



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

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



SPRÁVA
o činnosti a výsledkoch hospodárenia BD Prešov
za rok 2017

Prešov apríl 2018

OBSAH

Ú V O D	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA.....	3
1. Vyhodnotenie opatrení	7
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO	11
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu.....	11
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV	11
1.2. Studená voda.....	13
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	13
1.4. Prevádzka vlastných kotolní.....	13
1.5. Výmena vodomerov na SV, TÚV	13
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov	14
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov	14
3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva.....	16
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby	17
4.1. Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov.....	17
4.2. Realizácia programu odstránenia systémových porúch.....	19
4.3. Realizácia obnovy bytových domov.....	20
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu	21
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch.....	22
4.6. Odstránenie chýb panelových škár	22
4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	22
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská.....	23
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov	23
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA.....	24
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva.....	24
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky	26
2.1. Pohľadávky	26
2.2. Záväzky	26
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory	27
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia.....	27
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO.....	28
5. Vybavovanie agendy	29
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK.....	30
1. Stredisko údržby Bajkalská.....	30
2. Stredisko údržby Karpatská	34
N Á V R H O P A T R E N Í :.....	38

Správa nezávislého audítora

Stanovisko KK BD Prešov

Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2017

Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31. 12. 2017

Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až december 2017 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2016 v €

Tabuľka č.4 – Súvaha k 31. 12. 2017 - AKTÍVA

Tabuľka č.5 – Súvaha k 31. 12. 2017 - PASÍVA

Tabuľka č.6 – Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2017

Tabuľka č.7 – Hospodársky plán na rok 2018

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 vykonávalo podľa Stanov prijatých Zhromaždením delegátov dňa 19. 5. 2015 a 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 BD Prešov je 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. 2017 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo 368 bytových domov, v ktorých sa nachádza 13 505 bytov. Z uvedeného počtu bolo 1 197 bytov nájomných a 12 308 bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo Prešov spravovalo aj 35 garáží nájomníkov a 255 garáží vlastníkov.

Činnosť družstva zabezpečovalo 72 zamestnancov, z toho 3 riadiaci, 5 členov predstavenstva, 5 členov kontrolnej komisie.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2017 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 16. 5. 2017.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2017 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 97,9 % a celkové výnosy na 99,1%. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb. Hospodárenie Bytového družstva Prešov opätovne ovplyvňovali dlhoročné pretrvávajúce spoločensko-ekonomické znaky nášho regiónu, vysoká nezamestnanosť, nízke príjmy väčšiny užívateľov bytov. Platobnú disciplínu ovplyvňovali aj ďalšie faktory, pohľad a uplatňovanie právnych nárokov bánk na zákonné záložné právo, novelizácia zákona o konkurze. Bytové družstvo Prešov dôsledne dodržiava platné daňové, odvodové a iné zákony v rámci pracovnoprávných vzťahov, ako aj Kolektívnu zmluvu. Vedenie družstva a volené orgány Predstavenstvo a Kontrolná komisia BD Prešov v hospodárskom roku 2017 dodržiavali právne, personálne, technické opatrenia k stabilizácii Bytového družstva Prešov. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne na zasadnutiach vedenia BD a na zasadnutiach Predstavenstva BD Prešov vyhodnocovalo. Vplyv na hospodárenie mal aj odchod zamestnancov do dôchodku v počte 4 zamestnancov a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 11 838 €. Samozrejme s tým spojené aj daňové a sociálne odvody vo výške 4 166 €, čo zaťažilo

celkový hospodársky výsledok. Taktiež sa realizovali nové investície vyplývajúce z legislatívy (bezbariérový prístup do hlavnej budovy BD Prešov), obnova výpočtovej techniky z dôvodu zastarania a rozširovania kapacity v súvislosti s požiadavkami na elektronizáciu komunikácie a digitalizáciu činností BD Prešov, obnova vozového parku pre stredisko Karpatská, čo znamenalo ďalšie finančné náklady. Na možný mínusový výsledok na správe družstva, boli už v priebehu hospodárskeho roka upozornení aj vlastníci na schôdzach bytových domov, delegáti či poverení zástupcovia na poradách.

V roku 2017 pracovalo v Predstavenstve BD 5 členov vrátane predsedu. Volené orgány boli odmeňované od 1. 6. 2015 v zmysle schválenej smernice o odmeňovaní volených orgánov.

Čo sa týka splnenia si povinností vyplývajúcich zo zákona 246/2015 Z. z. v oblasti poistenia tak bytových domov, ako aj majetku správcu v roku 2017 pokračovala spolupráca s poisťovňou Allianz, Slovenská poisťovňa a.s.. Poistenie je sprostredkované prostredníctvom Slovenského zväzu bytových družstiev (poistenie na nové hodnoty majetku za výrazného zníženia poistného v prospech bytových domov a taktiež samotného BD Prešov). V roku 2017 sme od tejto poisťovne obdržali finančný príspevok vo výške 5 000 € (vrátane DPH) na preventívne opatrenia a zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel, BD Prešov obdržalo finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2017 (v jesenných mesiacoch) vo výške 15 000 € (vrátane DPH).

Ďalšie príjmy nad rámec plánu sme obdržali od Prvej stavebnej sporiteľne a.s., finančný príspevok vo výške 2 500 € za reklamnú činnosť, od CAPAROL Slovakia s.r.o., finančný príspevok vo výške 396 €, od Enbra Slovakia s.r.o., finančný príspevok vo výške 1 297 €, od Ferdo s.r.o., finančný príspevok vo výške 500 € a od SPP a.s. 480 €, všetko vrátane DPH. V priebehu roka 2017 sa na hospodárskom výsledku kladne prejavila úprava poplatku na správu od 1. 7. 2017, čo dovoľuje BD Prešov kvalitnejšie plniť požiadavky vyplývajúce zo strany bytových domov, ako aj zabezpečovať svoju funkcionálnosť z dôvodu plnenia zákonných noriem vyplývajúcich na samotnú existenciu BD Prešov (aj iných subjektov v SR).

V sledovanom období boli efektívne využité právne služby a celková činnosť právneho oddelenia pokračovala v zlepšovaní svojej činnosti pod vedením advokátky JUDr. Johany Bertovej, ktorá od 1. 8. 2014 na mandátnu zmluvu vykonáva právne poradenstvo a služby pre BD Prešov. Za hodnotené obdobie môžeme povedať, že napriek zvyšovaniu procesno-právnej náročnosti prípadov, ktorými sa právne oddelenie musí zaoberať (v mene vlastníkov bytov), sú všetky podania a veci s tým súvisiace z hľadiska vecného i časového dodržiavané, a aj kvôli tomu zaznamenávajú kvantitatívny aj kvalitatívny posun v likvidácii pohľadávok.

Bytové družstvo Prešov uplatňovalo v praxi aj nový Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov. Väčšia odborná spôsobilosť všetkých zamestnancov Bytového družstva Prešov si vyžaduje oveľa väčší čas na štúdium samotných zákonov a dodržiavanie platnej legislatívy Slovenskej republiky. Od 7. 8. 2017 je Bytové družstvo Prešov zapísané v Zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby SR.

Na činnosť Bytového družstva Prešov mali vplyv aj novela Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (zákon č. 205/2014 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 uzneseniam do 30 kalendárnych dní, rokovanie a hlasovanie, písomné hlasovanie, oznámenie o možnosti zverejnenia neplatičov na obvyklom mieste, nedoplatky nad 500 €, doporučene vlastníkom bytových a nebytových priestorov) odporúča sa podrobnejšie oboznámiť s touto novelou aj na internetových stránkach.

Forma písomného hlasovania sa stala prakticky jedinou relevantnou metódou, ako dodržiavať ustanovenie zákona 182/93 Z. z. o potrebnom počte hlasov na schvaľovanie otázok týkajúcich

sa akejkol'vek obnovy bytového domu, čo výrazne zvyšuje spotrebu materiálu (hlavne papiera a nárast administratívy), ale zákon sa naplňa.

Napriek zväčšenému úsiliu zo strany správcu na upozornenie dodržiavania požiarnej ochrany, si niektorí užívatelia bytov neuvedomujú potrebu dodržiavania požiarnej ochrany v rámci ochrany majetku a zdravia. V oblasti požiarnej ochrany sa v budúcnosti musí venovať ešte väčšia pozornosť všetkým užívateľom bytov a nebytových priestorov. (Jedna z menovitých úloh na roky 2017 - 2021).

Bytové družstvo Prešov od 19. 5. 2015 uplatňuje a riadi sa schválenými novými Stanovami, Volebným a Rokovacím poriadkom BD Prešov. Podľa týchto nových právnych družstevných noriem sa konalo dňa 6. 12. 2016 aj volebné Zhromaždenie BD Prešov, kde sa konali voľby predsedu predstavenstva BD Prešov a predsedu kontrolnej komisie BD Prešov, voľby členov predstavenstva a kontrolnej komisie BD Prešov. Schválením nových Stanov BD Prešov sa podarilo zastabilizovať aj úpadok členskej základne, dokonca nastal mierny nárast. (viď. stav členskej základne v rozbere str.16-17)

Vo väčšej miere sa uplatňoval Zákon č.122/2013 Z. z., O ochrane osobných údajov. Za týmto účelom je spracovaný Bezpečnostný projekt. Správca BD Prešov spracováva osobné údaje vlastníkov v zmysle menovaného zákona - nie je možné bez súhlasu vlastníka poskytnúť údaje tretím stranám, správca môže poskytnúť osobné údaje bez udania dôvodu iba súdu a polícii.

V tejto súvislosti je nutné zvýrazniť ďalšie náklady, ktoré vzniknú BD Prešov s aplikáciou GDPR (General Data Protection Regulation) je to Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady EÚ, ktoré vstúpi do účinnosti 25. 5. 2018. Jeho cieľom je zvýšiť úroveň ochrany osobných údajov (zákon č. 18/2018 Z. z.) a posilniť práva občanov Európskej únie v tejto oblasti.

Bytové družstvo Prešov aj v hospodárskom roku 2017 pracovalo s bankovými účtami vlastníkov spravovaných bytových domov. Všetky bankové účty vlastníkov podliehajú ochrane vkladov. Podľa rozhodnutia vlastníkov bytových domov boli založené sporiace účty jednotlivých bytových domov, súvisiace s budúcim čerpaním finančných zdrojov a úverov na obnovu bytových domov. Vlastníkmi bytových domov boli využívané šetriace aj úverové účty pre účely obnovy bytových domov. BD Prešov má ako správca vytvorený samostatný účet správcu. Je nutné podotknúť, že výnosy z vkladov sú na historických minimách, dokonca sa pohybujú aj v záporných číslach. Výnosy z vkladov už nie sú, tak ako obvykle zdrojom príjmov.

V hospodárskom roku 2017 bolo na BD Prešov vykonaných Slovenskou obchodnou inšpekciou 9 kontrol, z čoho v jednom prípade bola udelená pokuta vo výške 1 000 € (odvolanie na vyšší orgán SOI – oznámené predĺženie lehoty na rozhodnutie zo strany kontrolného orgánu), v druhom prípade bolo konštatované porušenie zákona zo strany BD Prešov vo veci nehospodárneho nakladania s finančnými prostriedkami bytového domu (BD Prešov vyjadrilo nesúhlas a podalo odvolanie na vyšší orgán SOI, nakoľko kontrola sa zaoberala uznesením schôdze vlastníkov) v ostatných prípadoch boli kontroly bez zistenia porušenia zákonných noriem, ďalšie kontroly z tretích strán jedna kontrola z Inšpektorátu práce dôvodom - kontrola dodržiavania preškolenia vodičov referentských vozidiel – bez nedostatkov, 3 kontroly HaZZ v bytových domoch - neboli zistené nedostatky, resp. odstránené v určených časoch.

V roku 2017 sa uplatňovali pravidlá Politiky kvality Bytového družstva Prešov v zmysle systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001: 2009, čo sa úspešne potvrdilo pri vykonanom audite. Bytové družstvo Prešov si pre dosiahnutie skvalitnenia služieb rozšírilo aj auditorskú skupinu na dodržiavanie systému manažérstva kvality, ktorá pravidelne dohliada a vyhodnocuje pracovné procesy v rámci samotného BD Prešov. Zároveň BD Prešov bolo

informované o ukončení platnosti certifikátu č.60/386. 15, ktorý končí dňom 31. 5. 2018, a je potrebné pripraviť nové smernice do konca mája 2018. Nový recertifikačný audit už bude vykonaný podľa novej normy STN EN ISO 90001:2016.

Všetci zamestnanci družstva boli na poradách BD Prešov upozornení na efektívne využívanie všetkých druhov kancelárskych potrieb v podmienkach BD Prešov. Zamestnanci sa snažili efektívne využívať všetky druhy energií – elektrická, tepelná energia, voda a pod. V maximálnej možnej miere bolo šetrenie majetku všetkými zamestnancami družstva, efektívne sa využívala výpočtová technika. Drobný spotrebný majetok sa nakupoval so súhlasom predsedu, ekonomického námestníka a námestníčky TPÚ. Zamestnanci družstva v rámci pracovnej doby efektívne nakladali s pracovným časom. Čerpanie dovolení sa realizovalo v zmysle plánu dovolení na hospodársky rok 2017 pre zamestnancov Bytového družstva Prešov, nebola udelená žiadna mimoriadna dovolenka.

V roku 2017 v čase pokračujúcej nestabilnej ekonomickej situácie v regióne a napriek dlhotrvajúcim zníženým úrokovým sadzbám na historické minimá sa podarilo výpadok z výnosov stabilizovať. Príspevok na správu sa neupravoval, inflácia určená štatistickým úradom pre rok 2016 bola na úrovni 0,0%. Otázkou príspevku na správu v nasledujúcich rokoch (hoci je minimálna inflácia dokonca aj hrozba deflácie, z dôvodu stúpajúcich výdavkov a minimálnych príjmov) je nutné sa zapodievať aj z dôvodu rastúcich reálnych príjmov v národnom hospodárstve. Z dôvodu nárastu povinnosti správcu, už nemôže byť cesta krytia nákladov len nekonečným znižovaním stavu počtu zamestnancov, ale jedna z ciest je aj úprava príspevku na správu aj nad rámec hranice inflácie (Dodatok č.1 k Zmluve o výkone správy – úprava príspevku od 1. 7. 2017 na úroveň 6,85 € bez DPH na byt na mesiac). K tejto cene za správu, by sme sa museli vrátiť a prehodnotiť len v prípade neudržateľného nárastu cien, novej vysokej inflácie, či vysokého nárastu minimálnej mzdy a s tým súvisiacej indexácie miezd jednotlivých funkcií. Taktiež je nutné prehodnotiť tak ako každý rok aj hodinovú zúčtovaciu sadzbu. Týmto otázkami, bohužiaľ, je nutné sa permanentne hlbšie zaoberať a odporučiť model na jednotlivé možné úpravy príspevkov a hodinových sadzieb 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 optimalizácii počtu zamestnancov. V nasledujúcich rokoch sa musí toto opatrenie sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien - zákonov o správe bytov a nebytových priestorov. Poukazujú na to aj schválené uznesenia vlády SR č.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. Pre nás je to: „**Koncept udržateľnosti bývania**“ s previazanosťou troch súvisiacich aspektov ekonomického, sociálneho a environmentálneho. Valorizácia miezd zamestnancov sa realizovala naposledy k 1. 10. 2017 s ohľadom na Kolektívnu zmluvu, nad rámec inflácie, ktorá bola 0%. Valorizácia miezd v roku 2018 bude podliehať úprave jednak na základe úpravy minimálnej mzdy a platných taríf, inflácie, úpravy Zákonníka práce v oblasti výplaty trinásteho a štrnásteho platu a rastu priemernej mzdy v národnom hospodárstve a aj zamestnanci Bytového družstva Prešov si zaslúžia primeranú odplatu za svoju prácu.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 25 789,82 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 291 492,56 € a celkových výnosoch 2 317 282,38 €. Hospodárske výsledky za rok 2017 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 25 789,82 € sa odporúča prerozdeliť:

do sociálneho fondu -	3 352,82 €
do fondu odmienn -	22 437,00 €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2017 je doporučené cestou fondu odmienn finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, vedenie, zamestnancov družstva, zástupcov vlastníkov a delegátov.

1. Vyhodnotenie opatrení

Pre splnenie stanovených cieľov boli na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Prešov dňa 16. 5. 2017 prijaté opatrenia. Ich vyhodnotenie je nasledujúce:

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

Vedením schválený hospodársky plán sa rozpracoval vedúcimi úsekov a stredísk na jednotlivé úseky a strediská. Vedením BD, Predstavenstvom a Kontrolnou komisiou BD Prešov bola zabezpečená jeho mesačná kontrola, analýza a následné vyhodnocovanie.

V roku 2017 dosiahlo pozitívne koncoročné hospodárske výsledky stredisko Karpatská. Stredisko správy dosiahlo mierny mínusový výsledok. Od roku 2014 sa príspevok na správu neupravoval, na druhej strane sa ale výdavky hlavne v závislosti od minimálnej mzdy výrazne viac ako o 30% navyšovali, opäť narástli zákonné povinnosti správcu a veľký vplyv na nárast nákladov mali odchody zamestnancov do dôchodku a ich oprávnené finančné nároky na odchodné, odstupné vyplývajúce zo Zákonníka práce a Kolektívnej zmluvy. Vedenie a Predstavenstvo BD preto pristúpilo už v roku 2016 s návrhom úpravy príspevku na správu na 6,85 € za byt/mesiac od 1. 7. 2017. Je pozitívne zhodnotiť, že počas celého hospodárskeho roka všetky sledované strediská vykazovali priebežne pozitívne hospodárske výsledky. Analýza hospodárskych výsledkov jednotlivých údržbárskych stredísk, analýza jednotlivých pracovných miest ich nákladovosť a výnosnosť sa ukazuje ako nevyhnutnosť zabezpečenia údržby riešiť aj iným spôsobom t.j. dodávateľsky, resp. je nutné tento vznikajúci a prehlbujúci sa problém riešiť v budúcnosti aj organizačnými zmenami družstva a to oddelením správy a údržby, vytvorením samostatného právneho subjektu údržby – daný stav sa taktiež analyzoval na zasadnutiach vedenia a Predstavenstva BD a pokračuje sa v právnej analýze potreby realizovať tieto organizačné zmeny.

2/ **Zabezpečiť v podmienkach Bytového družstva Prešov aplikáciu Zákona č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov.**

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2017 začalo v praxi uplatňovať v plnej miere Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov, ktorý si z dôvodu plnohodnotného výkonu správy vyžaduje v zmysle tohto zákona odbornú spôsobilosť všetkých zamestnancov. V roku 2017 sa Bytové družstvo Prešov zaregistrovalo do registra správcov na Ministerstve výstavby a dopravy.

3/ Zabezpečiť v zmysle novelizovaného Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov novoupravený Bezpečnostný projekt v podmienkach BD Prešov

V roku 2017 BD Prešov postupovalo v zmysle platného zákona na ochranu osobných údajov; aplikácia GDPR (General Data Protection Regulation- je nariadenie Európskej únie, ktoré vstúpi do účinnosti 25. 5. 2018) a s tým spojeného nového zákona o ochrane osobných údajov predikuje zmenu resp. vytvorenie nového Bezpečnostného projektu a vecí s tým súvisiacich v roku 2018, čo bude jednou z prioritných úloh v roku 2018.

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

V roku 2017 BD Prešov pre poverených zástupcov, príkazníkov realizovalo príkazné zmluvy v zmysle platných odvodových, daňových a právnych predpisov týkajúcich sa zabezpečenia chodu bytových domov. Všetci, ktorí zabezpečujú činnosť na dohody či príkazné zmluvy v zmysle daňových a odvodových zákonov sa považujú za zamestnancov družstva hoci v zamestnaneckom pomere na Bytovom družstve Prešov nie sú. Je nutné dodržiavať termíny úhrad poistného za týchto tzv. zamestnancov do všetkých príslušných poisťovní.

5/ 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 2017 BD Prešov úspešne obhájilo platnosť licencie, prebehol recertifikačný audit novej, vyššej triedy systému manažérstva kvality. Pravidelný kladný hospodársky výsledok Bytového družstva Prešov a spokojnosť väčšiny užívateľov bytov je potvrdením správneho rozhodnutia zavedenia systému riadenia kvality v zmysle STN EN ISO 9001:2009. Bytové družstvo Prešov musí mať tento certifikát z dôvodu naplnenia nového Zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov, z dôvodu dôveryhodnosti a spôsobilosti. Rozšírená audítorská skupina na dodržiavanie systému manažérstva kvality na BD Prešov pravidelne dohliada a vyhodnocuje pracovné procesy v rámci samotného Bytového družstva Prešov.

6/ Zabezpečiť v podmienkach Bytového družstva Prešov naplnenie smernice o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu vyplývajúce zo Zákona č. 297/2008 Z. z. a č. 445/2008 Z. z.

Predstavenstvo a vedenie BD Prešov vypracovalo podľa pokynov ústredia SZBD smernicu v rozsahu Zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 445/2008 Z. z. a schválilo ich Predstavenstvo BD Prešov na svojom zasadnutí už v roku 2010 a sú naďalej platné aj v rokoch 2011 - 2017. Táto smernica slúži k ochrane legalizácie príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2017 sa v podmienkach Bytového družstva Prešov nerealizovali zo strany užívateľov bytov žiadne podozrivé finančné transakcie.

7/ Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2017 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s.r.o. Ev. č. UDVA č. 368, Ing. Marián Tropp – licencia SKAU č.575, Južná 1506/3 Kežmarok.

BD Prešov v zmysle zákona o účtovníctve zabezpečilo audítorsky dohľad nad hospodárením družstva. Túto činnosť vykonával Audit TM s.r.o., Ev. č. UDVA č.368

Ing. Marián Tropp držiteľ audítorskej licencie SKAU č.575, Južná 1506/3, Kežmarok. Svoju činnosť vykonával v období október 2017 až apríl 2018. Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

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

V roku 2017 vedenie BD po pravidelných analýzach financií a nutnosti investícií do obnovy budov a priestorov vo vlastníctve bytového družstva odporučilo majetok družstva užívať a udržiavať v predmetnom stave a pripraviť sa na obnovu na budovách správy a na strediskách údržby v nasledujúcich hospodárskych rokoch. Boli vykonané opravy striech na stredisku Bajkalská a administratívnej budovy; bol zriadený bezbariérový prístup do administratívnej budovy a oprava okapového chodníka. Je nevyhnutné pokračovať v opravách havarijných stavov striech a fasád na budovách vo vlastníctve BD Prešov – nutné financovanie z nerozdeleného zisku a rezervného fondu.

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

Užívatelia bytov boli na schôdzach bytových domov i poradách poverených zástupcov vlastníkov bytov a NP opätovne upozornení, že platia sprísnené podmienky Zákona č. 314/2001 Z. z. „O ochrane pred požiarmi“ preto je nutné zo spoločných priestorov odstrániť všetky skladované nepoužívané veci a zariadenia jednotlivých vlastníkov - musia byť voľné únikové cesty, prechody, pívničné chodby, schodiská, vestibuly a pod. Z dôvodu zvýšeného počtu vzniknutých požiarov a s tým súvisiacich kontrol je dôležitá prevencia.

10/ V roku 2017 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technickú dokumentáciu.

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesením vlastníkov cestou schôdzí vlastníkov, resp. písomným hlasovaním vlastníkov BD Prešov zabezpečovalo finančné zdroje a technickú dokumentáciu z dôvodu komplexných a čiastkových obnov bytových domov – obnova obvodového plášťa, výmena presklených schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov a výťahov. V roku 2017 bolo požiadané o 18 úverov cestou Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 2 390 000 €. Pre 6 bytových domov sa realizovalo financovanie zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 1 617 970 €. Prostredníctvom OTP Banky Slovensko 5 úverov vo výške 86 000 € a jeden úver z Slovenskej sporiteľne a.s. vo výške 220 000 €.

11/ Pokračovať v realizácii prevodov bytov podľa platného zákona č.182/1993 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 2017 sa vykonalo 156 prevodov bytov a 10 prevodov pozemkov do osobného vlastníctva.

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

Vedenie BD Prešov spolu s oddelením správy bytov, právnym oddelením, činnosťou advokátky JUDr. Bertovej využilo všetky dostupné postupy a metódy k udržaniu

stavu platobnej disciplíny u užívateľov bytov, čo poukazuje aj stav pohľadávok.

Stav pohľadávok	k	31.12.2009	470 tis. €
		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. €
		31.12.2016	312 tis. €
		31.12.2017	298 tis. €

Stav predpisu mesačných zálohových platieb

k	1. 1.2009	1 861 tis. €
	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. €
	1. 1.2017	1 807 tis. €
	1.1.2018	1 829 tis. €

V roku 2017 nastal pokles stavu pohľadávok za služby spojené s bývaním. Tak ako v predchádzajúcich rokoch, aj v nasledujúcom období sa platobnej disciplíne užívateľov bytov musia venovať všetci zainteresovaní zamestnanci družstva z dôvodu bezproblémového zabezpečenia všetkých dodávok energií, tovarov a služieb.

Problémom ostávajú tzv. dlhodobé pohľadávky, prevažne sa jedná o nevysporiadané dedičské konania – u nájomníkov, nový právny pohľad bánk na zákonné záložné právo u dlhodobých neplatičov- vlastníkov, zákon o konkurze atď.

13/ V rámci vylepšenia celkových výnosov bytového družstva v maximálnej možnej miere ponúknuť na prenájom všetky voľné nebytové priestory v rámci bytového družstva.

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

Nebytové priestory budovy BD Prešov:

- stredisko Bajkalská (prenájom 8 priestorov) – výnos 5 539,56 €
- stredisko Karpatská (1 priestor) – výnos 548,82€
- bývalé stredisko Pavla Horova (prenájom 2 priestorov) – výnos 4 058,04€
- budova správy BD Prešov (1 priestor) – 3 020,88€
- nebytové priestory ul. 17. novembra Prešov (5 priestorov) – výnos 5 702,40€
- nebytový priestor Volgogradská ul. (2 priestory) – výnos 1 151,64€.

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

Na základe zmien cien tovarov, služieb a energií, v roku 2017 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1. 7. 2017. Je potrebné opätovne upozorniť všetkých užívateľov bytov, že na základe Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve

bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v prípade omeškania alebo krátenia platieb za služby spojené s bývaním sa uplatňujú poplatky alebo úroky z omeškania podľa Obchodného a Občianskeho zákonníka a zmluvy o výkone správy resp. Dodatkov č.1 k Zmluve o výkone správy.

15/ Aj v roku 2017 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

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

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

V zmysle platného Registratúrneho poriadku BD Prešov sa v roku 2017 pokračovalo v evidencii došlej a odoslanej pošty na jednotlivých úsekoch. Registratúrny denník obsahuje údaje o prijatí, tvorbe, vybavení, odoslaní záznamov, uložení a vyradení spisov. Od 2. 1. 2017 sa vedie registratúrny denník v elektronickej podobe, taktiež sa prijímajú elektronické zásielky prostredníctvom elektronickej schránky, ktoré sú evidované v registratúrnom denníku.

II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu

V rámci svojej činnosti a na základe zmlúv o výkone správy zabezpečujeme pre spravované bytové domy, ktoré nemajú vlastné zdroje tepla alebo vlastné kúrenie, ale sú napojené na centrálny zdroj tepla v mestách Prešov, Veľký Šariš, Sabinov a Lipany aj nákup tepla od miestnych výrobcov a dodávateľov tepla. So všetkými dodávateľmi máme uzatvorené platné zmluvy na dodávku tepla na dobu neurčitú.

1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV

V súlade s platnou legislatívou objednávame teplo na nasledujúci kalendárny rok do 1.9. predchádzajúceho roka a v súlade s usmernením Regulačného úradu. Pri objednávaní sa vychádza zo skutočnej spotreby roku t-2. Prípadné požiadavky samospráv riešime s dodávateľmi individuálne.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013
Spravbytkomfort a.s. Prešov	61 709 422	59 720 472	56 450 928	49 524 268	60 322 622
BH mesta V.Šariš	1 068 531	1 090 242	991 761	882 871	1 060 351
Sabyt s.r.o. Sabinov	4 068 125	4 075 246	4 155 414	4 009 731	5 195 530
SPOLU:	66 846 078	64 885 960	61 598 103	54 416 870	66 578 503

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013
Počet dennostupňov D°	3 726,5	3 634,6	3 421,0	3 243,3	3 682,5
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň D°	17 938	17 852	18 005	16 778	18 080

Prehľad priemerných teplôt a vykurovacích dní:

Ukazovateľ	r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014	r. 2013	r. 2012
Dni dodávky tepla	222	222	212	220	218	216
Priem. denná teplota	3,2	3,63	3,86	5,26	3,11	2,46

Spotreba tepla na vykurovanie v kWh na dennostupeň D° zohľadňuje spotrebu tepla od všetkých dodávateľov k počtu dennostupňov D° z metrologického pracoviska Prešov. Jedine z tohto pracoviska máme údaje.

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

Dodávateľ	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014
Spravbytkomfort Prešov	27 900 021	28 208 176	28 287 923	28 932 519
BH mesta V. Šariš	429 445	425 207	444 042	483 823
Sabyt s.r.o Sabinov	2 653 032	2 578 172	2 840 593	2 963 921
SPOLU:	30 982 498	31 211 555	31 572 558	32 380 263

Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví boli jednotlivým dodávateľom stanovené maximálne ceny tepelnej energie. Ceny sú dvojzložkové a pozostávajú z variabilnej zložky maximálnej ceny tepla v €/kWh a fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom pre odberné miesta v €/kW. Ceny v tabuľke sú vrátane DPH.

Dodávateľ	r. 2017 FZ	r. 2017 VZ	r. 2016 FZ	r. 2016 VZ	r. 2015 FZ	r. 2015 VZ
Spravbytkomfort Prešov	204	0,0504	204	0,05	204	0,054
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	209,54	0,0499	210,13	0,05	210,14	0,0517
Sabyt s.r.o Sabinov	204	0,0504	204	0,05	210	0,054
Sabyt v Lipanoch	219,35	0,0516	201,69	0,04	201,69	0,062

Zoznam použitých skratiek:

VZ – variabilná zložka ceny tepla v €

FZ – fixná zložka ceny tepla v €

Údaje o spotrebe tepla za objekty v správe BD Prešov boli zadane k 30. 4. 2018 aj do Monitorovacieho systému v rámci SIEA Bratislava. Základné údaje o dodávke a spotrebe tepla v objektoch za rok 2017, spracované Slovenskou inovačnou a energetickou agentúrou,

budú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk, priečinok: Aktuality - Energetická efektívnosť - rok.

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov (VVS plus obce) sme nakúpili 660 854,09 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 737 780,81 €, zrážkovú vodu 98120,46 m³ v hodnote 106 279,67 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30. 6. 2017 a k 31. 12. 2017. Zástupcom vlastníkov bytov sme odporúčali venovať zvýšenú pozornosť odpočtom spotreby vody v jednotlivých bytoch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013
Spravbytkomfort	298 612	335 408	335 291	318 103,65	329 471,517
BH V. Šariš	4 641	4 764	4 597	4 590,67	4 626,356
Sabyt Sabinov	22 833	23 118	26 359	27 829,99	29 345,38
Spolu	326 086	363290	366 247	350 524,31	363 443,253

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2017 neboli hydraulicky vyregulované žiadne bytové domy. Väčšinu domov už máme vyregulovaných. Bytové domy, ktoré sú po významnej obnove a je ich potrebné hydraulicky prerregulovať v tomto odseku neuvádzame, sú predmetom činnosti ÚS Bajkalská.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2017 BD Prešov prevádzkovalo 35 vlastných kotolní, z toho 4 kotolne na pevné palivo a 31 kotolní na zemný plyn. Pred vykurovacou sezónou boli vykonané technické odborné prehliadky všetkých kotolní na plyn. V kotolniach na plyné palivo boli vykonané aj revízie horákov a kotlov podľa harmonogramu revízií. V dvojročnom intervale boli v roku 2017 prekontrolované a dotlakované všetky hasiace prístroje v kotolniach bytových domov. Vo všetkých kotolniach boli vykonané aj kontroly a čistenie komínov. Obsah CO v kotolniach je meraný mesačne.

1.5. Výmena vodomeroov na SV, TÚV

V roku 2017 bola zrealizovaná výmena vodomeroov v súlade so zákonom č. 142/2000 Z. z., § 9, ods.4, a schváleným plánom opráv a údržby. Vymenené vodomery na TÚV a studenú vodu:

Ukazovateľ	Počet vymenených vodomeroov na TÚV	Počet vymenených vodomeroov na SV	Počet nesprístupnených bytov
ÚS Bajkalská	453 ks	3 179 ks	15

Dôsledným sledovaním končiacich sa úradných overení – platnosti ciachu bytových vodomeroch evidovaných programom CHASTIA bola vyhodnotená skutočná potreba výmeny vodomeroch, ktorá nakoniec predstavovala výmenu celkom 3 989 vodomeroch. Napriek opakovaným výzvam 15 vlastníkov bytov nesprístupnilo byt a vyúčtovanie bude realizované v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov

V roku 2017 boli montované nové pomerové rozdeľovače nákladov tepla EPRVN v bytových domoch, ktorých realizáciu zabezpečovalo stredisko údržby Bajkalská a zoznam s popisom je uvedený v tejto časti rozboru.

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

Bytové družstvo Prešov na základe Zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má zriadený pre každý bytový dom na zabezpečenie prevádzky domu, opráv a údržby Fond prevádzky, opráv a údržby (FPÚaO). Pod pojmom oprava a údržba je zahrnutá údržba, opravy, rekonštrukcia a modernizácia bytových domov. Do FPÚaO vlastníci prispievajú sadzbou na spoluvlastnícky podiel. V zmysle zákona č. 268/07 Z. z. s vydaním nových predpisov platných od 1. 7. 2008 za služby spojené s bývaním sa FPÚaO vytváral len na spoluvlastnícky podiel bez tvorby na výhradne technické zariadenia. Podľa novely zákona č.70/2010 Z. z. od 1. 7. 2011 v mesačných predpisoch zálohových platieb sa úhrada do fondu opráv tvorí taktiež aj za používané balkónov, lodžií a terás (25% z plochy balkónov, lodžií a terás krát určená sadzba) do fondu opráv bytového domu určená na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu.

Rezerva fondov prevádzky, údržby a opráv v podmienkach bytového družstva nahradzuje odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí od 1. 7. 2008 samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1. 7. 2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení. Čerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu hodnotiaceho roka 2017 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné :

	Stav k 1.1.2017	Čerpanie 2017	Tvorba 2017	Stav 31.12.2017
SPOLU	13 934 352 €	6 763 544 €	6 870 262 €	14 041 070 €
Bytové domy, vrátane výhrad. tech. zariadení	13 617 825 €	6 651 389 €	6 778 130 €	13 744 566 €
Garáže	68 813 €	8 985 €	8 206 €	68 034 €
Bytové jednotky	247 714 €	103 170 €	83 926 €	228 740 €

Vyhradené technické zariadenia

Čerpanie finančných prostriedkov na VTZ t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarňa ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 349 934 €.

Stav Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2009 - 2017

Stav	k 31.12.2009	9 390 464 €
	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 €
	k 31.12.2016	13 934 352 €
	k 31.12.2017	14 041 070 €

Čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2009 – 2017

Stav	k 31.12.2009	5 034 727 €
	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 €
	k 31.12.2015	5 339 819 €
	k 31.12.2016	6 010 650 €
	k 31.12.2017	6 763 544 €

Z vyčerpaných finančných prostriedkov fondu opráv bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v Prvej stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 421 323,80 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 373 026,73- €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 610 086,40 €, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 121 598,16 €.

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod.. Nejde len o zvyšovanie fondu opráv, ale predovšetkým o investovanie finančných prostriedkov hlavne do obnovy, ktoré nám z dlhodobého hľadiska prinášajú úsporné energetické opatrenia, predlžujú životnosť stavebných prvkov bytových domov, znižujú možnosti výskytu plesní, zatečení a pod.. Je nutné upozorniť, že v nasledujúcich rokoch sa budú musieť pripraviť finančné a technické podmienky na modernizáciu výťahov z dôvodu ich bezpečných prevádzok. V nasledujúcich rokoch sa budú musieť vytvárať finančné zdroje na ochranu majetku z hľadiska požiarnej ochrany a investície do modernizácie požiarnych zariadení. Vlastníci mnohých bytových domov využili možnosť získať a investovať iné finančné zdroje ako vlastné. Ide predovšetkým o úverové zdroje stavebných sporení, využitie úverov zo ŠFRB a komerčných bánk. Je potrebné zdôrazniť, že bytové domy, ktoré majú nízku tvorbu fondu opráv vzhľadom k potrebám investícií do obnovy a modernizácie bytového domu, mali by prikrčiť k zvýšeniu tvorby fondu opráv, čo je zároveň predpokladom pre čerpanie cudzích zdrojov (ŠFRB, úvery

komerčných bánk). Pre získanie úverov je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi, alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov.

Fondy opráv nájomných bytov nám každoročne klesajú z dôvodu prevodov bytov do vlastníctva. Počet vlastníkov bytov narastá a týmto vlastníkom odpadá povinnosť tvoriť tento fond.

Fondy vyhradených technických zariadení sa od 1. 7. 2008 už netvorí, v zmysle zosúladienia Zákona č. 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 2017 ukázali správnosť dlhodobého plánovania tvorby fondov a následného čerpania a investícií a ukázali možnosti využitia iných zdrojov na obnovu.

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

K 31. 12. 2017 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13 505 bytov v 368 bytových domoch. Z uvedeného počtu bolo 12 308 bytov vo vlastníctve a 1 197 nájomných.

V priebehu roka 2 bytové domy vypovedali zmluvu o výkone správy a to bytový dom v obci Červenica 114 v okrese Sabinov a bytový dom na ulici 17. novembra 51 – 55 v Sabinove. Naproti tomu 7 bytových domov uzatvorilo zmluvu o výkone správy. Jedná sa o 2 bytové domy v Nižnej Šebastovej na ulici Slánska 20/A a Slánska 20/B, 1 bytový dom v obci Bzenov 104 a 4 bytové domy v Prešove – Solivare, na ulici Pri majáku 2, Pri majáku 3, Pri majáku 4 a Pri majáku 5.

Za obdobie od 1. 1. 2017 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 198 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 10 zmlúv a prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Okresný úrad v Prešove – katastrálny odbor, resp. Okresný úrad v Sabinove – katastrálny odbor vydali rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností k 156 zmluvám o prevode vlastníctva družstevného bytu a k 10 zmluvám o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Ostatné zmluvy neboli zatiaľ podpísané resp. bol podaný návrh na vklad vlastníctva a čakajú na povolenie vkladu.

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

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáží
Mesto Prešov	248	11 650	672	141
V. Šariš	16	214	26	6
Sabinov	25	829	57	7
Lipany	27	478	51	0
36 obcí	52	334	53	136
Spolu	368	13 505	859	290

Nezaplatením základného členského vkladu po prevode bytu do vlastníctva za obdobie od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 zaniklo členstvo v Bytovom družstve Prešov celkom 3 vlastníkom bytov. Za to isté obdobie na základe splnenia podmienok pre vznik členstva bolo prijatých za členov družstva 5 nových členov. BD Prešov k 31. 12. 2017 evidovalo celkom 4 903 členov. Z tohto počtu bolo 3 354 členov - vlastníkov, 1 197 členov - nájomcov a 352 nebývajúcich členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2016	2017
Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	38	41
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	6	4
Žiadosti o trvalé spolubývanie	14	11
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	16	16

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2016	2017
Kúpno – predajné zmluvy	283	262
Darovacie zmluvy	64	39
Zámenné zmluvy	3	-
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	80	80

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

V roku 2017 sme na základe požiadavky vlastníkov bytov pokračovali v modernizácii bytového fondu so zameraním na:

- tepelnú ochranu stavebných konštrukcií (ich dodatočné zateplenie),
- obnovu plochých striech (ich dodatočné vyspádovanie a zateplenie),
- rekonštrukciu šikmých striech,
- zastrešenie bytových domov strechami nízkeho sklonu (sedlové alebo valbové),
- výmenu výplňových konštrukcií v spoločných priestoroch bytových domov,
- modernizáciu a výmenu jednotlivých častí výtáhov, resp. výmenu pôvodných výtáhov za nové ako celok,
- výmenu vnútorných rozvodov studenej vody, teplej vody, kanalizácie, plynu a elektroinštalácie,
- úprava spoločných priestorov bytových domov (nové nášľapné vrstvy podlahových konštrukcií, maľby a nátery).

4.1. Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov

Obnovou plochých striech bytových domov predchádzame vzniku porúch z dôvodu zatekania dažďovej vody do vnútorného prostredia bytových budov, z dôvodu tvorby kondenzácie vodných pár na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp a plesní v bytových priestoroch. Cieľom obnovy plochých striech bytových domov je taktiež zlepšenie požadovaných tepelnotechnických parametrov existujúcich

strešných plášťov bytových budov (tepelný odpor stavebnej konštrukcie R ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$), zníženie súčiniteľa prechodu tepla konštrukcie U ($\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$), zníženie mernej potreby tepla na vykurovanie bytovej budovy ($Q_{H,nd}$ v $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$).

V rámci obnovy plochých striech bytových domov sa v roku 2017 najčastejšie uplatňovala technológia dodatočného vyspádovania pôvodného strešného plášťa vrstvou spádového penobetónu v spáde min 1° , čím sa vlastne skončila éra plochých striech s nulovým spádom, ktoré sú v mnohých prípadoch jednou z najčastejších príčin zatekania vody do vnútorného prostredia bytových budov. Aplikáciou uvedenej technológie je možné dôkladne a bezpečne odvieť zrážkovú vodu z plochých strešných konštrukcií. Po dodatočnom vyspádovaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného plášťa v zmysle platných nových tepelnotechnických noriem (STN 73 0540 - 2, 3 z roku 2012 - Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov, tepelná ochrana budov) so zohľadnením toho času už sprísnených požiadaviek z hľadiska stavebnej tepelnej techniky a to aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu (EPS Stabil) v hrúbke od 220 mm s cieľom dosiahnutia požadovaných hodnôt tepelného odporu pre rekonštruované strešné plášte s prihliadnutím na energetickú certifikáciu budov potrebnú ku kolaudácii budov po ich významnej obnove (v zmysle zákona č. 300/2012, ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov) a v zmysle vyhlášky č. 324/2016, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov.

V druhom prípade sa na základe požiadaviek vlastníkov bytov v bytových domoch uplatňovala technológia vyspádovania a potrebného zateplenia pôvodného strešného plášťa aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu v spáde min 1° (aplikácia spádových klinov – tepelná izolácia na báze stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, ukladaná na väzbu). V tomto prípade hydroizolačnú vrstvu strešného plášťa tvorí mPVC fólia hrúbky minimálne 1,5 mm uložená na separačnú vrstvu (geotextíliu). PVC fólie boli buď mechanicky kotvené, alebo sa aplikovala technológia zaťaženia hydroizolačnej vrstvy novou zaťažovacou vrstvou – štrkom v zmysle statických požiadaviek. Druhou používanou alternatívou novej hydroizolačnej vrstvy strešných plášťov boli samolepiace asfaltové pásy aplikované na tepelnoizolačnú vrstvu zo stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, pričom finálne vrchné asfaltové modifikované pásy boli aplikované natavením.

Samotnú rekonštrukciu strešných plášťov 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 dvojplášťových striech bytových domov, kde ukladanie tepelnoizolačnej vrstvy stráca význam bez dodatočného zateplenia obvodového plášťa (potrebné uzatvorenie prevetrávanej vzduchovej vrstvy). Uvedený spôsob rekonštrukcie bolo možné využiť predovšetkým na strechách s dostatočnými spádovými vrstvami v zmysle platných slovensko-technických noriem a odbornej literatúry. Súčasťou týchto rekonštrukcií bola výmena klampiarskych stavebných prvkov (napr. oplechovanie atiky, výmena striešok nad lodžiami a pod.) vrátane strešných výlezov.

Vzhľadom na časté opakujúce sa poruchy plochých striech s nulovým spádom bola na základe požiadavky vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Ďumbierska 7, 9, 11, Prešov, aplikovaná technológia zastrešenia bytového domu krovovou konštrukciou (sedlového tvaru) nízkeho sklonu a v bytovom dome na ul. Jakubovanská 5, 6, Sabinov, aplikovaná technológia zastrešenia bytového domu väzníkovou konštrukciou (sedlového tvaru) nízkeho sklonu. Strešná krytina bola navrhnutá a následne zrealizovaná z LPL plechu. Nová tepelnoizolačná

vrstva bola ukladaná (voľne uložená so vzájomným preložením) na stropnú konštrukciu posledného nadzemného podlažia.

Súčasťou obnovy plochých striech bytových domov v roku 2017 bola aj dodávka a montáž ventilačných turbín s cieľom oživenia v mnohých prípadoch nefunkčného odvetrania vnútorného prostredia bytových budov a s cieľom predchádzania vzniku kondenzácie vodných pár na vnútornom povrchu stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp v bytových priestoroch. Ventilačné turbíny pracujúce na princípe termodynamického vztlaku (nie je potrebný zdroj energie) sa navrhujú osobitne pre stavebnú sústavu BA-NKS, T 06B alebo P1.14, pričom rozhodujúcim faktorom je účinná výška vetracieho potrubia. V roku 2017 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 2 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalčných šachtách).

V roku 2017 boli rekonštruované strešné plášte na týchto bytových domoch:

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Radatice 104	184 m ²	Modif.pásky+EPS	8.996,50 €
2	Vihorlatská 14, 15, 16	684 m ²	Modif.pásky+EPS	54.533,14 €
3	Puškinova 21, 22, Sabinov	740 m ²	Plech.krytina+MW	69.268,19 €
4	Nám. sv. Martina 43-49, Lipany	713 m ²	Plech.krytina+MW	62.406,- €
5	Mukačevská 2, Prešov	286 m ²	Modif.pásky+EPS	37.146,49 €
6	Mukačevská 4, Prešov	286 m ²	Modif.pásky+EPS	36.251,06 €
7	Lomnická 4-10, Prešov	698 m ²	Modif. pásky	29.907,28 €
8	Levočská 71-79, Prešov	1412 m ²	PVC fólia	74.213,30 €
9	Ďumbierska 7, 9, 11, Prešov	896 m ²	Plechová krytina+MW	76.962,31 €
10	A. Sládkoviča 3, 4, Veľký Šariš	510 m ²	Modif.pásky+EPS	26.479,32 €
11	Jakubovanská 5, 6, Sabinov	705 m ²	Plech.krytina+MW	66.761,45 €
	C e l k o m:	7.114 m²		542.925,04 €

V roku 2017 bola začatá rekonštrukcia strešného plášťa bytového domu na ul. Prešovská 16-18, Sabinov a Royova 4, 6, Prešov. Ukončenie je plánované v roku 2018.

4.2. Realizácia programu odstránenia systémových porúch

Zmenou Zákona č.150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a Vyhlášky 284/2013 MDVaRR SR sú dotácie zaradené ako jeden z účelov podpory v zmysle zákona o ŠFRB. Dotácie na odstránenie systémových porúch sú upravené zákonom č. 134/2013 Z.z., platným od 1. 1. 2014 a jedná sa o poskytnutie dotácie do výšky 70% oprávnených nákladov pre :

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

V našom prípade sa jedná hlavne o poruchy balkónov a lodží. V roku 2017 nebola uplatnená ani jedna žiadosť na odstránenie systémových porúch z dôvodu zmeny legislatívy a tým aj obmedzenej možnosti uplatnenia dotácie.

4.3. Realizácia obnovy bytových domov

V roku 2017 pokračovala realizácia obnovy bytových domov. V rámci obnovy bytových domov bola realizovaná obnova ich strešných konštrukcií, zateplenie obvodového plášťa kontaktným zateplovacím systémom predovšetkým na báze vypeňovaného penového polystyrénu (EPS F), 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 (významnú) 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 9 bytových domoch, kde v roku 2017 bolo realizované zateplenie obvodového plášťa súčasne so zateplením obvodových stien lodží bytových domov (alebo balkónov).

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

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

Realizácia obnovy bytových domov v roku 2017:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Lomnická 18-22, Prešov	309.153,71 €	3 750	Zateplenie + plasty + zádveria
2.	Mukačevská 4, Prešov	174.670,69 €	1 015	Zateplenie + závesné balkóny
3.	Pavl. námestie 19-21, Prešov	204.117,45 €	2 174	Zateplenie + balkón. zábradlia
4.	Čergovská 10, 12, Prešov	199.284,35 €	2 877	Zateplenie + lodž. zábradlia