

**Stavebné bytové družstvo I. Košice**

Vojenská 14, 040 01 Košice

**VÝROČNÁ SPRÁVA HOSPODÁRENIA  
DRUŽSTVA ZA ROK 2016**

**Košice, jún 2017**

# O B S A H

1. Úvod .....	1
2. Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2016 na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie .....	5
3. Správa o hospodárení SBD I. za rok 2016 .....	7
4. Stav nedoplatkov na nájomnom a ich vymáhanie v roku 2016 .....	11
5. Správa a údržba bytového fondu .....	12
6. Tepelné hospodárstvo .....	16
7. Rozbor činnosti strediska údržby .....	24
8. Právne služby .....	25
9. Správa o stave požiarnej ochrany .....	27
10. Tabuľková časť .....	28
12. Opatrenia na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie v roku 2017 .....	48
13. Záverečný výrok audítora	

Správy predkladá:

Ján JURKO  
predseda SBD



Správy spracovali:

Ing. GOLD Róbert  
Ing. OROS Štefan  
KARCHOVÁ Magdaléna  
MVDr. MACKOVÁ Nadežda  
Ing. SIMKO Miron  
GRIMPLINIOVÁ Silvia  
PLATKOVÁ Ingeborg  
KISELA Miloslav  
JUDr. HUSÁR Ivan

# Ú V O D

Výročná správa hospodárenia družstva hodnotí prácu predstavenstva družstva, kontrolnej komisie, ako aj výkonnej zložky tohto reťazca a to pracovného aparátu družstva. Zrkadlom práce týchto orgánov sú dosiahnuté dobré hospodárske výsledky za rok 2016. O dobrej práci uvedených zložiek svedčí tá skutočnosť, že družstvo v roku 2016 pracovalo s prebytkom hospodárenia.

Hodnotiaci rok 2016 sa niesol v znamení ďalšieho naplňovania a skvalitňovania práce vo všetkých oblastiach, ktoré má družstvo v predmete svojej činnosti. Predmetom činnosti družstva v zmysle stanov je organizovanie prípravy a realizácia výstavby a obnova bytových domov, prevádzka bytových objektov s nebytovými priestormi, zabezpečenie plnenia služieb spojených s nájmom bytov a vykonávanie správy, údržby v bytových domoch s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve občanov a bytového družstva. Nosnou časťou činnosti predstavenstva bolo zabezpečenie podmienok pri realizácii svojej hlavnej činnosti a to výkonu správy bytových domov. Výkon správy bytových domov sa zabezpečoval v súlade so zmluvou o výkone správy a v intenciách zákona č. 182/1993 Z.z. Nadalej dominuje vo výkone správy zabezpečovanie médií spojených s užívaním bytov v bytovom dome a znižovanie energetickej náročnosti budov realizáciou obnovy domov podľa rozhodnutia vlastníkov bytov, alebo v záujme nájomcov družstevných bytov. Uvedené problémy a ich riešenie sa v podstatnej miere podieľali na finančných nákladoch spojených s užívaním bytov ich vlastníkmi, alebo nájomcami. Aby boli zabezpečované základné potreby bývania zo strany družstva, táto snaha musí byť podporená a naďalej podporovaná vlastníkmi a nájomcami bytov, a to plnením si základných povinností vyplývajúcich z členského vzťahu a vzťahu vlastník-družstvo, t.j. riadnym platením úhrady za užívanie bytov. Absencia tejto základnej povinnosti zhoršuje hospodárenie družstva a taktiež narúša snahu o udržanie úrovne bývania.

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

Výročná správa hospodárenia družstva hodnotí činnosť družstva vo všetkých oblastiach výkonu správy bytov za rok 2016. Taktiež porovnáva výsledky hospodárenia za predchádzajúce obdobia, dáva prognózy ekonomického a hospodárskeho vývoja na nasledujúce obdobie a predkladá návrh na prerozdelenie zisku.

Medzi hlavné úlohy správy bytov patrilo zabezpečovanie nasledovných činností:

- 1./ Správa finančných prostriedkov
- 2./ Administratívna činnosť
- 3./ Prevádzka, údržba a opravy domov
- 4./ Obnova bytových domov a energetické hospodárstvo
- 5./ Ekonomické služby
- 6./ Investorsko-inžiniersku činnosť
- 7./ Právne služby
- 8./ Prevody bytov do vlastníctva

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

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

Do roku 2016 vstupovalo družstvo s očakávaním a ambíciou pokračovať v priaznivom hospodárení, so snahou dokázať naďalej zvyšovať efektivitu a udržať si dôveru vlastníkov a nájomcov bytov. Družstvo sa zameralo na ďalšie zdokonaľovanie kvality poskytovaných služieb a ich rozvoj. Úlohy, ktoré boli stanovené predstavenstvom družstva, aktívne plnili všetci členovia predstavenstva a kontrolnej komisie. V neposlednom rade pracovníci družstva, ktorí boli výkonnou zložkou. Práca predstavenstva a pracovného aparátu bola pod dohľadom kontrolnej komisie, ktorá sa zúčastňovala na zasadnutiach predstavenstva a vykonávala kontrolu všetkých oblastí činnosti družstva. Konanie predstavenstva a pracovníkov družstva smerovalo k naplneniu poslania družstva, ktoré má v predmete činnosti posilnenie dôvery nájomcov a vlastníkov v družstvo. Dosiahnuté výsledky hovoria o tom, že sa toto naše snaženie podarilo zrealizovať.

Pokles úrokových sadziieb na úložkách v bankách mal za následok zníženie výnosov na správu družstva. Uvedené okolnosti prinútili predstavenstvo družstva hľadať rezervy v oblasti čerpania nákladov na správu družstva, ako aj zracionalizovať prácu na jednotlivých úsekoch družstva. Aj napriek týmto nepriaznivým vplyvom družstvo dosiahlo kladný hospodársky výsledok vo forme prebytku hospodárenia vo výške 18 379 €. Stredisko správa družstva dosiahlo zisk vo výške 16 910 € a stredisko údržby vo výške 1 469 €.

Družstvo aj v roku 2016 pokračovalo v koncepcii záchovy bytového fondu a znižovaní energetickej náročnosti domov v súlade so schválenou „Koncepciou obnovy budov“, ktorú schválila vláda SR dňa 8.12.1999. Do obnovy bytového fondu patrí aj odstraňovanie statických resp. systémových porúch bytových domov, ktoré do budúcnosti bránia bezpečnému užívaniu budov a mohli by byť príčinou prípadných havárií.

Obnova bytových domov s odstránením systémových porúch domov za posledných päť rokov dospela k značnému rozmachu a naše družstvo patrí nielen na území mesta Košice, ale aj na Slovensku k družstvám ktoré zabezpečujú najväčšie objemy pri využívaní najpriateľnejších a najlacnejších úverov zo ŠFRB, ako aj ďalšie podporné stimuly zo strany štátu a to nenávratného príspevku na odstránenie systémových porúch. Presadzovanie programov obnovy bytového fondu stálo predstavenstvo a pracovníkov družstva veľa úsilia a námahy.

Na schôdzach, kde sa schvaľoval zámer obnovy bytového domu bolo potrebné vlastníkom bytov a NP argumentovaním presvedčiť o potrebe obnovy bytových domov, vydokladovať ekonomickú efektívnosť vo forme úspory tepelnej energie a v neposlednom rade záchovnú stránku bytových domov. Od zámeru obnovy bytového domu až po schvaľovanie úveru bolo potrebné absolvovať niekoľko schôdzí vlastníkov bytov a NP, kde najmä členovia predstavenstva a kontrolnej komisie museli byť vyzbrojení odbornými znalosťami. Z danej problematiky, ale aj dávkou tolerancie voči niektorým diskutujúcim vlastníkom bytov.

Za hodnotené obdobie boli v štádiu realizácie obytné domy Tatranská 5,7,9, kde bolo financovanie zabezpečené zo ŠFRB a vlastných zdrojov. Formou dotácie z MVaRR a vlastných zdrojov bola zrealizovaná sanácia loggii a fasády na bytovom dome Helsinská 12,13. V mesiaci december bola ukončená obnova bytového domu Aténska 16,17, kde financovanie bolo zabezpečené úverom zo ŠFRB a z vlastných zdrojov. V roku 2016 sa započalo s obnovou bytového domu Tatranská 11,13,15, kde okrem obnovy obalových konštrukcií domu sa vykonala aj výmena výťahových zariadení, rekonštrukcia elektroinštalácie a prekladka ležatých rozvodov. Na tieto predmetné práce bol poskytnutý úver zo ŠFRB s 0% úrokovou sadzbou. V roku 2016 sa započalo aj s realizáciou obnovy bytového domu Helsinská 16,18, kde financovanie je zabezpečované formou úveru zo ŠFRB a z vlastných zdrojov domu. V mesiaci september sa

započali práce na sanácii loggii na bytovom dome Magurská 11,13,15 a financovanie bolo zabezpečené komerčným úverom so Slovenskej sporiteľne a.s. a z vlastných zdrojov domu. V mesiaci júl bola ŠFRB priznaná podpora na výmenu výťahových zariadení v dome Vojenská 4,5,6.

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

V priebehu hodnoteného obdobia sa uskutočnila modernizácia výťahových zariadení na dome kpt. Nálepku 13,17. Modernizácia spočívala vo výmene výťahových strojoch. Na obytnom dome Karpatská 1 sa vykonala výmena kabín a montáž BUS dverí. Montáž váženia kabíny sa zrealizovala na Dargovskej 1. Na sídlisku Ťahanovce na domoch Helsinská 14,24, Aténska 10 boli vymenené kabínové dvere. Taktiež na dome Bruselská 4 sa zrealizovala výmena rozvádzača, závesných káblov a privolávačov.

Taktiež prevádzkový úsek zabezpečoval činnosť výťahového technika, ktorý dohliadal na vykonávanie odborných prehliadok odborných skúšok a činnosť dozorcov výťahov. Na základe zhodnotenia stavu výťahových zariadení, vlastná údržba zabezpečovala postupnú rekonštrukciu výťahov a servis výťahov.

Družstvo okrem spomínaných činností zabezpečuje aj koordináciu pri správe káblovej televízie firmou Antik Telekom s.r.o.. Od evidencie porúch u abonentov a následného odstránenia, zabezpečuje aj odbornú podporu pri problémoch nastavenia, riešenie urgentných prípadov so servisnou organizáciou a nákup zariadení na príjem a distribúciu TV programov. Ďalej evidenciu a realizáciu zmien abonentov na základe ich požiadavky, evidenciu prístupových kariet, ako aj poplatky a balíčky programov, monitorovanie zmien na družiciach, ako je zmena frekvencie alebo kódovania.

Tradične veľmi dobré výsledky sa dosahovali na stredisku energetického hospodárstva. Zabezpečovanie agendy tohto strediska vykazovalo známky vysokej kvality. Zabezpečovanie služieb v oblasti dodávky tepla, TV a SV, ako aj činnosti súvisiace s prípravou podkladov pre rozúčtovanie tepla, TV a SV boli časovo i vecne plnené. Dodávky tepla z vlastných aj externých zdrojov tepla boli počas vykurovacej sezóny zabezpečované v požadovanej kvalite a táto služba bola poskytovaná bezproblémovo aj vzhľadom na skutočnosť, že objekty do ktorých sa z externých zdrojov dodáva teplo sú hydraulicky vyregulované.

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

Pri výkone správy bytov sa družstvo riadilo Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V roku 2016 bolo na základe žiadostí nájomcov prevedených 62 bytov do vlastníctva. Dobré vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov sú založené na vyváženom vzťahu, akou je zmluva o výkone správy bytov a nebytových priestorov. Práve tento základný dokument, ktorý určuje práva a povinnosti

medzi družstvom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov dáva priestor na vzájomnú komunikáciu, dobré vzťahy a dôveru medzi vlastníkami bytov s družstvom.

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

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

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

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

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

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

Na tomto tvrdení nemení ani fakt, že aj keď v roku 2016 došlo k pochybeniu pri výkone práce pracovníčky družstva, nastali určité turbulentné javy, predstavenstvo družstva sa s danou situáciou vysporiadala a prijatými opatreniami sa zabezpečilo, aby kontrolná činnosť dostala nový rozmer a kvalitu. Prijatými opatreniami sa zamedzi, aby do budúca došlo k pochybeniu pracovníkov pri plnení si svojich pracovných povinností.

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

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

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

Do budúcnosti v konkurenčnom prostredí v oblasti výkonu správy ob stojí len ten, kto dokáže poskytovať kvalitnú správu ku spokojnosti všetkých vlastníkov a nájomcov bytov.

Rád by som týmto využil možnosť poďakovať sa všetkým, ktorí prispeli k rastu a úspechu družstva v roku 2016 a tým naplnili základné postavenie družstva v neľahkých hospodárskych podmienkach.

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

## Vyhodnotenie opatrení prijatých na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie pre rok 2016

### I. Ekonomický úsek

- 1./ Zabezpečiť v roku 2016 za SBD I. kladný hospodársky výsledok.  
*SBD I. Košice dosiahlo za rok 2016 kladný hospodársky výsledok zisk vo výške 18 379 €.*  
Opatrenie splnené
- 2./ Pravidelne štvrtročne na zasadnutiach predstavenstva vyhodnocovať dosahované hospodárske výsledky.  
*Dosahované výsledky boli štvrtročne vyhodnocované na zasadnutiach predstavenstva.*  
Opatrenie splnené

### II. Technický úsek

- 1./ Zabezpečiť napĺňanie prijatej koncepcie obnovy bytových domov s cieľom znižovania ich energetickej náročnosti.  
*Prijatú koncepciu obnovy bytových domov sa v hodnotenom období darilo napĺňať.*  
Opatrenie je plnené priebežne
- 2./ Pri financovaní obnovy bytových domov využívať okrem tradičných zdrojov financovania /úvery zo ŠFRB, dotácie z min. dopravy a výstavby/, aj finančné zdroje z komerčných bánk.  
*Za hodnotené obdobie boli pri zabezpečovaní financovania obnovy bytových domov využívané okrem tradičných zdrojov financovania aj alternatívne zdroje financovania, t.j. úvery z komerčných bánk.*  
Opatrenie splnené
- 3./ Pri zabezpečovaní obnovy bytových domov, ako aj ich správy dodržiavať príslušné ustanovenia „zákona 182/93 z.z., ako aj súvisiacich uznesení prijatých ZD, s cieľom napĺňania vecnej a ekonomickej efektívnosti realizovaných prác a dodávok.  
*Pri zabezpečovaní obnovy bytových domov, súvisiacej s ich správou, boli dodržiavané príslušné opatrenia, vyplývajúce zo zákona „182/93 z.z.“.*  
Opatrenie splnené
- 4./ Nedostatky zistené pri koncoročných odpočtoch operatívne rozanalyzovať a nedostatky majúce priamy dopad na rozúčtovanie nákladov na teplo, TV resp. SV odstrániť najpozdšie v termíne do 30.1.2016.  
*Stanovené termíny odstraňovania nedostatkov, zistených pri koncoročných odpočtoch spotrebovaných médií boli dodržané.*  
Opatrenie splnené
- 5./ Pre účely optimálneho riadenia strediska údržby zabezpečiť pravidelné mesačné vyhodnocovanie operatívneho /mesačného/ plánu z aspektu napĺňania ročného plánu strediska údržby.  
*V priebehu hodnoteného obdobia bolo na stredisku údržby zabezpečované*

*vyhodnocovanie plnenia mesačných operatívnych plánov z aspektu zabezpečovania „ročného plánu údržby“.*

Opatrenie splnené

- 6./ V intenciách schválenej „konceptie obnovy výťahových zariadení“ zabezpečovať odstraňovanie nedostatkov vyplývajúcich z ktzv. „miery rizík“ vypracovaných v zmysle EU noriem, ako aj nedostatkov zistených pri odborných prehliadkach a to formou ktzv. postupných opráv resp. cestou komplexných rekonštrukcií výťahových zariadení. *Prijatú „konceptiu obnovy výťahových zariadení“ sa v priebehu hodnoteného obdobia darilo priebežne naplňať.*

Opatrenie plnené priebežne

### **III. Právne služby**

1. Naďalej vždy štvrtročne (k 31.3. 30.6, 30.9 a k 31.12) zo strany ekonomického úseku zabezpečovať a vyhodnocovať kontrolu úhrad nedoplatkov, ktoré boli uplatnené na súde vrátane príslušenstva, a v prípade neuhradenia dlžnej sumy priznanej súdom požiadať o spísanie návrhu na začatie exekúcie.

*Raz kvartálne bola predkladaná správa o stave nedoplatkov na nájomnom a spôsob vymáhania.*

Opatrenie sa plní

2. V snahe efektívne vymáhať nedoplatky v prípade nájomcov, ktorých nedoplatok prekračuje 1 650 €, naďalej pristupovať k výpovedi z nájmu družstevného bytu a následne k žalobám o vypratanie bytu.

*V roku 2016 boli uplatnené na súde žaloby o vypratanie bytu 2 neplatičov, ktorí napriek doručeniu výpovede z nájmu svoj dlh neuhradili a byt nevypratali a to : Antoško a spol. Aténska 25 a Viktor Bulla Viedenská 5.*

Opatrenie sa plní

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

*Výkon zákonného záložného práva bol z vyššie uvedených dôvodov zrealizovaný v prípade bytu pani Márie Jančíkovej ČSA 25 Košice*

## Správa o hospodárení SBD I za rok 2016

Bytové družstvo dosiahlo v hodnotenom roku 2016 kladný hospodársky výsledok - použiteľný zisk vo výške 18 379 €.

Stavebné bytové družstvo I. spravovalo v roku 2016, 6 055 bytov začlenených do 121 samospráv. V uvedenom roku bolo prevedených 61 bytov do osobného vlastníctva. K 31.12. 2016 bytové družstvo spravovalo 1 379 družstevných bytov a 4 676 vlastníckych bytov.

### Hospodárenie členských samospráv s fondom opráv.

Stav finančných prostriedkov na tomto účte k 31.12.2016 predstavoval finančný obnos 3 988 539,82 €. Na opravu a údržbu sa v uvedenom roku preinvestovalo 2 007 007,36 €, z toho vlastnou údržbou 185 986,50 € a dodávateľsky 1 821 020,86 €.

V roku 2016 splácalo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu domov 64 bytových domov, 2 bytové domy úver z ČSOB a.s. , jeden bytový dom úver z Tatra banky , 4 bytové domy úvery z Prvej stavebnej sporiteľne a 6 bytových domov zo Slovenskej sporiteľne . Zostatok úverov z uvedených inštitúcií k 31. 12. 2016 predstavoval 7 533 540,42 €.

Na obnovy bytových domov boli aj v roku 2016 poskytnuté úvery zo ŠFRB vo výške 134 250,00 € na bytový dom Helsinská 16,18, vo výške 99 750,00€ na bytový dom Bruselská 5, vo výške 102 600,00€ na bytový dom Vojenská 4,5,6, a úvery zo Slovenskej sporiteľne vo výške 115 000 € na bytový dom Magurská 11,13,15. Prehľad o poskytnutí návratných finančných výpomocí z SBD I a ich splácanie z rizikového fondu je uvedený v tabuľkovej časti.

### Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním.

V roku 2016 podľa zálohových predpisov nájomcom a vlastníkom bytov boli predpísané zálohy za teplo, ohrev, TUV vo výške 5 588 163 €, pričom náklad predstavoval 4 255 791 €. Preplatok po kompenzácii s účtom nájomného vo výške 1 332 372 € bude vrátený nájomcom a vlastníkom bytov. Zálohy na studenú vodu boli stanovené na 966 996 € , skutočné náklady predstavovali 776 076 € rozdiel, t.j. preplatok 190 920 € bude vrátený tiež v rámci vyúčtovania služieb. Na prevádzkových nákladoch t.j. anuita, daň z nehnuteľnosti, poistenie, elektrická energia spoločných priestorov, deratizácia, výťah a upratovanie boli prijaté preddavky vo výške 615 317 €, náklad na uvedené služby bol 604 171 €, preplatok 11 146 € bude vyúčtovaný nájomcom a vlastníkom bytov. Rozdiel medzi zálohami a nákladmi v položkách upratovanie, MaRT je preplatok vo výške 9 839 €, ktorý bude zúčtovaný v prospech fondu opráv jednotlivých ČS.

### Hospodárenie družstva na stredisku správa.

V roku 2016 sa dosiahli celkové výnosy z činnosti družstva na stredisku správa vo výške 909 048 €. Tento stav bol dosiahnutý z tržieb za predaj služieb 558 281 €, poplatkov z omeškania 15 784 €, ostatných prevádzkových výnosov 5 660 €, prijatých úrokov 6 817 €, príjem za káblovú televíziu 304 372 € z kurzových ziskov 78 a ostatných finančných výnosov 18 056 €. Z celkových nákladov 892 138 bolo čerpané na spotrebu materiálu 14 163 €, spotrebu energií 10 185 €, opravu a údržbu 6 006 €, cestovné 1 630 €, reprezentačné 1 463 €, ostatné prevádzkové služby 77 270 €, náklad na káblovú televíziu 215 679 €, osobné náklady 506 946 €, finančné náklady 3 783 €, ostatné náklady 51 665 €.

Odložená daň z príjmov predstavovala za rok 2016 -828 €, splatná daň z príjmov 4 176 €. Celkový hospodársky výsledok strediska správa bol v roku 2016 zisk vo výške 16 910 €. Náklady a výnosy podľa jednotlivých účtov za rok 2016 tvoria prílohu tejto správy.

### Hospodárenie na stredisku údržba.

Na uvedenom stredisku sa dosiahol kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 1 469 €. Tento výsledok sa dosiahol pri celkových nákladoch 264 485 € a pri dosiahnutých výnosoch 265 954 €. Podrobné výsledky sú spracované v samostatnej časti tejto správy.

### Príjmy za prenájom nebytových priestorov.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytových domov v roku 2016 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 74 850,93 € a boli preúčtované na fond opráv. Príjmy z nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve SBD I v roku 2016 pred zdanením predstavovali čiastku 37 385,85 €.

### Celkové zhodnotenie hospodárenia SBD I. Košice

Stav peňažných prostriedkov k 31.12.2016 na finančných účtoch predstavoval čiastku 7 076 814 €. V účtovnej triede 3 – Zúčtovacie vzťahy bolo účtované o pohľadávkach, záväzkoch, zúčtovaní so zamestnancami, a inštitúciami sociálneho zabezpečenia, zúčtovaní daní, iných pohľadávkach. Zároveň bolo účtované o prechodných účtoch, aktív. Koncový zostatok účtu 311 odberatelia predstavuje 50 947 €, účet 315 – ostatné pohľadávky 5 820 879 €, čo predstavujú náklady za dodávky tepla, teplej a studenej vody, prevádzkových nákladov. Zostatok účtu 321 – dodávateľia je 319 024 € a účtu 324 – prijaté preddavky od nájomcov a vlastníkov bytov na teplo, vodu a ostatné služby, vrátane platby vopred vo výške 8 109 873 €. Na účte 325 – ostatné záväzky /pôžičky, sporenie/ je zostatok 69 065 €. Zostatok účtu 336 – zúčtovanie s inštitúciami sociálneho zabezpečenia predstavuje povinnosť za mesiac december vo výške 22 429 €. Zostatok účtu 413 – ostatné kapitálové fondy k 31.12.2016 predstavuje hodnotu 19 125 646 €. Zostatky bankových úverov /DBV/, úverov zo ŠFRB a iných bankových inštitúcií predstavujú čiastku 9 626 240 €.

### Dosiahnuté výsledky podľa stredísk za rok 2016 v €

Stredisko	Náklady	Výnosy	Zisk
Správa	892 138	909 048	16 910
Údržba	264 485	265 954	1 469
<b>Spolu</b>	<b>1 156 623</b>	<b>1 175 002</b>	<b>18 379</b>

### **I. Výsledky finančného hospodárenia (porovnanie s rokom 2016)**

#### **Tržby a výnosy v €**

	<i>rok 2015</i>	<i>rok 2016</i>	<i>Rozdiel</i>
Tržby z predaja služieb	1 191 892	1 128 607	- 63 285
Ostatné prevádzkové výnosy	50 855	21 444	- 29 411
Finančné výnosy	48 003	24 951	- 23 052
- z toho prijaté úroky	20 176	6 817	- 13 359
<b>Výnosy spolu</b>	<b>1 290 750</b>	<b>1 175 002</b>	<b>- 115 748</b>

V roku 2016 došlo v porovnaní s rokom 2015 vo výnosovej oblasti k poklesu tržieb za poskytnuté služby.

V sledovanom roku došlo k poklesu prijatých úrokov v dôsledku nízkych úrokových sadziieb v bankových inštitúciách o 13 359 € , nižších výnosov z inžinierskej činnosti a tiež ostatných prevádzkových výnosov o 29 411 € .

Celkový rozdiel vo výnosovej časti oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu predstavuje pokles 8,96 % , čo v absolútnom vyjadrení predstavuje hodnotu -115 748 € .

#### Náklady v €

	<u>rok 2015</u>	<u>rok 2016</u>	<u>rozdiel</u>
Spotrebované materiály, energie	112 467	88 657	- 23 810
Služby	370 348	309 230	- 61 118
Osobné náklady	711 473	691 838	- 19 635
Opravné položky k zásobám	226	231	5
Odpisy	20 851	22 069	+ 1 218
Ostatné prevádzkové náklady	34 262	35 353	+ 1 091
Finančné náklady	5 363	5 897	+ 534
Daň z príjmov z B.Č. Splatná	6 711	4 176	- 2 535
Daň z príjmov z B.Č odložená	- 237	- 828	- 591
<b>Náklady spolu</b>	<b>1 261 464</b>	<b>1 156 623</b>	<b>- 104 841</b>

V porovnaní s rokom 2015 došlo v roku 2016 k úmernému poklesu nákladov z dôvodu poklesu výnosov celkom o 104 563 € .

Ostatné prevádzkové náklady sa zvýšili v porovnaní s minulým rokom o 1 091 € . Zvýšenie finančných nákladov bolo oproti roku 2015 o 534 € .

Odpisy v hodnotenom období sa zvýšili v porovnaní s rokom 2015 o 1 218 € .

#### Výsledok hospodárenia v € ( porovnanie s rokom 2015 )

	<u>rok 2015</u>	<u>rok 2016</u>	<u>rozdiel</u>
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 6 880	+ 2 673	+ 9 553
<u>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</u>	+ 42 640	+ 19 055	- 23 585
Hospodársky výsledok pred zdanením	+ 35 760	+ 21 728	- 14 032
Hospodársky výsledok po zdanení	+ 29 286	+ 18 379	- 10 907

Nižší hospodársky výsledok v hodnotenom roku bol najmä z dôvodu poklesu tržieb za poskytnutie služieb oproti roku 2015 a v sledovanom roku došlo k poklesu prijatých úrokov v dôsledku nízkych úrokových sadziieb v bankových inštitúciách .

Hlavná úloha v ekonomickej oblasti dosiahnutie minimálne vyrovnaného hospodárenia bola splnená, keď použiteľný hospodársky výsledok – zisk predstavuje finančný výnos 18 379 €.

**Stav peňažných prostriedkov a pohľadávok na nájomnom k 31.12.2016:**

Peňažné prostriedky na bankových účtoch spolu 7 075 330 € a peniaze v hotovosti vrátane cenín predstavovali čiastku 1 484 €.

Stav pohľadávok na nájomnom k 31.12.2016 bol 142 101 €.

**Predpokladaný budúci vývoj činnosti účtovnej jednotky na rok 2017.**

SBD I neplánuje v roku 2017 meniť svoj predmet činnosti a finančné hospodárenie bude riadiť v intenciách dosiahnutia minimálne vyrovnaného hospodárenia.

## Stav nedoplatkov k 31.12.2016 a ich vymáhanie

Tak ako každý rok aj v roku 2016 malo rozúčtovanie služieb za následok evidentný nárast nedoplatkov. K 31.5.2016 sa ich celkový stav vykazoval v čiastke 326 117 €, z toho v rámci istiny 292 936 € a iných 31 502 € /penále, upomienky, faktúry/. Postupne mali nedoplatky klesajúcu tendenciu a do 31.12.2016 sa celkove znížili na 177 277 €, z toho istina 141 584 € a iné 35 693 €. Z uvedeného vyplýva, že celkové nedoplatky sa znížili k 31.12.2016 o 148 840 €.

Je žiadúce upozorniť, že v rámci celkových nedoplatkov tieto už dlhodobo zaťažuje aj 7 prípadov už súdne riešených a to t.č. sumou 22.089,07 € /Timko 3.022,49 €, Gaj 7.852,63 €, Uhaľová 146,02 €, Szentpeteriová 250,04€, Šoltészová 262,93 €, Benciová 556,44 € a jedno nedoriešené dedičské konanie -Jenčíková 9.998,52 €. Sumárne sa teda dá povedať, že tieto nedoplatky v čiastke 22.089,07 € ovplyvňujú celkové vykazované nedoplatky.

V závere správy sa žiada uviesť, že uplatnením daného spôsobu vymáhania pohľadávok sa podarilo v hodnotenom období dosiahnuť splatenie dlžných čiastok vyšších ako 1 000 €. Stalo sa tak v nasledovných prípadoch.

Baloghová, Tatr.2 – 1.286 €, Levaiová, Tatr.6 – 2.346 €, Olajoš,Bran.7 – 1.036 €, Knapová,Bran.18 - 2.349 €, Virgala,ČSA 25 – 1.017 €, Bodnár,ČSA 29 – 1.017 €, Liberková,Zim.21 – 1.254 €, Sakmár,Madr.1 – 3.180 €, Špak, Hels.1 – 1.500 €, Smola,Hels.21 – 1.190 €, Sudzina,Brus.7 – 1.557 €, Tkáč,Atén.13 – 1.2032 €, Focková,Atén.20 – 1.393 €, Timko,Atén.22 – 1.060 €, Bonga,Bukur.30 – 2.785 €, Onderko,Atén.1 – 1.200 €, Adamová Hav.10 – 1.857 €.

## Správa a údržba bytového fondu za rok 2016

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

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že hlavné činnosti pri správe a údržbe bytových domov vychádzajú resp. sú založené na:

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

SBD za hodnotené obdobie zabezpečovalo všetky činnosti súvisiace so správou, údržbou a v neposlednom rade aj s revitalizáciou spravovaného bytového fondu. Družstvo disponuje odborníkmi v príslušných oblastiach s dlhoročnými skúsenosťami. SBD za hodnotené obdobie spravovalo 6 056 bytov.

Technickým úsekom bola zabezpečovaná v roku 2016 komplexná inžinierska činnosť. Od zabezpečovania projektovej dokumentácie, vybavenia stavebného povolenia, výber dodávateľov na predmetné práce a spracovanie žiadosti za účelom získania štátnych prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývaní a zabezpečenie stavebného dozoru. Za hodnotené obdobie bola zabezpečovaná činnosť stavebného dozoru, ktorý kontroloval priebeh realizácií prác, dodržiavanie zmluvných podmienok ako aj odstraňovanie reklamovaných väd v rámci záručnej doby na obnovených a zateplených objektoch.

Za obdobie I. až XII/ 2016 sa zrealizovali a realizujú obnovy bytových domov. Jedná sa o bytové domy Tatranská č.5,7,9 Košice. Financovanie bolo zabezpečené cestou úveru zo ŠFRB s úrokovou sadzbou od 0% a stavba bola dokončená v mesiaci október. Ďalej bola zrealizovaná sanácia loggií a fasády na bytovom dome Helsinská č.11,13. Financovanie bolo zabezpečené z Dotácií a z fondu opráv a údržby domu. V mesiaci december bola ukončená obnova bytového domu Aténska č.16,17 a následne podaná žiadosť na kolaudáciu kde bol poskytnutý úver zo ŠFRB z 0,5% úrokovou sadzbou. V súčasnosti sa realizuje obnova bytového domu Tatranská č.11,13,15 kde okrem obnovy obalových konštrukcií domu sa realizuje aj výmena troch kusov výťahových zariadení, rekonštrukcia rozvodov elektroinštalácie a prekládka ležatých rozvodov z garáží do spoločných priestorov domu. Na tieto predmetné práce bol poskytnutý úver zo ŠFRB s 0% úrokovou sadzbou. Ďalej v sledovanom období sa začalo s realizáciou obnovy bytového domu na Helsinskej č.16,18 kde financovanie je zabezpečené formou úveru zo ŠFRB

a z fondu opráv a údržby domu. V septembri sa začala sanácia loggií na bytovom dome Magurská č.11,13,15 Košice a financovanie bolo zabezpečené formou komerčného úveru a z fondu opráv. V mesiaci júl 2016 sme obdržali oznámenie o priznaní podpory zo ŠFRB s 0,5% úrokovou sadzbou na výmenu troch kusov výťahových zariadení v bytovom dome Vojenská č.4,5,6.

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

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

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

Za sledované obdobie I. až XII. mesiac 2016 boli v rámci záchovy bytového fondu zabezpečené práce na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov, ako aj práce vyplývajúce z požiadaviek členských samospráv zapracovaných do plánu opráv.

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

Za hodnotené obdobie bola zabezpečovaná aj činnosť výťahového technika, ktorý zabezpečoval plynulé vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok, činnosť dozorcov výťahov. Kontroloval správnosť a vecnosť faktúr, zabezpečoval dozor pri kompletných výmenách výťahových zariadení, zabezpečoval dostupnosť cenových ponúk v prípade modernizácie výťahov či už čiastočných alebo komplexných. Kontroloval pravidelné odstraňovanie závad vyplývajúcich z odborných prehliadok, 3 ročných odborných skúšok a úradných skúšok. Dodržiavanie termínov v zmysle vyhlášky 508/2009 STN. V spolupráci s technickou inšpekciou sa vykonali úradné skúšky vyhradených zdvíhacích zariadení. V rámci preventívnej údržby boli zabezpečené revízie a odborné prehliadky výťahových zariadení s následným odstránením závad pracovníkmi údržby SBD I.

Ďalej bola zabezpečená našou údržbou čiastočná modernizácia výťahových zariadení kde sa menili výťahové stroje na bytových domoch kpt. Nálepku č.13,17, výmeny kabín a montáž BUS dverí sa zrealizovali na Karpatskej č.1, montáž váženia kabíny na Dargovskej č.1. Na sídlisku Ťahanovce na domoch Helsinská č.14,24, Aténska č.10 boli vymenené kabínové dvere. Na Bruselskej č.4 sa zrealizovala výmena rozvádzača, závesných káblov, privolávačov.

Za obdobie I. - XII.2016 sa na domoch v našej správe realizovali opravy väčšieho aj menšieho charakteru podľa požiadaviek vlastníkov a nájomcov bytov, ktoré boli odsúhlasené na domových schôdzach a to na doporučenie správcu.

Vlastnou údržbou boli vykonávané práce menšieho rozsahu, hlavne čo sa týka vodoinštalácie – výmena vodomerov v bytoch v zmysle platných noriem a vo vopred naplánovaných termínoch, ďalej výmeny zvislých rozvodov studenej, teplej vody, kanalizácie a cirkulácie na bytovom dome ČSA 19, Magurská č.5,7,9, Škultétyho č.2, rekonštrukcia

kanalizácie na dome L.Novomeského č.5, Kuzmányho č.21, výmena kanalizačnej prípojky na dome Tatranská č.11. Výmena dažďových zvodov na bytovom dome L.Novomeského č.5, výmenu prípojky studenej vody realizovala na bytovom dome Tatranská č.7 Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., oprava kanalizácie firmou Golem na bytovom dome Cesta pod Hradovou č.30, výmena výleviek – odpadové vedenie realizovala firma Golenya v bytovom dome Branisková č.20,22,24.

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

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

Všetky ostatné práce väčšieho rozsahu boli vykonané dodávateľskými firmami. Išlo o výmenu vchodových dverí, okien v pivničných a spoločných priestoroch, poštových schránok, dverí na schodiskách. Tieto práce pre bytové domy Magurská č.2, Branisková č.1,3, Karpatská č.1,2,3, L.Novomeského č.5, Tatranská č.1,3, Viedenská 3,17, 25, Bruselská č.2,3, Helsinská č.20,Aténska č.4, Hutnícka č.2,4,6, Viedenská č.25, realizovali firmy Okenné centrum, Staviplast obchod s.r.o., KENY – Kebísek Vladimír, EUROFAL s.r.o., MARBOX s.r.o., O.P.R. s.r.o.. Novplast, Bamar SK s.r.o., Ing. Vladimír Majerník, OPR s.r.o.. Maľby spoločných priestorov, nátery schodišťových stupňov, podest, sa realizovali na bytových domoch Tatranská č.2,4, Bruselská č.4, Karpatská č.2,3 Škultétyho č.2, Branisková č.20,22,24 Aténska č.2 BAK – Boška O.P.R. s.r.o., TLIO s.r.o., – Kiss, Tomáš Dubík REVITTOM, firma ORO.

Užívaním spoločných priestorov, hlavne vestibulov a vstupov sa opotrebováva podlahová krytina, a preto si v niekoľkých domoch naplánovali jej výmenu respektíve pokládku novej dlažby. Práce tohto druhu vykonávali k spokojnosti vlastníkov firmy O.P.R. s.r.o., ( ČSA 1,3,5,7,9), SG Building ( Aténska č.24), EK plast s.r.o. ( kpt. Nálepku č.7,9,11),Zabrastav (Kuzmányho č.21,23, Magurská č.1,3), Carpets Trade (Kuzmányho 35,37,39,41), Milan Solčanský ( Dargovská č.1), Oklandia (Bruselská č.8).

Kompletná výmena zábradlia sa realizovala na loggiach bytového domu ČSA č.10, Košice firmou O.P.R. s.r.o.

Výmenu domácich dorozumievacích zariadení – zvončekové tablá, domáce telefóny, otváranie vchodových dverí, výmena schodiskového osvetlenia za senzorové, kamerové systémy realizovali pre bytové domy Madridská č.1, Helsinská č.24, Aténska č. 4, 14, 17, Bruselská č.3, 5, 10, Havanská č.12,14,

Branisková č.14, Branisková č.1,3, Branisková č.16,18, Tatranská č.1,3, Magurská č.2, ČSA 11,13,15, Aténska č.4, 17, Viedenská č.18, firmy KENY–Kebísek Vladimír, MARBOX s.r.o., Akor s.r.o.,Patrols s.r.o., Antik Telekom s.r.o., BenTel s.r.o..Rupiose miniservis – Bujaky Peter.

Ďalej sa realizovali opravy, resp. rekonštrukcie strešných krytín, oprava panelových špár, ako aj odvetrávacích komínov, penetračné nátery obvodových panelov na bytových domoch, opravy a spevnenie okapových chodníkov, tmelenie špár na fasádach bytových domoch, zateplenie soklových častí. Opravy takého to charakteru realizovala firma O.P.R. s.r.o..

Komplexná rekonštrukcia strešnej krytiny bola v sledovanom období zrealizovaná na bytových domoch Aténska č.9 ( firma Izola Košice s.r.o.), Helsinská č.4 ( Majo Stav s.r.o.,Košice), Viedenská č.3,5 ( Izolplast s.r.o.,Košice), Aténska č.20,21 ( Twinstav s.r.o.,Košice). Jarnú a jesennú deratizáciu v domoch v našej správe vykonávala firma ASANARATES.

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

Na domoch v našej správe boli za sledované obdobie preinvestované finančné prostriedky vo výške 2 007 007 €.

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

Stavebné bytové družstvo sa v maximálnej miere snaží o zabezpečenie komfortného a bezproblémového bývania pre svojich vlastníkov a nájomníkov. Prednosťou družstva je profesionalita a dlhoročná skúsenosť na trhu a neustále skvalitňovanie a vylepšovanie ponúkaných služieb.

Prostriedkom dosiahnutia spokojnosti klientov je vzájomný partnerský vzťah so správcom svojho bytového domu. Základy dôvery sú položené na transparentnosti a efektívite hospodárenia a samozrejme, aj na profesionalite a flexibilitate.

## Tepelné hospodárstvo

V rámci energetického strediska SBD I. boli v priebehu hodnoteného obdobia zabezpečené všetky činnosti súvisiace s dodávkou tepla, TUV a SV, ako aj činnosti súvisiace so zabezpečením podkladov potrebných pre ročné rozúčtovanie tepla, TUV a SV.

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

SBD I. Košice obhospodaruje z vlastných zdrojov plynovú kotolňu na J.Bačika, vykurujúcu 16 bytov ako aj plynovú kotolňu na Vojenskej č. 14. Pre uvedené plynové kotolne boli zabezpečené všetky náležitosti vyplývajúce zo zákona č.656/2004 Z.z. pre prevádzku plynových kotolní a dodávku tepla. Dodávka tepla z kotolní na J.Bačika a Vojenská 14 bola počas hodnoteného obdobia bezproblémová. V priebehu hodnoteného obdobia boli v uvedených kotolniach vykonané periodické odborné prehliadky a odborné skúšky plynových a tlakových zariadení. Dodávka TUV z kotolne na J.Bačika nie je zabezpečená. V kotolni na J.Bačika je potrebná modernizácia z dôvodu zvýšenia účinnosti výroby tepla, schôdzou vlastníkov bola odsúhlasená. V najbližších dňoch sa začne s projektovou dokumentáciou a samotnou modernizáciou kotolne.

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

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

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

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

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

Nakoľko hydraulické vyregulovanie ( termostatizácia ) bola v objektoch v správe SBD I. Košice realizovaná v rokoch 1997 – 1998, je potrebné sa do budúcnosti zaoberať opravou stávajúcich ventilov resp. ich výmenou z dôvodu ich morálneho ako aj technického opotrebovania, čoho následkom je narušenie hydraulického zaregulovania systému ÚK.

Počas nábehu vykurovacej sezóny v dôsledku veľkých teplotných rozdielov vonkajších denných a nočných teplôt sa v niektorých objektoch začala prejavovať nadmerná hlučnosť v rozvodoch ÚK, ktorá je spôsobovaná zvýšeným odporom vykurovacieho média na regulačných armatúrach v jednotlivých bytoch ako aj na stúpacích rozvodoch. Uvedený stav je zapríčinený uzatvorením termostatických ventilov na vykurovacích telesách. Tieto problémy sa vyskytovali

hlavne v objektoch kde doposiaľ neboli nainštalované regulátory diferenčného tlaku. Z uvedeného dôvodu pracovníci energetického strediska v spolupráci s dodávateľom tepla vykonali doregulovanie výstupných parametrov z jednotlivých OST ako aj vstupných parametrov do jednotlivých objektov, čím sa vo väčšine prípadov dosiahlo zníženie hlučnosti. Súčasne dodávateľ tepla vykonal posledné výmeny čerpadiel na OST za modernejšie čerpadlá s frekvenčným meničom, ktoré pracujú pružnejšie na základe potreby parametrov pre jednotlivé objekty.

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

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

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

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

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

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

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

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

V spolupráci s dodávateľom tepla bola zrealizovaná na vstupoch do jednotlivých objektoch výmena nefunkčných uzatváracích (regulačných) ventilov na TÚV za účelom možnosti zabezpečenia odstavenia jednotlivých objektov od TÚV v prípade potreby. Čoraz častejšie dochádza v jednotlivých bytoch k technickým problémom s prerázaním studenej vody do rozvodov teplej vody. Uvedený technický problém je potrebné lokalizovať a následne

eliminovať prerážanie osadením spätných klapiek. Preventívnym riešením by bola montáž spätných klapiek priamo počas periodickej výmeny vodomerov, prípadne montovanie guľových ventilov so spätnou klapkou. Táto montáž by eliminovala prerážanie studenej vody do rozvodov TÚV a značne by zjednodušila určenie a následné lokalizovanie problému v dodávke TÚV.

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

Za hodnotené obdobie možno činnosť energetického strediska charakterizovať nasledovne:

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

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

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

Meracím prístrojom OVDMC boli v spolupráci s dodávateľom tepla premerané vstupné parametre tepla, resp. bolo vykonané doregulovanie podľa meracích protokolov. Meracím prístrojom Commeter bolo vykonané meranie teplôt a vlhkosti v reklamovaných bytoch. V priebehu hodnoteného obdobia bola na základe požiadaviek ČS v objekte Floriánska 4-6 zrealizovaná výmena odparovacích pomerových rozdeľovačov nákladov za digitálne s diaľkovým odpočtom. V bytových domoch Watsonová 53 a CPH 30 bola realizovaná výmena digitálnych pomerových rozdeľovačov nákladov z dôvodu končiacej životnosti batérií. Súčasne sa priebežne rieši povinnosť vyplývajúca zo Zákona č. 321/2014 Z.z. (vyregulovanie TÚV a osadenie vhodných izolácií) v jednotlivých objektoch.

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

Jednou z kľúčových úloh, ktorú v hodnotenom období Energetické stredisko okrem iných dôležitých úloh zabezpečovalo, bola úloha súvisiaca s komplexným zabezpečením odpočtov a prípravou podkladov potrebných pre vyúčtovanie nákladov za teplo, TÚV, SV a ZV ako aj samotnou realizáciou vyúčtovania. Pracovníci energetického strediska vykonávali v priebehu mesiaca január dodatočné odpočty jednotlivých médií v bytoch, ktoré neboli sprístupnené v termíne vykonávania odpočtov. Pri spracovaní odpočtov boli vyselektované zvýšené spotreby v jednotlivých bytoch. O týchto skutočnostiach boli vlastníci bytov písomne informovaní. Následne pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly správnosti vykonania koncoročných odpočtov. V priebehu roku 2016 boli vykonávané aj námatkové kontroly v bytoch kde bola zaznamenaná extrémne nízka spotreba.

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

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

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

## **Analýza fakturovaných spotrieb tepla na vykurovanie a prípravu TV od dodávateľov za fakturačné obdobie roku 2016**

Spotreba tepla na vykurovanie objektov v správe SBD I. Košice za hodnotené obdobie bola celkovo 23 059 618 kWh čo predstavuje oproti roku 2015 nárast o 1 251 061 kWh. Čo sa týka tepla na prípravu TV táto bola za hodnotené obdobie spotrebovaná vo výške 15 011 899 kWh čo je v porovnaní s rokom 2015 pokles o 117 998 kWh.

Prehľad spotrieb podľa jednotlivých dodávateľov uvádzame nasledovne:

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

Dňa 23.3.2017 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEHO s.r.o. na ÚK a TV za obdobie roku 2016 v celkovej výške 4 018 856,98 € vrátane DPH.

Jednotková cena tepla za rok 2016 pre dodávateľa tepla TEHO s.r.o. schválená ÚRSO bola stanovená ako dvojzložková (variabilná - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixná - za objednané množstvo tepla).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla a plynové kotolne boli pre rok 2016 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

	Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Variabilná zložka</b>	0,04452	0,04200

	Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Fixná zložka</b>	295,0508	291,2378

Jednotková cena vodného a stočného na prípravu TV:

Od 1.1. do 31.12.2016 - 2,6520 €/m<sup>3</sup> - (vrátane DPH).

### **TEPLO:**

Celková spotreba tepla na vykurovanie pre objekty v správe SBD I. Košice, v roku 2015 bola 20 436 324 kWh a v roku 2016 bola 21 659 408 kWh, čo predstavuje nárast o 1 223 084 kWh ( 5,98% ). Na objektoch na sídlisku Kuzmányho bol zaznamenaný nárast o 598 415 kWh ( 5,29 % ), na sídlisku Podhradová nárast o 17 017 kWh ( 9,18 % ) a na sídlisku Ťahanovce nárast o 607 652 kWh (6,80 % ).

Nárast spotrieb bol spôsobený vyššou priemernou dennou teplotou počas vykurovacieho obdobia, ako aj dlhším vykurovacím obdobím.

Priemerná merná spotreba tepla podľa jednotlivých sekčných meračov tepla je 62,280 kWh/m<sup>2</sup>. U zateplených objektov je priemerná merná spotreba tepla 57,806 kWh/m<sup>2</sup> a u nezateplených 68,019 kWh/m<sup>2</sup>.

V priebehu roku 2016 pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly stavov sekčných meračov na jednotlivých sekciách a porovnávali s fakturovanými množstvami tepla.

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

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

### TV:

Celková spotreba tepla a množstva vody na prípravu TV v roku 2015 bola 14 624 119 kWh ( 173 413 m<sup>3</sup> ) a v roku 2016 bola 14 480 735 kWh ( 170 338 m<sup>3</sup> ), čo predstavuje pokles o 143 384 kWh ( 3 075 m<sup>3</sup> ). Pokles spotrieb tepla ako aj množstva vody na prípravu TV je z dôvodu šetrenia TV u jednotlivých užívateľov bytov, ktoré je spôsobené stále sa zvyšujúcou cenou TV. V roku 2015 bola priemerná spotreba 13,75 m<sup>3</sup>/osobu/rok a v roku 2016 bola 12,99m<sup>3</sup>/osobu/rok.

Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TV bola v roku 2015 84,331 kWh/m<sup>3</sup> a v roku 2016 85,012 kWh/m<sup>3</sup>.

### TEKO a.s.

Dňa 20.3.2017 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEKO a.s. na ÚK a TV za obdobie roku 2016 v celkovej výške 79 153,04 € vrátane DPH.

Jednotková cena tepla za rok 2016 pre dodávateľa tepla TEKO a.s. schválená ÚRSO bola stanovená ako dvojzložková (variabilná - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixná - za objednané množstvo tepla).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla boli pre rok 2016 stanovené maximálne a prehodnotenú (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne

	Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Variabilná zložka</b>	0,03960	0,03804
	Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Fixná zložka</b>	175,7491	172,0282

## TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 763 040 kWh čo predstavuje nárast spotreby oproti roku 2015 o 18 060 kWh ( 2,42%). Priemerná merná spotreba tepla je 71,786 kWh/m<sup>2</sup>.

## TV:

Na prípravu TV bolo za fakturačné obdobie roku 2016 fakturovaných 351 890 kWh ( 5 440 m<sup>3</sup>) čo predstavuje nárast tepla na prípravu TV oproti roku 2015 o 12 990 kWh tepla na prípravu TV. Spotreba vody na prípravu TV bola vyššia o 202 m<sup>3</sup> oproti roku 2015. Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TV bola v roku 2016 64,686 kWh/m<sup>3</sup> a v roku 2015 64,700 kWh/m<sup>3</sup>. V roku 2015 bola priemerná spotreba 15,50 m<sup>3</sup>/osobu/rok a v roku 2016 bola 16,09 m<sup>3</sup>/osobu/rok.

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

Dňa 4.5.2017 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od dodávateľa tepla Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o. za dodávku tepla a TV za obdobie roku 2016 z DOST 1225 pre objekt ČSA 6,8,10.

Pre odberateľov, ktorý odoberajú teplo od dodávateľa tepla Dalkia Východné Slovensko, s.r.o. boli pre rok 2016 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

	Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Variabilná zložka</b>	0,04824	0,04260

	Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
<b>Fixná zložka</b>	305,5872	302,33532

## TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 498 600 kWh čo predstavuje nárast spotreby oproti roku 2015 o 5 806 kWh ( 1,18%). Merná spotreba tepla je 104,293 kWh/m<sup>2</sup>.

## TV:

Na prípravu TV bolo za fakturačné obdobie roku 2016 fakturovaných 179 274 kWh ( 2 049 m<sup>3</sup>) čo predstavuje nárast tepla na prípravu TV oproti roku 2015 o 12 398 kWh tepla na prípravu TV, zároveň bol zaznamenaný pokles množstva vody o 50 m<sup>3</sup>. Merná spotreba tepla na