

5.	Nám. sv. Martina 43-49, Lipany	166.878,19 €	2 321	Zateplenie
6.	Jarková 14, Svinia	49.482,52 €	744	Zateplenie
7.	Magurská 12, 14, Prešov	410.960,05 €	3 800	Zateplenie
8.	Oravská 1-3 Prešov	355.728,86 €	3 126	Zateplenie
9.	Vajanského 12 Prešov	93.517,74 €	937	Zateplenie + kotolňa
10.	Moyzesova 29, Lipany	82.895,52 €	810	Zateplenie + lodž zábradlia
11.	Nám. sv. Martina 67-71, Lipany	179.874,10 €	1 839	Zateplenie + plasty + zádveria
	Spolu:	2 226 562,18 €	23 393	

V roku 2017 bola začatá obnova bytového domu na ul. Prešovská 16 - 18, Sabinov, Magurská 4,6, Prešov, Hviezdoslavova 10, 11, Veľký Šariš, Nám. sv. Martina 38 - 44, Lipany. Ukončenie je plánované v roku 2018.

4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu

Údržba realizovaná dodávateľským spôsobom vyplýva hlavne z plánu údržby a opráv, a z dodatočných požiadaviek užívateľov a vlastníkov bytov na práce charakteru HSV a PSV. Vlastníci cieľavedomejšie začali využívať finančné prostriedky z fondu FPÚaO pre obnovu a modernizáciu bytového fondu. Prejavuje sa to predovšetkým zamedzením ochladzovania spoločných priestorov a únikov tepla prechodovými dverami výmenou za plastové a doteplením stropných konštrukcií suterénov, výmenou schodišťových stupňov a podest z PVC za dlažbu v interiéroch a vonkajších schodišťových stupňov.

Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby za rok 2017

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v € rok 2017	Finančný náklad v € rok 2016	Finančný náklad v € rok 2015
Bežné stav. práce HSV, PSV	274 330,46	452 323,79	269 123,33
Odstránenie chýb panel. škár	-	-	-
Maľby a nátery	12 277,94	14 095,76	49 277,93
Klampiarske a zámoč. práce	7 174,82	4 928,54	12 538,83
DDD	17 095,20	1 7 216,96	21 161,72
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	-	-	-
Výmena vchodových dverí, okien	97 917,88	210 138,09	296 502,92
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	138 679,59	77 898,22	62 011,65
C E L K O M :	547 475,89	776 601,36	710 616,38

V rámci prác HSV a PSV bol najvyšší počet požiadaviek na výmenu krytiny PVC v schodištiach za keramické dlažby, výmenu poškodennej dlažby na lodžiach, opravu odkvapových chodníkov a iné. Uvedený prehľad zobrazuje zníženie nákladov na údržbu v roku 2017 oproti roku 2016 aj z dôvodu, že veľká časť bytových domov je zateplená a súčasťou obnovy bytových domov sú aj ostatné stavebné práce v spoločných priestoroch.

4.5. Hygienické nedostatky v bytoch

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

Výskyt plesne v bytoch riešime individuálne s krátkodobým účinkom vykonaním náterov na báze akrylátových živíc hmotou MERGAL K2, PENAD BC 650 s konečnou úpravou ACTIN THERMO. Výskyt plesní okolo okien je v značnej miere spôsobený nedodržaním technologických postupov pri montáži plastových výrobkov a nedostatočným vetraním.

4.6. Odstránenie chýb panelových škár

V roku 2017 neboli realizované odstránenia chýb panelových škár z dôvodu riešenia zateplenia obvodových plášťov, vrátane vyplnenia škár. V prípade požiadavky na tieto práce odporúčame nasledovné technologické postupy:

1. tesniace pásy „IZOFLEX“ + akrylátový tmel „KVADROPROFI“
2. polyuretánová pena „KVADRO“ + akrylátový tmel „KVADROPROFI“
3. izolačný materiál „MIRELON“ + akrylátový tmel „S-T1 DENBRAVEN“,

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

4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia

Celoplošná deratizácia bola vykonaná v mesiaci máj v súlade s § 6 Zákona č. 369/90 Zb. o opatreniach proti prenosným chorobám a na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, Sabinov, Lipany a Veľký Šariš. Okrem celoplošnej deratizácie boli vykonané postreky proti mravcom, kde bol použitý prípravok „MONITOR MONOMORIUM PH“ a K-OTHRINE 2% v bytoch a v spoločných priestoroch. Proti inému obťažnému hmyzu bol použitý prípravok „DURACID“. Za rok 2017 bola dezinfekcia vykonaná v 35-ich bytových domoch a to aj opakovane. Zvýšený počet hlodavcov v bytových domoch v posledných rokoch bez súčinnosti ďalších správcov a hlavne miest nevedie k spokojnosti s riešením tohto problému. Evidujeme zvýšený počet výskytu ploštíc v bytoch, ktoré sú riešené opakovanými postrekmi

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

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

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

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

Za rok 2017 sme odpovedali a zaujali stanovisko k 479 zápisniciam zo schôdzi vlastníkov.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2017 boli vykonané v 86-tich bytových domoch odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení. Zistené závady pri odborných prehliadkach sú priebežne odstraňované strediskom údržby BD Prešov. Závady väčšieho charakteru sú odstraňované dodávateľsky.

Výmeny rozvodov v roku 2017 boli zrealizované v týchto bytových domoch:

P.č.	Bytový dom	Cena v €	Rozsah	Dodávateľ
1	Hviezdoslavova 1-3 Veľký Šariš	20 996,14	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
2	Hviezdoslavova 4-6 Veľký Šariš	21 576,05	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
3	Vajanského 2-6	57 910,82	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
4	Požiarnická 25	2 982,52	Vnútná ležatá kaanalizácia	Vokup klim, s.r.o.Prešov
5	Jarkova 32, Lipany	3 584,71	SV,odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
6	Smrekova 5,7,9	62 204,90	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
7	Bernoláková 11	53 945,16	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
8	Vansovej 4,5,6	62 335,-	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
9	M. Nešpora 35,37,39	54 760,50	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
10	Solivarská 37,39	22 108,40	TÚV,SV,odpad,plyn	Čopa s.r.o. Drienov
11	Solivarská 41,43	22 106,40	TÚV,SV,odpad,plyn	Čopa s.r.o. Drienov
12	Solivarská 67,69,71	34 344,00	TÚV,SV,odpad,plyn	Proservis Strážske
13	M. Benku 2,4	33 596,15	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
14	Federátov 2-6	59 319,32	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
15	Justičná 2,4,6	60 481,10	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
16	Prostejovská 50-60	98 049,52	ELI	ELITT energo, Prešov
17	Štúrova 33,35,39	17 400,00	ELI	DAMAR plus s.r.o.Košice
18	Nám.sv. Martina 87-93, Lipany	7 633,85	ELI	Ján Bañas -SIXI Lipany
19	Vajanského 12	5 997,32	ELI	ELITT energo, Prešov
20	Magurská 4,6	25 806,09	ELI	ELITT energo, Prešov
	Spolu:	727 137,95		

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2017 bolo celoročne stabilné. Avšak po zúčtovaní všetkých nákladov ku koncu roka, môžeme konštatovať, že hospodársky výsledok správy je – 2 931 €. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 1 339 184 € a celkové výnosy činili 1 336 253 €.

Predstavenstvo BD, vedenie družstva za aktívnej pomoci výberových komisií analyzovalo na svojich zasadnutiach stav nákladov a výnosov. Napriek pretrvávajúcim nízkym úrokovým sadzbám sa pozitívne prejavilo denné sledovanie finančného trhu vo výnosovej oblasti v prospech všetkých účtov v správe Bytového družstva Prešov.

V roku 2017 ovplyvňovali hospodársky život družstva aj znížené výnosy z bankových účtov, keď úroky na účtoch sa pohybovali v rozmedzí od 0,01 % max do 0,15 % a výrazne vzrástli poplatky za operácie. Platobná disciplína samotných užívateľov bytov je na hranici udržateľnosti platenia úhrad za služby spojené s bývaním. V nasledujúcich hospodárskych rokoch môžeme v rámci už schválených a pripravovaných legislatívnych zmien zákonov očakávať zvýšenie režijných nákladov z dôvodu kvalitného zabezpečenia všetkých zmien legislatívnych noriem a zákonov pri výkone samotnej správy bytov a nebytových priestorov, najmä novoschválené daňové a odvodové zaťaženie, a nový zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch. Príspevok na správu bol upravený od 1.7.2017. Inflácia potvrdená štatistickým úradom bola na úrovni 1,3 %, ktorá sa prejaví v roku 2018.

Náklady v roku 2017 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov. Boli ponechané opravné položky na pohľadávky z predchádzajúcich období po splnení náležitých právnych noriem, rezervné položky pre pokračujúce súdne spory, ale aj možné nové súdne spory z titulu neplatenia úhrad spojených s užívaním bytov a iným pohľadom bánk na zákonné záložné právo a s tým súvisiacimi zápismi záložného práva do katastra. Taktiež v dôsledku pretrvávajúcej dlhovej finančnej krízy, následnými novelami účtovných a daňových zákonov, keď sa spresnili tvorby ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady, sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne dozorovaná auditorom.

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

V nákladovej oblasti správy sa jednotlivé časti oproti predchádzajúcemu roku percentuálne znižujú alebo zvyšujú. Niektoré položky po doporučení orgánmi ekonomickej komisie Slovenského zväzu bytových družstiev a zamestnancami daňového riaditeľstva sa účtujú na novourčených doporučených nákladových účtoch.

Režijné náklady sú spojené so základnými pracovnými činnosťami družstva a to: náklady kancelárskych potrieb ako papier, všeobecné kancelárske potreby, kopírovacie stroje,

drobné servisné práce na výpočtovej technike, ekonomická, technická, právna, odborná literatúra, zbierky zákonov a denná tlač. Elektrická energia, náklady na studenú vodu a ústredné kúrenie ako aj náklady na údržbu sú porovnateľné s predchádzajúcimi obdobiami. Náklady na cestovné a reprezentačné náklady v porovnaní s predchádzajúcim obdobím poklesli. Náklady spojené s využívaním spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami, dodávateľmi, finančnými inštitúciami a pod. nepatrne poklesli oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku. Výrazne stúpili náklady spojené s realizáciou zosúladienia nových noriem a požiadaviek so softwarovým vybavením počítačovej techniky z dôvodu elektronizácie registratúry, písomností súdnych elektronických podaní, nových bankových elektronických prevodov a úhrad. Nové účtovné postupy pri práci audítora a preddavky na audítorskú činnosť sú spojené s nárastom toho nákladu. Náklady nemateriálovej povahy tvoria predovšetkým náklady spojené so školeniami, drobná údržba dopravných prostriedkov a spracovaním rozúčtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené so zabezpečením vykonania auditu hospodárenia, inzertné služby. Najväčší podiel v týchto nákladoch tvoria prostriedky právnej služby, súdne poplatky a trovy súdnych konaní. Tieto náklady vedú pozitívne k stabilizácii pohľadávok za služby spojené s bývaním. Sú taktiež náklady súvisiace s inkasnými poplatkami Slovenskej pošty, ako aj náklady softwarového vybavenia – sú porovnateľné s predchádzajúcim rokom. Náklady spojené so zabezpečením odborných elektro skúšok, skúšok výťahov, požiarneho zabezpečenia stúpili z dôvodu zvýšenej nutnosti kvalitného zabezpečenia týchto vyhradených technických zariadení a z dôvodu zvýšenia ochrany majetku pred požiarom. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej Kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného Zákonníka práce. Zákonné sociálne poistenie je závislé od miezd zamestnancov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia. V zákonomnom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali práce na základe dohôd. Náklady pre volené orgány sú v súlade s platnou smernicou odmeňovania volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1. 6. 2015. Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná nárastom alebo poklesom cien, tovarov a služieb a inflácie. Náklady na čistiace a ochranné pomôcky slúžia na nákup ochranných a čistiacich pomôcok pre zamestnancov z dôvodu povinnosti ochrany zdravia pri práci, aby nedošlo k pracovným alebo iným úrazom na zdraví zamestnancov – dodržiavanie pokynov Inšpektorátu práce. Odchodné bolo zabezpečené v súvislosti s odchodmi zamestnancov do dôchodku a dodržaní Zákonníka práce a platnej Kolektívnej zmluvy. Daň z nehnuteľností zodpovedá platobnému daňovému predpisu za budovy a pozemky vo vlastníctve Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, koncesionárske poplatky, náklady na kolký a daň z prevodu a prechodu nehnuteľností. Náklady spojené s predajom bytov a pozemkov vo vlastníctve BD sú kryté výnosom. Ostatné prevádzkové náklady obsahujú príspevky do Fondov opráv bytovým domom, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve BD Prešov, ďalšie náklady tvoria súdnoznalecké posudky, nákup kolkov je krytý výnosom a taktiež úhrady za odpočtárov. Táto položka obsahuje z dôvodu právnych zmien príkazných zmlúv a dohôd vyplatenie odmien odpočtárom v predmetnom hospodárskom roku. V položke dary družstvo prispelo finančne na činnosť škôl pre integrované deti. Odpisy hmotného investičného a drobného investičného majetku mierne klesli oproti minulému obdobiu. Na základe právnych nariadení ministerstva financií a daňového riaditeľstva sa ponechali opravné položky, ktoré spĺňajú právne,

účtovné a daňové podmienky. Tento náklad nie je zohľadnený v nákladoch na jednu bytovú jednotku.

Daň z príjmov z bežnej činnosti je nižšia oproti predchádzajúcemu obdobiu. Vnútropodnikové náklady sú kryté vnútropodnikovými výnosmi.

2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky

2.1. Pohľadávky

Bytové družstvo Prešov eviduje k 31. 12. 2017 pohľadávky vo výške :

Celkom:	15 154 703 €
Z toho : - z obchodného styku	13 462 170 €
- ostatné pohľadávky	40 709 €
- daňové pohľadávky a dotácie ŠFRB	1 651 824 €

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú pohľadávky za služby pre užívateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú vždy s poukázanými finančnými prostriedkami od užívateľov bytov vo vyúčtovaní predpisov mesačných zálohových platieb za rok 2017 v I. polroku 2018. Taktiež sú tu aj pohľadávky od údržbárskych firiem, ktoré neboli do konca hodnotiaceho roku vysporiadané.

Ostatné pohľadávky predstavujú materiál zo skladu poskytnutý zamestnancom – údržbárom v roku 2017 a zúčtovaný v roku 2018.

2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31. 12. 2017 predstavujú čiastku 298 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	726 užívateľov	102 tis. €
Od 501 € - 1000 €	78 užívateľov	53 tis. €
Od 1001 € - 3000 €	53 užívateľov	82 tis. €
Nad 3000 €	10 užívateľov	60 tis. €

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

V roku 2017 vedenie, bytová komisia, právny referát BD ako aj úsek správy venovali pracovné úsilie práci s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol veľký časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj dohody, predvolávanie, súdne vymáhania a pod.

2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

Záväzky celkom :	57 170 221 €
Z toho:	
dlhodobé - /fondy/	28 061 523 €
- rezervy	65 865 €
- bankové úvery	12 820 462 €
krátkodobé - z obchodného styku	15 806 506 €

- voči zamestnancom	81 671 €
- sociálne zabezpečenie	116 960 €
- daňové záväzky a dotácie	88 948 €
- anuitné záväzky	10 263 €
- iné záväzky	87 122 €

Záväzky z obchodného styku predstavujú nevysporiadané preddavky užívateľov bytov za služby spojené s bývaním, ktoré sa vysporiadajú so skutočnými nákladmi od dodávateľov vo vyúčtovaní za rok 2017 v I. polroku 2018. Záväzky zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa zrovnávajú v roku 2018.

Iné záväzky predstavujú odborové zrážky, zrážky z miezd, úrazové poistenia, členské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov pri prevode bytov – vysporiadajú sa v hospodárskom roku 2018.

2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory

Na základe doporučení ministerstva financií a daňového riaditeľstva a pokynov z pravidelných porád ekonomických zamestnancov organizovaných SZBD Bratislava, Bytové družstvo Prešov v roku 2017 opätovne ponechalo účtovne vytvorené opravné položky vzhľadom na možný vznik rizikových a dlhodobých pohľadávok u ekonomických jednotiek ovplyvnených hlavne finančnou a dlhovou krízou a novým právnym postojom bánk k otázke zákonného záložného práva. Vytváranie opravných položiek neznamena, že ekonomická jednotka príde o finančné prostriedky. Ak v budúcnosti u dlžníkov dôjde k predaju majetku, finančné prostriedky budú plusovo pripísané do hospodárskeho výsledku v danom období.

BD Prešov na základe možného nárastu neplatičov, resp. problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatičmi ponechalo v roku 2017 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 21 386 € a v budúcnosti sa táto rezerva bude upravovať v závislosti od počtu neplatičov a výšky dlhov za úhrady za služby spojené s bývaním. Taktiež sú vytvorené rezervy vo výške 44 478 € pre členské záležitosti Slovenského zväzu bytových družstiev.

3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia

Nasledujúca tabuľka vyjadruje stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2017:

	Pohľadávky za služby spojené s bývaním	Zastavené konania – úhrada	Výpovede z nájmu bytu	Výpovede -upustené z dôvodu úhrady dlhu	Vypratanie bytu – podané žaloby	Zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu
	1	2	3	4	5	6
Počet žalôb	68	22	4	2	/	/
Finančné vyjadrenie v €	70 574,78	24 660,19	/	/	/	/

Legenda:

- 1/ Jedná sa o podané žaloby, týkajúce sa vymáhania úhrady za služby spojené s bývaním a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a na správu domu u vlastníkov bytov.
- 2/ Jedná sa o žaloby, u ktorých bola žalovaná istina, príslušenstvo pohľadávky – poplatok z omeškania, ako aj trovy konania uhradené.
- 3/ Zahŕňa výpovede z nájmu bytu dané nájomcom z dôvodu neplatenia nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace.
- 4/ Jedná sa o výpovede z nájmu bytu, u ktorých dlžné nájomné bolo uhradené, preto BD Prešov upustilo od výpovede z nájmu bytu.
- 5/ Po zabezpečení všetkých prostriedkov na zabezpečenie úhrady dlžného nájomného sú podávané žaloby na vypratanie bytu.
- 6/ Vyjadruje počet žalôb o vypratanie bytu, u ktorých bolo zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu na nájomnom.

4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO**BOZP**

Na úseku BOZP boli úlohy plnené podľa plánu. Kontrola stredísk bola vykonaná námatkovo a to v mesiacoch január a júl. Kontrola na požívanie alkoholických nápojov a iných omamných látok bola vykonávaná námatkovo. Kontrola čerpania a používania OOPP bola vykonaná v mesiaci október 2017.

Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP a prvej pomoci bolo vykonané v mesiaci júl 2017.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná dňa 26. 6. 2017. Žiadne nedostatky neboli zistené.

Záverom môžeme skonštatovať, že na úseku BOZP neboli zistené žiadne nedostatky hlbšieho charakteru. Zistené nedostatky boli okamžite odstránené.

Požiarna ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2017 plnené v zmysle platných predpisov a to nasledovne: Kontrola bytových domov v správe BD Prešov bola vykonávaná raz za 12 mesiacov a to na každom bytovom dome. Zistené nedostatky boli zaznamenané v Požiarnej knihe a následne boli odstránené.

Kontrola stredísk bola vykonaná raz za 3 mesiace. Nedostatky neboli zistené.

Školenie všetkých zamestnancov BD Prešov bolo vykonané v mesiaci júl 2017.

Prehliadky a tlakovanie hadíc požiarnych vodovodov (hydrantov) sú vykonávané podľa harmonogramu raz za 12 mesiacov a zároveň podľa potreby sú doplňované. Revízie a prehliadky elektrických, plynových a vyhradených technických zariadení a bleskozvodov prebiehajú podľa harmonogramu v súlade s platnými normami.

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

OR HaZZ v Prešove v dňoch 20. 4. 2017 a 26. 4. 2017. Dňa 26. 7. 2017 boli vykonané následné kontroly. Zistené nedostatky pri komplexnej kontrole boli pred vykonaním následnej kontroly odstránené.

V roku 2017 boli realizované projekty na prepočet únikových ciest na 22 bytových domoch, kde bola uplatnená požiadavka. Na jednom bytovom dome aj napriek požiadavke realizácia nebola uskutočnená.

Civilná ochrana:

Na úseku CO boli úlohy plnené v zmysle stanoveného plánu.

Dokumentácia bola doplnená v zmysle platných zákonov.

5. Vybavovanie agendy

Písomné podania sa na Bytovom družstve Prešov vedú v súlade s Registratúrnym poriadkom a registratúrnym plánom schváleným Štátnym archívom v Prešove.

V registratúrnom denníku na sekretariáte predsedu BD za rok 2017 je zaevidovaných celkom 3890 (z toho 483 zápisníc) došlých písomných podaní. Od 2. 1. 2017 sa vedie na Bytovom družstve Prešov evidencia došlej a odoslanej pošty na sekretariáte predsedu v elektronickej podobe, predošlé roky sa evidovalo písomne v Registratúrnom denníku.

Zásielky sa odosielaajú obyčajnou poštou, doporučene, na návratku (doručenku), ďalej zamestnancami BD Prešov, ako aj cestou splnomocnených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorí zabezpečujú prevzatie pozvánky na schôdze nájomníkov a vlastníkov bytov.

Vyúčtovania za služby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesačné predpisy zálohových platieb doručovali oproti podpisu zamestnanci bytového družstva. Všetky podpisové hárky boli vrátené späť na družstvo s tým, že mesačné predpisy platieb prevzalo 11 318 vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporučenou poštou, vyúčtovanie neprevzali z dôvodu odcestovania do zahraničia, alebo prenajatia bytov podnájomníkom.

Prehľad písomných odoslaných podaní z Bytového družstva Prešov podľa počtu kusov od r. 2013 do roku 2017.

Rok	obyčajné listy	doporučené	doporučené s návratkou	spolu ks
2017	8 196	3 593	236	12 025
2016	9 690	4 105	215	14 010
2015	9 603	3 368	251	13 222
2014	10 727	5 534	323	16 584
2013	10 534	5 046	143	15 723

Pravidelne je zaslaný vyplnený e-Podací hárok elektronickou poštou, ktorý predstavuje zoznam listov cez informačný systém. Tieto zaslané podacie hárky sa archivujú na ústredni a sekretariáte BD Prešov.

IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK

Strediska údržby za hodnotené obdobie je možné hodnotiť priaznivo. Rozpis nákladov a príjmov je zrejmy z tabuľky č. 2. Jednotlivé strediská dosiahli nasledovné výsledky:

Stredisko	Náklady v €	Výnosy v €	Hospodársky výsledok v €
Bajkalská	319 425,-	305 896,-	-13 529,-
Karpatská	377 382,-	419 632,-	42 250,-
S p o l u :	696 807,-	725 528,-	28 721,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby oproti roku 2016 nebolo priaznivejšie. Stredisko Karpatská dosiahlo lepší hospodársky výsledok, ktorý sa prejavil po zmenách súvisiacich so znížením stavu zamestnancov a ďalších opatrení vykonaných v predchádzajúcich obdobiach.

V ďalšom období bude upravená hodinová zúčtovacia sadzba a paušálna platba výťahov v závislosti od zvýšených nákladov po pravidelnom vyhodnocovaní mesačných ekonomických ukazovateľov a s prihliadnutím na dosiahnutie kladného hospodárenia jednotlivých stredísk.

Bytové družstvo Prešov v základnej činnosti vlastnej údržby zabezpečuje práce inštalatérske, kúrenárske, udržiavanie hydraulicky vyregulovaných tepelných zariadení, stolárske, zámočnícke, sklenárske, maliarske, murárske, údržbu plynových zariadení, podlahárske práce, montáž regulačnej techniky, čistenie kanalizačných rozvodov, opravy striech, kontrolu a odstraňovanie závad požiarnych vodovodov, zatepľovanie suterénov, zámočnícke práce (mreže na okná, stojany na bicykle), náter výťahových šacht, prečisťovanie dažďových zvodov, nátery a opravy atikových plechov, opravy vetracích potrubí, izoláciu kanalizácie, opravy ako aj rekonštrukcie strešných plášťov, výmena rozvodov vody a odpadu vrátane odstraňovania a likvidácie azbestu.

Činnosť vlastnej údržby sa odvíja od schváleného plánu opráv a údržby na sledované obdobie, zabezpečenie bežnej údržby, výmeny vodomeroch po dobe ciachu, vykonávaní odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a poskytovaní havarijnej služby pri odstraňovaní havarijných porúch a závad v priebehu roka, ale aj počas sviatkov a dní pracovného pokoja.

1. Stredisko údržby Bajkalská

Plnenie ročných úloh vyplývajúcich z plánu opráv a údržby, ako aj z odstraňovania hlásených závad v priebehu roka je zabezpečované stálym obsadením profesií. V termíne január – september plnenie úloh zabezpečovalo 14 zamestnancov, od októbra do konca roka sa ich počet znížil odchodom inštalatéra na 13 zamestnancov. Stredisko údržby zabezpečovalo služby, ako aj komplexné spracovanie pracovných listov a faktúr po účtovnej stránke pre vlastníkov bytov v správe Bytového družstva Prešov, ako aj od cudzích odberateľov.

Jednou z hlavných úloh strediska údržby v roku 2017 bolo zabezpečiť inštaláciu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá v bytoch bytových domoch, ako aj montáž rádio modulov na bytové vodomery k vykonávaniu odpočtov bez vstupovania do bytov, ktoré boli realizované v bytových domoch Čergovská 26,28 a Záhradná

15,17. V súčasnosti realizujeme servis PRVN typu Enbra, Caloric, Siemens, Kundo a Brunata. Predlžovanie funkčnosti PRVN Brunata zabezpečujeme výmenou batérií, čo je podstatne lacnejšie ako ich výmena za nové.

Obnovením súhlasov na nakladanie a prevoz nebezpečných odpadov v pôsobnosti okresov Sabinov a Prešov a nakoniec zastrešením úradom v pôsobnosti kraja v Prešove, stredisko údržby Bajkalská likviduje nebezpečný odpad s obsahom azbestu pri výmene poškodených častí – havarijných stavov na stúpačkách odpadov v bytových jadrách, ako aj produkty pri opravách výťahov (mazadlá, oleje, laná).

Sledovanou činnosťou strediska údržby je hlavne odstraňovanie väd zistených OR HaZZ Prešov, ktorí v priebehu roka 2017 vykonali jednu komplexnú protipožiarnu kontrolu v termíne 26. 4. 2017. Zistené závady (zabezpečovanie požiarnych uzáverov v spoločných priestoroch samozatváračmi, doplnenie chýbajúcich ručných hasiacich prístrojov), boli odstránené v určených termínoch, čo potvrdila následná kontrola OR HaZZ Prešov. V roku 2017 stredisko údržby v plnom rozsahu zrealizovalo kontrolu požiarnych vodovodov a tlakových skúšok požiarnych hadíc, v súlade s Vyhláškou MV SR č. 699/2004 § 15 ods.2, Z. z. o kontrole zariadení na dodávku vody na hasenie požiarov po ich odovzdaní do užívania, v zmysle spracovaného harmonogramu raz za 12 mesiacov s doplnením predpísanej požiarnej výzbroje.

Odborné prehliadky plynových zariadení vyplývajúce z ročného harmonogramu vykonal revízny technik strediska údržby v 139-tich bytových domoch s 4 045 bytovými jednotkami. V spolupráci s plyn inštalátorom boli zároveň odstránené zistené závady.

V bežnej údržbe evidovanej v knihách nahlášok za rok 2017 sme zaevidovali 3096 nahlášok z dennej údržby a 965 nahlášok je zaznamenaných a riešených havarijnou službou.

V roku 2017 bola ukončená oprava strešných krytín na administratívnej budove strediska údržby Bajkalská a na budove garáží, archívu a prenajatých priestorov, ktorá bola začatá v roku 2016 opravou strešnej krytiny a výstuže konštrukcie nad skladoom a dielňou strediska údržby.

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

Doprava

Nosnou činnosťou strediska doprava je zabezpečenie operatívosti stredísk údržby, preprava údržbárov a materiálu na pracoviska.

V roku 2017 stredisko disponovalo 11-imi motorovými vozidlami.

V mesiaci marec 2017 bolo odpredané osobné motorové vozidlo Škoda Octavia EČ PO 278 DT pre nevyhovujúci technický stav a zároveň zakúpené osobné motorové vozidlo Opel Corsa EČ PO 385 FZ.

Počas roku 2017 boli podľa potreby zrealizované opravy na motorových vozidlách:

- zakúpenie akumulátora, oprava brzd, výmena ložísk kolies, silenbloku motora, čapu riadenia, výmena kľučky a zámku zadných dverí, výmena oleja a filtrov na vozidle Opel Vivaro EČ PO 996 CU,
- vykonané servisné prehliadky po prvom roku užívania na vozidle Opel Corsa van EČ PO 096 FS a po treťom roku užívania na vozidlách Opel Insignia EČ PO 748 EV a Opel Combo EČ PO 250 EX spojené s výmenou oleja a filtrov,
- výmena spúšťača skla predných dverí, servisná prehliadka vozidla /elekt./ na vozidle Opel Meriva EČ PO 331 EU,

- výmena sviečok zapalovania, cievky, mechaniky stieračov a tiahla, výmena oleja, zakúpenie letných pneumatík a oprava vozidla Opel Corsa PO 229 CH po autohavárii.
- zakúpenie diskov a zimných pneumatík na vozidlo Opel Corsa EČ PO 385 FZ,
- výmena termostatu, snímača tl. oleja, výmena oleja, kontrola úniku paliva a výmena priepusti paliva na vozidle EČ PO 172 DG,
- na vozidle Opel Insignia EČ PO 748 EV boli vymenené brzdové doštičky,
- výmena oleja, snímača tlaku oleja, vzpery stabilizátora na vozidle Opel Combo EČ PO 174 DG,
- technické a emisné kontroly boli vykonané na vozidlách Opel Corsa EČ PO 172 DG, Opel Combo EČ PO 174 DG, Opel Vivaro EČ PO 996 CU, Opel Vivaro EČ PO 398 DX a na vozidle Opel Meriva EČ PO 331 EU spojené s prípravou vozidiel na technickú a emisnú kontrolu.

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2017

P. č.	Vozidlo	EČ	Náklad	Výkon	Hosp. výsledok
1.	O VIVARO	PO 996CU	2 849,33	3 513,12	663,79
2.	O VIVARO	PO 398 DX	1 961,02	3 453,32	1 492,30
3.	O COMBO	PO 250 EX	4 817,63	4 212,52	- 605,11
4.	O CORSA VAN	PO 096 FS	3 601,36	4 993,04	1 391,68
Celkom:			13 229,34 €	16 172,- €	2 942,66 €

Ostatné motorové vozidla boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2017 vynaložených 5 979,24 €, čo je o 936,17 € viac ako v roku 2016. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 776,30 €, oproti roku 2016 menej o 10,64 €. Havarijné poistenie za rok 2017 je vyjadrené čiastkou 3 439,17 €, čo je oproti roku 2016 o 92,88 € menej. Za cestnú daň bolo uhradených 1 185,25 €, uvedené vid'. nasledujúca tabuľka).

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2017.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie	Havarijné poistenie	Cestná daň
1.	Opel Combo	PO 174 DG	339,29	88,22	300,70	113,05
2.	Opel corsa	PO 385 FZ	857,11	55,75	189,64	-
3.	Opel Corsa	PO 172 DG	649,03	49,92	274,92	99,75
4.	Opel Meriva	PO 331 EU	989,70	66,60	295,86	92,-
5.	Opel Corsa van	PO 096 FS	210,26	88,22	208,86	99,75
6.	Š Octávia	278 DT	133,80	16,65	83,83	31,45
7.	Opel Vivaro	PO 398 DX	311,43	101,28	525,42	212,-
8.	Opel Insignia	PO 748 EV	563,86	66,60	482,56	86,25
9.	Opel Corsa	PO 229 CH	613,91	49,92	190,72	80,-
10.	Opel Vivaro	PO 996 CU	1 139,61	104,92	576,04	212,-

11. Opel Combo PO 250 EX	171,24	88,22	310,62	159,-
C E L K O M :	5 979,24 €	776,30 €	3 439,17 €	1 185,25 €

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2017 nakúpilo celkom 10 531,32 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 13 332,75 €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 122 964 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2017.

P.č. Typ vozidla EČ	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v €	Počet ubeh. km
1. Opel Combo PO 174 DG	1 282,40	1.650,30	15 916
2. Opel corsa PO 385 FZ	562,09	734,13	6 853
3. Opel Meriva PO 331 EU	1 596,72	2 080,87	21 043
4. Opel Corsa van PO 096 FS	796,81	1 034,67	9 602
5. Š Octávia PO 278 DT	109,84	143,97	1 093
6. Opel Corsa PO 172 DG	1 118,12	1 461,11	14 152
7. Opel Vivaro PO 398 DX	706,56	810,89	6 641
8. Opel Insignia PO 748 EV	2 280,45	2 831,63	27 286
9. Opel Corsa PO 229 CH	373,19	487,87	5 521
10. Opel Vivaro PO 996 CU	716,06	816,76	6 756
11. Opel Combo PO 250 EX	989,08	1 280,55	8 101
C E L K O M :	10 531,32 l	13 332,75 €	122 964 km

Skladové hospodárstvo

Zásobovanie stredísk údržby je zabezpečované prostredníctvom hlavného skladu na ÚS Bajkalská a Karpatská.

Nákup materiálu sa už dlhodobo uskutočňuje na základe písomných požiadaviek z jednotlivých stredísk, čo sa priaznivo prejavuje na stabilizovaní stavu zásob. Nárast skladových zásob bol spôsobený nákupom a zásobením vodomerov, vykurovacích telies a na stredisku Karpatská rozvážačmi a ďalšími komponentmi na výmenu pri údržbe výtahov.

Sklad Bajkalská

Stav zásob k 31.12.2009	42.278,15 €
Stav zásob k 31.12.2010	42.428,07 €
Stav zásob k 31.12.2011	38.458,33 €
Stav zásob k 31.12.2012	36.892,41 €
Stav zásob k 31.12.2013	45.005,45 €
Stav zásob k 31.12.2014	36.264,81 €
Stav zásob k 31.12.2015	42.438,18 €
Stav zásob k 31.12.2016	43.955,04 €
Stav zásob k 31.12.2017	47.351,35 €

Sklad Karpatská

Stav zásob k 31.12.2009	85.227,94 €
Stav zásob k 31.12.2010	61.697,86 €
Stav zásob k 31.12.2011	60.531,16 €
Stav zásob k 31.12.2012	59.209,33 €
Stav zásob k 31.12.2013	70.914,82 €
Stav zásob k 31.12.2014	66.877,74 €
Stav zásob k 31.12.2015	62.752,87 €
Stav zásob k 31.12.2016	64.383,57 €
Stav zásob k 31.12.2017	66.829,96 €

2. Stredisko údržby Karpatská

Stredisko Karpatská zabezpečuje údržbu a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení:

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

Prevádzku a údržbu uvedených zariadení vykonáva pre bytové domy a byty v správe Bytového družstva Prešov na základe uzavretej zmluvy o výkone správy, pre bytové domy vo vlastníctve, správe iného správcu a cudzie organizácie na základe uzatvorenej zmluvy o dielo (objednávky). V priebehu roku 2017 plnilo priebežne všetky úlohy, ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2017 je spracovaný formou mesačných uzávierok, ktoré sa odovzdali a sú k dispozícii na oddelení IS - ekonomický úsek.

Organizačná štruktúra strediska:

- 1 – vedúci strediska,
- 1 – majster strediska,
- 1 – skladník - dispečer,
- 3 – revízny technik zdvíhacích zariadení,
- 1 – revízny technik elektrických zariadení,
- 1 – zamestnanec na opravy elektrických zariadení,
- 1 – výťahár technik,
- 8 – zamestnanci na opravy zdvíhacích zariadení.

Celkový počet zamestnancov k 31. 12. 2017: 17.

Počet zamestnancov strediska sa v mesiaci máj znížil o jedného z dôvodu odchodu do dôchodku. Z uvedeného dôvodu bol od 1. 6. 2017 prijatý zamestnanec na opravu výťahov a od 2. 11. 2017 revízny technik elektrických zariadení.

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

Kontrola stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích

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

V priebehu roku 2017 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. u celkovo 564 ks výťahov:

- 90 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 180 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 2 256 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1 847 x kontroly v medziobdobí odborných prehliadok (1 x 3 mesiace).

Opravy technických zariadení zdvíhacích

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

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 1 575 opráv.

Nad rámec stanovený rozsah prác, zahrnutý v mesačných paušálnych poplatkoch za údržbu výťahov, stredisko zabezpečuje za úhradu vykonávanie opakovaných úradných skúšok a v súlade so Zmluvou o výkone správy ostatné činnosti ťažkej údržby, podľa požiadavky väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. výmena nosných lán, trakčného kotúča, výťahového rozvádzača, atď.).

Všetky výťahy patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny A, s vysokou mierou ohrozenia. Výťahy boli uvedené do prevádzky postupne, v priebehu rokov 1967 – 1994. Dĺžka prevádzky jednotlivých výťahov sa pohybuje od najstarších, ktoré sú v prevádzke 50 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 23 rokov.

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

Popis	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017
Výmena pôvodných reléových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesorovým riadením	20	17	19	23
Výmena trakčného kotúča	1	5	-	1
Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	-	2	1	-
Výmena nosných lán	40	27	15	19
Výmena obmedzovača rýchlosti	88	48	9	13
Výmena ložísk vodiacich kladiek nosných lán	-	2	-	-
Celková modernizácia a výmena	15	17	30	35
Spolu:	164	118	74	91

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2017 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Oravská 1, 2, 3 – 3 ks
2. Solivarská 67, 69 – 2 ks
3. Smrekova 5, 7, 9 – 3 ks
4. M. Nešpora 35, 37, 39 – 3 ks
5. Vansovej 4, 5, 6 – 3 ks
6. Solivarská 37, 39 – 2 ks
7. Federátov 2, 4, 6 – 3 ks
8. M. slovenskej 20, 22, 24 – 3 ks
9. Solivarská 41, 43 – 2 ks
10. Vajanského 2, 4, 6 – 3 ks
11. Volgogradská 66, 68, 70, 72, 76 – 5 ks
12. Justičná 2, 4, 6 – 3 ks

Výmena komponentov nie je uvedená v rozsahu poskytovanej údržby. S potrebou ich výmeny stredisko oboznamuje vlastníkov, avšak k samotnej realizácii je potrebné súhlasné stanovisko vlastníkov k vykonaniu opravy a k úhrade nákladov spojených s opravou (použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, opráv a údržby bytového domu).

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

Opravy technických zariadení elektrických

Činnosť strediska sa sústredila na vykonávanie opráv elektrických zariadení tvoriacich spoločné zariadenie domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov a v súlade so Zmluvou o výkone správy, stredisko vykonáva aj opravy elektrických zariadení v bytoch. Na základe požiadaviek vlastníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 940 opráv.

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

Kontrola stavu bezpečnosti technického zariadenia elektrického v bytových domoch sa vykonáva odbornými prehliadkami, odbornými skúškami a inými prehliadkami a skúškami určenými prevádzkovateľom podľa bezpečnostno-technických požiadaviek.

Počas prevádzky, v predpísaných ustanovených lehotách, túto kontrolu vrátane odstránenia zistených nedostatkov, zabezpečuje investičné oddelenie Bytového družstva Prešov dodávateľským spôsobom.

Dodávateľským spôsobom sa v bytových domoch realizujú aj elektroinštalačné práce, periodické revízie elektrickej inštalácie a oblasti nízkeho napätia, kde o výbere dodávateľa rozhodujú sami vlastníci. Pri výbere dodávateľov elektroinštalačných prác nie sú vlastníckmi stanovené žiadne špeciálne požiadavky na ich kvalifikáciu a technické schopnosti (zákon č. 124/2006 Z. z., vyhláška č. 508/2009 Z. z.). Jestvujúci systém neumožňuje vlastníkom vybrať si na schôdzi vlastníkov z kvalifikovaných dodávateľov vhodného kandidáta na určitý projekt.

Údržbu elektrických inštalácií nízkeho napätia v bytových domoch vykonávajú okrem zamestnancov strediska údržby aj zamestnanci iných zamestnávateľov a fyzické osoby. Pri stanovovaní požiadaviek na bezpečnú činnosť vykonávanú na elektrických inštaláciách

vrátane práce vykonávanej na elektrických inštaláciách, s elektrickými inštaláciami alebo v ich blízkosti, je potrebné vychádzať s implementácie nasledujúcej základnej európskej legislatívy do našich predpisov.

Význam údržby elektrických inštalácií nízkeho napätia v bytových domoch je potrebné vlastníkom osobitne zdôrazňovať. Vhodná údržba elektrických inštalácií chráni ich vlastné hodnoty a zabezpečuje dosiahnutie požadovanej bezpečnostnej úrovne. Avšak ani dobrá koncepcia, predpisy a postupy nemajú nijakú hodnotu, ak nie sú všetky osoby pracujúce na elektrických inštaláciách, s elektrickými inštaláciami alebo v ich blízkosti dobre oboznámené s ich požiadavkami a so všetkými požiadavkami bezpečnostných predpisov a ak nepostupujú presne podľa nich.

Pracovná pohotovosť

Zabezpečovanie pracovnej pohotovosti, jej rozsah a stanovený postup je určený v čl. 6 – Havárie, Zásady pre tvorbu a hospodárenie s finančnými prostriedkami fondu prevádzky údržby a opráv (FPÚaO).

Vedenie BD Prešov sa na svojich zasadnutiach venovalo uzneseniu zo Zhromaždenia delegátov, týkajúce sa zabezpečenia havarijných situácií v čase pracovného pokoja a sviatkov. Už v predchádzajúcom období boli prijaté opatrenia na čo najefektívnejšie využívanie pohotovosti z hľadiska ekonomickej únosnosti. V súčasnosti, so zreteľom na neustále sa meniacu legislatívu, nie je možné zabezpečiť zvýšený stav pracovníkov pohotovosti, či už na pracovisku alebo doma v pohotovosti (t.j. na telefóne).

Pre úplné zabezpečenie pohotovosti, t.j. plný počet hodín mimo pracovnú dobu a pri rešpektovaní Zákonníka práce, by bolo nutné zvýšiť počet zamestnancov zabezpečujúcich pohotovostnú službu (min. o troch), čo by si vyžiadalo neprimerane vysoké náklady.

V súčasnosti zabezpečujeme plné vykrytie profesiami – ZTI, ÚK, vyslobodenie osôb z výťahu. Ostatné činnosti, v obmedzenom rozsahu s tým, že zamestnanci pohotovosti sú poučení o spôsobe zabezpečenia odstránenia havarijných situácií.

N Á V R H O P A T R E N Í :

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

T: mesačne v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstvo BD

3/ Zabezpečiť v zmysle nového Zákona č.18/2018 Z. z. Ochrane osobných údajov (Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 -GDPR) – novoupravený Bezpečnostný projekt v podmienkach Bytového družstva Prešov.

T: 2018

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

5/ Zabezpečiť a pripraviť recertifikačný audit v podmienkach BD Prešov systém manažérstva kvality podľa novej normy STN EN ISO 9001: 2016 v zmysle politiky kvality Bytového družstva Prešov.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

7/ Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2018 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.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

10/ V roku 2018 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výtahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

T: v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstva BD

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

T: v priebehu roka 2018

Z: Predstavenstva BD

15/ Aj v roku 2018 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

T: v priebehu roka 2018

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

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

T: v priebehu roka 2018

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD