



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 2018

Prešov apríl 2019

OBSAH

Ú V O D	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA	3
1. Vyhodnotenie opatrení.....	7
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO	12
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu.....	12
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV.....	12
1.2. Studená voda.....	14
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	14
1.4. Prevádzka vlastných kotolní.....	14
1.5. Výmena vodomeroch na SV, TÚV	14
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.	15
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov	15
3. Zmeny v členke evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva	17
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby	18
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov.....	18
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch.....	21
4.3 Realizácia obnovy bytových domov.....	21
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu.....	22
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch.....	23
4.6. Odstránenie chýb panelových škár	23
4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	24
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská.....	24
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov.....	24
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA	25
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva.....	25
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky	27
2.1. Pohľadávky.....	27
2.2. Záväzky	28
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory	28
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia.....	29
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO	30
5. Vybavovanie agendy	30
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK	31
1. Stredisko údržby Bajkalská.....	32
2. Stredisko údržby Karpatská	35
N Á V R H O P A T R E N Í :	39

Správa nezávislého audítora

Stanovisko KK BD Prešov

Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2018

Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31. 12. 2018

Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až december 2018 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2017 v €

Tabuľka č.4 – Súvaha k 31. 12. 2018 - AKTÍVA

Tabuľka č.5 – Súvaha k 31. 12. 2018 - PASÍVA

Tabuľka č.6 – Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2018

Tabuľka č.7 – Hospodársky plán na rok 2019

ÚVOD

Bytové družstvo Prešov bolo 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. 2018 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo 369 bytových domov, v ktorých sa nachádza 13 605 bytov. Z uvedeného počtu bolo 1 057 bytov nájomných a 12 546 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 2018 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 15. mája. 2018.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2018 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 103,3 % a celkové výnosy na 104,7%. 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 2018 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 dvoch zamestnancov a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 6 974,-€.

Samozrejme s tým sú spojené aj daňové a sociálne odvody vo výške 2 455,- €, 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 Bajkalská, čo znamenalo ďalšie finančné náklady. V roku 2018 pracovalo v Predstavenstve BD Prešov 5 členov vrátane predsedu. Volené orgány boli odmeňované od 1. 6. 2015 v zmysle schváleného predpisu - smernice (PD5) 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 2018 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 2018 sme od tejto poisťovne obdržali finančný príspevok vo výške 3 600,- € (vrátane DPH) na preventívne opatrenia a zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel, BD Prešov obdržalo finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2018 (v jesenných mesiacoch) vo výške 14 641,80 € (vrátane DPH).

Ďalšie príjmy nad rámec plánu sme obdržali od Prvej stavebnej sporiteľne a.s., finančný príspevok vo výške 3 500,- €, od Veolia Energia Košice finančný príspevok vo výške 2 000,- €, od Enbra Slovakia s. r. o., finančný príspevok vo výške 1 669,39 €, od Ferdo s.r.o., finančný príspevok vo výške 500,- €, od firmy Rehau finančný príspevok vo výške 250,- € a od SPP a.s. 350,- €, všetko vrátane DPH. V priebehu roka 2018 sa na hospodárskom výsledku kladne prejavila úprava poplatku na správu od 1. 7. 2018, čo dovoľuje BD Prešov kvalitnejšie plniť požiadavky vyplývajúce zo strany bytových domov, ako aj zabezpečovať svoju funkcionálnosť z dôvodu plnenia zákonných noriem vplývajúcich na samotnú existenciu BD Prešov.

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 vykonávala do 25. 11. 2018 právne poradenstvo a služby pre BD Prešov. Z dôvodu vymenovania prezidentom SR za sudkyňu Okresného súdu v Prešove túto činnosť ukončila. Za toto obdobie veľmi výrazne pozdvihla úroveň právneho povedomia na Bytovom družstve Prešov. Výraznou mierou prispela svojou odbornou argumentáciou hlavne v súdnych procesoch, že na súdoch nastal iný právny pozitívnejší pohľad na našu prácu. Od 26. 11. 2018 vykonáva činnosť právnej služby na Bytovom družstve Prešov advokát JUDr. Boľanovský. 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 zaznamenávame kvantitatívny aj kvalitatívny posun v likvidácii pohľadávok.

Bytové družstvo Prešov uplatňovalo v praxi nový zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch 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 roku 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 platná od 1. 11. 2018 (zvolávanie schôdze, obdržanie pozvánky minimálne sedem pracovných dní vopred, oznámenie o rokovaní a výsledku rokovania do siedmich pracovných dní na obvyklom mieste, možnosť odvolania proti uzneseniam do 30 kalendárnych dní, určenie predsedajúceho schôdze, schválenie zapisovateľa a dvoch overovateľov zápisnice z radov vlastníkov, spôsob

rokovania a kvóra na samotné hlasovanie, písomné hlasovanie, oznámenie o možnosti zverejnenia neplatičov na obvyklom mieste, nedoplatky nad 500,-€. Odporúča sa, podrobnejšie sa oboznámiť s touto novelou aj na internetových stránkach.

Forma písomného hlasovania sa stala prakticky jedinou relevantnou metódou, ako dodržiavať ustanovenie zákona č.182/93 Z. z. o potrebnom počte hlasov na schvaľovanie otázok týkajúcich sa akejkoľvek obnovy bytového domu, čo výrazne zvyšuje spotrebu materiálu (hlavne papiera a nárast administratívy), ale zákon sa naplňa.

Do veľkej miery našu činnosť ovplyvnilo aj nariadenie rady európskeho parlamentu ohľadom dodržiavania ochrany osobných údajov od 25. 5. 2018. Veľký vplyv na ochranu majetku a životov v bytových domoch malo dodržiavanie pravidiel pri využívaní kamerových systémov. Z dôvodu nejasnosti vykladania si tohto opatrenia bolo doporučené kamerové systémy znefunkčniť až do úplného vyjasnenia si stanoviska z Rady európskeho parlamentu.

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 (viď. stav členskej základne v rozboře str.17).

V praxi sa po 25. 5. 2018 uplatňoval zákon č. 18/2018 Z. z., o ochrane osobných údajov a nariadenie rady európskeho parlamentu GDPR. Za týmto účelom sa spracoval nový Bezpečnostný projekt a boli všetky dotknuté osoby poučené, čo potvrdili svojim podpisom. 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 vznikli a vznikajú BD Prešov s aplikáciou GDPR (General Data Protection Regulation) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady EÚ, ktoré vstúpilo 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 2018 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 2018 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 opätovnom prípade zpred roka 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, a odvolal sa na súd - nakoľko kontrola sa zaoberala uznesením schôdze vlastníkov), v ostatných prípadoch boli kontroly bez zistenia porušenia zákonných noriem, ďalšie kontroly z tretích strán a dve kontroly z Inšpektorátu práce. Prvá kontrola bola podnetom zo strany zamestnankyne, ktorá odišla do dôchodku ohľadom vyplatenia odstupného a odchodného. Kontrola konštatovala, že všetky náležitosti vyplývajúce z Kolektívnej zmluvy a Zákonníka práce boli zo strany BD Prešov splnené. Dôvodom druhej kontroly z Inšpektorátu práce bola doprava a príplatky za vedenie motorového vozidla v podmienkach BD Prešov. Z kontroly vyplynulo, že podanie podal niekto kto sa vydával za člena kontrolnej komisie. Členovia kontrolnej komisie nemajú žiadne príplatky za vedenie motorového vozidla. Celý podnet môže mať dohru na súde z dôvodu zneužitia mena člena kontrolnej komisie. Volené orgány sa anonymami, ani inými takýmito podlými podnetmi zaoberať nebudú. Aj táto kontrola potvrdila, že vedenie BD Prešov ako aj volené orgány, ktoré robia aj ťažké a neprijemné rozhodnutia, robia všetku svoju činnosť v súlade so stratégiou rozvoja BD Prešov, s dosahovaním dobrých hospodárskych výsledkov, v súlade so zákonmi Slovenskej republiky a v neposlednom rade so svojim svedomím, s cieľom zabezpečiť primerane spokojné pracovné prostredie pre svojich zamestnancov z dôvodu zabezpečenia kvalitného bývania pre užívateľov bytov pod správou BD Prešov. Taktiež boli vykonané 2 kontroly HaZZ v bytových domoch - neboli zistené nedostatky, resp. odstránené v určených termínoch.

Koncom mája 2018 bol vykonaný úspešne recertifikačný audit SMK podľa novej normy STN EN ISO 9001:2016.

Rozhodnutím BD Prešov udržiavať systém manažérstva kvality podľa novelizovanej normy EN ISO 9001:2015 bolo a naďalej bude motivované viacerými dôvodmi ako, náročnejšími požiadavkami od bývajúcich, získanie certifikátu podľa normy ISO 9001:2015 je aj dôkazom serióznosti organizácie.

Bytové družstvo Prešov je už niekoľko rokov na správnej ceste rozvíjať a uplatňovať opatrenia, ktoré zdokonalia jeho komunikáciu s nájomcami a vlastníkami bytov a NP, napr. informovanosť zákazníkov o poskytovaných službách, vybavovanie pripomienok a sťažností, zmlúv, objednávok, získanie spätnej väzby. Cieľom BD Prešov, ako už dlhšie spomíname je kontinuálnym zlepšovaním zavedeného certifikačného systému manažérstva kvality v maximálnej miere uspokojovať požiadavky vlastníkov bytov a NP.

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.). 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 2018 pre zamestnancov Bytového družstva Prešov, nebola udelená žiadna mimoriadna dovolenka.

V roku 2018 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 upravil na základe výšky inflácie, ktorá bola určená štatistickým úradom SR pre rok 2018 bola na úrovni 1,3%. Otázkou príspevku na správu v nasledujúcich rokoch z dôvodu stúpajúcich výdavkov a minimálnych príjmov, z dôvodu prudkého zákonného nárastu minimálnej mzdy a predpokladu jeho ďalšieho prudkého nárastu, z dôvodu pokrytia sociálnych potrieb zamestnancov, v zmysle nariadenia Vlády SR sa zapodievalo vedenie ako aj samotné volené orgány. Od 1. 11. 2018 sa implementuje do dodatkov č. 2 k Zmluve o výkone správy aj úprava príspevku na indexáciu

nárastu minimálnej mzdy, alebo na úroveň inflácie v predchádzajúcom roku a to aj z dôvodu rastúcich reálnych príjmov v národnom hospodárstve. Z dôvodu nárastu ďalších povinností správcu, už nemôže byť cesta krytia nákladov len nekonečným znižovaním stavu počtu zamestnancov, ale jedna z ciest je aj úprava príspevku na správu nad rámec hranice inflácie. Úprava príspevku sa stanovila od 1. 7. 2018 na úroveň 6,94 € bez DPH na byt na mesiac, s DPH to predstavovalo 8,33€ na byt na mesiac. Tejto problematike, cene za správu, sme sa museli vrátiť a prehodnotiť z dôvodu neudržateľného nárastu cien, vysokej inflácie, či prudkého 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. V roku 2018 neprebehla valorizácia miezd. Valorizácia miezd v roku 2019 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, ako aj ďalších schválených sociálnych balíčkov pre zamestnancov vládou SR. Aj tu platí, že zamestnanci Bytového družstva Prešov za dobre vykonanú prácu si zaslúžia primeranú odplatu a primerané ohodnotenie.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 30 226,62 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 147 865,50 € a celkových výnosoch 2 178 092,12 €. Hospodárske výsledky za rok 2018 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 30 226,62 € sa odporúča prerozdeliť:

do sociálneho fondu -	5 226,62 €
do fondu odmien -	25 000,00 €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2018 je doporučené cestou fondu odmien finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, vedenie, zamestnancov družstva, zástupcov vlastníkov bytov a NP a delegátov ZD Prešov.

1. Vyhodnotenie opatrení

Pre splnenie stanovených cieľov boli na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Prešov dňa 15. mája 2018 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 2018 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 správcoch bytových domov.**

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2018 pokračovalo v uplatňovaní zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Z dôvodu plnohodnotného výkonu správy vyžaduje sa v zmysle tohto zákona odborná spôsobilosť všetkých zamestnancov. V roku 2017 sa Bytové družstvo Prešov zaregistrovalo do registra správcov na Ministerstve výstavby a dopravy.

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

V roku 2018 BD Prešov postupovalo v zmysle platného zákona na ochranu osobných údajov; aplikácia GDPR (General Data Protection Regulation- je nariadenie Európskej únie, s účinnosťou od 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. Bytové družstvo realizovalo všetky potrebné kroky k vytvoreniu nového bezpečnostného projektu.

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

V roku 2018 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 zamestnan-

cov družstva hoci v zamestnaneckom pomere na Bytovom družstve Prešov nie sú. Je nutné dodržiavať termíny úhrad poisťného za týchto tzv. zamestnancov do všetkých príslušných poisťovní.

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.

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 2018 BD Prešov úspešne získalo platnosť licencie, prebehol recertifikačný audit novej normy, vyššej triedy systému manažérstva kvality - norma STN EN ISO 9001: 2016. Pravidelný kladný hospodársky výsledok Bytového družstva Prešov a spokojnosť väčšiny užívateľov bytov je potvrdením správneho rozhodnutia zavedenia systému riadenia kvality. 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. 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 - 2018. Táto smernica slúži k ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2018 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 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.

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 2018 až apríl 2019. Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

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

V roku 2018 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 obnovy na budovách správy a na strediskách údržby v nasledujúcich hospodárskych rokoch. 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 požiarom“ pretože je nutné zo spoločných priestorov odstrániť všetky skladované nepoužívané veci a zariadenia jednotlivých vlastníkov - musia byť voľné únikové cesty, prechody, pivničné chodby, schodiská, vestibuly a pod. Z dôvodu zvýšeného počtu vzniknutých požiarov a s tým súvisiacich kontrol je dôležitá prevencia.

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

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesením vlastníckymi na schôdzkach vlastníkov bytov a NP, 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 2018 bolo poskytnutých 18 úverov z Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 2 031 000 €. Pre 11 bytových domov sa realizovalo financovanie zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 2 607 440 €. Prostredníctvom OTP Banky Slovensko 1 úver vo výške 13 000 € a 3 úvery zo Slovenskej sporiteľne a.s. vo výške 800 000 €.

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 2018 sa vykonalo 140 prevodov bytov a 24 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 rozkazy, dobrovoľné dražby.

Vedenie BD Prešov spolu s oddelením správy bytov, právnym oddelením, činnosťou advokátky JUDr. Bertovej a advokáta JUDr. Boľanovského 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. €
		31.12.2018	288 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. €
1. 1.2019	1 818 tis. €

V roku 2018 opätovne nastal pokles stavu pohľadávok za služby spojené s bývaním. Tak ako v predchádzajúcich rokoch, aj v nasledujúcom období sa platobnej disciplíny užívateľov bytov musia venovať všetci zainteresovaní zamestnanci družstva z dôvodu bezproblémového zabezpečenia všetkých dodávok energií, tovarov a služieb.

Problémom ostávajú tzv. dlhodobé pohľadávky, prevažne sa jedná o nevysporiadané dedičské konania – 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 € + 398,28€ parkovacie miesta
- 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 5 889,39€
- 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 2018 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1. 7. 2018. 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 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.

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) Dbat' na kvalitnú evidenciu došlej písomnej agendy čo do konkrétosti, 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 2018 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 elektronicke 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 spotrehy roku t-2. Prípadné požiadavky samospráv riešime s dodávateľmi individuálne.

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014
Spravbykomfort a.s. Prešov	54 290 882	61 709 422	59 720 472	56 450 928	49 524 268
Mestský podnik V.Šariš, s.r.o.	931 194	1 068 531	1 090 242	991 761	882 871
Sabyt s.r.o. Sabinov	3 658 111	4 068 125	4 075 246	4 155 414	4 009 731
SPOLU:	58 880 187	66 846 078	64 885 960	61 598 103	54 416 870

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014
Počet dennostupňov D°	3356,2	3 726,5	3 634,6	3 421,0	3 243,3
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň D°	17 544	17 938	17 852	18 005	16 778

Prehľad priemerných teplôt a vykurovacích dní:

Ukazovateľ	r. 2018	r. 2017	r. 2016	r. 2015	r. 2014	r. 2013
Dni dodávky tepla	190	222	222	212	220	218
Priem. denná teplota	2,34	3,2	3,63	3,86	5,26	3,11

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 TÚV od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
Spravbytkomfort Prešov	27 036 356	27 900 021	28 208 176	28 287 923
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	403 454	429 445	425 207	444 042
Sabyt s.r.o, Sabinov	2 591 319	2 653 032	2 578 172	2 840 593
SPOLU:	30 031 129	30 982 498	31211555	31 572 558

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. 2018 FZ	r. 2018 VZ	r. 2017 FZ	r. 2017 VZ	r. 2016 FZ	r. 2016 VZ
Spravbytkomfort Prešov	204	0,0504	204	0,0504	204	0,05
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	209,54	0,0499	209,54	0,0499	210,13	0,05
Sabyt s.r.o Sabinov	204	0,0504	204	0,0504	204	0,05
Sabyt s.r.o., v Lipanoch	219,35	0,0516	219,35	0,0516	201,69	0,04

Zoznam použitých skratiek:

VZ – variabilná zložka ceny tepla

FZ – fixná zložka ceny tepla

Údaje o spotrebe tepla pre objekty v správe Bytového družstva Prešov za rok 2018 sú zadávané v roku 2019 do „Monitorovacieho systému“ v rámci SIEA Bratislava v termínoch: do 30.4. (bytové domy s vlastnou kotolňou) a do 15.06. (bytové domy s CZT a IK s uzatvorenou zmluvou o úvere so ŠFRB a budovy s podlahovou plochou väčšou ako 1000 m²). Základné údaje o dodávke a spotrebe tepla v objektoch za rok 2018 budú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk podpričinok - Aktuality - Energetická efektívnosť - rok

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov (VVS plus obce) sme nakúpili 650 372,229 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 801 941,65 €, zrážkovú vodu 102 621,626 m³ v hodnote 121 273,56 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30.06.2018 a k 31.12.2018. Zástupcom vlastníkov bytov sme odporúčali venovať zvýšenú pozornosť odpočtom spotreby vody v jednotlivých bytoch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015	Rok 2014
Spravbytkomfort	290 558	298 612	335 408	335 291	318 103,65
Mestský podnik V. Šariš, s.r.o.	4 651	4 641	4 764	4 597	4 590,67
Sabyt Sabinov	22 503	22 833	23 118	26 359	27 829,99
Spolu	317 712	326 086	363290	366 247	350.524,31

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2018 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 a vykonávajú sa podľa potreby, alebo požiadavky vlastníkov bytov.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2018 Bytové družstvo 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 plynné palivo boli vykonané aj revízie horákov a kotlov podľa harmonogramu revízií. V dvojročnom intervale boli v roku 2018 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 vodomero v na SV, TÚV

V roku 2018 bola zrealizovaná výmena vodomero v v súlade so zákonom č. 142/2000 Z.z., § 9, ods.4, a schváleným plánom opráv a údržby. Vymenené vodomery na TÚV a studenú vodu:

Ukazovateľ	Počet vymenených vodomero v na TÚV	Počet vymenených vodomero v na SV	Počet nesprístupnených bytov
ÚS Bajkalská	7 205 ks	4 482 ks	24 ks

Dôsledným sledovaním končiacich sa úradných overení – platnosti ciachu bytových vodomerov evidovaných programom CHASTIA bola vyhodnotená skutočná potreba výmeny vodomerov, ktorá bola zabezpečená individuálnou výmenou vodomerov na TÚV v počte 204 ks a na studenú vodu v počte 185 ks navyše, oproti plánovaným komplexným výmenám v bytových domoch. Napriek opakovaným výzvam 29 vlastníkov bytov neprístupnilo byt a vyúčtovanie bude realizované v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.

V roku 2018 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, údržby a opráv (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 FPÚaO tvorí taktiež aj za používané balkónov, lodžii a terás (25% z plochy balkónov, lodžii a terás krát určená sadzba) do FPÚaO bytového domu určená na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu.

Rezerva fondov prevádzky, údržby a opráv v podmienkach bytového družstva nahrádza 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 2018 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné :

	Stav k 1.1.2018	Čerpanie 2018	Tvorba 2018	Stav 31.12.2018
SPOLU	13 995 083 €	6 810 937 €	6 855 495 €	14 039 641 €
Bytové domy, vrátane výhrad. tech. zariadení	13 698 586 €	6 721 095 €	6 763 552 €	13 741 043 €
Garáže	68 034 €	0 €	7 037 €	75 071 €
Bytové jednotky	228 463 €	89 842 €	84 906 €	223 527 €

Vyhradené technické zariadenia

Čerpanie finančných prostriedkov na VTZ t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarna ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 428 932 €.

Stav Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2010 - 2018

Stav	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 €
	k 31.12.2018	14 039 641 €

Čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2010 – 2018

Stav	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 €
	k 31.12.2018	6 810 937 €

Z vyčerpaných finančných prostriedkov FPÚaO bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v Prvej stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 313 103,70 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 415 348,40- €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 722 691,59 €, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 125 547,38 €.

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod.. Nejde len o zvyšovanie FPÚaO, 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 prikróčiť k zvýšeniu tvorby FPÚaO, 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.

FPÚaO 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 netvoria, 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 revízných a porevízných opráv už z celkového FPÚaO. 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 2018 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. 2018 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13605 bytov v 369 bytových domoch. Z uvedeného počtu bolo 12548 bytov vo vlastníctve a 1057 nájomných.

V priebehu roka 2 bytové domy uzatvorili zmluvu o výkone správy resp. mandátnu zmluvu. Jedná sa bytové domy v Prešove na ulici Hviezdna č. 1 s počtom bytov 4 a o spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Bikoš“ na ulici Prostejovská 69 – 79 s počtom bytov 96. Jeden bytový dom s počtom bytov 7 na ulici Pustá dolina č. 14 v Prešove Zmluvu o výkone správy vypovedal.

Za obdobie od 1. 1. 2018 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 176 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 29 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 vydal rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k 140 zmluvám o prevode vlastníctva družstevného bytu a k 24 zmluvám o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Ostatné zmluvy neboli zatiaľ podpísané, resp. bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva a čakajú na rozhodnutie o povolení vkladu.

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

Lokalita	Počet spravovaných subjektov		
	domov	bytov	garáži
Mesto Prešov	249	11 750	141
V. Šariš	16	214	6
Sabinov	25	829	7
Lipany	27	478	0
36 obcí	52	334	136
Spolu	369	13 605	290

Nezaplatením základného členského vkladu po prevode bytu do vlastníctva za obdobie od 1.1.2018 do 31.12.2018 zaniklo členstvo v Bytovom družstve Prešov celkom 1 vlastníkovi bytu. Za to isté obdobie na základe splnenia podmienok pre vznik členstva bol prijatý za člena družstva 1 nový člen. Bytové družstvo Prešov k 31.12.2018 evidovalo celkom 4903 členov. Z tohto počtu bolo 3399 členov - vlastníkov, 1057 členov - nájomcov a 447 nebývajúcich členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2017	2018
Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	41	35
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	4	
Žiadosti o trvalé spolubývanie	11	7
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	16	15

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2017	2018
Kúpne zmluvy	262	336
Darovacie zmluvy	39	38
Zámenné zmluvy	-	1
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	80	81

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

V roku 2018 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 výťahov, resp. výmenu pôvodných výťahov 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 zrážkovej 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 2018 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 vyspádaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného plášťa v zmysle platných nových tepelnotechnických noriem (STN 73 0540 - 2, 3 z roku 2012 - Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov, tepelná ochrana budov) 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 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z.z. 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 zmenila a doplnila 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 PVC 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 13, 15, Prešov, aplikovaná technológia zastrešenia bytového domu krovovou konštrukciou (sedlového tvaru) nízkeho sklonu a v bytovom dome na ul. Štúrova 13, Lipany, 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 2018 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 2018 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 2 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalčných šachtách).

V roku 2018 boli rekonštruované strešné plášte na týchto bytových domoch:

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Lubovec 114	269 m ²	Modif.pásky+EPS	13.024,84 €
2	Vihorlatská 19, 20, Prešov	571 m ²	Modif.pásky+EPS	61.331,10 €
3	Švábska 61, Prešov	276 m ²	Modif.pásky+EPS	48.259,38 €
4	Čs. armády 9-15, Prešov	870 m ²	Modif.pásky+EPS	68.536,81 €
5	Palárikova 8, Prešov	166 m ²	Modif.pásky+EPS	17.451,- €
6	Sibírska 6-10, Prešov	763 m ²	Modif.pásky+EPS	74.759,95 €
7	Prostejovská 50-00, Prešov	708 m ²	Modif.pásky+EPS	83.141,70 €
8	Vlada Clementisa 1-6, Prešov	1.254 m ²	Modif.pásky+EPS	102.599,16 €
9	Nám. sv. Martina 22, 24, Lipany	350 m ²	Plech.krytina+MW	42.480,- €
10	Štúrova 13, Lipany	252 m ²	Plech.krytina+MW	30.347,90 €
11	Prešovská 16-18, Sabinov	1.295 m ²	Plech.krytina+MW	84.500,12 €
12	Royova 4, 6, Prešov	830 m ²	Modif.pásky	65.965,09 €
13	A. Sládkoviča 1, 2, V. Šariš	492 m ²	Modif.pásky	27.125,46 €
14	P. O. Hviezdoslava 10, 11, Veľký Šariš	621 m ²	Plech.krytina+MW	74.685,65 €
15	Volgogradská 66-86, Prešov	2.363 m ²	Modif.pásky+EPS	282.253,92 €
16	Jarková 14, Svinia	212 m ²	Modif.pásky+EPS	11.641,64 €
17	Kojatice 180	319 m ²	PVC fólia	18.758,57 €
18	Vihorlatská 1, 2, Prešov	502 m ²	Modif.pásky+EPS	52.176,30 €
19	Volgogradská 20-26, Prešov	919 m ²	Modif.pásky+EPS	124.681,12 €
20	Ďumbierska 13, 15, Prešov	615 m ²	Plech.krytina+MW	62.587,50 €
21	Ďumbierska 17, 19, Prešov	494 m ²	PVC fólia+EPS	29.755,46 €
22	Sibírska 11, 13, Prešov	508 m ²	Modif.pásky	9.561,14 €
23	Karpatská 19, Prešov	254 m ²	Modif.pásky	10.148,53 €
24	A. Sládkoviča 8, V. Šariš	195 m ²	Modif.pásky+EPS	17.573,44 €
25	Magurská 7-11, Prešov	696 m ²	PVC fólia+EPS	47.851,43 €
26	Vyšná Šebastová 218	209 m ²	Modif.pásky+EPS	13.527,26 €
	C e l k o m:	16.003 m²		1.474.724,47 €