

4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch

Zmenou Zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 150/2013 Z.z. a Vyhlášky 284/2013 MDVaRR SR sú dotácie zaradené ako jeden z účelov podpory v zmysle zákona o ŠFRB. Dotácie na odstránenie systémových porúch sú upravené Zákonom 134/2013 Z.z., platným od 1.1.2014 a jedná sa o poskytnutie dotácie do výšky 70% oprávnených nákladov pre :

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

V našom prípade sa jedná hlavne o poruchy balkónov a lodží. V roku 2018 nebola uplatnená ani jedna žiadosť na odstránenie systémových porúch z dôvodu zmeny legislatívy a tým aj obmedzenej možnosti uplatnenia dotácie.

4.3 Realizácia obnovy bytových domov

V roku 2018 pokračovala realizácia obnovy bytových domov. V rámci obnovy bytových domov bola realizovaná obnova ich strešných konštrukcií, zateplenie obvodového plášťa kontaktným zateplovacím systémom predovšetkým na báze vypeňovaného penového polystyrénu (EPS F), zateplenie stropov suterénu zo strany chladnejšieho prostredia, výmena výplňových konštrukcií vrátane realizácie nových vstupných zádverí (murované alt. plastové). V súčasnosti je pôvodný bytový fond v situácii, kedy je potrebné naďalej riešiť jeho obnovenie s cieľom predchádzania rôznych porúch a rešpektovania nových trendov v stavebníctve na základe požiadaviek spoločnosti. Bytové družstvo Prešov ako správca viacerých bytových domov v prešovskom regióne uprednostňuje komplexnú (významnú) obnovu bytových domov pred čiastočnou obnovou. Je zrejmé, že vlastníci bytov si postupne uvedomujú potrebu komplexného riešenia obnovy bytových budov, čo sa preukázalo konkrétne v 6 bytových domoch, kde v roku 2018 bolo realizované zateplenie obvodového plášťa súčasne so zateplením obvodových stien lodží bytových domov (alebo balkónov).

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

Okrem iného úlohou obnovy bytových domov je predchádzanie vzniku porúch stavebných konštrukciách s cieľom predĺženia ich technickej životnosti (príkladom sú rôzne

oplechovania stavebných konštrukcií, riešenie úpravy pozdĺžnych a zvislých škár sendvičových obvodových plášťov a pod.), pričom je dôležité, že východiskom k riešeniu uvedenej problematiky je dostatočný objem vlastných finančných prostriedkov vo фонде opráv bytového domu.

Realizácia obnovy bytových domov v roku 2018:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	P. O. Hviezdoslava 10, 11, Veľký Šariš	147.616,09 €	1838	Zateplenie + plasty + závetria
2.	Nám. sv. Martina 38-44, Lipany	165.081,28€	1892	Zateplenie + plasty + zádveria
3.	Magurská 4, 6, Prešov	285.130,54 €	3632	Zateplenie + plasty + lodžiove zábradlia
4.	Prešovská 16-18, Sabinov	429.380,78 €	5790	Zateplenie + plasty + lodžiove zábradlia
5.	A. Sládkoviča 1, 2, Veľký Šariš	93.940,24 €	1576	Zateplenie štítových stien + oprava fasády
6.	Kojatice 180	66.501,67 €	707	Zateplenie
7.	Vihorlatská 1, 2, Prešov	42.461,18 €	556	Zateplenie časti fasády
8.	Arm. gen. Svobodu 24, Prešov	113.860,32 €	1752	Zateplenie
9.	Vyšná Šebastová 218	64.462,20 €	648	Zateplenie
	Spolu:	1.408.434,30 €	18.391	

V roku 2018 bola začatá obnova bytového domu na ul. Vlada Clementisa 1-6, Prešov. Ukončenie je plánované v roku 2019.

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 2018

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v € rok 2018	Finančný náklad v € rok 2017	Finančný náklad v € rok 2016
Bežné stav. práce HSV, PSV	214.567,79	274.330,46	452.323,79
Odstránenie chýb panel. škár	-	-	-

Maľby a nátery	69.238,92	12.277,94	14.095,76
Klmpiarske a zámoč. práce	33.792,27	7.174,82	4.928,54
DDD	20.020,92	17.095,20	17.216,96
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	-	-	-
Výmena vchodových dverí,okien	201.973,62	97.917,88	210.138,09
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	60.200,35	138.679,59	77.898,22
C E L K O M :	599.793,87	547.475,89	776.601,36

V rámci prác HSV a PSV bol najvyšší počet požiadaviek na výmenu krytiny PVC v schodištiach za keramické dlažby, výmenu poškodenej dlažby na lodžiách, opravu odkvapových chodníkov a iné. Uvedený prehľad zobrazuje mierne zvýšenie nákladov na údržbu v roku 2018 oproti roku 2017, aj keď 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 2018 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 obtiažnemu hmyzu bol použitý prípravok „DURACID“. Za rok 2018 bola dezinfekcia vykonaná v 33-och 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 Zb. 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. Zamestnanci oddelenia sa pravidelne zúčastňujú a vyjadrujú na stavebných a územných konaniach MÚ - Prešov, Sabinov, Lipany a V.Šariš.

Za rok 2018 sme odpovedali a zaujali stanovisko k 490 zápisniciam zo schôdzí vlastníkov.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2018 boli vykonané v 75-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.

Výmenny rozvodov v roku 2018 boli zrealizované v týchto bytových domoch:

P.č.	Bytový dom	Cena v €	Rozsah	Dodávateľ
1	Záhradná 25, Prešov -1 stúp.	4 898,36	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
2	Záhradná 27, Prešov – 1 stúp.	3 461,35	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
3	Bzenov 105	7 942,52	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
4	Nám.sv.Martina 22,24, Lipany	20 188,06	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
5	Komenského 34,35, Sabinov	39 150,-	TÚV,SV,odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov

6	Grešova 18,20	47 869,75	TÚV,SV,odpad,	Vokup klim, s.r.o. Prešov
7	Vansovej 9	47 591,14	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
8	Justičná 7,9	67 447,91	TÚV,SV,odpad,plyn, vzduchotechnika	Vokup klim, s.r.o.Prešov
9	Dubova 2,4,6	60 372,52	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
10	A.Matušku 2-12	72 716,18	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
11	Bernolákova 15	60 407,63	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
12	Sabinovská 23-33	120 044,64	TÚV,SV,odpad,plyn	PAMI mont, V.Šariš
13	M.Nešpora 47-51	63 722,93	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
14	Zimná 2-12	71 302,32	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
15	Dubová 8,10	61 095,68	TÚV,SV,odpad,plyn, vzduchotechnika	Vokup klim, s.r.o.Prešov
16	Višňová 1-5	100 796,08	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
17	17.novembra 23,24,Sabinov	36 212,46	TÚV,SV,odpad,plyn	Frivan s.r.o. Sabinov
18	Nám.sv.Martina 38-44, Lipany	6 908,44	ELI	Ján Bañas -SIXI Lipany
19	M.Slovenskej 6	21 394,39	ELI	ELIP-Ing.Piesyk, Prešov
20	Vansovej 9	37 673,47	ELI	FF Electric s.r.o. Š.Michaľany
21	Brezovica 45	7 516,80	ELI	EleMark s.r.o. Prešov
22	Volgogradská 66- 86, Prešov	85 061,51	ELI	Jozef Konišovský, Prešov
	Spolu:	1 043 774,14		

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2018 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 1 405 622 € a celkové výnosy činili 1 401 618 €.

Predstavenstvo BD, vedenie družstva za aktívnej pomoci 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 2018 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 sa zlepšuje avšak vstupujúce legislatívne zmeny (osobný bankrot, exekučná amnestia) znemožňujú efektívnejšie vymáhanie nedoplatkov. 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, novela zákona 182/1993 Z.z. platná od 1.11.2018, nariadenie EK (GDPR) v oblasti ochrany osobných údajov.

Náklady v roku 2018 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 zápsmi 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 inšpekcí v sledovanom období a samotné kontroly vyplývajúce z obhájenia certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2016 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 economickej komisie Slovenského zväzu bytových družstiev a zamestnancami daňového riaditeľstva sa účtujú na novourčených doporučených nákladových účtoch.

V budúcom období vzhľadom na bezpečnostné riziká a bezpečnosť správy bytových domov v oblasti účtovníctva pripravujeme aj na odporúčanie auditora rozčlenenie účtovníctva bytových domov a správcu.

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 vzrástli. 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 zosúladenia 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 požiarmi. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej Kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného Zákonníka práce. Záonné sociálne poistenie je závislé od miezd zamestnancov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia. V zákonom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali prácu na základe dohôd. Náklady pre volené orgány sú v súlade s 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 nehnuteľnosti zodpovedá platobnému daňovému predpisu za budovy a pozemky vo vlastníctve Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, koncesionárske poplatky, náklady na kolky 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 FPÚaO, 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. 2018 pohľadávky vo výške :

Celkom:	15 385 453 €
Z toho : - z obchodného styku	13 072 986 €
- ostatné pohľadávky	27 003 €
- daňové pohľadávky a dotácie ŠFRB	2 285 464 €

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 2018 v I. polroku 2019. 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 2018 a zúčtovaný v roku 2019.

2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31. 12. 2018 predstavujú čiastku 295 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	796 užívateľov	100 tis. €
Od 501 € - 1000 €	70 užívateľov	49 tis. €
Od 1001 € - 3000 €	44 užívateľov	71 tis. €
Nad 3000 €	13 užívateľov	75 tis. €

Vo vyhodnotených opatreniach v bode č.12 sú uvedené stavy pohľadávok a predpisy mesačných zálohových platieb.

V roku 2018 vedenie, bytová komisia, právny referát BD ako aj úsek správy venovali značné pracovné úsilie práci s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol veľký časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj splátkové dohody, predvolávania, súdne vymáhania a pod..

2.2. Závázky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto závázky.

Závázky celkom :	60 763 413 €
Z toho:	
dlhodobé - /fondy/	30 765 259 €
- rezervy	139 865 €
- bankové úvery	13 689 872 €
krátkodobé - z obchodného styku	15 632 800 €
- voči zamestnancom	59 706 €
- sociálne zabezpečenie	98 960 €
- daňové záväzky a dotácie	92 554 €
- rezervy	9 996 €
- iné záväzky	274 401 €.

Závázky 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 2018 v I. polroku 2019. Závázky 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 2019.

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 2018 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 neznamená, 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 2018 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 2018:

	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	79	26	3	3	/	/
Finančné vyjadrenie v €	97.152,70	26.316,84	/	/	/	/

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 august 2018.

Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP bolo vykonané v mesiaci júl 2018.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná dňa 12. 11. 2018. Žiadne nedostatky neboli zistené.

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

Požiarna ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2018 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 2018.

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 7. 5. 2018, 17. 5. 2018, 21.- 22. 5. 2018. Dňa 26.10.2018 boli vykonané následné kontroly. Zistené nedostatky pri komplexnej kontrole boli pred vykonaním následnej kontrole odstránené.

V roku 2018 boli realizované projekty na prepočet únikových ciest na 5 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 2018 je zaevidovaných celkom 3068 došlých písomných podaní + 490 zápisníc. Evidencia došlej a odoslanej pošty sa eviduje v elektronickej podobe do centrálného registratúrneho denníka na sekretariáte predsedu BD Prešov (podateľňa).

Zásielky sa odosielajú obyčajnou poštou, doporučene, na návratku (doručenku), ďalej zamestnancami BD Prešov, ako aj cestou splnomocnených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.

Vyúčtovania za služby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesačné predpisy zálohových platieb doručovali oproti podpisu zamestnanci Bytového družstva Prešov. Všetky podpisové háčky boli vrátené späť na družstvo s tým, že mesačné predpisy platieb prevzalo 90% vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporučene 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. 2014 do roku 2018.

Rok	obyčajné listy	doporučené	doporučené s návratkou + do vlastných rúk	spolu ks
2018	8 561	3 562	345+21	12 489
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

Pravidelne je zaslaný vyplnený e-Podací hárok elektronickou poštou, ktorý predstavuje zoznam listov cez informačný systém. Tieto zaslané podacie háčky 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 zrejмый z tabuľky č. 2. Jednotlivé strediská dosiahli nasledovné výsledky:

Stredisko	Náklady v €	Výnosy v €	Hospodársky výsledok v €
Bajkalská	350.254,-	356.876,-	6.622,-
Karpatská	391.989,-	419.598,-	27.609,-
S p o l u :	742.243,-	776.474,-	34.231,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby oproti roku 2017 bolo 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 za výťahy 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 inštalátorske, kúrenárske, udržiavanie hydraulicky vygerulovaných tepelných zariadení,

zámočnicke, sklenárske, maliarske, murárske, údržbu plynových zariadení, montáž regulačnej techniky, čistenie kanalizačných rozvodov, opravy striech, kontrolu a odstraňovanie závad požiarnych vodovodov, zatepl'ovanie suterénov, zámočnicke práce (mreže na okná, stojany na bicykle), náter výt'ahových šácht, 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 bolo zabezpečované stálym obsadením profesií 14 pracovníkmi. 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 2018 bolo zabezpečiť v stanovených termínoch výmenu vodomeroch po uplynutí platnosti ciachu a inštaláciu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá v bytoch bytových domoch, ako aj montáž rádio modulov na bytové vodomery k vykonávaní odpočtov bez vstupovania do bytov, ktoré boli realizované v bytových domoch. V súčasnosti realizujeme servis PRVN typu Embra 30.6, Embra JS-02, Caloric AMR+WB, ako aj servis starších typov PRVN a to: Siemens, Kundo a Brunata. Predlžovanie funkčnosti PRVN Brunata zabezpečujeme výmenou batérií, prípadne výmenou za nové s predpokladom výmeny týchto typov meračov za novšie typy.

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 výt'ahov (mazadlá, oleje, laná).

Sledovanou činnosťou strediska údržby je hlavne odstraňovanie väd zistených OR HaZZ Prešov, ktorí v priebehu roka 2018 vykonávali kontroly dodržiavania predpisov na ochranu proti požiarom. Zistené závady (zabezpečovanie požiarnych uzáverov v spoločných priestoroch samozatváračmi, doplnenie chýbajúcich ručných hasiacich prístrojov), boli odstránené v určených termínoch, čo potvrdili následné kontroly OR HaZZ Prešov. V roku 2018 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 75-tich bytových domoch s 4 065 bytovými jednotkami. Po vykonaní revíznej činnosti zabezpečuje výmenu chybných regulátorov tlaku plynu (RTP)

ako aj skorodovaných skriniek RTP, výmenu nefunkčných uzatváracích armatúr a úniku plynu.

V bežnej údržbe evidovanej v knihách nahlášok za rok 2018 sme zaevidovali 3105 nahlášok z dennej údržby a 1269 nahlášok je zaznamenaných v evidencii a riešených havarijnou službou.

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

Doprava

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

V roku 2018 stredisko disponovalo 10-imi motorovými vozidlami.

Počas roku 2018 podľa potreby boli zrealizované opravy na motorových vozidlách:

- kontrola úniku paliva, výmena zátky nádrže, výmena nádoby s aktívnym uhlím, výmena pružiny perovania, výmena predných brzdových dosiek, výmena oleja a filtrov na vozidle Opel Corsa EČ PO 172 DG,
- vykonané servisné prehliadky po prvom roku užívania na vozidle Opel Corsa van EČ PO 385 FZ a po druhom roku užívania na vozidle Opel Corsa van EČ PO 096 FS a po štvrtom roku na vozidle Opel Insignia EČ PO 748 EV spojené s výmenou oleja a filtrov,
- čistenie škrtiacej klapky na vozidle Opel Meriva EČ PO 331 EU,
- výmena vzpery stabilizátora a manžety na vozidle Opel Combo EČ PO 250 EX,
- zakúpenie letných pneumatík na vozidla Opel Combo EČ PO 174 DG a Opel Meriva EČ PO 331 EU,
- zakúpenie zimných pneumatík na vozidlo Opel Vivaro EČ PO 996 CU,
- výmena čapu riadenia, čapu ramena a geometria na vozidle Opel Vivaro EČ PO 398 DX,
- výmena oleja a filtrov bola zrealizovaná na vozidlách EČ PO 174 DG, EČ PO 996 CU, EČ PO 331 EU, EČ PO 398 DX, EČ PO 748 EV a EČ PO 250 EX,
- na vozidle Opel Combo EČ PO 174 DG bola zrealizovaná generálna oprava agregátu,
- technické a emisné kontroly boli vykonané na vozidlách Opel Combo EČ PO 250 EX, Opel Corsa EČ PO 229 CH, Opel Combo EČ PO 174 DG a na vozidle Opel Corsa EČ PO 172 DG spojené s prípravou vozidiel na technickú a emisnú kontrolu.

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2018

P.č.	Vozidlo	EČ	Náklad	Výkon	Hosp. výsledok
1.	O VIVARO	PO 996 CU	2.257,18	3.295,05	1.037,87
2.	O VIVARO	PO 398 DX	2.186,84	3.959,45	1.772,61
3.	O COMBO	PO 250 EX	2.372,41	5.055,60	2.683,19
4.	O CORSA VAN	PO 096 FS	3.352,73	3.303,30	- 49,43
Celkom:			10.169,16 €	15.613,40 €	5.444,24 €

Ostatné motorové vozidla boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2018 vynaložených 6.313,73 €, čo je o 334,49 € viac ako v roku 2017. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 770,51 € oproti roku 2017 menej o 5,79 €. Havarijné poistenie za rok 2018 je vyjadrené čiastkou 3.391,34 €, čo je oproti roku 2017 o 47,83 € menej. Za cestnú daň bolo uhradených 1.236,88 € v nasledujúcej tabuľke.

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2018.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie	Havarijné poistenie	Cestná daň
1.	Opel Combo	PO 174 DG	1.417,75	88,22	300,70	113,05
2.	Opel corsa	PO 385 FZ	337,87	66,61	225,64	71,87
3.	Opel Corsa	PO 172 DG	902,79	49,92	274,92	97,75
4.	Opel Meriva	PO 331 EU	617,88	66,60	295,86	92.-
5.	Opel Corsa van	PO 096 FS	309,43	88,22	208,86	99,75
6.	Opel Vivaro	PO 398 DX	415,50	101,28	525,42	212.-
7.	Opel Insignia	PO 748 EV	1.276,91	66,60	482,56	91,51
8.	Opel Corsa	PO 229 CH	192,60	49,92	190,72	80.-
9.	Opel Vivaro	PO 996 CU	570,40	104,92	576,04	212.-
10.	Opel Combo	PO 250 EX	272,60	88,22	310,62	166,95
CELKOM:			6.313,73 €	770,51 €	3.391,34 €	1.236,88 €

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2018 nakúpilo celkom 10 549,63 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 14.217,89 €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 123 236 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2018.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v €	Počet ubeh. km
1.	Opel Combo	PO 174 DG	1 392,82	1.918,84	17 309
2.	Opel corsa	PO 385 FZ	811,31	1.118,22	9 803
3.	Opel Meriva	PO 331 EU	1 756,48	2.418,13	23 142
4.	Opel Corsa van	PO 096 FS	497,36	686,88	6 006
5.	Opel Corsa	PO 172 DG	991,12	1.372,18	12 678
6.	Opel Vivaro	PO 398 DX	763,49	964,44	7 199
7.	Opel Insignia	PO 748 EV	2 207,55	2.909,33	26 522
8.	Opel Corsa	PO 229 CH	363,50	501,92	5 394
9.	Opel Vivaro	PO 996 CU	637,83	793,82	5 991
10.	Opel Combo	PO 250 EX	1 128,17	1.534,13	9 192
CELKOM:			10 549,63 l	14.217,89 €	123 236 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 rozvádzačmi a ďalšími komponentmi na výmenu pri údržbe výtáhov.

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 €
Stav zásob k 31.12.2018	49 925,17 €

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 €
Stav zásob k 31.12.2018	76.112,00 €

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 2018 plnilo priebežne všetky úlohy, ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2018 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 – pracovník na opravy elektrických zariadení,
 - 1 – výťahár technik,
 - 8 – pracovníci na opravy zdvíhacích zariadení.
- Celkový počet zamestnancov k 31.12.2018: 17.

Počet zamestnancov strediska sa počas roka nemenil.

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 2018 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. u celkovo 528 ks výťahov:

- 83 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 91 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 2112 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1703 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 1444 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 51 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 24 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 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018
Výmena pôvodných reléových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesorovým riadením	17	19	23	31
Výmena trakčného kotúča	5	-	1	-
Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	2	1	-	1
Výmena nosných lán	27	15	19	42
Výmena obmedzovača rýchlosti	48	9	13	2
Výmena ložísk vodiacich kladiiek nosných lán	2	-	-	-
Celková modernizácia a výmena	17	30	35	30
Spolu:	118	74	91	106

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2018 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Čs. armády 17, 19 – 2 ks
2. Volgogradská 74, 78, 80, 82, 84, 86 – 6 ks
3. Justičná 7, 9 – 2 ks
4. Vl. Clementisa 1, 2, 3, 4, 5, 6 – 6 ks
5. Volgogradská 20, 22, 24, 26 – 4 ks
6. Bernolákova 11 – 2 ks
7. Vansovej 9 – 2 ks
8. Bernolákova 15 – 2 ks
9. M. slovenskej 6 – 2 ks
10. Dubová 8, 10 – 2 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 FPÚaO 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 1036 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 (FPÚO).

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).

NÁVRH OPATRENÍ :

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 2019

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 2019

Z: Predstavenstvo BD

3/ Zabezpečiť v zmysle novely Zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aktualizáciu procesov výkonu správy a preniesť ho do zmlúv o výkone správy jednotlivých bytových domov.

T: 2019

Z: Predstavenstvo BD

4/ Zabezpečiť uzatvorenie nových zmlúv poverených zástupcov, dohodárov, realizovať odvodové a daňové povinnosti v rámci platných 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 finančných výkazov hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2019 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 2019 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

T: v priebehu roka 2019

Z: Predstavenstvo BD

11/ Pokračovať v realizácii prevodov bytov podľa zákona č.182/1993 Z. z. v platnom znení.

T: v priebehu roka 2019

Z: Predstavenstvo BD

12/ Venovať pozornosť všetkým pohľadávkam. V praxi realizovať vytváranie opravných položiek v zmysle platných legislatívnych noriem. U neplatičov realizovať súdne rozhodnutia, platobné rozkazy, dobrovoľné dražby.

T: v priebehu roka 2019

Z: Predstavenstvo BD

13/ V rámci zvýšenia celkových výnosov Bytového družstva Prešov v maximálnej možnej miere ponúknuť k prenájmu všetky voľné nebytové priestory vo vlastníctve bytového družstva.

T: v priebehu roka 2019

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 2019

Z: Predstavenstva BD

15/ Aj v roku 2019 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 2019

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

16/ Zabezpečiť kvalitnú evidenciu došlej a odoslanej písomnej agendy čo do konkrétosti, vybavovania, odosielania, podpisovania, vyradovania a uloženia spisov v zmysle platného Registratúrneho poriadku a Registratúrneho plánu BD Prešov.

T: v priebehu roka 2019

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD