



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

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



SPRÁVA
o činnosti a výsledkoch hospodárenia BD Prešov
za rok 2019

Prešov apríl 2020

OBSAH

Ú V O D	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA	3
1. Vyhodnotenie opatrení	6
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO	10
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu	10
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TUV	11
1.2. Studená voda	12
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	12
1.4. Prevádzka vlastných kotolní	13
1.5. Výmena vodomeroch na SV, TUV	13
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.	13
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov	14
3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva	16
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby	17
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov	17
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch	19
4.3 Realizácia obnovy bytových domov	19
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu	20
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch	21
4.6. Odstránenie chýb panelových škár	21
4.7. DDD – deratizácia, dezinsekcia, dezinfekcia	22
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská	22
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov	22
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA	23
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva	23
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky	25
2.1. Pohľadávky	25
2.2. Záväzky	25
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory	26
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia	26
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO	27
4.1. BOZP	27
5. Vybavovanie agendy	28
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK	29
1. Stredisko údržby Bajkalská	29
2. Stredisko údržby Karpatská	33
N Á V R H O P A T R E N Í :	37

Správa nezávislého audítora

Stanovisko KK BD Prešov

Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2019

Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31. 12. 2019

**Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až
december 2019 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2018 v €**

Tabuľka č.4 – Súvaha k 31. 12. 2019

Tabuľka č.5 – Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2019

Tabuľka č.6 – Hospodársky plán na rok 2020

Ú V O D

Bytové družstvo Prešov bolo zapísané v podnikovom registri od 15. novembra 1972. V roku 1992 bolo pretransformované z OSBD na BD Prešov v zmysle zákona č. 42/92 Zb.

Pretransformovanie družstva bolo zapísané v Obchodnom registri Obvodného súdu v Košiciach dňa 17. 2. 1993. V súčasnosti je Bytové družstvo Prešov zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove oddiel: Dr, vložka č.137/P.

Bytové družstvo Prešov svoju činnosť vykonávalo podľa Stanov prijatých Zhromaždením delegátov dňa 19. 5. 2015 a na základe Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a v zmysle jednotlivých zmlúv o výkone správy.

Predmetom činnosti družstva v zmysle Stanov BD Prešov je uspokojovanie potrieb bývania a údržby bytového fondu. Vychádzajúc z uvedeného, hospodárenie družstva je členené na:

- a) bytové hospodárstvo,
- b) údržbu bytového fondu,
- c) správu družstva.

K 31. 12. 2019 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo 370 bytových domov, v ktorých sa nachádza 13 609 bytov. Z uvedeného počtu bolo 959 bytov nájomných a 12 650 bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo Prešov spravovalo aj 35 garáží nájomníkov a 255 garáží vlastníkov.

Činnosť družstva zabezpečovalo 71 zamestnancov, z toho 3 riadiaci, 5 členov predstavenstva, 5 členov kontrolnej komisie.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2019 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 14. mája 2019.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2019 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 101,6 % a celkové výnosy na 103,2%. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb. Hospodárenie Bytového družstva Prešov ovplyvňovali v roku 2019 spoločensko-ekonomické znaky nášho regiónu. Platobnú disciplínu ovplyvňovali aj ďalšie faktory, v neposlednom rade disciplína samotných užívateľov bytov. Bytové družstvo Prešov dôsledne dodržiava platné daňové, odvodové a iné zákony v rámci pracovnoprávných vzťahov, ako aj Kolektívnu zmluvu. Vedenie družstva a volené orgány Predstavenstvo a Kontrolná komisia BD Prešov v hospodárskom roku 2019 dodržiavali právne, personálne a technické opatrenia k stabilizácii Bytového družstva Prešov. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne na zasadnutiach vedenia BD a na zasadnutiach Predstavenstva BD Prešov vyhodnocovalo. Vplyv na hospodárenie mal aj odchod zamestnancov do dôchodku v počte štyroch zamestnancov a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 15 509,-€. Samozrejme s tým sú spojené aj daňové a sociálne odvody vo výške 5 459,- €, čo zaťažilo celkový hospodársky výsledok. Realizovali sa nové investície (obnova sociálnych zariadení

v budove BD Prešov), obnova výpočtovej techniky z dôvodu zastarania a rozširovania kapacity, v súvislosti s požiadavkami na elektronizáciu komunikácie a digitalizáciu činnosti BD Prešov, obnova vozového parku pre stredisko Karpatská a Správu, čo znamenalo ďalšie finančné náklady. V roku 2019 pracovalo v Predstavenstve BD Prešov 5 členov vrátane predsedu. Volené orgány boli odmeňované od 1. 6. 2015 v zmysle schváleného predpisu - smernice (PD5) o odmeňovaní volených orgánov.

Čo sa týka splnenia si povinností vyplývajúcich zo zákona 246/2015 Z. z. v oblasti poistenia tak bytových domov, ako aj majetku správcu, v roku 2019 pokračovala spolupráca s poisťovňou Allianz, Slovenská poisťovňa, a.s. Poistenie je sprostredkované prostredníctvom Slovenského zväzu bytových družstiev (poistenie na nové hodnoty majetku za výrazného zníženia poistného v prospech bytových domov a taktiež samotného BD Prešov). V roku 2019 vzhľadom na tragickú udalosť v Prešove na Mukačevskej ulici boli prehodnotené poistné sumy všetkých bytových domov a navýšené poistné krytie v položkách základné poistenie o 66%, vypratávacie náklady o 1900% a zodpovednosť za škodu o 1900%. Od tejto poisťovne sme obdržali finančný príspevok vo výške 1 250,- € (vrátane DPH) na preventívne opatrenia a zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel. BD Prešov obdržalo finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2019 (v jesenných mesiacoch) vo výške 11 687,11 € (vrátane DPH).

Ďalšie príjmy nad rámec plánu sme obdržali od Prvej stavebnej sporiteľne a.s., finančný príspevok vo výške 2 916,67 €, od Veolia Energia Košice finančný príspevok vo výške 2 000,- €, od Enbra Slovakia s. r. o., finančný príspevok vo výške 1 391,16 €, od Ferdo s.r.o., finančný príspevok vo výške 500,- € všetko vrátane DPH.

V sledovanom období boli efektívne využité právne služby a celková činnosť právneho oddelenia pokračovala v zlepšovaní svojej činnosti pod vedením advokáta JUDr. Daniela Boľanovského, ktorý pokračuje vo zvyšovaní kvality práce právneho oddelenia. Svedčia o tom aj úspešne vedené spory so Slovenskou obchodnou inšpekciou vo veci ochrany účtov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ďalšie podania zo strany spotrebiteľov.

Bytové družstvo Prešov uplatňovalo v praxi nový zákon č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov. Väčšia odborná spôsobilosť všetkých zamestnancov Bytového družstva Prešov si vyžaduje oveľa väčší čas na štúdium samotných zákonov a dodržiavanie platnej legislatívy Slovenskej republiky. Od roku 2017 je Bytové družstvo Prešov zapísané v Zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby SR. Pre obmedzenie rizík spojených s personálnou nedostatočnosťou absolvovali certifikované školenie ďalší dvaja pracovníci družstva.

Na činnosť Bytového družstva Prešov mali a majú vplyv aj novely zákonov. Novela zákona č.182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení platná od 1. 11. 2018 priniesla zmeny pre Bytové družstvo Prešov ako správcu vypracovať nový dodatok k zmluve o výkone správy a spracovať ho so zreteľom na túto novelu. Predmetný dodatok nebol schválený v šiestich bytových domoch, čo otvára otázku, ako sa bude s týmito bytovými domami ďalej spolupracovať.

Nariadenie rady Európskeho parlamentu ohľadom dodržiavania ochrany osobných údajov platné od 25. 5. 2018 prešlo dôležitými fázami výkladu a implementácie do praxe, podarilo sa vyriešiť používanie kamerových systémov v bytových domoch v rámci dodržiavania ustanovení zákona č.18/2018 (GDPR).

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

Bytové družstvo Prešov aj v hospodárskom roku 2019 pracovalo s bankovými účtami vlastníkov spravovaných bytových domov. Všetky bankové účty vlastníkov podliehajú ochrane vkladov. Podľa rozhodnutia vlastníkov bytových domov boli založené sporiace účty jednotlivých bytových domov, súvisiace s budúcim čerpaním finančných zdrojov a úverov na obnovu bytových domov. Vlastníkmi bytových domov boli využívané šetriace aj úverové účty pre účely obnovy bytových domov. BD Prešov má ako správca vytvorený samostatný účet správcu. Je nutné podotknúť, že výnosy z vkladov sú na historických minimách, dokonca sa pohybujú aj v záporných číslach. Výnosy z vkladov už nie sú, tak ako obvykle zdrojom príjmov.

V hospodárskom roku 2019 boli na BD Prešov vykonané Slovenskou obchodnou inšpekciou 4 kontroly, z čoho boli ukončené tri prípady bez zistenia porušenia zákona a jedno podanie nie je ukončené. Odborový zväz KOVO vykonal kontrolu dodržiavania podmienok kolektívnej zmluvy. Taktiež boli vykonané 4 kontroly HaZZ v bytových domoch, kde neboli zistené nedostatky, resp. zistené nedostatky boli odstránené v určených termínoch.

Koncom mája 2019 bol vykonaný úspešne recertifikačný audit SMK podľa novej normy STN EN ISO 9001:2016.

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

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

Všetci zamestnanci družstva boli na poradách BD Prešov upozornení na efektívne využívanie všetkých druhov kancelárskych potrieb v podmienkach BD Prešov. Zamestnanci sa snažili efektívne využívať všetky druhy energií (elektrická, tepelná energia, voda a pod.). Efektívne sa využívala výpočtová technika, drobný spotrebný materiál sa nakupoval so súhlasom predsedu, ekonomického námestníka a námestníčky TPÚ. Zamestnanci družstva v rámci pracovnej doby efektívne nakladali s pracovným časom. Čerpanie dovolení sa realizovalo v zmysle plánu dovolení na hospodársky rok 2019 pre zamestnancov Bytového družstva Prešov, nebola udelená žiadna mimoriadna dovolenka.

Rok 2019 bol stabilným na strane výnosov napriek zvýšeným nárokom na strane nákladov, hlavne v raste minimálnej mzdy. Pre ďalšie obdobie sa príspevok na správu a jeho úpravy implementoval do dodatkov č. 2 k Zmluve o výkone správy v súvislosti aj s úpravou minimálnej mzdy, alebo na úroveň inflácie v predchádzajúcom roku a to aj z dôvodu rastúcich reálnych príjmov v národnom hospodárstve. Z dôvodu nárastu ďalších povinností správcu, je to cesta krytia nákladov bez personálnych opatrení a tým aj udržanie kvality a kvantity poskytovaných služieb. Úprava príspevku sa stanovila od 1. 7. 2020 v súlade so Zmluvou o výkone správy. Taktiež je nutné prehodnotiť, ako každý rok aj hodinovú zúčtovaciu sadzbu. Týmto otázkami, bohužiaľ je nutné sa permanentne hlbšie zaoberať a odporučiť model na jednotlivé možné úpravy príspevkov a hodinových sadzieb tak, aby správa bytov bola zabezpečená podľa požadovaných zákonov, noriem, zmlúv o výkone správy a taktiež platných Stanov Bytového družstva Prešov, aby netrpela kvalita poskytovaných služieb. Na základe dodržiavania opatrení efektívneho riadenia družstva sa pristúpilo k optimalizácii počtu zamestnancov. V nasledujúcich rokoch sa musí toto opatrenie sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien - zákonov o správe

bytov a nebytových priestorov. Poukazujú na to aj schválené uznesenia Vlády SR č. 13 z roku 2015 a schválená Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. Pre zachovanie stabilného hospodárenia a predchádzania negatívnym hospodárskym výsledkom sa budú musieť výraznejšie uplatňovať opatrenia koncepcie. Pre nás je to: „**Koncept udržateľnosti bývania**“ s previazanosťou troch súvisiacich aspektov ekonomického, sociálneho a environmentálneho. Valorizácia miezd v roku 2019 bola realizovaná na základe úpravy minimálnej mzdy a platných taríf, inflácie, úpravy Zákonníka práce v oblasti výplaty trinásteho a štrnásteho platu a rastu priemernej mzdy v národnom hospodárstve, ako aj ďalších schválených sociálnych balíčkov pre zamestnancov vládou SR. Aj tu platí, že zamestnanci Bytového družstva Prešov za dobre vykonanú prácu si zaslúžia primeranú odplatu a primerané ohodnotenie.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 34 100,- €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 235 805,- € a celkových výnosoch 2 269 905,- €. Hospodárske výsledky za rok 2019 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 34 100,- € sa odporúča prerozdeliť:

do sociálneho fondu -	7 000,- €
do fondu odmien -	27 100,-€

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2019 je doporučené cestou fondu odmien finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, delegátov ZD BD Prešov, vedenie, zamestnancov družstva a zástupcov vlastníkov bytov a NP.

1. Vyhodnotenie opatrení

Pre splnenie stanovených cieľov boli na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Prešov dňa 14. mája 2019 prijaté opatrenia. Ich vyhodnotenie je nasledujúce:

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

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

Počas celého hospodárskeho roka všetky sledované strediská vykazovali priebežne pozitívne hospodárske výsledky a tak aj celý rok 2019 uzavreli. Analýza hospodárskych výsledkov jednotlivých údržbárskych stredísk, analýza jednotlivých pracovných miest ich nákladovosť a výnosnosť je stále pod drobnohľadom vedenia bytového družstva a je podkladom pre tvorbu optimálnej organizačnej štruktúry v súvislosti s prispôbením sa novým požiadavkám na finančné prostriedky z dôvodu úpravy pracovnoprávnej legislatívy.

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

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2019 pokračovalo v uplatňovaní zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Z dôvodu plnohodnotného výkonu správy vyžaduje sa v zmysle tohto zákona odborná spôsobilosť všetkých zamestnancov. V roku 2017 sa Bytové družstvo Prešov zaregistrovalo do registra správcov na Ministerstve výstavby a dopravy. V roku 2019 prešli školením a certifikáciou ďalší dvaja zamestnanci Bytového družstva Prešov pre zabezpečenie výkonu správy v zmysle zákona.

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.

Novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov priniesla zásadné zmeny v spôsobe výkonu správy. Úprava v rozhodovacích kvórach pri hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zásadných otázkach, ako sú obnova bytového domu, výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov, použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu si vyžiadala zo strany správcu riešenie, ktoré sa rozhodlo zapracovať do dodatku č. 2 Zmluvy o výkone správy.

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

V roku 2019 BD Prešov pre poverených zástupcov, odpočtárov (príkazníkov) realizovalo príkazné zmluvy v zmysle platných odvodových, daňových a právnych predpisov týkajúcich sa zabezpečenia chodu bytových domov. Všetci, ktorí zabezpečujú činnosť na dohody či príkazné zmluvy v zmysle daňových a odvodových zákonov sa považujú za zamestnancov družstva hoci v zamestnaneckom pomere na Bytovom družstve Prešov nie sú. Je nutné dodržiavať termíny úhrad poisťného za týchto tzv. zamestnancov do všetkých príslušných poisťovní.

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

Bytové družstvo Prešov získalo od 1. 6. 2006 po vykonaní auditu certifikačným orgánom PROCERT Bratislava Certifikát manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2009 a následne každoročne sa vykonával dohľad, ktorý potvrdil správnosť manažérskej a riadiacej práce Bytového družstva Prešov. V máji 2019 BD Prešov úspešne získalo platnosť licencie, prebehol recertifikačný audit novej normy, vyššej triedy systému manažérstva kvality - norma STN EN ISO 9001: 2016. Pravidelný kladný hospodársky výsledok Bytového družstva Prešov a spokojnosť väčšiny užívateľov bytov je potvrdením správneho rozhodnutia zavedenia systému riadenia kvality. Bytové družstvo Prešov musí mať tento certifikát z dôvodu naplnenia nového zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov, z dôvodu dôveryhodnosti a spôsobilosti. Audítorská skupina na dodržiavanie systému manažérstva kvality na BD Prešov pravidelne dohliada a vyhodnocuje pracovné procesy v rámci samotného Bytového družstva Prešov.

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

Predstavenstvo a vedenie BD Prešov vypracovalo podľa pokynov ústredia SZBD smernicu v rozsahu zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti

a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 445/2008 Z. z. a schválilo ich Predstavenstvo BD Prešov na svojom zasadnutí už v roku 2010 a boli naďalej platné aj v rokoch 2011 - 2018. Táto smernica bola novelizovaná v roku 2019 a slúži k ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2019 sa v podmienkach Bytového družstva Prešov nerealizovali zo strany užívateľov bytov žiadne podozrivé finančné transakcie.

7) Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2018 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s. r. o. Ev. č. UDVA č. 368, Ing. Marián Tropp – licencia SKAU č.575, Južná 1506/3 Kežmarok.

BD Prešov v zmysle zákona o účtovníctve zabezpečilo auditorský dohľad nad hospodárením družstva. Túto činnosť vykonával Audit TM s.r.o., Ev. č. UDVA č.368 Ing. Marián Tropp držiteľ auditorskej licencie SKAU č.575, Južná 1506/3, Kežmarok. Svoju činnosť vykonával v období október 2019 až apríl 2020. Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

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

V roku 2019 v zmysle schváleného rozpočtu prevádzalo bytové družstvo obnovovacie a udržiavacie práce na nehnuteľnom majetku. Realizáciu úprav sociálnych zariadení v budove správy vykonalo družstvo v mesiacoch 10/2019-12/2019. Po vypuknutí pandémie spôsobenej šíriacim sa koronavírusom, ako aj na doporučenie audítora nepristúpi k použitiu nerozdeleného zisku na tieto účely, aj vzhľadom k očakávaným zvýšeným nákladom v roku 2020 a výpadku tržieb z činností údržbárskych stredísk.

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

Správca opakovane upozorňoval na všetkých schôdzach v bytových domoch užívateľov bytov na platnosť zákona č. 314/2001 Z. z. „O ochrane pred požiarmi“. Preto je nutné zo spoločných priestorov odstrániť všetky skladované nepoužívané veci a zariadenia jednotlivých vlastníkov - musia byť voľné únikové cesty, prechody, pivničné chodby, schodiská, vestibuly a pod. Z dôvodu zvýšeného počtu vzniknutých požiarov a s tým súvisiacich kontrol je dôležitá prevencia.

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.

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesením vlastníckymi na schôdzach vlastníkov bytov a NP, resp. písomným hlasovaním vlastníkov, BD Prešov zabezpečovalo finančné zdroje a technickú dokumentáciu z dôvodu komplexných a čiastkových obnov bytových domov – obnova obvodového plášťa, výmena presklených schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov a výťahov. V roku 2019 bolo poskytnutých 13 úverov z Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 2 548 000,- €. Pre 4 bytové domy sa realizovalo financovanie zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 909 510,- €. Prostredníctvom Slovenskej sporiteľne a.s. 1 úver vo výške 80 000 €.

11) Pokračovať v realizácii prevodov bytov podľa platného zákona č.182/1993 Z. z. a príslušných noviel.

V súlade so stanoveným opatrením BD Prešov vykonalo prevod vlastníckych práv k bytu, nebytovému priestoru a pozemku na základe podaných žiadostí o prevod.

V priebehu hospodárskeho roka 2019 sa vykonalo 98 prevodov bytov a 4 prevody pozemkov do osobného vlastníctva.

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

Vedenie BD Prešov spolu s oddelením správy bytov, právnym oddelením, činnosťou advokáta JUDr. Boľanovského využilo všetky dostupné postupy a metódy k udržaniu stavu platobnej disciplíny u užívateľov bytov, čo poukazuje aj stav pohľadávok.

Stav pohľadávok	k	31.12.2010	428 tis. €
		31.12.2011	445 tis. €
		31.12.2012	446 tis. €
		31.12.2013	438 tis. €
		31.12.2014	432 tis. €
		31.12.2015	400 tis. €
		31.12.2016	312 tis. €
		31.12.2017	298 tis. €
		31.12.2018	288 tis. €
		31.12.2019	266 tis. €

Stav predpisu mesačných zálohových platieb

k	1. 1.2010	1 739 tis. €
	1. 1.2011	1 768 tis. €
	1. 1.2012	1 892 tis. €
	1. 1.2013	1 927 tis. €
	1. 1.2014	1 957 tis. €
	1. 1.2015	1 891 tis. €
	1. 1.2016	1 795 tis. €
	1. 1.2017	1 807 tis. €
	1. 1.2018	1 829 tis. €
	1. 1.2019	1 818 tis. €
	1. 1.2020	1 781 tis. €

V roku 2019 opätovne nastal pokles stavu pohľadávok za služby spojené s bývaním. Tak ako v predchádzajúcich rokoch, aj v nasledujúcom období sa platobnej disciplíny užívateľov bytov musia venovať všetci zainteresovaní zamestnanci družstva z dôvodu bezproblémového zabezpečenia všetkých dodávok energií, tovarov a služieb.

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

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

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

Nebytové priestory budovy BD Prešov:

- stredisko Bajkalská (prenájom 8 priestorov) – výnos 5 578,98 € + 398,28€ parkovacie miesta
- stredisko Karpatská (1 priestor) – výnos 548,82€
- bývalé stredisko Pavla Horova (prenájom 2 priestorov) – výnos 4 058,04€
- budova správy BD Prešov (1 priestor) – 3 020,88€
- nebytové priestory ul. 17. novembra Prešov (5 priestorov) – výnos 6 089,57€
- nebytový priestor Volgogradská ul. (2 priestory) – výnos 1 151,64€.

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

Na základe zmien cien tovarov, služieb a energií, v roku 2019 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1. 7. 2019. Je potrebné opätovne upozorniť všetkých užívateľov bytov, že na základe zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v prípade omeškania alebo krátenia platieb za služby spojené s bývaním sa uplatňujú poplatky alebo úroky z omeškania podľa Obchodného a Občianskeho zákonníka a Zmluvy o výkone správy, resp. Dodatkov č.1 a 2. k Zmluve o výkone správy.

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.

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

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

V zmysle platného Registratúrneho poriadku BD Prešov sa v roku 2019 pokračovalo v evidencii došlej a odoslanej pošty na jednotlivých úsekoch. Registratúrny denník obsahuje údaje o prijatí, tvorbe, vybavení, odoslaní záznamov, uložení a vyradení spisov. Od 2. 1. 2017 sa vedie registratúrny denník v elektronickej podobe, taktiež sa prijímajú elektronické zásielky prostredníctvom elektronickej schránky, ktoré sú evidované v registratúrnom denníku.

II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu

V rámci svojej činnosti a na základe zmlúv o výkone správy zabezpečujeme pre spravované bytové domy, ktoré nemajú vlastné zdroje tepla alebo vlastné kúrenie, ale sú napojené na centrálny zdroj tepla v mestách Prešov, Veľký Šariš, Sabinov a Lipany aj nákup

tepla od miestnych výrobcov a dodávateľov tepla. So všetkými dodávateľmi máme uzatvorené platné zmluvy na dodávku tepla na dobu neurčitú.

1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV

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

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
Spravbytkomfort a.s. Prešov	51 255 323	54 290 882	61 709 422	59 720 472	56 450 928
BH mesta V.Šariš	897 888	931 194	1 068 531	1 090 242	991 761
Sabyt s.r.o. Sabinov	3 619 124	3 658 111	4 068 125	4 075 246	4 155 414
SPOLU:	55 772 335	58 880 187	66 846 078	64 885 960	61 598 103

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
Počet dennostupňov D°	3 260,5	3 356,2	3 726,5	3 634,6	3 421,0
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň D°	17 105	17 544	17 938	17 852	18 005

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

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

Dodávateľ	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016
Spravbytkomfort Prešov	26 097 186	27 036 356	27 900 021	28 208 176
BH mesta V. Šariš	438 726	403 454	429 445	425 207
Sabyt s.r.o Sabinov	2 579 418	2 591 319	2 653 032	2 578 172
SPOLU:	29 115 330	30 031 129	30 982 498	31211555

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

Dodávateľ	r. 2019 FZ	r. 2019 VZ	r. 2018 FZ	r. 2018 VZ	r. 2017 FZ	r. 2017 VZ
Spravbytkomfort Prešov	204	0,0504	204	0,0504	204	0,0504
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	209,54	0,0499	209,54	0,0499	209,54	0,0499
Sabyt s.r.o Sabinov	204	0,0504	204	0,0504	204	0,0504
Sabyt v Lipanoch	219,35	0,0516	219,35	0,0516	219,35	0,0516

Zoznam použitých skratiek:

VZ – variabilná zložka ceny tepla

FZ – fixná zložka ceny tepla.

Údaje o spotrebe tepla pre objekty v správe Bytového družstva Prešov za predchádzajúce obdobie (rok) sú zadávané v ďalšom roku do „Monitorovacieho systému“ v rámci SIEA Bratislava v termínoch: do 30.4. (bytové domy s vlastnou kotolňou) a do 15.6. (bytové domy s CZT a IK s uzatvorenou zmluvou o úvere so ŠFRB a budovy s podlahovou plochou väčšou ako 1000 m²). Základné údaje o dodávke a spotrebe tepla v objektoch za rok 2019 budú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk podpričinkou - Aktuality - Energetická efektívnosť - rok.

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov (VVS plus obce) sme nakúpili 655 379,13 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 808 702,88 €, zrážkovú vodu 97 119,91 m³ v hodnote 115 051,66 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30.06.2019 a k 31.12.2019. Zástupcom vlastníkov bytov sme odporúčali venovať zvýšenú pozornosť odpočtom spotreby vody v jednotlivých bytoch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
Spravbytkomfort	314 606	290 558	298 612	335 408	335 291
BH V. Šariš	4 756	4 651	4 641	4 764	4 597
Sabyt Sabinov	22 370	22 503	22 833	23 118	26 359
Spolu	341 732	317 712	326 086	363290	366 247

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2019 neboli hydraulicky vyregulované žiadne bytové domy. Väčšinu domov už máme vyregulovaných. Bytové domy, ktoré sú po významnej obnove a je ich potrebné hydraulicky preregulovať v tomto odseku neuvádzame, sú predmetom činnosti ÚS Bajkalská a vykonávajú sa podľa potreby, alebo požiadavky vlastníkov bytov.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2019 Bytové družstvo Prešov prevádzkovalo 35 vlastných kotolní, z toho 4 kotolne na pevné palivo a 31 kotolní na zemný plyn. Pred vykurovacou sezónou boli vykonané technické odborné prehliadky všetkých kotolní na plyn. V kotolniach na plynné palivo boli vykonané aj revízie horákov a kotlov podľa harmonogramu revízií. V dvojročnom intervale boli v roku 2019 prekontrolované a dotlakované všetky hasiace prístroje v kotolniach bytových domov. Vo všetkých kotolniach boli vykonané aj kontroly a čistenie komínov. Obsah CO v kotolniach je meraný mesačne.

1.5. Výmena vodomeroov na SV, TÚV

V roku 2019 bola zrealizovaná výmena vodomeroov v súlade so zákonom č. 142/2000 Z.z., § 9, ods.4, a schváleným plánom opráv a údržby. Vymenené vodomery na TÚV a studenú vodu:

Zmenou legislatívy došlo ku nasledovnej zmene:

Podľa § 11 ods. 2 vyhlášky č.161/2019 Z.z., čas platnosti overenia určených meradiel overených podľa právnych predpisov účinných do 31. júla 2019 sa počíta podľa právnych predpisov účinných do 31. júla 2019, najneskôr do vykonania následného overenia určených meradiel, kedy sa zmení doba overenia na zhodné obdobie piatich rokov.

Ukazovateľ	Počet vymenených vodomeroov na TÚV	Počet vymenených vodomeroov na SV	Počet nesprístupnených bytov
ÚS Bajkalská	3 659 ks	3 734 ks	16 ks
Spolu:	3 659 ks	3 734 ks	16 ks

Dôsledným sledovaním končiacich sa úradných overení – platnosti ciachu bytových vodomeroov evidovaných programom CHASTIA bola vyhodnotená skutočná potreba výmeny vodomeroov, ktorá bola zabezpečená individuálnou výmenou vodomeroov na TÚV v počte 212 ks a na studenú vodu v počte 98 ks navyše, oproti plánovaným komplexným výmenám v bytových domoch. Napriek opakovaným výzvam 15 vlastníkov bytov nesprístupnilo byt a vyúčtovanie bude realizované v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.

V roku 2019 boli montované nové pomerové rozdeľovače nákladov tepla EPRVN v bytových domoch, ktorých realizáciu zabezpečovalo stredisko údržby Bajkalská a zoznam s popisom je uvedený v tejto časti rozboru.

Došlo ku zmene smernice Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2018/2002, ktorou sa mení smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti a povinnosti, ktoré z nej vyplývajú:

- pomerové rozdeľovače nákladov tepla inštalované po 25.10.2020 musia byť výlučne diaľkovo odčítateľné,
- od 1.1.2027 musia byť všetky prístroje výlučne diaľkovo odčítateľné.

Smernica taktiež upravuje pravidlá o daní informácií – údajov spotrieb konečným užívateľom. Táto smernica nebola zatiaľ prevzatá do Slovenskej legislatívy a presné znenie bude známe po prevzatí do Slovenskej legislatívy.

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

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

Rezerva fondov prevádzky, údržby a opráv v podmienkach bytového družstva nahradzuje odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí od 1. 7. 2008 samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1. 7. 2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení. Čerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu hodnotiaceho roka 2019 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné.

	stav k 1.1.2019	tvorba 2019	čerpanie 2019	stav k 31.12.2019
Bytové domy	13 741 043 €	6 858 563 €	5 582 246 €	15 017 360 €
Garáže	75 071 €	7 037 €	120 €	81 986 €
Byty	223 527 €	85 549 €	90 357 €	218 719 €
Spolu	14 039 641 €	6 951 149 €	5 672 723 €	15 318 065 €

Vyhradené technické zariadenia

Čerpanie finančných prostriedkov na VTZ t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarna ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 395 650 €.

Stav Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2011 - 2019

Stav	k 31.12.2011	10 162 208 €
	k 31.12.2012	11 069 081 €
	k 31.12.2013	11 693 351 €
	k 31.12.2014	12 005 010 €
	k 31.12.2015	13 260 387 €
	k 31.12.2016	13 934 352 €
	k 31.12.2017	14 041 070 €
	k 31.12.2018	14 039 641 €
	k 31.12.2019	15 318 065 €

Čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2011 – 2019

Stav	k 31.12.2011	6 214 984 €
	k 31.12.2012	5 620 221 €
	k 31.12.2013	5 946 754 €
	k 31.12.2014	6 297 720 €
	k 31.12.2015	5 339 819 €
	k 31.12.2016	6 010 650 €
	k 31.12.2017	6 763 544 €
	k 31.12.2018	6 810 937 €
	k 31.12.2019	5 672 725 €

Z vyčerpaných finančných prostriedkov FPÚaO bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v Prvej stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 249 958,60 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 330 785,16 €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 822 789,29 €, sporiace vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 126 229,38 €.

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

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

Fondy vyhradených technických zariadení sa od 1. 7. 2008 už netvorí, v zmysle zosúladenia Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmlúv o výkone správy sa finančné prostriedky tvoria v zmysle celkovej tvorby fondu opráv podľa spoluvlastníckych podielov a sú od 1. 7. 2008 čerpané priebežne podľa plánov revízných a porevízných opráv už z celkového FPÚaO. Celková finančná analýza fondov ukazuje, že aktívnymi a predvídanými krokmi predstavenstva, vedenia, kontrolnej komisie, poverených zástupcov vlastníkov, ale aj zlepšenej činnosti samotných vlastníkov sa zlepšuje celkové financovanie. Finančné výsledky v roku 2019 ukázali správnosť dlhodobého plánovania tvorby fondov, následného čerpania a investícií a ukázali možnosti využitia iných zdrojov na obnovu.

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

K 31. 12. 2019 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13 609 bytov. Z uvedeného počtu bolo 12 650 bytov vo vlastníctve a 959 nájomných.

V priebehu roka Bytové družstvo Prešov uzatvorilo Zmluvu o výkone správy s bytovým domom v obci Ľubotice na ulici Strážnická č. 20 z počtom bytov 4 a tak bolo k 31. 12. 2019 v správe Bytového družstva Prešov celkom 370 bytových domov.

Za obdobie od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 124 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 16 zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Okresný úrad v Prešove – katastrálny odbor, resp. Okresný úrad v Sabinove – katastrálny odbor vydali rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností k 98 zmluvám o prevode vlastníctva družstevného bytu a k 4 zmluvám o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Ostatné zmluvy neboli zatiaľ podpísané, resp. bol podaný návrh na vklad vlastníctva a čakajú na rozhodnutie o povolení vkladu.

Bytové družstvo Prešov k 31. 12. 2019 evidovalo celkom 4 903 členov. Z tohto počtu bolo 3 409 členov - vlastníkov, 959 členov - nájomcov a 535 nebývajúcich členov družstva.

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

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáží
Mesto Prešov	249	11 750	679	141
V. Šariš	16	214	26	6
Sabinov	25	829	57	7
Lipany	27	478	51	0
36 obcí	53	338	54	136
Spolu	370	13 609	867	290

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2018	2019
Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	35	25
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	9	3
Žiadosti o trvalé spolubývanie	7	9
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvoze manželstva	15	16

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2018	2019
Kúpne zmluvy	336	296
Darovacie zmluvy	38	63
Zámenné zmluvy	1	3
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvoze manželstva	81	87

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

V roku 2019 sme na základe požiadavky vlastníkov bytov pokračovali v modernizácii bytového fondu so zameraním na:

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

4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov

Obnovou plochých striech bytových domov predchádzame vzniku porúch z dôvodu zatekania zrážkovej vody do vnútorného prostredia bytových budov, z dôvodu tvorby kondenzácie vodných pár na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp a plesní v bytových priestoroch. Cieľom obnovy plochých striech bytových domov je taktiež zlepšenie požadovaných tepelnotechnických parametrov existujúcich strešných plášťov bytových budov (tepelný odpor stavebnej konštrukcie R ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$), zníženie súčiniteľa prechodu tepla konštrukcie U ($\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$), zníženie mernej potreby tepla na vykurovanie bytovej budovy ($Q_{H,nd}$ v $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$).

V rámci obnovy plochých striech bytových domov sa v roku 2019 najčastejšie uplatňovala technológia vyspádovania a potrebného zateplenia pôvodného strešného plášťa aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu v spáde min 1° (aplikácia spádových klinov – tepelná izolácia na báze stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, ukladaná na väzbu). V tomto prípade hydroizolačnú vrstvu strešného plášťa tvoria samolepiace asfaltové pásy aplikované na tepelnoizolačnú vrstvu zo stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, pričom finálne vrchné asfaltové modifikované pásy boli aplikované natavením. Druhou používanou alternatívou novej hydroizolačnej vrstvy strešných plášťov bola PVC fólia hrúbky minimálne 1,5 mm uložená na separačnú vrstvu (geotextíliu). PVC fólie boli buď mechanicky kotvené, alebo sa aplikovala technológia zaťaženia hydroizolačnej vrstvy novou zaťažovacou vrstvou – štrkom v zmysle statických požiadaviek.

V druhom prípade sa na základe požiadaviek vlastníkov bytov v bytových domoch uplatňovala technológia dodatočného vyspádovania pôvodného strešného plášťa vrstvou spádového penobetónu v spáde min 1° , čím sa vlastne skončila éra plochých striech s nulovým spádom, ktoré sú v mnohých prípadoch jednou z najčastejších príčin zatekania vody do vnútorného prostredia bytových budov. Aplikáciou uvedenej technológie je možné dôkladne a bezpečne odvieť zrážkovú vodu z plochých strešných konštrukcií. Po dodatočnom vyspádovaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného plášťa v zmysle platných nových tepelnotechnických noriem (STN 73 0540 - 2, 3 z roku 2012 - Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov, tepelná ochrana budov) so zohľadnením toho času už sprísnených požiadaviek z hľadiska stavebnej tepelnej techniky a to aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu (EPS Stabil) v hrúbke od 220

mm s cieľom dosiahnutia požadovaných hodnôt tepelného odporu pre rekonštruované strešné plášte s prihliadnutím na energetickú certifikáciu budov potrebnú ku kolaudácii budov po ich významnej obnove (v zmysle zákona č. 300/2012 Z.z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov) a v zmysle vyhlášky č. 324/2016, ktorou sa zmenila a doplnila Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov.

Samotnú rekonštrukciu strešných plášťov sme uplatňovali len pri bytových domoch, kde boli ponechané pôvodné hydroizolačné vrstvy, na ktoré sa aplikovali nové modifikované asfaltové pásy požadovaných hrúbok. Uvedený spôsob rekonštrukcie bolo možné využiť predovšetkým na strechách s dostatočnými spádovými vrstvami v zmysle platných slovensko-technických noriem a odbornej literatúry. Súčasťou týchto rekonštrukcií bola výmena klampiarskych stavebných prvkov (napr. oplechovanie atiky, výmena striešok nad lodžiami a pod.) vrátane strešných výlezov.

Vzhľadom na časté opakujúce sa poruchy plochých striech s nulovým spádom bola na základe požiadavky vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Strážnická 24, Ľubotice, aplikovaná technológia zastrešenia bytového domu krovovou konštrukciou (sedlového tvaru) a to nízkeho sklonu a taktiež na bytovom dome na ul. Magurská 1, 3, 5, Prešov, aplikovaná technológia zastrešenia bytového domu krovovou konštrukciou (valbového tvaru) nízkeho sklonu. Strešná krytina bola navrhnutá a následne zrealizovaná z LPL plechu. Nová tepelnoizolačná vrstva bola ukladaná (voľne uložená so vzájomným preložením) na stropnú konštrukciu posledného nadzemného podlažia.

Súčasťou obnovy plochých striech bytových domov v roku 2019 bola aj dodávka a montáž ventilačných turbín s cieľom oživenia v mnohých prípadoch nefunkčného odvetrania vnútorného prostredia bytových budov a s cieľom predchádzania vzniku kondenzácie vodných pár na vnútornom povrchu stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp v bytových priestoroch. Ventilačné turbíny pracujúce na princípe termodynamického vztlaku (nie je potrebný zdroj energie) sa navrhujú osobitne pre stavebnú sústavu BA-NKS, T 06B alebo P1.14, pričom rozhodujúcim faktorom je účinná výška vetracieho potrubia. V roku 2019 bolo riešené komplexné odvetranie vnútorného prostredia v 2 bytových domoch (t. j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalčných šachtách).

V roku 2019 boli rekonštruované strešné plášte na týchto bytových domoch:

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Strážnická 24, Ľubotice	187 m ²	Plech.krytina	12.743,88 €
2	Magurská 1, 3, 5, Prešov	853 m ²	Plech.krytina+MW	104.533,08 €
3	Jarková 11, Svinia	177 m ²	Modif.pásy+EPS	18.388,03 €
4	Jarková 13, Svinia	271 m ²	Modif.pásy+EPS	24.738,62 €
5	Švábska 47, 49, Lomnická 12, Prešov	832 m ²	Modif.pásy+EPS	83.851,81 €
6	Važecká 2, 4, Prešov	550 m ²	Modif.pásy+EPS	71.421,91 €
7	Federátov 1-5, Prešov	588 m ²	Spádový penobetón modif.pásy+EPS	65.695,14 €
8	P. O. Hviezdoslava 1-3, Veľký Šariš	488 m ²	PVC fólia+EPS	57.808,15 €
9	Zimná 2-12, Prešov	1111 m ²	Modif.pásy+EPS	119.986,82 €