

Stavebné bytové družstvo I. Košice

Vojenská 14, 040 01 Košice

VÝROČNÁ SPRÁVA HOSPODÁRENIA DRUŽSTVA ZA ROK 2019

Košice, máj 2020

O B S A H

do Výročnej správy hospodárenia družstva za rok 2019

1. Úvod	1
2. Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2019	
na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie	3
3. Správa o hospodárení SBD I. za rok 2019	5
4. Stav nedoplatkov na nájomnom a ich vymáhanie v roku 2019	8
5. Správa a údržba bytového fondu	9
6. Tepelné hospodárstvo	13
7. Rozbor činnosti strediska údržby	21
8. Právne služby	22
9. Správa o stave požiarnej ochrany	25
10. Tabuľková časť	27
11. Opatrenia na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie v roku 2020	46
12. Záverečný výrok audítora	

Správy predkladá: Bc. Marcel Takáč
 predseda SBD I.

Správy spracovali: Ing. GOLD Róbert
 Ing. OROS Štefan
 KARCHOVÁ Magdaléna
 Ing. SIMKO Miron
 GRIMPLINIOVÁ Silvia
 KISELA Miloslav
 JUDr. HUSÁR Ivan

ÚVOD

Účelom „Výročnej správy o hospodárení družstva“ je nielen zhodnotenie činnosti družstva, ale aj oboznámenie sa s jeho činnosťou. Takto získaný obraz by mal byť postačujúci pre hodnotenie toho, čo sa nám podarilo splniť, ale rovnako aj toho, čo sa nepodarilo úplne podľa plánu, resp. našich spoločných predstáv. Hlavnou úlohou predstavenstva bolo rovnako ako po iné roky zabezpečenie čo najlepších služieb spojených s bývaním, dosiahnutie dobrej ekonomickej stability a zabezpečenie plnenia uznesení prijatých delegátmi na zhromaždení delegátov. Za dobrým výsledkom a spokojnosťou v roku 2019 je potrebné vidieť kvalitnú prácu predstavenstva podporenú činnosťou kontrolnej komisie. Dosiahnutie tohto úspechu by nebolo možné bez kvalitnej práce zamestnancov na jednotlivých úsekoch. Jednotlivé hodnotiace správy, ktoré sú jej obsahom, majú vysokú výpovednú hodnotu a hodnotia detailne prácu družstva vo všetkých činnostiach, ktoré poskytujeme.

Zabezpečovanie nasledovných činností patrí medzi jeho nosné úlohy:

1. Správa finančných prostriedkov
2. Administratívna činnosť
3. Prevádzka, údržba a opravy domov
4. Obnova bytových domov a energetické hospodárstvo
5. Ekonomické služby
6. Investičná a inžinierska činnosť
7. Prevádzka káblovej televízie
8. Právne služby
9. Prevody bytov do vlastníctva

Optimálne a správne zladená štruktúra riadenia je a bude hlavným predpokladom pre zabezpečenie poskytovania služieb v najvyššej možnej kvalite pri optimálnych nákladoch. S nasadením, odhodlaním a vyčlenením určitých finančných prostriedkov sme sa pustili do zefektívňovania využívania informačných systémov v našej spoločnosti. Priznávam, narazili sme na nemalé problémy s nasadzovaním niektorých softvérov na jednotlivých referátoch. Bolo potrebné zabezpečiť zjednotenie používaných databáz, dokumentov. V spojitosti s nasadzovaním jednotlivých procesov bolo potrebné získať podporu členov predstavenstva, kontrolnej komisie, ako aj presvedčiť zamestnancov o tom, že cieľom je im ich prácu zjednodušiť, sprehľadniť, automatizovať. Som presvedčený, že krok za krokom sa budeme v tejto oblasti približovať k dosiahnutiu hlavného cieľa a to zabezpečiť prístup k údajom týkajúcich sa správy domov pre jednotlivých vlastníkov z pohodlia vlastnej obývačky. Pridanou hodnotou tejto investície je zabezpečenie bezpečnosti a ochrany osobných údajov vlastníkov, ktoré spracovávame a využívame pri správe domov. Všetci si plne uvedomujeme, že dosiahnutie tohto cieľa je spojené aj s nemalými finančnými nákladmi, no prínos pre zvyšovanie kvality poskytovaných služieb a s tým súvisiace zabezpečenie zotrvania bytových domov v našej správe je pre budúcnosť našej spoločnosti veľmi dôležitý.

Aj v roku 2019 sme pokračovali koncepcii obnovy a zachovania bytového fondu, rovnako tak aj v znižovaní energetickej náročnosti domov. Do obnovy bytového fondu patrí aj odstraňovanie statických, resp. systémových porúch bytových domov, ktoré do budúcnosti bránia bezpečnému užívaniu budov a mohli by byť príčinou prípadných havárií. O dobrom

výsledku našej práce v tejto oblasti svedčí fakt, že financovanie týchto náročných obnov sme schopný zabezpečiť cestou „najlacnejších peňazí“ zo ŠFRB, MDaV SR, ako aj komerčných úverov s mimoriadne výhodnou úrokovou sadzbou. Oblasť preventívnej a bežnej údržby bola na domoch v našej správe zabezpečovaná tak pracovníkmi údržby SBD I, ako aj našimi partnermi. Som veľmi rád, že aj po nešťastnej udalosti z decembra 2019 v Prešove - výbuch bytového domu na Mukačevskej a následnej kontrole výkonu revízií VTZ v domoch, ktoré spravujeme, môžeme konštatovať, že v oblasti zabezpečovania činnosti súvisiacich s revíziami výťahových zariadení, plynových, elektroinštalačných rozvodov, bleskozvodov a rozvodov médií dosahujeme výborne výsledky. V tejto súvislosti mi nedá nespomenúť správnosť nášho rozhodnutia aktualizovať poistenie bytových domov, ktoré ako sa ukázalo aj v prípade „Mukačevská“, je pri totálnych škodách jedna z najdôležitejších možností získania finančných prostriedkov na minimalizáciu týchto škôd.

V oblasti činnosti súvisiacich so zabezpečovaním dodávok tepla, TV, SV ich merania, vyúčtovania a kontroly ich kvality dosahujeme veľmi dobré výsledky vo všetkých oblastiach. Podarilo sa nám aktívnou činnosťou vedenia SBD1, v spolupráci so zamestnancami energetického úseku a údržby dosiahnuť nemalú úsporu finančných nákladov pri zabezpečovaní EPRVN s diaľkovým odpočtom, rovnako tak aj vodomeroch. Rovnako tak sa v praxi dobre ukazuje projekt „preventívnej prehliadky uzatváracích armatúr ležatých rozvodov“ ktoré spočíva v odskúšaní funkčnosti všetkých ventilov na ležatých rozvodoch v bytovom dome, ich označení a odporúčení pre odstránenie zistených porúch. Je potrebné si uvedomiť a vyzdvihnúť ťažkú prácu zamestnancov technického úseku, energetického úseku ako aj každého zamestnanca strediska údržby. Bez ich zodpovedného prístupu by nebolo možné dosahovať požadovanú kvalitu služieb. Rovnako tak nemôžem opomenúť výbornú prácu organizačného referátu pri organizovaní schôdzi a písomného hlasovania vlastníkov, ktoré sú v procese schvaľovania bezpodmienečne nutné.

Pri zabezpečení financovania všetkých služieb spojených s bývaním je dôležitá aj neustála práca a komunikácia s neplatičmi tak, aby výškou nedoplatkov nebola ohrozená dobrá finančná kondícia bytových domov. Vďaka mravenčej práci ekonomického úseku a za aktívnej spolupráce s JUDr. Husárom sa nám aj naďalej darí zabezpečovať vymáhanie nedoplatkov hneď v zárodku, resp. nastaviť splátkový kalendár a tak zabezpečiť vyrovnanie nedoplatkov. Samozrejme u chronických neplatičov aj naďalej využívame všetky formy vymoženía nedoplatku, aj keď vďaka rýchlosti našich súdov a neochote vlastníkov odsúhlasovať exekúcie alebo dobrovoľné dražby je niekedy nemožné dosiahnuť vysporiadanie nedoplatku a tak ten v budúcich obdobiach narastá.

Predstavenstvo družstva sa v roku 2019 muselo nečakane rýchlo po voľbách vysporiadať s odstúpením jedného z jeho členov, ako aj s bolestivou stratou Jána Jurka. Je pravdou, že s odchodom dvoch členov v jednom volebnom období sa nerátalo ani pri tvorbe volebného poriadku a tak na najbližšom zhromaždení delegátov bude potrebné zorganizovať doplnujúce voľby do predstavenstva.

Bibliou pre našu prácu a zabezpečenie služieb súvisiacich s výkonom správy je zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Bohužiaľ, jeho nekonečné novelizácie bez akceptovania pripomienok správcov pôsobia v praxi ako neodborné a prácu správcu nie zjednodušujú, ale naopak sťažujú. Aj tento fakt bol jedným z dôvodov, že sme sa stali členmi „Združenia pre lepšiu správu bytov“ a tak sme okrem iných výhod získali aj možnosť vstúpiť do procesu prípravy tvorby nového zákona upravujúceho podmienky výkonu

správy v 21. storočí. Na odborných konferenciách, diskusiách, seminároch a workshopoch, ktorých sa zúčastňovalo ako vedenie, tak aj zamestnanci, sme si opätovne utvrdili fakt, že pre zabezpečenie dobrého a vyváženého vzťahu medzi správcom a vlastníkami je najdôležitejšia dobrá „Zmluva o výkone správy“. Toto zistenie nás prinútilo pristúpiť k tvorbe novej zmluvy a všetci veríme, že sa nám v roku 2020 podarí pristúpiť k jej odsúhlaseniu vo väčšine bytových domoch v našej správe.

Čiastočné hodnotenie našej práce v roku 2019 sme už dostali na zhromaždení delegátov v novembri 2019. Vysvedčenie za rok 2019 ako celok nám však dajú delegáti až na tohtoročnom zhromaždení, no verím a nebojím sa povedať, že sa môžeme s hrdosťou postaviť pred delegátov a nechať sa oznámkovať. Určite je na našej práci čo zlepšovať, ale nemenej dôležitý je fakt, že na odbornosti, šikovnosti a ochote sa zlepšovať všetkých zamestnancov, členov predstavenstva a kontrolnej komisie môžeme ako na pevnom základe stavať kvalitu našich služieb.

Záverom mi dovoľte ešte raz poďakovať za kvalitne odvedenú prácu v roku 2019 všetkým zamestnancom SBD1, členom kontrolnej komisie za ich zodpovedný prístup v rámci svojej kontrolnej činnosti a rovnako tak všetkým členom predstavenstva za ochotu vziať na seba častokrát náročné rozhodnutia, prijímanie opatrení pre zabezpečenie splnenia všetkých prijatých cieľov.

Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2019 na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie

I. Ekonomický úsek

1. Zabezpečiť dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie roku 2019.
Opatrenie splnené, nakoľko SBD I. dosiahlo kladný hospodársky výsledok zisk vo výške 14 590 €.

Opatrenie splnené

2. Vymáhať nedoplatky za užívanie bytov všetkými možnými právnymi spôsobmi.
Vymáhanie nedoplatkov je zabezpečované všetkými spôsobmi, ktoré nám umožňuje legislatíva Slovenskej republiky.

Opatrenie splnené

II. Technický úsek

1. Za účelom obnovy stávajúceho bytového fondu zabezpečiť napĺňanie prijatej koncepcie obnovy bytových domov s cieľom znižovania jeho energetickej náročnosti.
Prijatá koncepcia obnovy bytových domov bola priebežne napĺňaná.
2. Pre účely financovania projektov obnovy bytových domov, okrem tradičných zdrojov financovania /t.j. ŠFRB, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja/, využívať aj alternatívne zdroje financovania, t.j. zdroje z komerčných bánk.
Okrem tradičných zdrojov financovania obnovy bytových domov boli využívané ako alternatívne zdroje aj úvery z komerčných bánk.
3. Pri zabezpečovaní správy a údržby bytových domov dodržiavať príslušné ustanovenia „Zákona 182/1993 Z.z.“ s cieľom dosiahnutia transparentnosti, ak aj vecnej a ekonomickej efektívnosti realizovaných opráv.
Pri zabezpečovaní správy a údržby bytových domov boli dodržiavané príslušné ustanovenia Zákona 182/93 Z.z.

Opatrenie splnené

Opatrenie splnené

4. Nedostatky zistené pri koncoročných odpočtoch /poškodený merač tepla, nefunkčný termoventil/ operatívne rozanalyzovať a nedostatky majúce priamy vplyv na rozúčtovanie nákladov za teplo odstrániť najpozdejšie v termíne do 30.1.2019.
Všetky nedostatky zistené pri koncoročných odpočtoch boli operatívne odstránené v stanovených termínoch.

Opatrenie splnené

5. Na základe odsúhlasenej „konceptie obnovy výťahových zariadení“ zabezpečovať odstraňovanie nedostatkov, resp. závad na zdvíhacích zariadeniach v rámci „miery rizík“, vypracovaných v zmysle európskych noriem a to cestou tzv. postupných opráv, resp. formou komplexných rekonštrukcií výťahových zariadení.
Koncepciu obnovy výťahových zariadení sa za hodnotené obdobie darilo naplňať.
Opatrenie splnené

III. Právne služby

1. Naďalej vždy po rozúčtovaní služieb v priebehu mesiacov júl, august zo strany ekonomického úseku zabezpečovať a vyhodnocovať kontrolu úhrad nedoplatkov, ktoré boli uplatnené na súde vrátane príslušenstva, a v prípade neuhradenia dlžnej sumy priznanej súdom požiadať o spísanie návrhu na začatie exekúcie.
Opatrenie sa priebežne plní
2. V snahe efektívne vymáhať nedoplatky v prípade nájomcov, ktorých nedoplatok prekračuje troj-mesačné nájomné, naďalej pristupovať k výpovedi z nájmu družstevného bytu a následne k žalobám o vypratanie bytu.
Opatrenie sa priebežne plní
3. V prípade vlastníkov bytov, ktorých nedoplatok presiahne 2000 € na istine zabezpečiť schvaľovanie výkonu zákonného záložného práva k bytu formou dobrovoľnej dražby.
Opatrenie sa priebežne plní
4. V prípade vlastníkov bytov, ktorých dlh presiahol 1000 € navrhujem, aby príslušný pracovník SBD I Košice overoval cez katastrálny portál, či ako vlastníkom bytu nie je zapísaná iná osoba ako tá ktorú eviduje SBD I Košice . Opakovane sa totiž stáva, že došlo k zmene vlastníka bytu a uvedená zmena nie je na SBD I zaznamenaná . Uvedená vec následne spôsobuje komplikácie nakoľko napr. vyúčtovanie služieb sa doručuje už neaktuálnemu vlastníkovi a upomienky sa takisto zasielajú nesprávnym osobám. Ak sa zistí, že podľa LV je vlastníkom bytu niekto iný ako nami evidovaná osoba je potrebné vykonať zmenu vlastníka v našej evidencii.
Opatrenie sa priebežne plní
5. Súčasne navrhujem, aby bol určený zamestnanec, ktorý bude sledovať to, či dlžná suma priznaná právoplatným rozhodnutím súdu bola žalovaným uhradená . V prípade ak k úhrade dlžnej sumy priznanej právoplatným rozhodnutím súdu nedôjde do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia je potrebné, aby sa uskutočnilo písomné hlasovanie v bytovom dome kde sa nachádza byt neplatiča o tom, či má SBD I Košice podať návrh na začatie exekučného konania s poukazom na ust. § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
Opatrenie sa priebežne plní

Správa o hospodárení SBD I za rok 2019

Bytové družstvo dosiahlo aj v roku 2019 kladný hospodársky výsledok - použiteľný zisk vo výške 14 590 €.

Stavebné bytové družstvo I. spravovalo v roku 2019, 6 058 bytov začlenených do 129 bytových domov. V uvedenom roku bolo prevedených 110 bytov do osobného vlastníctva. K 31.12.2019 bytové družstvo spravovalo 1 110 družstevných bytov a 4 948 vlastníckych bytov.

Hospodárenie bytových domov s fondom opráv.

Stav finančných prostriedkov na účte fondu opráv k 31.12.2019 predstavoval finančný obnos 5 448 448,73 €. Na opravu a údržbu sa v uvedenom roku preinvestovalo 1 821 015,09 €, z toho strediskom údržby Stavebného bytového družstva v čiastke 201 491,27 € a dodávateľským spôsobom v čiastke 1 619 523,82 €.

V roku 2019 splácalo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu domov 69 bytových domov, 5 bytových domov úver z ČSOB a.s., jeden bytový dom úver z Tatra banky a.s., 4 bytové domy úvery z Prvej stavebnej sporiteľne a.s., 10 bytových domov zo Slovenskej sporiteľne a.s. a 1 bytový dom z UniCredit bank a.s..

Zostatok úverov z uvedených inštitúcií k 31.12.2019 predstavoval finančný obnos 7 299 195,18 €.

Na obnovy bytových domov boli aj v roku 2019 poskytnuté úvery: zo ŠFRB vo výške 39 920,00 € na bytový dom Magurská 5,7,9, a vo výške 121 480,00 € na bytový dom Karpatská 3.

Úver zo Slovenskej sporiteľne a.s. vo výške 90 000,00 € na bytový dom ČSA 6,8, a úver z Československej obchodnej banky a.s. vo výške 37 000,00 € na bytový dom Viedenská 3,5.

Na odstránenie systémových porúch bytových domov bola v roku 2019 poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy a výstavby SR vo výške 56 380,00 € na bytový dom Viedenská 3,5.

Prehľad o poskytnutí návratných finančných výpomocí z SBD I a ich splácanie z rizikového fondu je uvedený v tabuľkovej časti.

Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním.

V roku 2019 podľa zálohových predpisov nájomcom a vlastníkom bytov boli predpísané zálohy za teplo, ohrev TÚV vo výške 5 777 235,96 €, pričom náklad predstavoval 4 498 237,77 €. Preplatok po kompenzácií s účtom nájomného vo výške 1 278 998,19 € bude vrátený nájomcom a vlastníkom bytov. Zálohy na studenú vodu boli stanovené na 987 317,43 €, skutočné náklady predstavovali 767 517,90 € rozdiel, t. j. preplatok 219 799,53 € bude vrátený tiež v rámci vyúčtovania služieb.

Na prevádzkových nákladoch t. j. anuita, daň z nehnuteľnosti, poistenie, elektrická energia spoločných priestorov, deratizácia, výťah, upratovanie a MART boli prijaté preddavky vo výške 756 752,48 €, náklady na uvedené služby boli 742 566,53 €, preplatok 14 185,95 € bude vyúčtovaný nájomcom a vlastníkom bytov.

Hospodárenie družstva na stredisku správa.

V roku 2019 sa dosiahli celkové výnosy z činnosti družstva na stredisku správa vo výške 1 001 716 €. Tento stav bol dosiahnutý z tržieb za predaj služieb 557 288 €, z predaja hnuiteľného majetku 521 €, z predaja materiálu 351 €, z ostatných prevádzkových výnosov 92 660 €, prijatých úrokov 4 582 €, príjem za káblovú televíziu 338 553 € a ostatných finančných výnosov 7 761 €.

Z celkových nákladov 988 857 € bolo čerpané na spotrebu materiálu 14 216 €, spotrebu energií 15 243 €, opravu a údržbu 23 293 €, cestovné 2 368 €, reprezentačné 2 146 €, ostatné prevádzkové náklady 29 712 €, náklady za správu káblovej televízie a poplatkov pre vysielateľov a ochrannárske organizácie 263 890 €, osobné náklady 554 983 €, finančné náklady 2 498 €, ostatné náklady 80 168 €.

Odložená daň z príjmov predstavovala za rok 2019 -531 €, splatná daň z príjmov 871 €.

Celkový hospodársky výsledok strediska správa bol v roku 2019 zisk vo výške 12 859 €.

Náklady a výnosy podľa jednotlivých účtov za rok 2019 tvoria prílohu tejto správy.

Hospodárenie na stredisku údržba.

Na uvedenom stredisku sa dosiahol kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 1 731 €. Tento výsledok sa dosiahol pri celkových nákladoch 299 022 € a pri dosiahnutých výnosoch 300 753 €. Podrobné výsledky sú spracované v samostatnej časti tejto správy.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytových domov v roku 2019 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 63 995,07 € a boli preúčtované na fond opráv.

Úroky z omeškania za oneskorené úhrady mesačných zálohových predpisov v roku 2019 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 6 082,59 € a boli preúčtované na fond opráv. Príjmy z nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve SBD I v roku 2019 pred zdanením predstavovali čiastku 18 988,42 €.

Celkové zhodnotenie hospodárenia SBD I. Košice

Stav peňažných prostriedkov k 31.12.2019 na finančných účtoch predstavoval čiastku 8 670 069,43 €. V účtovnej triede 3 – Zúčtovacie vzťahy bolo účtované o pohľadávkach, záväzkoch, zúčtovaní so zamestnancami, a inštitúciami sociálneho zabezpečenia, zúčtovaní daní, iných pohľadávkach. Koncový zostatok účtu 311 odberateľa predstavuje 49 804,53 €, účet 315 – ostatné pohľadávky 6 064 965,91 €, čo predstavujú náklady za dodávky tepla, teplej a studenej vody, prevádzkových nákladov. Zostatok účtu 321 – dodávateľia je 204 268,94 € a účtu 324 – prijaté preddavky od nájomcov a vlastníkov bytov na teplo, vodu a ostatné služby, vrátane platby vopred vo výške 8 351 846,22 €. Na účte 325 – ostatné záväzky /pôžičky, sporenie/ je zostatok 9 821,17 €. Zostatok účtu 336 – zúčtovanie s inštitúciami sociálneho zabezpečenia predstavuje povinnosť za mesiac december vo výške 22 736,29 €. Zostatok účtu 413 – ostatné kapitálové fondy k 31.12.2019 predstavuje hodnotu 15 746 611,85 €. Zostatky

bankových úverov /DBV/ , úverov zo ŠFRB a iných bankových inštitúcií na účte 461 predstavujú čiastku 8 399 940,62 €.

Dosiahnuté výsledky podľa stredísk za rok 2019 v €

Stredisko	Náklady	Výnosy	Zisk
Správa	988 857	1 001 716	12 859
Údržba	299 022	300 753	1 731
Spolu	1 287 879	1 302 469	14 590

I. Výsledky finančného hospodárenia (porovnanie s rokom 2018)

Tržby a výnosy v €

	rok 2018	rok 2019	Rozdiel
Tržby z predaja služieb	1 126 615	1 195 896	+69 281
Tržby z predaja majetku	105 000	872	-104 128
Ostatné prevádzkové výnosy	41 277	99 958	+58 681
Finančné výnosy	5 197	5 743	+546
- z toho prijaté úroky	4 673	4 582	- 91
Výnosy spolu	1 278 089	1 302 469	+24 380

V roku 2019 došlo v porovnaní s rokom 2018 vo výnosovej oblasti k nárastu tržieb za poskytnuté služby a poklesu tržieb z predaja majetku.

V sledovanom roku došlo k miernemu poklesu prijatých úrokov v dôsledku nízkych úrokových sadzieb v bankových inštitúciách o 91 € a k nárastu ostatných prevádzkových výnosov z dôvodu rozpustenie neopodstatnených rezerv a rezerv na rekonštrukciu kancelárií o 58 681 €. Celkový rozdiel vo výnosovej časti oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu predstavuje nárast o 1,91 %, čo v absolútnom vyjadrení predstavuje hodnotu + 24 380 €.

Náklady v €

	rok 2018	rok 2019	Rozdiel
Spotrebované materiály , energie	87 716	85 678	-2 038
Služby	322 103	385 578	+63 475
Osobné náklady	768 410	750 649	-17 761
Opravné položky k zásobám	548	457	-91
Odpisy	22 849	23 155	+306
Ostatné prevádzkové náklady	34 878	37 933	+3 055
Finančné náklady	2 656	4 090	+1 434
Daň z príjmov z B.Č. Splatná	3 267	870	-2 397
Daň z príjmov z B.Č odložená	- 696	- 531	+165
Náklady spolu	1 241 731	1 287 879	+46 148

V porovnaní s rokom 2018 došlo v roku 2019 k nárastu nákladov najmä z dôvodu zvýšenia poplatkov za retransmisiu káblovej televízie za niektoré televízne kanály . Ostatné prevádzkové náklady sa zvýšili v porovnaní s minulým rokom o 3 055 €. Zníženie osobných nákladov bolo oproti roku 2018 o 17 761 €.

Odpisy v hodnotenom období sa zvýšili v porovnaní s rokom 2018 o 306 €.

Výsledok hospodárenia v € (porovnanie s rokom 2018)

	rok 2018	rok 2019	Rozdiel
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	+ 37 577	+ 13 276	- 24 301
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	+ 1 352	+ 1 653	+ 301
Hospodársky výsledok pred zdanením	+ 38 929	+ 14 929	- 24 000
Hospodársky výsledok po zdanení	+ 36 358	+ 14 590	-21 768

Hospodársky výsledok za hodnotené obdobie môžeme hodnotiť kladne nakoľko sme splnili hlavný cieľ a to dosiahnutie minimálne vyrovnané hospodárenie družstva . Cieľom pri hospodárení našej organizácie nie je navyšovanie tvorby zisku, ktorá by bola na úkor vlastníkov a nájomcov bytov v našej správe.

Stav peňažných prostriedkov a pohľadávok na nájomnom k 31.12.2019:

Peňažné prostriedky na bankových účtoch spolu predstavujú sumu 8 668 803 € a peniaze v hotovosti vrátane cenín predstavovali čiastku 1 267 €.

Stav pohľadávok na nájomnom k 31.12.2019 bol 137 986,20 €.

Predpokladaný budúci vývoj činnosti účtovnej jednotky na rok 2020.

SBD I neplánuje v roku 2020 meniť svoj predmet činnosti a finančné hospodárenie bude riadiť v intenciách dosiahnutia minimálne vyrovnaného hospodárenia.

Stav nedoplatkov na nájomnom k 31.12.2019 a ich vymáhanie

Stav nedoplatkov súvisiacich s užívaním bytu a službami s tým spojené boli v sledovaní v priebehu celého hodnoteného roku 2019.

Problematika nedoplatkov za užívanie bytov bola pravidelne prerokovávaná a vyhodnocovaná na zasadnutiach predstavenstva SBD I. Celkový stav nedoplatkov k 30.4.2019 t.j. k obdobiu, ktoré sa započítava s vyúčtovaním služieb za rok 2018 predstavoval na istine čiastku 122.770,55 € a iné nedoplatky/úroky z omeškania a pohľadávky za odberateľské faktúry/predstavovali finančný obnos 29.071,53 €. Z uvedeného vyplýva, že celkový stav nedoplatkov k 30.4.2019 predstavoval čiastku 151.842,08 €.

Vyúčtovanie služieb za rok 2018, tak ako aj v minulých obdobiach malo za následok nárast celkových pohľadávok k 31.5.2019 na 309.122,65 €, z toho istina predstavuje hodnotu 269.929,30 € a iné nedoplatky 39.193,35 €. Termín na ich úhradu bol stanovený do 30.6.2019. Väčšina vlastníkov a nájomcov bytov si túto povinnosť splnilo a z uvedeného dôvodu došlo k 30.6.2019 k poklesu celkových pohľadávok na 212.226,46 €, z toho istina 180.506,14 € a iné nedoplatky 31.720,32 €.

Po tomto termíne sa pristúpilo k vymáhaniu pohľadávok zasielaním upomienok, výziev a pri dlhodobo neuhradených pohľadávkach listom s upozornením na možné uplatnenie § 151 OZ v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľnej dražbe, resp. výpovede z nájmu.

Celkový stav nedoplatkov k 30.9.2019 predstavoval na istine 151.956,29 €, iné nedoplatky boli vo výške 25.727,11 €, čo predstavuje celkovú hodnotu vo výške 177.683,41 €. V praxi to znamená, že pri porovnaní so stavom nedoplatkov k 30.6.2019 došlo k poklesu o 34.543,05 €.

Celkový stav nedoplatkov za hodnotené obdobie k 31.12.2019 predstavoval na istine sumu 137.986,20 € a na iných nedoplatkoch 26.261,27 €. Celková suma nedoplatkov k uvedenému dátumu teda predstavuje hodnotu 164.247,47 €.

Vzhľadom k tomu, že po dlhodobom upozorňovaní nájomcov a vlastníkov bytov nedošlo k vyrovnaní dlžnej sumy, boli podané návrhy na súdne vymáhanie JUDr.Husárovi.

Týka sa to týchto neplatičov:

Fotul Miroslav, Vojenská 3/67	3.603,33
Kalmár Peter, Braniskova 4/32	1.408,81
Uličný Marcel, ČSA 8/54	5.475,22
Knapová Beáta, Madridská 2/43	602,96
Dupkala Anton, Madridská 3/32	1.192,50
Mattová Mária, Havanská 11/34	4.222,14
Il'ko Katarína, Viedenská 24/16	682,40
Příbenská Ivana, Helsinská 8/16	1.406,38
Jančík Július, ČSA 25	3.506,53
Bosák Rudolf, Viedenská 17	2.960,99
Pavonič Róbert, ČSA 19	2.291,35

Pijalová Terézia, Havanská 10	4.967,52
Fejnar Gabriel, Helsinská 12	1.657,80
Valečko Antón, Branisková 5	1.217,95
Šoltés Michal, Viedenská 1	1.361,42
Bendiková Monika, Viedenská 7	1.482,12
Kardoš Jozef, Tatranská 1	1.491,56
Halajová Kamila, Aténska 1	1.863,18
Sárkoziiová Katarína, Viedenská 1	771,97
Háp Norbert, Helsinská 22, Košice	1.376,25
Nagyová Zuzana, Aténska 3	1.348,26

Podrobnejšia správa o súdnom vymáhaní nedoplatkov je v samostatnej časti pod názvom Právne služby. Môžeme taktiež konštatovať, že neustálou prácou s neplatičmi/upomienky, posledné výzvy/ sa nám darí udržiavať stav nedoplatkov na únosnej miere, aj keď na jednej strane dôjde k úhrade nedoplatkov u dlhodobých neplatičov, na druhej strane vzniknú nové nedoplatky u nových neplatičov.

Správa a údržba bytového fondu za rok 2019

Správa a údržba bytového fondu je široko spektrálna oblasť riešiaci úlohy v oblasti ekonomickej, technickej aj právnej roviny. SBD za hodnotené obdobie zabezpečovalo všetky činnosti súvisiace so správou, údržbou a v neposlednom rade aj s revitalizáciou spravovaného bytového fondu. SBD za hodnotené obdobie spravovalo 6 056 bytov.

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

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

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

výmeny stúpačiek, ležatých rozvodov SV, TÚV, plynu
modernizácia alebo rekonštrukcia výtahových zariadení
výmena schodišťových, pivničných okien
výmena vstupných brán

výmena poštových schránok a zvončekových tabiel
ostatné opravy (maľovanie, sklenárske, zámočnícke, elektroinštalačné práce atď.)
výmena dažďových zvodov, ktoré sú vedené v bytoch.

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

Za obdobie I. až XII/2019 sa zrealizovali, dokončovali a realizujú obnovy bytových domov. Jedná sa o bytové domy Kuzmányho č.25,27 kde formou úveru zo ŠFRB a z fondu opráv a údržby bytového domu boli zrealizované rekonštrukcie zvislých a časť ležatých rozvodov, pokládka dlažieb na spoločných priestoroch a výmena dvoch kusov výtahových zariadení. Práce boli ukončené v júni 2019. Na bytovom dome Havanská č.13 sa realizovala Významná obnova bytového domu. Financovanie bolo zabezpečené cestou úveru zo ŠFRB a stavba bola dokončená v mesiaci jún 2019. V mesiaci máj 2019 bola ukončená čiastočná obnova bytového domu Helsinská č.19 kde v prvej etape sa odstránila systémová porucha loggií kde financovanie bolo zabezpečené formou dotácie a z fondu opráv a údržby bytového domu a pokračovalo sa čiastočnou obnovou bytového domu. Ďalej v mesiaci jún sa zahájila sanácia loggií na bytovom

dome Československej armády č.6,8 kde financovanie bolo zabezpečené formou dotácií z Ministerstva dopravy a výstavby SR a z fondu opráv a údržby bytového domu. Práce boli ukončené v septembri 2019. Ďalej z dotačných zdrojov, z fondu opráv a z komerčnej banky bude financovaná komplexná sanácia loggií na bytovom dome Viedenská č.3,5 kde boli zahájené práce v mesiaci august 2019 a ukončené v decembri 2019.

Rekonštrukcie striech boli zrealizované na bytových domoch Viedenská č.34 a zahájené rekonštrukčné práce na streche v mesiaci september boli na bytovom dome Bruselská č.6 a ukončené v mesiaci október 2019. Financovanie bolo zabezpečené z fondu opráv a údržby bytového domu. Z dôvodu nedostatku finančných zdrojov na fonde opráv a údržby bola podaná žiadosť o podporu na rekonštrukciu strechy na bytovom dome Magurská č.5,7,9 zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Žiadosť bola podaná v mesiaci júl 2019 a dňa 9.9.2019 sme obdržali oznámenie o pridelení podpory.

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

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

Za hodnotené obdobie bola zabezpečovaná aj činnosť výťahového technika, ktorý zabezpečoval a koordinoval vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok ako aj činnosť dozorcov výťahov. Kontroloval správnosť a vecnosť faktúr, zabezpečoval dozor pri kompletných výmenách výťahových zariadení, zabezpečoval cenové ponuky, v prípade modernizácie výťahov či už čiastočných alebo komplexných. Kontroloval pravidelné odstraňovanie závad vyplývajúcich z odborných prehliadok, 3 ročných odborných skúšok a úradných skúšok. V súčinnosti s technickou inšpekciou sa vykonali úradné skúšky vyhradených zdvíhacích zariadení. Odborné prehliadky výťahových zariadení ako aj odstraňovanie zistených závad bolo riešené prostredníctvom pracovníkov údržby.

Ďalej bola zabezpečená za obdobie I až XII 2019 našou údržbou čiastočná modernizácia výťahových zariadení, ktorá pozostávala z výmeny výťahových strojov

(Kuzmányho č.31,33, Karpatská č.2), výmeny rozvádzačov (Pekinská č.14, Havanská č.14), dodanie kabínových dvier (Pekinská č.14). Komplexná výmena výťahov sa zrealizovala v bytových domoch už spomínaná Kuzmanyho č.25,27 firmou Pardubice Výťahy, ďalej v bytovom dome Československej armády 21 firmou MS Výťahy a Cesta pod Hradovou č.30 firmou Pardubice Výťahy. Financovanie bolo zabezpečené vo všetkých prípadoch formou úveru zo ŠFRB a z fondu opráv a údržby bytového domu. V mesiaci september bola podaná žiadosť cestou Miestneho úradu mestskej časti Staré Mesto na ŠFRB žiadosť o podporu na výmenu dvoch kusov výťahov v bytovom dome Karpatská č.3 a v decembri sme obdržali oznámenie o pridelení podpory.

Za rok 2019 sa na domoch v našej správe realizovali opravy väčšieho aj menšieho charakteru podľa požiadaviek vlastníkov a nájomcov bytov, ktoré boli odsúhlasené na domových schôdzach a to na doporučenie správcu.

Vlastnou údržbou boli vykonávané práce menšieho rozsahu, hlavne čo sa týka

vodoinštalácie – výmena vodomeroch v bytoch v zmysle platných noriem a vo vopred naplánovaných termínoch.

Ďalej výmeny ležatých rozvodov a ich častí, zvislých rozvodov studenej, teplej vody, kanalizácie a cirkulácie na bytovom dome, Kuzmányho č.23, (firmou KoBe s.r.o. Košice), výmeny kanalizačnej prípojky a rekonštrukcie kanalizácie na bytovom dome Branisková č.9,11 firmou Kobe s.r.o., výmena kanalizačnej prípojky na Kavečianskej ceste 27, výmena zvislých rozvodov v bytovom dome Gerlachovská č.3,5,7(firmou Lemešeni), výmena ležatého rozvodu v bytovom dome L. Novomeského č.3 (SD Gelnica s.r.o.)

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

V mesiaci máj 2019 sa zrealizovala rekonštrukcia elektroinštalácie – stúpacieho vedenia v bytovom dome Madridská č.3.

Všetky ostatné práce väčšieho rozsahu boli vykonané dodávateľskými firmami. Išlo o výmenu vchodových dverí, okien v pivničných a spoločných priestoroch, výmeny dverí na strojovniach. Tieto práce pre bytové domy L. Novomeského č.1, Helsinská č.10,12,Aténska č.5,20, Viedenská č.12,36, Helsinská č.17,4, Kuzmányho č.31,33 realizovali firmy LK servis, Kenym s.r.o., Ekotech, Dobrostar s.r.o., Eurotrade EU s.r.o..

Maľby a nátery spoločných priestorov za sledované obdobie sa realizovali na bytových domoch Viedenská č.20,18 firmou JK Profi a Hutnícka 6,8,10,12,14,18 firmou OPR s.r.o.

Výmenu domácich dorozumievacích zariadení – zvončekové tablá, domáce telefóny, otváranie vchodových dverí bezdotykovým čipovým systémom, výmena schodiskového osvetlenia za senzorové sa realizovali pre bytové domy Viedenská č.26,24,10,12,10,8, Bruselská č.6, Kuzmányho č.25, kpt. Nálepku č.7,9,11, ČSA 21 realizovali firmy KENY–Kebísek Vladimír, Rupiose mini,BenTel s.r.o., Aténska 14. Dodávka a montáž videovrátnika v mesiaci júl sa realizovala v bytovom dome Magurská č.1,3.

Pokládka dlažieb a PVC v spoločných priestoroch a pred vstupmi v bytových domoch Aténska č.1,Viedenská č.18,Helsinská č.22, Magurská č.11,13,15 realizovali firmy Ek plast s.r.o., Keny s.r.o., Zabrástav s.r.o., živnostníkom Milanom Némethom.

Jarnú a jesennú deratizáciu v domoch v našej správe vykonávala firma ASANARATES.

SBD okrem spomínaných činností zabezpečuje a to v dole uvádzanom rozsahu správu káblovej televízie. Od evidencie porúch u abonentov a následné ich odstránenie, odbornú podporu pri problémoch nastavenia, riešenie urgentných problémov so servisnou organizáciou až po nákup zariadení na príjem a distribúciu TV programov. Vede evidenciu a realizáciu zmien abonentov na základe ich požiadaviek, evidenciu prístupových kariet, ako aj poplatky za programové balíky., monitorovanie zmien na družiciach, ako je zmenu frekvencie alebo kódovania vysielaných staníc.

Na domoch v našej správe boli za obdobie I až XII 2019 preinvestované finančné prostriedky vo výške 1 821 015,09 €.

Stavebné bytové družstvo sa v maximálnej miere snaží o zabezpečenie komfortného a bezproblémového bývania pre svojich vlastníkov a nájomníkov.

Tepelné hospodárstvo

Energetické stredisko SBD I. v priebehu hodnoteného obdobia zabezpečovalo všetky činnosti súvisiace s dodávkou tepla, TÚV a SV, ako aj činnosti súvisiace so zabezpečením podkladov potrebných pre ročné vyúčtovanie nákladov na ÚK, TÚV a SV.

Medzi ďalšie činnosti, ktoré boli v priebehu hodnoteného obdobia na energetickom stredisku SBD I. zabezpečované patrí: zabezpečenie odstraňovania problémov s dodávkou tepla, TÚV a SV v rámci vlastných rozvodov ako aj zabezpečenia reklamácií súvisiacich s nekvalitnou dodávkou médií od jednotlivých dodávateľov. Súbežne boli vykonané kontroly ročných faktúr za dodávku tepla a riešené sťažnosti nájomníkov súvisiacich s ročným vyúčtovaním tepla.

Čo sa týka odpočtov, za hodnotené obdobie, boli zabezpečované kontrolné odpočty fakturačných meradiel SV a sekčných meračov tepla a TÚV. Odpočty pomerových rozdeľovačov nákladov tepla, TÚV a SV boli vykonávané odpočtármi a ich následnú evidenciu zabezpečovali pracovníci energetického strediska.

V problémových prípadoch boli meracím prístrojom OVDMC v spolupráci s dodávateľom tepla premerané vstupné parametre tepla, resp. bolo vykonané vyregulovanie podľa meracích protokolov. Meracím prístrojom Commeter bolo vykonávané meranie teplôt a vlhkosti v reklamovaných bytoch.

V priebehu hodnoteného obdobia bola z dôvodu končiacej sa životnosti batérií v EPRVN t.j. 10 rokov zabezpečená výmena za EPRVN s diaľkovým odpočtom v objektoch: Bukureštská 29, Aténska 1,2,3,4, Bruselská 2,3, Madridská 1,2 a Viedenská 13,15,17. Súčasne na energetickom stredisku je vypracovaný zoznam objektov, ktorým z dôvodu končiacej sa životnosti batérií je potrebné vymeniť EPRVN v najbližšom období. Uvedený zoznam bol predložený organizačnému referátu z dôvodu doplnenia bodu programu na najbližšiu schôdzu vlastníkov a nájomcov bytov.

Čo sa týka databázy meračov TÚV a SV táto bola pravidelne aktualizovaná za účelom ich následného overenia v zmysle zákona č. 431/2004 Z.z. o metrológii a Vyhlášky č. 187/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov. Na základe uvedeného boli spracované zoznamy vodomeroch TÚV a SV, ktorých platnosť overenia končila v hodnotenom období a tieto boli následne predložené úseku údržby na ich výmenu. Rovnakým spôsobom sa postupovalo aj v prípadoch keď si nájomníci podali požiadavku na montáž merača TÚV a SV. Všetky zmeny údajov o vymenených a nových meračov TÚV a SV sa priebežne spracovávali do programu na spracovanie vyúčtovania. Priebežne boli vyhodnocované úradné skúšky vodomeroch a o ich výsledku boli vlastníci informovaní písomne.

Pri vykonávaní kontrolných odpočtov fakturačných meračov SV osadených vo vodomerných šachtách na Kuzmányho sídlisku, bolo zistené značné narušenie celistvosti železobetónovej konštrukcie jednotlivých šacht. Na uvedené narušenie má veľký vplyv vlhkosť, spodná voda a hlavne čas od ich výstavby. Preto doporučujeme v čo najkratšom čase sa komplexne zaoberať ich revitalizáciou.

Jednou z kľúčových úloh, ktorú v hodnotenom období energetické stredisko okrem iných dôležitých úloh zabezpečovalo, bola úloha súvisiaca s komplexným zabezpečením

odpočtov a prípravou podkladov potrebných pre vyúčtovanie nákladov za teplo, TÚV, SV a ZV ako aj samotnou realizáciou vyúčtovania. Pracovníci energetického strediska vykonávali v priebehu mesiaca január dodatočné odpočty jednotlivých médií v bytoch, ktoré neboli sprístupnené v termíne vykonávania odpočtov. Zároveň v priebehu mesiaca január vykonávali pracovníci energetického strediska diaľkové odpočty EPRVN v objektoch: Pekinská 16,18, Aténska 1,2,3,4, Bruselská 2,3, Madridská 1, Viedenská 16-28, Viedenská 13,15,17, Helsinská 9,11,13, Gerlachovská 3,5,7, Florianská 4,6, Dargovská 1, Karpatská 1,2, L. Novomeského 3,5, kpt. Nálepku 1,3,5, Kuzmányho 21,23,25,27 a v objektoch Viedenská 28, Florianská 4,6 a Karpatská 1 aj odpočty bytových vodomeroch. Pri spracovaní odpočtov boli vyselektované zvýšené spotreby v jednotlivých bytoch. O týchto skutočnostiach boli vlastníci bytov informovaní. Následne pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly správnosti vykonania koncoročných odpočtov. V priebehu roku 2019 boli vykonávané aj námatkové kontroly v bytoch kde bola zaznamenaná extrémne nízka, respektíve vysoká spotreba.

Zhodnotenie zabezpečovania dodávok tepla a TÚV.

Dodávku tepla za uplynulé obdobie možno hodnotiť nasledovne:

1. Dodávka tepla z vlastných zdrojov

SBD I. Košice zabezpečuje dodávku tepla v rámci vlastných zdrojov v plynovej kotolni na J. Bačíka a Vojenskej 14. Z PK J. Bačíka je zabezpečovaná dodávka tepla pre 16 bytov. Z PK Vojenská 14 je zabezpečovaná dodávka tepla a TÚV pre administratívnu budovu SBD I. Košice. Pre uvedené plynové kotolne boli zabezpečované všetky náležitosti vyplývajúce zo zákona č.656/2004 Z.z. v zmysle neskorších predpisov pre prevádzku plynových kotolní a dodávku tepla. Dodávka tepla z kotolní na J. Bačíka a Vojenská 14 bola počas hodnoteného obdobia bezproblémová. V priebehu hodnoteného obdobia boli v uvedených kotolniach vykonané periodické odborné prehliadky a odborné skúšky plynových a tlakových zariadení.

2. Dodávka tepla z externých zdrojov

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

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

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

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

Uvedené nedostatky (poruchy) boli pracovníkmi energetického strediska ako aj strediska údržby operatívne odstraňované výmenou vretena ventilu (vršok).

Hydraulické vyregulovanie (termostatizácia) bola v objektoch v správe SBD I. Košice realizovaná v rokoch 1997 – 1998. Z uvedeného dôvodu je potrebné sa v najbližšom období zaoberať opravou regulačných a uzatváracích ventilov, resp. v nevyhnutných prípadoch ich výmenou z dôvodu ich morálneho ako aj technického opotrebovania. Neriešenie daných problémov môže narušiť hydraulické vyregulovanie systému ÚK v objekte.

Počas nábehu vykurovacej sezóny v dôsledku veľkých teplotných rozdielov vonkajších denných a nočných teplôt sa v niektorých objektoch začala prejavovať nadmerná hlučnosť v rozvodoch ÚK, ktorá je spôsobovaná zvýšeným odporom vykurovacieho média na regulačných armatúrach v jednotlivých bytoch ako aj na stúpacích rozvodoch. Uvedený stav je zapríčinený uzatvorením termostatických ventilov na vykurovacích telesách. Z uvedeného dôvodu pracovníci energetického strediska v spolupráci s dodávateľom tepla vykonali doregulovanie na regulátoroch diferenčného tlaku, výstupných parametrov z jednotlivých OST ako aj vstupných parametrov do jednotlivých objektov, čím sa eliminovala hlučnosť. Všetky bytové domy sú toho času vybavené regulátormi diferenčného tlaku.

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

Pomerne vážnym nedostatkom, ktorý sa prejavoval v dodávke tepla, ktorý však nemal vplyv na tepelnú pohodu v bytoch je hlučnosť na niektorých stúpacích rozvodoch ÚK. V tomto prípade dochádza k nežiadúcim zvukovým efektom, ktoré sa prejavujú klepaním alebo pukaním. Tieto zvukové efekty v značnej miere narušujú pohodu bývania. Uvedená hlučnosť vzniká obmedzenou dilatáciou medzipodlažných prechodov rozvodov tepla a jej identifikácia je obtiažna. Uvedená hlučnosť vzniká tepelnou roztťažnosťou potrubných rozvodov tepla najmä pri prechodných stavoch a to nábehu vykurovacej sústavy, resp. pri nočných útlmoch. Jednotlivé problémy boli riešené uvoľnením na pevno ukotvených rozvodov v stropných paneloch v súčinnosti s predmetnou samosprávou. Nakoľko je problematické lokalizovať zdroj hluku z dôvodu toho, že uvedený problém sa prejavuje hlavne v skorých ranných a neskorých večerných hodinách.

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

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

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

Najväčší nedostatok v dodávke TÚV spôsobovalo zavzdušnenie cirkulačného prepoja v bytoch na najvyššom poschodí, ktoré nie sú dlhodobo obývané. Tým nedochádzalo k samovoľnému odvzdušneniu, ale k zamedzeniu plynulej cirkulácii TÚV, čo malo za následok, že požadovaná teplota TÚV sa dosiahla až po odpustení určitého množstva vody. Problém bol odstránený vytvorením cirkulačného prepoja o poschodie nižšie. Najviac prejavujúce sa nedostatky boli v spolupráci so strediskom údržby priebežne na základe požiadaviek ČS odstraňované.

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

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

V spolupráci s dodávateľom tepla bola zrealizovaná na vstupoch do jednotlivých objektoch výmena nefunkčných uzatváracích (regulačných) ventilov na TÚV za účelom možnosti zabezpečenia odstavenia jednotlivých objektov od TÚV v prípade potreby.

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

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

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

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

Analýza fakturovaných spotrieb tepla na vykurovanie a prípravu TÚV od dodávateľov za fakturačné obdobie roku 2019.

Spotreba tepla na vykurovanie objektov v správe SBD I. Košice za hodnotené obdobie bola celkovo 20 259 615 kWh čo predstavuje oproti roku 2018 pokles o 1 070 028 kWh. Čo sa týka tepla na prípravu TÚV táto bola za hodnotené obdobie spotrebovaná vo výške 14 501 886 kWh čo je v porovnaní s rokom 2018 pokles o 388 547 kWh.

Prehľad spotrieb podľa jednotlivých dodávateľov uvádzame nasledovne:

TEHO s.r.o.

Dňa 26.3.2020 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEHO s.r.o. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2019 v celkovej výške 4 250 931,80 € vrátane DPH.

Jednotkové ceny tepla za rok 2019 pre dodávateľa tepla TEHO s.r.o. schválené ÚRSO boli stanovené ako dvojzložkové (variabilné - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixné - za regulačný príkon odberného zariadenia).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla a plynové kotolne boli pre rok 2019 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
Od 1.1. do 31.12.	Variabilná zložka	0,0534	0,0515

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
Od 1.1. do 31.12.	Fixná zložka	327,0330	324,2114

Jednotková cena vodného a stočného na prípravu TÚV:

Od 1.1. do 31.12.2019 - 2,78784 €/m³ - (vrátane DPH).

TEPLO:

Celková spotreba tepla na vykurovanie pre objekty v správe SBD I. Košice, v roku 2018 bola 19 989 872 kWh a v roku 2019 bola 19 000 839 kWh, čo predstavuje pokles o 989 033 kWh (4,95%). Na objektoch na sídlisku Kuzmányho bol zaznamenaný pokles o 468 783 kWh (4,27 %), na sídlisku Podhradová pokles o 8 750 kWh (4,91 %) a na sídlisku Ťahanovce

pokles o 511 500 kWh (5,80 %).

Pokles spotrieb bol spôsobený nižšou priemernou dennou teplotou počas vykurovacieho obdobia.

Priemerná merná spotreba tepla podľa jednotlivých sekčných meračov tepla je 54,701 kWh/m². U zateplených objektov je priemerná merná spotreba tepla 51,751 kWh/m² a u nezateplených 59,260 kWh/m².

V priebehu roku 2019 pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly stavov sekčných meračov na jednotlivých sekciách a porovnávali s fakturovanými množstvami tepla.

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

Pri periodických výmenách meračov tepla na jednotlivých sekciách pracovníci energetického strediska odkontrolovali stav demontovaných a novoosadených meračov tepla a uvedené stavy od dodávateľa tepla potvrdili svojim podpisom na výmenný listok.

TÚV:

Celková spotreba tepla a množstva vody na prípravu TÚV v roku 2018 bola 14 391 990 kWh (168 004 m³) a v roku 2019 bola 14 019 084 kWh (163 004 m³), čo predstavuje pokles o 372 906 kWh a pokles (5 000 m³). V roku 2018 bola priemerná spotreba 12,81 m³/osobu/rok a v roku 2019 bola 12,43m³/osobu/rok.

Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2018 85,665 kWh/m³ a v roku 2019 86,005 kWh/m³.

TEKO a.s.

Dňa 19.3.2020 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEKO a.s. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2019 v celkovej výške 87 172,73 € vrátane DPH.

Jednotkové ceny tepla za rok 2019 pre dodávateľa tepla TEKO a.s. schválené ÚRSO boli stanovené ako dvojzložkové (variabilné - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixné - za regulačný príkon odberného zariadenia).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla boli pre rok 2019 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
Od 1.1. do 31.12.	Variabilná zložka	0,0487	0,0473

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
Od 1.1. do 31.12.	Fixná zložka	190,5698	186,6496

TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 699 380 kWh čo predstavuje pokles spotreby oproti roku 2018 o 27 290 kWh (3,76 %). Priemerná merná spotreba tepla je 65,797 kWh/m².

TÚV:

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2019 fakturovaných 324 950 kWh (4 931 m³) čo predstavuje pokles tepla na prípravu TÚV oproti roku 2018 o 10 970 kWh tepla na prípravu TÚV. Spotreba vody na prípravu TÚV bola nižšia o 65 m³ oproti roku 2018. Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2019 65,899 kWh/m³ a v roku 2018 67,238 kWh/m³. V roku 2018 bola priemerná spotreba 14,67 m³/osobu/rok a v roku 2019 bola 14,59 m³/osobu/rok.

Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o.

Dňa 23.4.2020 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od dodávateľa tepla Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o. za dodávku tepla a TÚV za obdobie roku 2019 z DOST 1225 pre objekt ČSA 6,8,10.

Pre odberateľov, ktorý odoberajú teplo od dodávateľa tepla Dalkia Východné Slovensko, s.r.o. boli pre rok 2019 stanovené maximálne a prehodnotené (fakturované) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
Od 1.1. do 31.12.	Variabilná zložka	0,0533	0,0523

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
Od 1.1. do 31.12.	Fixná zložka	343,9339	329,5607

TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 459 600 kWh čo predstavuje pokles spotreby oproti roku 2018 o 23 800 kWh (4,92%). Merná spotreba tepla je 96,135 kWh/m².

TÚV:

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2019 fakturovaných 157 852 kWh (2 203 m³) čo predstavuje pokles tepla na prípravu TÚV oproti roku 2018 o 4 671 kWh tepla na prípravu TÚV, zároveň bol zaznamenaný nárast množstva vody o 115 m³. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2018 77,836 kWh/m³ a v roku 2019 71,653 kWh/m³. Merná

spotreba tepla na prípravu TÚV je značne vysoká v porovnaní s inými DOST. Uvedená vysoká spotreba tepla na prípravu TÚV je spôsobená veľmi nízkou spotrebou 13,93 m³/osobu/rok a zároveň aj požiadavkou vlastníkov bytov na zrušenie nočného útlmu.

Plynová kotolňa J. Bačika

Spotreba plynu v plynovej kotolni pre výrobu tepla na ÚK za rok 2019 bola 9 353 m³ čo predstavuje pokles oproti roku 2018 o 2 819 m³. V uvedenom objekte bola merná spotreba za rok 2019 109,263 kWh/m².

Celkové náklady plynovej kotolne na výrobu tepla predstavovali v roku 2019 9 256,46 €, čo predstavuje pokles oproti roku 2018 o 1 314,77 €.

Pred rekonštrukciou PK t.j. v roku 2017 bola spotreba plynu 14 127 m³ a náklady predstavovali čiastku 11 239,63 €.

Rozdiel medzi rokom 2017 a 2019 predstavuje úsporu plynu 4 774 m³ a nákladov 1 983,17 €.

Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s.

SV:

Jednotková cena studenej vody bola pre rok 2019 stanovená na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 0267/2017/V vo výške 2,7878 €/m³ pre byty a nebytové priestory vrátane DPH.

Celková fakturovaná spotreba studenej vody v roku 2019 bola 260 564 m³ čo predstavuje pokles oproti roku 2018 o 7 186 m³.

Ročná spotreba SV podľa jednotlivých odberných miest sa pohybovala od 10,3 do 28,0 m³/osobu/rok resp. 28,3 do 76,4 l/osobu/deň, čo je v priemere 20,0 m³/osobu/rok resp. 54,7 l/osobu/deň za hodnotené obdobie.

V zmysle Vyhlášky č.397/2003 Z.z., príloha č.1 predstavuje pre byty a domy s výtokmi vody s WC a kúpeľňou s externou dodávkou teplej vody smerné číslo spotreby vody 40 m³/osobu/rok resp. 109,58 l/osobu/deň.

Ročná spotreba na odberných miestach kde sa odoberá iba SV pričom so studenej vody si jednotliví odberatelia pripravujú TÚV individuálne napr. ulica J.Bačika, Kavečianska cesta a Vihorlatská sa pohybovala od 21,3 do 51,8 m³/osobu/rok resp. 58,2 do 141,6 l/osobu/deň.

Rozbor strediska údržby za rok 2019

Hlavnou činnosťou strediska údržba v roku 2019 bolo zabezpečenie základných úloh v oblasti údržby a opráv družstevného bytového fondu, vrátane zabezpečovania havarijnej služby.

V hodnotiacom období, stredisko údržba zabezpečovalo svoje služby v oblasti výťahových zariadení a všeobecnej údržby. Ďalšou dôležitou úlohou bolo aj zabezpečovanie odstraňovania havarijných stavov v objektoch, pre ktoré bola nepretržite zabezpečovaná havarijná služba. Pre tento účel, boli vyčlenení pracovníci údržby, ktorí túto úlohu zabezpečovali v profesiách plyn, voda, kúrenie, výťahy a elektro pre 5 987 bytových jednotiek.

Zvýšená pozornosť v uplynulom období bola kladená na technický stav výťahových zariadení. V tejto oblasti opravy a údržbu, ako aj revízie výťahových zariadení zabezpečovalo stredisko údržba pre 204 výťahových zariadení. V objektoch, kde boli výťahové zariadenia z technického hľadiska veľmi opotrebované, alebo už nespĺňali príslušné technické normy, po dohode so zástupcami vlastníkov bytov, stredisko údržby pristúpilo k čiastočnej modernizácii príslušných výťahových zariadení. Vykonávali sa prevažne výmeny rozvádzačov a výťahových strojov.

Plnením úloh v oblasti všeobecnej údržby, boli poverení pracovníci v profesiách voda, kúrenie, plyn a elektro. Realizácia týchto prác bola vykonávaná na základe požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov, vychádzajúc z plánu opráv s ktorými boli odsúhlasené materiálové a finančné náklady, potrebné na realizovanie údržby a opráv pred zahájením prác. Počas uplynulého obdobia, bolo zaevidovaných 1 348 pracovných príkazov. V uplynulom hodnotiacom období stredisko údržby zabezpečovalo aj overovanie vodomeroch na studenú a teplú vodu, ktoré sa vykonávali v štvorročnom a šesťročnom cykle. Uvedené práce, boli realizované v spolupráci s energetickým strediskom, podľa vypracovaného harmonogramu overovania vodomeroch.

Vlastným revíznym technikom za obdobie roka 2019, realizovalo stredisko údržba aj predpísané revízie plynu, podľa vopred vypracovaného harmonogramu revízií plynu. Súčasťou realizácie revízií plynu, bolo aj odstraňovanie zistených závad.

Prípravou a nákupom materiálu, pre potreby údržby a opráv bytového fondu tak, ako aj v predošlých obdobiach, boli poverení samostatní pracovníci údržby, ktorí sú priamo hmotne zodpovední za zverené skladové zásoby. Aby nedochádzalo k zvyšovaniu skladových zásob, príprava materiálu bola realizovaná individuálne podľa požadovaných a vopred odsúhlasených prác.

Činnosť strediska údržba v roku 2019 bola zabezpečovaná prostredníctvom desiatich pracovníkov, z toho dvaja THP. K prepravným a referenčným účelom, boli vyčlenené tri motorové vozidlá, ktoré slúžili aj k zabezpečovaniu nepretržitej havarijnej služby.

Celkový hospodársky výsledok strediska údržba za hodnotiace obdobie je zisk vo výške 1 731 € pri celkových nákladoch 299 022 € a dosiahnutých výnosoch 300 753 €.

Právne služby za rok 2019

I.

Problematika súdnych sporov

1.1.

Počas roku 2019 boli na súde žalovaní všetci neplatiči, pri ktorých ma SBD I Košice požiadalo o vyriešenie sporu súdnou cestou.

Spolu s podaním návrhu na začatie konania sa v prípade nájomcov zasielala neplatičom výpoveď z nájmu bytu čo malo veľmi pozitívny vplyv na uhradzovania nedoplatkov a z uvedeného dôvodu takmer všetci neplatiči – nájomcovia bytov svoj nedoplatok uhradili.

V prípade neplatičov – vlastníkov bytov (ktorí mali nedoplatok nad 2000 €) sme spolu s podaním žaloby zasielali vlastníkom bytov oznámenie o začatí výkonu záložného práva k bytu formou predaja bytu na dobrovoľnej dražbe.

1.2.

Okrem uvedenej agendy bolo pochopiteľne nevyhnutné riešiť aj pasívne spory kde družstvo vystupovalo ako žalovaný subjekt a súdne spory kde družstvo je žalobcom ale spor sa netýka nedoplatkov zo strany užívateľov bytov alebo nebytových priestorov. V tejto súvislosti za podstatné považujem nasledovné súdne spory:

Súdne spory, kde je žalobcom SBD I Košice

1. SBD I Košice / Mesto Košice o zaplatenie 14.166,68 € s prísl. Súd vo veci rozhodol rozsudkom tak, že zaviazal žalovaného k úhrade žalovanej sumy. Voči rozsudku podalo Mesto Košice odvolanie o ktorom zatiaľ nie je rozhodnuté. Na deň 20.5.2020 je vytýčené pojednávanie na KS Košice, kde očakávam potvrdenie rozsudku súdu I. inštancie.

2. SBD I Košice / Mesto Košice o zaplatenie 13.522,74 € s prísl. Vo veci zatiaľ nebolo rozhodnuté, súd vytýčil termín pojednávania na september 2020.

3. SBD I Košice / Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice o určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na ul. Floriánska 2 Košice. Spor sa začal 29.4.2013. Súd žalobu zamietol s odôvodnením, že podľa jeho názoru sme pri prevode bytov previedli vlastníkom aj nebytový priestor. Krajský súd v 02/2020 rozsudok potvrdil. Voči uvedenému rozsudku sme podali dovolanie o ktorom zatiaľ nebolo rozhodnuté.

Súdne spory kde je žalovaným subjektom SBD I Košice

1. Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice / SBD I Košice o zaplatenie 22.956,71 € s prísl.. Konanie je prerušené do právoplatného skončenia súdneho sporu kde SBD

I Košice žaluje uvedených vlastníkov a domáha sa určenia vlastníckeho práva k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa pod bytovým domom .

2. Ervín Šadibol / SBD I Košice o určenie neplatnosti dražby bytu . Súd I. inštancie žalobe vyhovel. Voči rozsudku sme podali odvolanie . Krajský súd Košice rozhodnutie súdu I. inštancie potvrdil. Voči rozhodnutiu sme podali dovolanie, o ktorom zatiaľ nebolo rozhodnuté.

3. Slovenská asociácia producentov v audiovizii / SBD I Košice o zaplatenie 22.865,01 € s prísl. Konanie bolo začaté dňa 20.12.2017. Vo veci zatiaľ nie je rozhodnuté. Spor sa týka káblovej retransmisie , konkrétne poplatkov ktoré požaduje uvedená organizácia kolektívnej správy . Osobne očakávam zamietnutie žaloby.

4. P.B. Capital / SBD I Košice a spol. o určenie vlastníckeho práva . Konanie bolo začaté 15.4.2011. Žaloba je právoplatne zamietnutá. Vo veci ale žalobca podal dovolanie na NS SR a o dovolaní zatiaľ nie je rozhodnuté.

Zároveň v priebehu roka prebiehali viaceré konania ohľadom žalôb podaných v minulých rokoch. Celkovo je z minulých období neukončených 68 súdnych sporov.

V priebehu roku 2019, boli na súde podané žaloby voči nasledovným neplatičom (takmer všetky sú právoplatne skončené a žalovaný dlh uhradený):

Fotul Miroslav, Vojenská 3/67
Kalmár Peter, Braniskova 4/32
Uličný Marcel, ČSA 8/54
Knapová Beáta, Madridská 2/43
Dupkala Anton, Madridská 3/32
Mattová Mária, Havanská 11/34
Il'ko Katarína, Viedenská 24/16
Příbanská Ivana, Helsinská 8/16
Jančík Július, ČSA 25
Bosák Rudolf, Viedenská 17
Pavonič Róbert, ČSA 19
Pijalová Terézia, Havanská 10
Fajnor Gabriel, Helsinská 12
Valečko Antón, Branisková 5
Šoltés Michal, Viedenská 1
Bendiková Monika, Viedenská 7
Kardoš Jozef, Tatranská 1
Halajová Kamila, Aténska 1
Sárkoziiová Katarína, Viedenská 1
Háp Norbert, Helsinská 22, Košice
Nagyová Zuzana, Aténska 3

II Iné právne služby

2.1. poradenská činnosť

Počas celého roka bola súčasne poskytovaná poradenská činnosť v prospech zamestnancov družstva v prípade nejasností alebo potreby konzultácií sporných otázok. Toto poradenstvo sa poskytovalo v takej forme aby sa okrem vyriešenia problému zabezpečovalo aj zvyšovanie právneho vedomia zamestnancov. Právne poradenstvo pozostávalo aj z prípravy zmlúv o nájme nebytových priestorov a riešenia problematiky nájomov nebytových priestorov a nájomov spoločných častí a zariadení bytových domov. Právne poradenstvo ohľadom družstevnej problematiky, osobitne k otázkam právneho vysporiadania sa s družstevným bytom v prípade rozvodových konaní členov družstiev bolo poskytované v rámci stránkových dní družstiev viacerým členom družstva. Činnosť advokátskej kancelárie spočívala v neposlednom rade aj v hodnotení a v právnych analýzach zmlúv (najmä zmlúv o dielo) predkladaných družstvu zo strany rôznych dodávateľov služieb, v samostatnej tvorbe rôznorodých zmlúv a ich dodatkov a v rozmanitej korešpondencii družstva, ktorá si vyžadovala právne posúdenie alebo právne odborné stanovisko. Zároveň počas celého roku dochádzalo k pripomienkovaniu legislatívnych návrhov týkajúcich sa právnych predpisov majúcich dopad na činnosť SBD I Košice.

2.2. káblová retransmisia

V priebehu roku 2019 dochádzalo aj k právnemu poradenstvu v oblasti káblovej retransmisie či už vo vzťahu k Rade pre vysielanie pre retransmisiu ale aj vo vzťahu k vysielateľom a vo vzťahu k SOZE ktorá zastrešuje jednotný výber v prospech ostatných organizácii kolektívnej správy a pod.

Správa o stave ochrany pred požiarmi v subjekte SBD I. Košice v roku 2019

Firma HAMAG, s.r.o., Košice vykonáva funkciu technika PO pre právny subjekt SBD I, Košice od 15.5.2010 na základe zmluvy o poskytovaní služieb v oblasti ochrany pred požiarmi. Požiarnymi technikmi firmy sú vykonávané:

a) preventívne protipožiarne prehliadky v budove SBD I na Vojenskej ul. 14, v Košiciach v zmysle § 14 MV SR č. 121/2002 Z.z

raz za šesť mesiacov v administratívnych priestoroch, raz za tri mesiace v technickom zázemí. Obsahom prehliadky je predovšetkým:

- kontrola aktuálnosti dokumentácie o ochrane pred požiarmi /OPP/ v zmysle platných predpisov na úseku OPP, dopĺňanie, oprava dokumentácie
- školenie zamestnancov družstva o ochrane pred požiarmi v zmysle zákona 314/2002 Z.z. v znp a vyhl. MV SR 121/2002 Z.z. v znp.
- kontrola únikových ciest
- vykonávanie cvičného požiarneho poplachu raz za 12 mesiacov
- kontrola stavu budovy z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby
- kontrola vedenia denníka kontroly požiarnych uzáverov

Výsledky z prehliadok sú zapisované do Požiarnej knihy I, uložené opatrenia sú zo strany SBD I priebežne odstraňované.

b) preventívne protipožiarne prehliadky v obytných domov v správe SBD I, v Košiciach

raz za dvanásť mesiacov obsahom prehliadky je predovšetkým:

- kontrola stavu obytného domu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby
- kontrola vybavenie obytného domu požiarными zariadeniami t.j. hasiacimi prístrojmi, hydrantmi - v prístupných priestoroch
- kontrola označenia hlavných požiarnych uzáverov (plyn, voda) a elektrických zariadení (hl. rozvádzač elektr. zar.) - v prístupných priestoroch
- kontrola únikových ciest

Výsledky z prehliadok sú vedené formou v záznamov, predkladané SBD I.

Kontrola a oprava hasiacich prístrojov podľa vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z.z. je vykonávaná pre objekty v správe SBD I dodávateľsky.

Údržbárskym strediskom na sídlisku Ťahanovce sú vykonané tlakové skúšky hydrantov a kontroly tesnosti hydrantových hadíc.

- c) Dňa 08.01.2019 bola vykonaná mimoriadna protipožiarna prehliadka v obytnom dome na ul. Kpt. Nálepku 13, v Košiciach
- d) Dňa 08.8.2019 bola vykonaná mimoriadna protipožiarna prehliadka v obytnom dome na ul. ČSA 1, v Košiciach zameraná na únikové cesty
- e) Dňa 10.9.2019 bola vykonaná mimoriadna protipožiarna prehliadka v obytnom dome na Braniskovej 9 - 11, v Košiciach zameraná na únikové cesty
- f) Dňa 07.10.2019 bola vykonaná mimoriadna protipožiarna prehliadka v obytnom dome na Braniskovej 9, v Košiciach zameraná na únikové cesty
- g) Dňa 30.12.2019 bola vykonaná mimoriadna protipožiarna prehliadka v obytnom dome na Braniskovej 6, v Košiciach zameraná na únikové cesty

Záver:

V obytných domoch je dodržiavanie opatrení na úseku ochrany pred požiarom na uspokojivej úrovni. Najčastejšie sa vyskytujú nedostatky, týkajúce sa únikových ciest v spoločných priestoroch obytných domov.

V zmysle § 5 písm. b) zákona č. 314/2001 Z. z., právnická osoba t.j. SBD I, je povinná udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty.

Túto povinnosť, so SBD I plní, nakoľko v platnom bytovom poriadku pre bytové domy v správe SBD 1, je uvedené, že sa zakazuje umiestňovať na únikových cestách akékoľvek predmety, ktoré sťažujú, evakuáciu z priestorov bytového domu. Taktiež upozorňuje obyvateľov bytových domov na nedostatky týkajúce sa únikových ciest, zistené pri preventívnych protipožiarnych prehliadkach.