 16, 18	138.568,51 ě	1876	Zateplenie
	Spolu:	853.307,59 ě	10.724	

V roku 2015 bola zaľatá obnova bytového domu na ul. Ćtúrova 1, 3, Lipany, Haburská 6,8, Niňná Ćebastová a 17.novembra 74-77, Sabinov. Ukonľenie je plánované v roku 2016.

4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údrľby bytového fondu

Údrľba realizovaná dodávateľským spôsobom vyplýva hlavne z plánu údrľby a opráv, a z dodatoľných požiadaviek uľívateľov a vlastníkov bytov na práce charakteru HSV a PSV. Vlastníci cieľavedomejšie zaľali vyuľívať finanľné prostriedky z fondu FPOŮ 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 dlaľbu v interiéroch a vonkajších schodišťových stupňov.

Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby za rok 2015

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v ť rok 2015	Finančný náklad v ť rok 2014	Finančný náklad v ť rok 2013
Behné stav. práce HSV, PSV	269.123,33	219.967,65	402.554,23
Odstránenie chýb panel. škár	-	-	7.517,43
Maľby a nátery	49.277,93	54.502,18	86.986,09
Klampiarske a zámoľ. práce	12.538,83	9.168,80	11.642,80
DDD	21.161,72	21.265,52	16.327,38
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	-	2.417,40	2.376,15
Výmena vchodových dverí, okien	296.502,92	420.004,57	374.362,39
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	62.011,65	79.066,99	86.983,22
C E L K O M :	710.616,38	806.393,11	988.749,69

V rámci prác HSV a PSV bol najvyšší počet požiadaviek na výmenu krytiny PVC v schodiskách 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

Nedostatky v bytoch po zateplení, plesne vo vnútorných priestoroch budov sú v období výrazného ťetrenia energiami ľasto sa vyskytujúcim problémom. Príľiny vzniku plesni sú jednak nedostatoľná tepelná ochrana stavebných konštrukcií (v nezateplených domoch, resp. riešených ľiastolne) a nesprávny spôsob prevádzkovania vnútorných priestorov. Prejavuje sa to hlavne v nezateplených bytových domoch v stavebnej sústave P1. 14, to znamená na sídlisku Ľvaby a Sekľov v bytoch na najvyšších podlažiach, ale aj v bytoch orientovaných na sever ukončených ľtítovou stenou, prípadne v rohových sekciách a miestnostiach výklenkov obvodového pláľľia. Nízka tepelná ochrana stavebných konštrukcií je daná svojou pôvodnou materiálno-konštrukľnou skladbou, vekom a spôsobom údržby. Zateplenie streľného pláľľia je len ľiastolné riešenie a tepelný most, ktorý vzniká v styku streľného pláľľia a obvodového pláľľia sa tým neodstráni. Stretávame sa aj s problémom, ktorý vznikol eľte pri výstavbe (vykonanou sondou), a to chýbajúcou tepelnou izoláciou v ľasti streľného pláľľia. Takáto porucha resp. chýbajúca ľasť tepelnej izolácie bola zistená termovíziou v paneli taktieľ na stavebnej sústave P1 14. Uvedený problém sa rieľi zateplením obvodového pláľľia, suterénu, výmenou výplľových konštrukcií, atľľ.

Výskyt plesne v bytoch rieľime individuálne s krátkodobým úľľnkom vykonaním náterov na báze akrylátových ľivíc hmotou MERGAL K2, PENAD BC 650 s koneľnou úpravou ACTIN THERMO. Výskyt plesní okolo okien je v znaľnej miere spôsobený nedodrľňaním technologických postupov pri montáľi plastových výrobkov a nedostatoľným vetraním.

4.6. Odstránenie chýb panelových škár

V roku 2015 neboli realizované odstránenia chýb panelových škár z dôvodu riešenia zateplenia obvodových pláštiov, vrátane vyplnenia škár. V prípade pohľadavky na tieto práce odporúčame nasledovné technologické postupy:

1. tesniace pásy AIZOFLEXó + akrylátový tmel AKVADROPROFIó
2. polyuretánová pena AKVADROó + akrylátový tmel AKVADROPROFIó
3. izolačný materiál AMIRELONó + akrylátový tmel AS-T1 DENBRAVENó,

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

4.7. DDD a deratizácia, dezinsekcia, 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 Ľanov. Okrem celoplošnej deratizácie boli vykonané postreky proti mravcom, kde bol použitý prípravok A-MONITOR MONOMORIUM PHó a K-OTHRINE 2% v bytoch a v spoločných priestoroch. Proti inému obtiažnému hmyzu bol použitý prípravok A-DURACIDó. Za rok 2015 bola dezinsekcia vykonaná v 36-ich bytových domoch a to aj opakovane. Zvýšený počet hlodavcov v bytových domoch v posledných rokoch bez súhlasy miestnych správovcov a hlavne miest nevedie k spokojnosti s riešením tohto problému. Evidujeme zvýšený počet výskytu pŕogŕíc v bytoch, ktoré sú riešené opakovanými postrekmi.

4.8. Povozovanie stavieb a zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská

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

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

Cestou priestupkového konania mestom Prešov, sú riešené prípady neohlásenia stavebných úprav v bytoch, pričom o právo na zjednanie nápravy môže požiadať každý vlastník. Pracovníci oddelenia sa pravidelne zúčastňujú a vyjadrujú na stavebných a územných konaniach MÚ - Prešov, Sabinov, Lipany a V.Ľanov.

Za rok 2015 sme odpovedali a zaujali stanovisko k 496 zápisniciam zo schôdzky vlastníkov.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2015 boli vykonané v 73 bytových domoch odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení. Zistené závady pri odborných prehliadkach sú priebežne odstraňované strediskom údržby BD Prešov. Závady valčieho charakteru sú odstraňované dodávateľmi.

Výmenné rozvodov boli zrealizované v týchto bytových domoch:

P.Ľ.	Bytový dom	Cena v ě	Rozsah	Dodávateľ
1	P.Horova 12-17	101.667,88	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, sr.o.Prešov
2	Volgogradská 2	37.944,19	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, sr.o.Prešov
3	A.SládkoviĽa 3,4, V.ĽariĽ	11.815,67	TÚV,SV,odpad	Energospol, Svidník
4	Októbrova 65-73	58.226,64	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, sr.o.Prešov
5	M.NeĽpora 31	50.382,28	TÚV,SV,odpad	ĽOPA s.r.o.
6	Záhradná 23	3.613,03	TÚV,SV,odpad Ľ 1 stúpaĽka	Vokup klim, sr.o.Prešov
7	Haburská 6,8	3.700,55	SV	Vokup klim, sr.o.Prešov
8	Komenského 1-3 Lipany	14.489,28	SV+prípojka	Vokup klim, sr.o.Prešov
9	PavĽ.námestie 16,17,18	23.563,88	ELI	RUBYT Prešov
10	M.NeĽpora 4-20	17.029,71	ELI	NAPEMA s.r.o. LaĽany
11	Prostejovská 3	34.977,99	ELI	ELITT, TomĽík TomáĽ
12	TomáĽikova 26	6.927,96	ELI - poĽiar	NAPEMA s.r.o. LaĽany
	Spolu:	364,339,06		

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUĽSTVA

1. Náklady na zabezpeĽenie Ľinnosti druĽstva

Hospodárenie správy druĽstva za hodnotené obdobie roku 2015 bolo poĽas roka stabilné. Hospodársky výsledok strediska správa je vo výĽke 36 826,- Ľ. Celkové náklady na správu druĽstva vrátane dane, tvorby opravných poloĽiek, odstúpného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov, dosiahli výĽku 1 276 480,- Ľ a celkové výnosy Ľinili 1 313 306,- Ľ.

Na jednu bytovú jednotku na mesiac náklad po zohĽadnení nákladov dane, opravných poloĽiek, odstúpného, vnútropodnikových prevádzkových nákladov Ľinil 7,21 Ľ. Príspevkom na správu vo výĽke 6,15 Ľ bolo kryté pre rok 2015 - 85,1% nákladov, pre rok 2014 - 84,2% nákladov, 2013 - 82,9 % nákladov, pre rok 2012 - 85,3% nákladov, pre rok 2011 - 85,5% nákladov. ĽasĽ nákladov bola vykrývaná príjmom z prenájmu nebytových priestorov, prácou pre iné ekonomické subjekty, ĽasĽou z výnosu z úrokov vkladov finanĽných prostriedkov uloĽených na úĽte správcu. V nasledujúcich hospodárskych rokoch príspevok na ĽinnosĽ správy sa bude musieĽ upravovaĽ aj nad krytú mieru inflácie v daných predmetných rokoch. Predstavenstvo a vedenie druĽstva za aktívnej pomoci komisií analyzovalo na svojich zasadnutiach stav nákladov a výnosov. Napriek pretrvávajúcim nízkym úrokovým sadzbám sa pozitívne prejavilo denné sledovanie finanĽného trhu vo výnosovej oblasti v prospech vĽetkých úĽtov v správe bytového druĽstva aj keĽ úroky na úĽtoch sa pohybovali v rozmedzí od 0,01 % max do 0,25 %.

Platobná disciplína samotných uĽivateĽov bytov je na hranici udrĽateľnosti platenia úĽrad za sluĽby spojené s bývaním. V nasledujúcich hospodárskych rokoch môĽheme v rámci uĽ schváĽených a pripravovaných legislatívnych zmien zákonov oĽakávaĽ zvýĽenie reĽijných nákladov z dôvodu kvalitného zabezpeĽenia vĽetkých legislatívnych noriem a zákonov pri

výkone samotnej správy bytov a nebytových priestorov, najmä novoschválené daňové a odvodové zaťaženie, a nový zákon 246/2015 Z.z. o správcoch. Príspevok na správu nebol upravený. Inflácia potvrdená štatistickým úradom bola na úrovni - 0,3 %.

Náklady v roku 2015 boli opätovne ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov, ponechaním opravných položiek na pohľadávky z predchádzajúcich období po splnení náležitých právnych noriem, rezervných položiek pre pokračujúce súdne spory, ale aj možné nové súdne spory z titulu neplatenia úhrad spojených s bývaním, a iným pohľadom bánk na zákonné záložné právo a s tým súvisiace zápis záložného práva do katastra. Taktiež v dôsledku pretrvávajúcej dlhovej finančnej krízy, následnými novelami úľtovných a daňových zákonov, keď sa sprísnila tvorba ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady, sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne dozorovaná audítorom.

Kontroly Slovenskej obchodnej inšpekcie, kontroly poisťovní, Inšpektorátu práce, Hlavnostníckeho úradu, technických inšpekcií v sledovanom období a samotné kontroly vyplývajúce z obhájenia certifikátu kvality riadenia STN EN ISO 9001:2009 ukázali správnosť predvídaného hospodárenia a udržiavania pozitívneho chodu ekonomiky Bytového družstva Prešov.

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 a audítorom sa ťmňujú na novouřľených doporučených nákladových ťľtoch.

Rehijný materiál je spojený so základnými pracovnými ťľinnosťami družstva. Sú to náklady kancelárskych potrieb ako papier, vřľebecné kancelárske potreby, drobný hmotný majetok, spotreba PAM ekonomická, technická, právna, odborná literatūra, zbierky zákonov a denná tlač, elektrická energia, náklady na studenú vodu a ťľstredné kťľrenie. Náklady na opravy a ťľdrhbu výrazne stťľpli z dôvodu opráv vozového parku po krupobití dťľa 6.5.2015, zároveň ale bol náklad krytý prostredníctvom poistenia vozidiel v Allianz Slovenská poisťovňa. Náklady na cestovné v porovnaní s predchádzajúcim obdobím stťľpli, ťľo súviselo hlavne na ťľastejřľej ťľľasti na řľkoleniach. Taktieřľ stťľpli aj reprezentaľné náklady. Náklady spojené s vyuřľívaním telekomunikaľných spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, ťľhľivateľmi bytov, zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, dodávateľmi, finanľnými inřľtitúciami a pod. nepatrne poklesli oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku a nepatrne stťľpli náklady v oblasti sluřľieb materiálovej povahy za dodávky tepla a vody na správu BD Prešov. Náklady nemateriálovej povahy tvoria predovřľetkým náklady spojené so řľkoleniami, drobná ťľdrhba dopravných prostriedkov, náklady súvisiace s nákupom materiálu regulaľnej a meracej techniky a spracovaním rozťľľtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené so zabezpeľením vykonania auditu hospodárenia, inzertné sluřľby. Najväľřľ podiel v týchto nákladoch tvoria prostriedky právnej sluřľby, súdne poplatky a trovy súdnych konaní. Tieto náklady vedťľ pozitívne k stabilizácii pohľľdávok za sluřľby spojené s bývaním. Sú tu taktieřľ náklady súvisiace s inkasnými poplatkami Slovenskej pořľte, ako aj náklady softwarového vybavenia ťľ sú porovnateľné s predchádzajúcim rokom. Náklady spojené so zabezpeľením odborných elektro skťľľok, skťľľok výřľahov, pořľiarneho zabezpeľenia stťľpli z dôvodu zväľřľenej nutnosti kvalitného zabezpeľenia týchto výhradne technických zariadení a z dôvodu zväľřľenia ochrany

majetku pred požiarmi. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného Zákonníka práce. Zákonné sociálne poistenie je závislé od miezd zamestnancov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia. V zákonom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali prácu na základe dohôd. Náklady pre volené orgány sú v súlade s pravidlami odmeňovania volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1.6.2015. Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je kaňdoroľne ovplyvňovaná nárastom, alebo poklesom cien, tovarov, služieb a inflácie. Náklady na ľistiace a ochranné pomôcky slúžia na nákup ochranných a ľistiacich pomôcok pre zamestnancov z dôvodu povinnosti ochrany zdravia pri práci, aby sa predchádzalo pracovným alebo iným úrazom na zdraví zamestnancov ň dodržiavanie pokynov Inšpektorátu práce. Odchodné bolo zabezpeľené v súvislosti z odchodmi zamestnancov do dôchodku a dodržiavanie Zákonníka práce a platnej Kolektívnej zmluvy. Daň z nehnuteľnosti a daň z motorových vozidiel zodpovedajú platobnému daňovému predpisu za budovy, pozemky a motorové vozidlá vo vlastníctve Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúľtované miestne poplatky, koncesionárske poplatky, náklady na kolky. Náklady spojené s predajom bytov a pozemkov vo vlastníctve BD je krytý výnosom. Ostatné prevádzkové náklady obsahujú príspevky do Fondov opráv bytovým domom, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve BD, Ňalgie náklady tvoria súdnoznalecké posudky, nákup kolkov, je krytý výnosom a taktieľ úhrady za odpoľtárov. Táto položka obsahuje z dôvodu právnych zmien príkazných zmlúv a dohôd vyplatenie odmien odpoľtárom v predmetnom hospodárskom roku. V položke dary družstvo prispelo finanľne aktivitám mladých modelárov a na ľinnosť ľľkôľ pre integrované deti. Finanľne pomohlo chorým ľľdom, ktorí potrebujú dialýzu. Odpisy hmotného nehnuteľného investičného majetku mierne klesli oproti minulému obdobiu z dôvodu zaradenia stavieb do iných odpisových skupín. Na základe právnych nariadení Ministerstva financií a Daňového riaditeľstva sa ponechali opravné položky, ktoré spôľajú právne, úľtovné a daňové podmienky. Tento náklad nie je zohľadený v nákladoch na jednu bytovú jednotku. Daň z príjmov z beľnej ľinnosti je ňľgia oproti predchádzajúcemu obdobiu. Vnútropodnikové náklady sú kryté vnútropodnikovými výnosmi.

2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky

2.1. Pohľadávky

Bytové družstvo Prešov eviduje k 31.12.2015 pohľadávky vo výľke :

Celkom:	14 189 412 ů
Z toho : - z obchodného styku	13 885 293 ů
- ostatné pohľadávky	38 638 ů
- daňové pohľadávky a dotácie	265 481 ů

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú pohľadávky za služby pre uľivateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú vľdy s poukazanými finanľnými prostriedkami od uľivateľov bytov vo vyúľtovaní predpisov mesaľných

zálohových platieb za rok 2015 v I. polroku 2016. Taktiež sú tu aj pohľadávky od dodávateľov prác pre bytové domy, ktoré neboli do konca hodnotiaceho roku vysporiadané.

Ostatné pohľadávky predstavujú materiál zo skladu poskytnutý zamestnancom a údržbárom v roku 2015 a zúčtovaný v roku 2015.

2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním a predpis mesačných platieb) k 31.12.2015 predstavujú čiastku 400 tis. €. Táto suma sa týka celkovo 845 uhrádzačov bytov, čo je v porovnaní s predchádzajúcim rokom o 121 menej. Pohľadávky na jeden spravovaný byt predstavujú čiastku 2,46 € /byt/mesiac.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet uhrádzačov nasledovný :

Do 500 €	650 uhrádzačov	101tis. €
Od 501 € - 1 000 €	99 uhrádzačov	70 tis. €
Od 1 001 € - 2 000 €	56 uhrádzačov	78 tis. €
Od 2 001 € - 3 000 €	21 uhrádzačov	52 tis. €
Nad 3 000 €	19 uhrádzačov /10 nájomníkov, 9 vlastníkov/	99 tis. €

Vo vyhodnotených opatreniach v bode 1.12 sú uvedené stavy pohľadávok a predpisy mesačných zálohových platieb.

V roku 2015 opätovne vedenie BD, bytová komisia BD a právny referát BD, ako aj úsek správy venovali pracovné úsilie práci s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol veľký časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj dohody, predvolávanie, súdne vymáhania a pod..

2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

Záväzky celkom :	54 871 985 €
Z toho:	
dlhodobé - /fondy/	24 489 400 €
- rezervy	65 865 €
- bankové úvery	13 562 688 €
krátkodobé - z obchodného styku	16 366 800 €
- voči zamestnancom	87 873 €
- sociálne zabezpečenie	112 064 €
- daňové záväzky a dotácie	83 374 €
- anuitné záväzky	18 522 €
- iné záväzky	85 399 €

Závazky z obchodného styku predstavujú nevysporiadané preddavky uhlivateľov bytov za služby spojené s bývaním, ktoré sa vysporiadajú so skutočnými nákladmi od dodávateľov vo vyúčtovaní za rok 2015 v I. polroku 2016. Závazky voči zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa zrovnávajú v roku 2016.

Iné záväzky predstavujú odborové záväzky, záväzky z miezd, úrazové poistenia, l'enské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov prevodov bytov ň vysporiadajú sa v hospodárskom roku 2016.

2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory.

Na základe doporučení Ministerstva financií a Daňového riaditeľstva a pokynov z pravidelných porad ekonomických zamestnancov organizovaných SZBD Bratislava, Bytové družstvo Prešov v roku 2015 opäťovne ponechalo účtovne vytvorené opravné položky vzhľadom na možný vznik rizikových a dlhodobých pohľadávok u ekonomických jednotiek ovplyvnených hlavne finančnou a dlhovou krízou. V roku 2015 sa nevytvorila žiadna opravná položka. Vytváranie opravných položiek neznamena, že ekonomická jednotka príde o finančné prostriedky. Ak v budúcnosti u dlžníkov dôjde k predaju majetku, finančné prostriedky budú plusovo pripísané do hospodárskeho výsledku v danom období.

Rezerva na súdne spory:

BD Prešov na základe možného nárastu neplatiev, resp. problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatievmi ponechalo v roku 2015 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 21 386,- ň a v budúcnosti sa táto rezerva bude upravovať v závislosti od počtu neplatiev a výšky dlhov za úhrady za služby spojené s bývaním.

Rezerva SZBD : 44 478 ň.

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

Nasledujúca tabuľka vyjadruje stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2015:

	Pohľadávky na nájom. a na preddavkoch za plnenia	Zastavené konania ň úhrada	Výpovede z nájmu bytu	Výpovede - upustené z dôvodu úhrady dlhu	Vypratanie bytu ň podané žaloby	Zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu
	1	2	3	4	5	6
Počet žalôb	43	17	20	10	2	2
Finančné vyjadrenie v ň	111 646,97	41 155,23	/	/	/	/

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 a 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 dlhné nájomné bolo uhradené, preto BD Prešov upustilo od výpovede z nájmu bytu.
- 5/ Po zabezpečení všetkých prostriedkov na zabezpečenie úhrady dlhného nájomného sú podávané žaloby na vypratanie bytu.
- 6/ Vyjadruje počet žalôb o vypratanie bytu, u ktorých bolo zastavené konanie 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, august. Kontrola na požívanie alkoholických nápojov a iných omamných látok bola vykonávaná námatkovo. Kontrola preberania a používania OOPP bola vykonaná v mesiaci október 2015.

Ďalšie školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP a bolo vykonané v mesiaci júl 2015.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná dňa 16.3.2015. Hľadné nedostatky neboli zistené.

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

Požiarna ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2015 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.

Ďalšie školenie všetkých zamestnancov BD Prešov bolo vykonané v mesiaci júl 2015.

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. Kontrola hasiacich prístrojov bola vykonaná v mesiaci január - február 2015.

Komplexná protipožiarna kontrola v súlade s vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 314/2001 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov bola vykonaná príslušníkmi

OR HaZZ v Prešove v dňoch 3.3.2015 ň následná. Neboli zistené ňiadne závady. Dňa 26.5.2015 bola vykonaná komplexno-tematická kontrola pri ktorej neboli zistené ňiadne závady. Dňa 29.9.2015 bola vykonaná tematická kontrola ň neboli zistené ňiadne nedostatky.

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.

5. Vybavovanie agendy

Písomné podania sa na Bytovom družstve Prešov vedú v súlade s registratúrnym poriadkom a registratúrnym plánom schváleným Ľátnym archívom v Prešove. Na základe novely zákona ľ.395/2002 Z.z. a Vyhlásky ľ.410/2015 je potrebné prepracovať nový Registratúrný poriadok a registratúrný plán do 1. júna 2016 a odoslať na schválenie Ľátnemu archívu v Prešove. Úľinnosť nadobudne od 1. júla 2016.

V registratúrnym denníku na sekretariáte predsedu BD za rok 2015 je zaevidovaných celkom 3358 doľých písomných podaní z toho 1 storno.

Prehľad písomných doľých podaní do BD Prešov za posledné Ľtyri roky (2012 ň 2015) podľa jednotlivých odborných úsekov družstva:

Úseky	celkom podaní			
	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
Úsek predsedu	1 049 + 1 storno	1 124+1 storno	1000 + 1 storno	1424 + 1 storno
Technicko-prevádzkový úsek	1 205	1 040	941	993
Ekonomický úsek	953	1 045	991 + 1 storno	940
Spolu:	3 208 -1 storno	3 210 -1 storno	2934 ň 2 storno	3358 ň 1 storno

Zásielky sa odosielajú obyľajnou poľtou, doporuľene, na návratku (dorul'enku), ňalej zamestnancami BD Prešov, ako aj cestou splnomocnených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorí zabezpeľujú prevzatie pozvánky na schôdze nájomníkov a vlastníkov bytov.

Vyúľtovania za sluľby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesaľné predpisy zálohových platieb doruľovali oproti podpisu zamestnanci bytového družstva. Vľetky podpisové hárky boli vrátené späť na družstvo s tým, Ľe mesaľné predpisy platieb prevzalo pribliľne 93% vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporuľenou poľtou a asi 2% nebolo prevzatých z dôvodu odcestovania do zahraniľia alebo prenajatia bytov podnájomníkom.

Prehľad písomných odoslaných podaní z Bytového družstva Prešov podľa počtu kusov od r. 2011 do roku 2015.

Rok	obyľajné listy	doporučené	doporučené s návratkou	spolu ks
2015	9 603	3 368	251	13 222
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. Slovenská pošta v roku 2015 ceny obyľajných zásielok /listov/ nemenila. Cena doporučených zásielok (listov) stúpila od 1.1.2015 o 0,05 centov.

IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK

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

Stredisko	Náklady v €	Výnosy v €	Hospodársky výsledok v €
Bajkalská	359.078,-	349.730,-	-9.348,-
Karpatská	375.207,-	376.149,-	942,-
S p o l u :	734.285,-	725.879,-	-8.406,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby v roku 2015 bolo nepriaznivejšie ako v predchádzajúcom období. Aj pri znížených nákladoch výnosy oproti roku 2014 neboli dosiahnuté v takej výške, aby strediska dosiahli ako celok vyrovnaný výsledok. Stredisko Karpatská dosiahlo vyrovnaný hospodársky výsledok, ktorý sa prejavil po zmenách súvisiacich so znížením stavu zamestnancov. Výmena výťahov má značný vplyv na výsledky z dôvodu zníženia počtu spravovaných výťahov.

Stredisko Bajkalská má záporný výsledok a vzhľadom k uvedeným výsledkom bola upravená hodinová zúčtovacia sadzba na 13,50 € bez DPH, vrátane úpravy paušálnej platby výťahov, od 1.4.2016, ktorá bola a aj je podhodnotená v oblasti služieb.

Bytové družstvo Prešov v základnej činnosti vlastnej údržby zabezpečuje práce inštalátorske, kúrenárske, udržiavanie hydraulicky vygerulovaných tepelných zariadení, stolárske, zámoľnícke, sklenárske, maliarske, murárske, údržbu plynových zariadení, podlahárske práce, montáž regulačnej techniky, čistenie kanalizačných rozvodov, opravy striech, kontrolu a odstraňovanie závad požiarnych vodovodov, zatepovanie suterénov, zámoľnícke práce / mreže na okná, stojany na bicykle/, náter výťahových šacht, prečišťovanie dažňových 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.

Ľinnosť 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 15-mi výrobnými pracovníkmi, vrátane pracovníkov stálej havarijnej služby. Výkon havarijnej služby bol zmenený od 1.7.2015 a to tými pracovníkmi, ktorí pracujú v 12 hodinových smenách, pričom sa im prelína denná služba s havarijnou službou. Tým sa eliminoval nadmerný počet nadčasových hodín s podmienkami zákonníka práce. Znížil sa počet pracovníkov o jedného (revízny technik plynových rozvodov), z dôvodu odchodu do dôchodku. Ľinnosť revízneho technika zabezpečuje nový pracovník. Stredisko údržby zabezpečuje služby, ako aj komplexné 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.

Ľinnosť odstraňovania nebezpečného odpadu - azbestu zo stavieb bola realizovaná na základe súhlasu udeleného Úradom verejného zdravotníctva SR v Bratislave a OÚ ĽP v Prešove.

V roku 2015 bolo stredisku Bajkalská nahlásených 2 988 nahlások z dennej služby a 864 nahlások z havarijnej služby. Dvaja odborní pracovníci vykonávajú odborné prehliadky plynových zariadení. Ľinnosť týchto pracovníkov je rozšírená o výmenu ňalých 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. Ľalej realizuje hydraulické vyregulovanie vykurovacích sústav, kontrolu a nastavenie technických parametroch po významnej obnove na regulačných armatúrach, kontrolu požiarnych vodovodov a ňalgu údržbu bytových domov, ako aj prekládky a montáž pomerových rozdeľovačov nákladov tepla, prípadne výmenu batérií do meračov so životnosťou nad 9-10 rokov. Zabezpečuje hlavne odstraňovanie porúch, čo je z hľadiska ekonomiky nákladné hlavne z časového hľadiska, pričom výnosy za opravy sú neadekvátne.

V roku 2015 stredisko údržby v plnom rozsahu zrealizovalo kontrolu požiarnych vodovodov a tlakových skúšok požiarnych 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. Dňom 1.9.2015 nadobudol účinnosť zákon č.129/2015, ktorý v § 25 ukladá vykonávať štátny požiarny dozor v bytových domoch s viac ako 8 nadzemnými podlažiami.

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

Doprava

Nosnou Ľinnosťou strediska doprava je zabezpečenie operatívnej stredísk údržby, preprava údržbárov a materiálu na pracoviska.

V roku 2015 stredisko disponovalo 11-imi motorovými vozidlami.

V mesiaci november 2015 bolo odpredané osobné motorové vozidlo škoda Pick up EL PO 102 AU pre nevyhovujúci technický stav.

Počas roku 2015 podľa potreby boli zrealizované opravy na motorových vozidlách:

- zakúpenie akumulátora, oprava predných bŕzd, výmena zadných brzdových doŕtiek, výmena spínacej skrinky, výmena snímača oleja na vozidle Opel Comboo EL PO 174 DG
- vykonané servisné prehliadky po prvom roku uŕhivania na vozidlách Opel Comboo EL PO 250 EX, vozidle Opel Insignia EL PO 748 EV a po druhom roku uŕhivania na vozidle Opel Meriva EL PO 331 EU spojené s výmenou oleja a filtrov
- výmena brz. snímača, ľapu riadenia, prep. páľky a geometria na vozidle Opel Vivaro EL PO 996 CU
- výmena silenbloku a vzpery stabilizátora na vozidle Opel Vivaro EL PO 398 DX
- výmena brz. dosiek, brz. obloŕenia, brz. vall'eka, brz. kvapaliny, uloŕenie pedalového mechanizmu a oprava výfuku na vozidle ĽPick up EL PO 205 BH
- po letnom krupobití boli zrealizované opravy karosérii na vozidlách Opel Insignia PO 748 EV, Opel Comboo PO 250 EX a vozidle Opel Corsa PO 172 DG
- na vozidle Opel Insignia bolo vymenené ľelné sklo /poŕkodené odrazeným kamienkom/
- zrealizovaná prehliadka po 85.000 km na vozidle Ľkoda Octávia spojená s výmenou oleja a brzdových doŕtiek
- technické a emisné kontroly boli vykonané na vozidlách Opel Corsa EL PO 172 DG, Opel Comboo EL PO 174 DG, Opel Vivaro EL PO 996 CU, Opel Vivaro EL PO 398 DX, Ľkoda Pick up EL PO 205 BH a na vozidle Ľkoda Pick-up EL PO 102 AU

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2015

P.Ľ.	Vozidlo	EL	Náklad	Výkon	Hosp. výsledok
1.	O VIVARO	PO 996CU	3.137,07	6.769,36	3.632,29
2.	ĽPICK UP	PO 102 AU	846,84	1.143,48	296,64
3.	ĽPICK UP	PO 205 BH	1.551,65	2.878,72	1.327,07
4.	O COMBOO	PO 250 EX	5.521,41	3.771,56	- 1.749,85
5.	O VIVARO	PO 398 DX	2.094,83	3.624,40	1.529,57
Celkom:			13.151,80	18.187,52	5.035,72

Ostatné motorové vozidla boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udrŕiavanie vozového parku bolo v roku 2015 vynaloŕených 8.304,81 ũ, ľo je o 1.745,83 ũ viac ako v roku 2014. Na povinné ruľenie motorových vozidiel bolo vynaloŕených 801,45 ũ, oproti roku 2014 menej o 8,93 ũ . Havarijne poistenie za rok 2015 je vyjadrené ľiastkou 2.792,53 ũ, ľo je oproti roku 2014 o 552,11 ũ menej. Za cestnú daŕ bolo uhradených 1.608.- ũ v nasledujúcej tabuľke.

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2015.

P.P. Typ vozidla EL	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie	Havarijné poistenie	Cestná Daň
1. Opel Combo PO 174 DG	1.129,22	88,21	232,25	133.-
2. GPICK-UP PO 205 BH	599,62	59,59	130,82	133.-
3. Opel Corsa PO 172 DG	324,48	49,91	212,33	115.-
4. Opel Meriva PO 331 EU	543,47	66,61	228,50	115.-
5. GPICK UP PO 102 AU	283,02	59,59	120,41	133.-
6. Octavia 278 DT	1.005,72	66,61	257,59	148.-
7. Opel Vivaro PO 398 DX	633,93	101,28	405,80	212.-
8. Opel Insignia PO 748 EV	1.556,43	66,61	372,71	115.-
9. Opel Corsa PO 229 CH	446,42	49,91	147,29	80.-
10. Opel Vivaro PO 996 CU	770,92	104,92	444,91	212.-
11. Opel Combo PO 250 EX	1.011,58	88,21	239,92	212.-
C E L K O M :	8.304,81	801,45	2.792,53	1.608.-

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2015 nakúpilo celkom 11 709,68 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 14.927,91€. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 132 903 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2015.

P.P. Typ vozidla EL	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v ü	Počet ubeh. km
1. Opel Combo PO 174 DG	1 013,95	1.312,48	12 585
2. GPICK-UP PO 205 BH	486,17	628,32	5 536
3. Opel Meriva PO 331 EU	1 277,09	1.672,08	16 782
4. GPICK UP PO 102 AU	195,54	250,82	2 199
5. Octavia PO 278 DT	2 264,90	2.991,15	23 876
6. Opel Corsa PO 172 DG	997,91	1.304,85	12 741
7. Opel Vivaro PO 398 DX	741,82	878,06	6 970
8. Opel Insignia PO 748 EV	1 756,40	2.182,43	21 422
9. Opel Corsa PO 229 CH	710,99	942,90	10 521
10. Opel Vivaro PO 996 CU	1 375,24	1.604,32	13 018
11. Opel Combo PO 250 EX	889,67	1.160,50	7 253
C E L K O M :	11.709,68 l	14.927,91 ü	132 903 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 pohľadaviek 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 rozvážaľmi a Ňalľými komponentmi na výmenu pri údrľbe výľahov.

Sklad Bajkalská

Stav zásob k 31.12.2009	42.278,15 ů
Stav zásob k 31.12.2010	42.428,07 ů
Stav zásob k 31.12.2011	38.458,33 ů
Stav zásob k 31.12.2012	36.892,41 ů
Stav zásob k 31.12.2013	45.005,45 ů
Stav zásob k 31.12.2014	36.264,81 ů
Stav zásob k 31.12.2015	42.438,18 ů

Sklad Karpatská

Stav zásob k 31.12.2009	85.227,94 ů
Stav zásob k 31.12.2010	61.697,86 ů
Stav zásob k 31.12.2011	60.531,16 ů
Stav zásob k 31.12.2012	59.209,33 ů
Stav zásob k 31.12.2013	70.914,82 ů
Stav zásob k 31.12.2014	66.877,74 ů
Stav zásob k 31.12.2015	62.752,87 ů

2. Stredisko údrľby Karpatská

Stredisko Karpatská zabezpeľuje údrľbu a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení:

- zdviľacích (výľahy, ktoré sú trvalou súľasťou budov a objektov),
- elektrických (elektrické inľtalácie v obytných budovách).

Prevádzku a údrľbu uvedených zariadení vykonáva pre bytové domy a byty v správe Bytového družstva Preľov na základe uzavretej zmluvy o výkone správy, pre bytové domy vo vlastníctve, správe iného správcu a cudzie organizácie na základe uzatvorenej zmluvy o dielo (objednávky). V priebehu roku 2015 plnilo priebeľne vľetky úlohy, ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho ľinnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2015 je spracovaný formou mesaľných uzávierok, ktoré sa odovzdali a sú k dispozícii na oddelení IS - ekonomický úsek.

Organizaľná ľruktúra strediska:

- 1 Ň vedúci strediska,
 - 1 Ň majster strediska,
 - 1 Ň skladník - dispeľer,
 - 3 Ň revízny technik,
 - 1 Ň pracovník na opravy elektrických zariadení,
 - 1 Ň výľahár technik,
 - 8 Ň pracovníci na opravy zdviľacích zariadení.
- Celkový poľet zamestnancov k 31.12.2015: 16.

Poľet zamestnancov strediska bol upravený a to zníľením stavu o jedného technika výľahov, dvoch revíznych technikov a jedného výľahára. Z uvedeného dôvodu traja pracovníci absolvovali úspeľne ľkolenia a skúľky na revíznych technikov a vykonávajú ľinnosť výľahového technika a revíznych technikov. Zároveľ bol od 1.12.2015 prijatý pracovník na opravy výľahov.

L'innosť strediska pri vykonávaní údržby uvedených vyhradených technických zariadení vychádza z ustanovení platnej legislatívy (zákon č. 124/2006 Z. z., vyhláška č. 508/2009 Z. z. a ostatných právnych predpisov a technických noriem).

Kontrola stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích

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

V priebehu roku 2015 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. u celkovo 606 ks výťahov:

- 99 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 109 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 2024 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1832 x kontroly v medziobdobí odborných prehliadok (1 x 3 mesiace).

Opravy technických zariadení zdvíhacích

L'innosť strediska sa v tejto oblasti sústredila na vykonávanie opráv a údržby výťahov v rozsahu zahrnutom v mesaľnej paušálnej platbe za poskytované práce a služby, podľa smernice BD Prešov.

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 1566 opráv.

Nad rámec stanovený rozsah prác, zahrnutý v mesaľných paušálnych poplatkoch za údržbu výťahov, stredisko zabezpečuje za úhradu vykonávanie opakovaných úradných skúšok a v súlade so Zmluvou o výkone správy ostatné l'innosti ťahkej údržby, podľa požiadavky väľginy vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. výmena nosných lán, trakľného kotúľa, výťahového rozvädzaľa, atď.).

Všetky výťahy patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny A, s vysokou mierou ohrozenia. Výťahy boli uvedené do prevádzky postupne, v priebehu rokov 1967 ť 1994.

Dĺžka prevádzky jednotlivých výťahov sa pohybuje od najstarších, ktoré sú v prevádzke 48 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 21 rokov.

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

Popis	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
Výmena pôvodných reléových výťahových rozvädzaľov za rozvädzaľe s mikroprocesorovým riadením	22	12	20	17
Výmena trakľného kotúľa	3	-	1	5
Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	-	-	-	2
Výmena nosných lán	31	29	40	27
Výmena obmedzovaľa rýchlosti	102	142	88	48
Výmena ložísk vodiacich kladiek nosných lán	26	7	-	2
Celková modernizácia a výmena	4	2	15	17
Spolu:	188	192	164	118

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2015 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Volgogradská 2 ñ 2 ks
2. M. Nežpora 4-20 ñ 9 ks
3. P. Horova 12-17 ñ 6 ks

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 ñ výťahov je vykonávaná podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a to opakovanými úradnými skúškami (1 x za 6 rokov), odbornými prehliadkami (1 x za 3 mesiace), odbornými skúškami (1 x za 3 roky) a prehliadkami vykonávanými v medziobdobí odborných prehliadok (1 x za 3 mesiace).

Opravy technických zariadení elektrických

Činnosť strediska sa sústreďuje na vykonávanie opráv elektrických zariadení tvoriacich spoločné zariadenie domu, podľa požiadaviek väľčiny 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 839 opráv.

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

Podľa 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 a 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., vyhláška č. 508/2009 Z. z.). Jestvujúci systém neumožňuje vlastníckmi vybrať si na schôdzi vlastníkov z kvalifikovaných dodávateľov vhodného kandidáta na určitý projekt.

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

Význam údržby elektrických inštalácií nízkeho napätia v bytových domoch je potrebné vlastníckmi 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 väľčiny 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 n. Havárie, Zásady pre tvorbu a hospodárenie s finančnými prostriedkami fondu prevádzky údržby a opráv (FPÚO).

V predchádzajúcom období boli prijaté opatrenia na čo najefektívnejšie vyukávanie pohotovosti z hľadiska ekonomickej únosnosti. 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 súľasnosti zabezpečujeme plné vykrytie profesiami n. ZTI, ÚK, vyslobodenie osôb z výťahu. Ostatné ľinnosti, v obmedzenom rozsahu s tým, že pracovníci pohotovosti sú poulení o spôsobe zabezpečenia odstránenia havarijných situácii.

N Á V R H O P A T R E N Í :

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

T: mesačne v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstvo BD

2. Zabezpečiť v podmienkach Bytového družstva Prešov aplikáciu zákona č.246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov v praxi.

T: v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

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. Zvýšenie pozornosti venovať protipožiarnej ochrane, ochrane majetku spravovaných bytových domov a ochrane a bezpečnosti zdravia bývajúcich

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstvo BD

11. Pozornosť venovať všetkým požiadavkám. V praxi realizovať na základe úľtovných zákonov vytváranie opravných položiek. U neplatiteľov realizovať súdne rozhodnutia, platobné príkazy, dobrovoľné dražby.

T: v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstva BD

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

T: v priebehu roka 2016

Z: Predstavenstva BD

14. Aj v roku 2016 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie dohôd sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

T: v priebehu roka 2016

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

15. Dbáť na kvalitnú evidenciu dohľad písomnej agendy čo do konkrétnosti, vybavovania, podpisovania, vyraňovania a uloženia spisov v zmysle platného Registratúrneho poriadku a Registratúrneho plánu BD Prešov.

T: v priebehu roka 2016

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD