

10	Bernolákova 11, Prešov	420 m ²	Modif.pásky+EPS	39.143,64 €
11	Arm. gen. Svobodu 28-36, Prešov	923 m ²	Modif.pásky+EPS	70.991,66 €
12	Solivarská 41, 43, Prešov	322 m ²	Modif.pásky+EPS	59.077,75 €
13	Vansovej 9, Prešov	400 m ²	Modifikované pásky	21.483,18 €
14	A. Sládkoviča 7, Veľký Šariš	191 m ²	PVC fólia+EPS	22.215,94 €
15	Jurkovičova 1, 2, Prešov	458 m ²	Modif.pásky+ EPS	49.422,08 €
	C e l k o m:	7771 m²		821.501,69 €

4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch

Zmenou Zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 150/2013 Z.z. a Vyhlášky 284/2013 MDVaRR SR sú dotácie zaradené ako jeden z účelov podpory v zmysle zákona o ŠFRB. Dotácie na odstránenie systémových porúch sú upravené Zákonom 134/2013 Z.z., platným od 1. 1. 2014 a jedná sa o poskytnutie dotácie do výšky 70% oprávnených nákladov pre :

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

V našom prípade ide hlavne o poruchy balkónov a lodžií. V roku 2019 nebola uplatnená ani jedna žiadosť na odstránenie systémových porúch z dôvodu zmeny legislatívy a tým aj obmedzenej možnosti uplatnenia dotácie.

4.3 Realizácia obnovy bytových domov

V roku 2019 pokračovala realizácia obnovy bytových domov. V rámci obnovy bytových domov bola realizovaná obnova ich strešných konštrukcií, zateplenie obvodového plášťa kontaktným zateplovacím systémom predovšetkým na báze vypeňovaného penového polystyrénu (EPS F), zateplenie stropov suterénu zo strany chladnejšieho prostredia, výmena výplňových konštrukcií vrátane realizácie nových vstupných zádverí (murované alt. plastové). V súčasnosti je pôvodný bytový fond v situácii, kedy je potrebné naďalej riešiť jeho obnovenie s cieľom predchádzania rôznych porúch a rešpektovania nových trendov v stavebníctve na základe požiadaviek spoločnosti. Bytové družstvo Prešov ako správca viacerých bytových domov v prešovskom regióne uprednostňuje komplexnú (významnú) obnovu bytových domov pred čiastočnou obnovou. Je zrejmé, že vlastníci bytov si postupne uvedomujú potrebu komplexného riešenia obnovy bytových budov, čo sa preukázalo konkrétne v 6 bytových domoch, kde v roku 2019 bolo realizované zateplenie obvodového plášťa súčasne so zateplením obvodových stien lodžií bytových domov (alebo balkónov).

Úlohou obnovy bytových domov je predovšetkým potrebné zníženie ich energetickej náročnosti, zníženie potreby tepla na vykurovanie, resp. zníženie spotreby energie na vykurovanie (hodnotiacim faktorom v zmysle platnej legislatívy je napr. merná potreba energie na vykurovanie $Q_{H,nd}$ v kWh/(m².a). V zmysle platného zákona č. 300/2012, ktorým

sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t. j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky č. 364/2012, ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti budov a obsah energetického certifikátu, je nutná komplexná obnova bytových domov s cieľom zníženia ich energetickej náročnosti a ich zatriedenia do energetickej triedy (hodnotenie podľa množstva dodanej energie EP).

Okrem iného úlohou obnovy bytových domov je predchádzanie vzniku porúch na stavebných konštrukciách s cieľom predĺženia ich technickej životnosti (príkladom sú rôzne oplechovania stavebných konštrukcií, riešenie úpravy pozdĺžnych a zvislých škár sendvičových obvodových plášťov a pod.), pričom je dôležité, že východiskom k riešeniu uvedenej problematiky je dostatočný objem vlastných finančných prostriedkov vo fonde opráv bytového domu.

Realizácia obnovy bytových domov v roku 2019:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Nám. sv. Martina 22, 24, Lipany	106.729,82 €	1033	Zateplenie + zádveria
2.	Vlada Clementisa 1-6, Prešov	473.664,85 €	6689	Zateplenie + plasty + závetria
3.	Jarková 11, Svinia	98.238,92 €	760	Zateplenie + plasty
4.	Dulová Ves 149	68.932,13 €	811	Zateplenie
5.	Križovany 46	109.427,70 €	1007	Zateplenie + lodžiove zábradlia
6.	Lesná 39, Záhradné 240	118.666,68 €	1005	Zateplenie + plasty + lodžiove zábradlia
	Spolu:	975.660,10 €	11.305	

V roku 2019 bola začatá obnova bytového domu na ul. Švábska 47, 49, Lomnická 12, Prešov, Važecká 2, 4, Prešov, Ďumbierska 7, 9, 11, Prešov, Puškinova 19, 20, Sabinov. Ukončenie je plánované v roku 2020.

4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu

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

Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby za rok 2019

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v € rok 2019	Finančný náklad v € rok 2018	Finančný náklad v € rok 2017
Bežné stav. práce HSV, PSV	312.576,28	214.567,79	274.330,46
Odstránenie chýb panel. škár	-	-	-
Maľby a nátery	58.204,10	69.238,92	12.277,94
Klampiarske a zámoč. práce	14.227,35	33.792,27	7.174,82
DDD	22.401,20	20.020,92	17.095,20
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	-	-	-
Výmena vchodových dverí, okien	146.384,62	201.973,62	97.917,88
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	37.353,40	60.200,35	138.679,59
C E L K O M :	591.148,95	599.793,87	547.475,89

V rámci prác HSV a PSV bol najvyšší počet požiadaviek na výmenu krytiny PVC v schodištiach za keramické dlažby, maľby a nátery, výmenu poškodenej dlažby na lodžiách, opravu odkvapových chodníkov a iné. Uvedený prehľad zobrazuje porovnateľné náklady na údržbu v roku 2019 oproti roku 2018, aj keď veľká časť bytových domov je zateplená a súčasťou obnovy bytových domov sú aj ostatné stavebné práce v spoločných priestoroch.

4.5. Hygienické nedostatky v bytoch

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

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

4.6. Odstránenie chýb panelových škár

V roku 2019 neboli realizované odstránenia chýb panelových škár z dôvodu riešenia zateplenia obvodových plášťov, vrátane vyplnenia škár. V prípade požiadavky na tieto práce odporúčame nasledovné technologické postupy:

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

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

4.7. DDD – deratizácia, dezinsekcia, dezinfekcia

Celoplošná deratizácia bola vykonaná v mesiaci máj v súlade s § 6 Zákona č. 369/90 Zb. o opatreniach proti prenosným chorobám a na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, Sabinov, Lipany a Veľký Šariš. Okrem celoplošnej deratizácie boli vykonané postreky proti mravcom, kde bol použitý prípravok „MONITOR MONOMORIUM PH“ a K-OTHRINE 2% v bytoch a v spoločných priestoroch. Proti inému obťažnému hmyzu bol použitý prípravok „DURACID“. Za rok 2019 bola dezinsekcia vykonaná v 38-och bytových domoch a to aj opakovane. Zvýšený počet hlodavcov v bytových domoch v posledných rokoch bez súčinnosti ďalších správcov a hlavne miest nevedie k spokojnosti s riešením tohto problému. Evidujeme zvýšený počet výskytu ploštíc v bytoch, ktoré sú riešené opakovanými postrekmi.

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

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

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

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

Za rok 2019 sme odpovedali a zaujali stanovisko ku 447 zápisniciam zo schôdzí vlastníkov.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu údržby a opráv pre rok 2019 boli vykonané v 115-tich bytových domoch odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení. Zistené nedostatky pri odborných prehliadkach sú priebežne odstraňované strediskom údržby BD Prešov. Nedostatky väčšieho charakteru sú odstraňované dodávateľsky.

Výmeny rozvodov v roku 2019 boli zrealizované v týchto bytových domoch:

P.č.	Bytový dom	Cena v €	Rozsah	Dodávateľ
1	Chmeľov 216	6 211,38	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
2	Bajkalská 8-12	68 782,99	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov
3	M. Čulena 29-33	38 196,37	TÚV,SV, odpad,VZT	Vokup klim, s.r.o.Prešov
4	Bajkalská 22-26	36 417,59	TÚV,SV, odpad	Vokup klim, s.r.o.Prešov

5	Prešovská 16,17,18, Sabinov	64 980,-	TÚV,SV,odpad	Proservis Strážske, s.r.o.
6	Hviezdoslavova 2,4,6	50 826,61	TÚV,SV,odpad,	Vokup klim, s.r.o. Prešov
7	Popradská 4,5,6	70 937,72	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
8	Tomášikova 16-28	165 993,85	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o.Prešov
9	Lesnícka 30-34	10 436,37	TÚV,SV,odpad,plyn	Čopa s.r., Drienov
10	M. Benku 3	91 176,92	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
11	Školská 25,26,27, V. Šariš	38 705,36	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim s.r.o.Prešov
12	Nábřežná 10	17 846,44	ELI	Zoltán Kolár, Koneo Prešov
	Spolu:	660 511,60		

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2019 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 1 559 630 € a celkové výnosy činili 1 566 571 €.

Predstavenstvo BD, vedenie družstva za aktívnej pomoci komisií analyzovalo na svojich zasadnutiach stav nákladov a výnosov.

V roku 2019 pokračuje znižovanie výnosov z bankových účtov, keď úroky na účtoch sa znížili a opäť vzrástli bankové poplatky. Platobná disciplína užívateľov bytov sa naďalej zlepšuje. Vstupujúce legislatívne zmeny (osobný bankrot, exekučná amnestia) predlžujú vymáhanie nedoplatkov a ich výšku. V nasledujúcich hospodárskych rokoch môžeme v rámci už schválených a pripravovaných legislatívnych zmien zákonov očakávať zvýšenie režijných nákladov z dôvodu kvalitného zabezpečenia všetkých zmien legislatívnych noriem a zákonov pri výkone samotnej správy bytov a nebytových priestorov.

Náklady v roku 2019 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov. Boli ponechané opravné položky na pohľadávky z predchádzajúcich období po splnení náležitých právnych noriem, rezervné položky pre pokračujúce súdne spory, ale aj možné nové súdne spory z titulu neplatenia úhrad spojených s užívaním bytov. Taktiež v dôsledku pretrvávajúcej dlhovej finančnej krízy, následnými novelami účtovných a daňových zákonov, keď sa spresnili tvorby ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady, sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne dozorovaná audítorom.

Kontroly Slovenskej obchodnej inšpekcie, kontroly poisťovní, Inšpektorátu práce, Živnostenského úradu, technických inšpekcií v sledovanom období a samotné kontroly vyplývajúce z obhájenia certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2016 ukázali správnosť predvídateľného hospodárenia a udržiavania pozitívneho chodu ekonomiky Bytového družstva Prešov.

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

Režijné náklady sú spojené so základnými pracovnými činnosťami družstva a to: náklady kancelárskych potrieb ako papier, všeobecné kancelárske potreby, kopírovacie stroje, drobné servisné práce na výpočtovej technike, ekonomická, technická, právna, odborná literatúra, zbierky zákonov a denná tlač. Elektrická energia, náklady na studenú vodu a ústredné kúrenie ako aj náklady na údržbu sú porovnateľné s predchádzajúcimi obdobiami. Náklady na reprezentačné náklady v porovnaní s predchádzajúcim obdobím vzrástli. Náklady spojené s využívaním spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami, dodávateľmi, finančnými inštitúciami a pod. nepatrne stúpili oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku. Stúpili náklady spojené s realizáciou zosúladenia nových noriem a požiadaviek so softvérovým vybavením počítačovej techniky z dôvodu elektronizácie registratúry, písomností súdnych elektronických podaní, nových bankových elektronických prevodov a úhrad. Nové účtovné postupy pri práci audítora a preddavky na audítorskú činnosť sú spojené s nárastom toho nákladu. Náklady nemateriálovej povahy tvoria predovšetkým náklady spojené so školeniami, drobná údržba dopravných prostriedkov a spracovaním rozúčtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené so zabezpečením vykonania auditu hospodárenia, inzertné služby. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej Kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného Zákonníka práce. Zákonné sociálne poistenie je závislé od miezd zamestnancov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia. V zákonomnom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali práce na základe dohôd. Náklady pre volené orgány sú v súlade s platnou smernicou odmeňovania volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1. 6. 2015. Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych sociálnych noriem a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná nárastom alebo poklesom cien, tovarov, služieb a inflácie. Náklady na čistiace a ochranné pomôcky slúžia na ich nákup pre zamestnancov z dôvodu povinnosti ochrany zdravia pri práci, aby nedošlo k pracovným alebo iným úrazom na zdraví zamestnancov – dodržiavanie pokynov Inšpektorátu práce. Odchodné bolo zabezpečené v súvislosti s odchodmi zamestnancov do dôchodku a dodržaní Zákonníka práce a platnej Kolektívnej zmluvy. Daň z nehnuteľnosti zodpovedá platobnému daňovému predpisu za budovy a pozemky vo vlastníctve Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, koncesionárske poplatky, náklady na kolký a daň z prevodu a prechodu nehnuteľností. Náklady spojené s predajom bytov a pozemkov vo vlastníctve BD sú kryté výnosom. Ostatné prevádzkové náklady obsahujú príspevky do FPUaO, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve BD Prešov, ďalšie náklady tvoria súdnoznalecké posudky, nákup kolkov je krytý výnosom a taktiež úhrady za odpočtárov. Táto položka obsahuje z dôvodu právnych zmien príkazných zmlúv a dohôd vyplatenie odmien odpočtárom v predmetnom hospodárskom roku. V položke dary družstvo prispelo finančne na činnosť škôl pre integrované deti. Odpisy hmotného investičného a drobného investičného majetku mierne klesli oproti minulému obdobiu. Na základe právnych nariadení ministerstva financií a daňového riaditeľstva sa ponechali opravné položky, ktoré spĺňajú právne, účtovné a daňové podmienky. Tento náklad nie je zohľadnený v nákladoch na jednu bytovú jednotku.

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

2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky

2.1. Pohľadávky

Bytové družstvo Prešov eviduje k 31. 12. 2019 pohľadávky vo výške :

Celkom:	14 639 231 €
Z toho : - z obchodného styku	13 416 703 €
- ostatné pohľadávky	27 701 €
- daňové pohľadávky a dotácie ŠFRB	1 194 827 €

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú pohľadávky za služby pre užívateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú vždy s poukázanými finančnými prostriedkami od užívateľov bytov vo vyúčtovaní predpisov mesačných zálohových platieb za rok 2019 v I. polroku 2020. Taktiež sú tu aj pohľadávky od údržbárskych firiem, ktoré neboli do konca hodnotiaceho roku vysporiadané.

Ostatné pohľadávky predstavujú materiál zo skladu poskytnutý zamestnancom – údržbárom v roku 2019 a zúčtovaný v roku 2020.

Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31. 12. 2019 predstavujú čiastku 266 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	660 užívateľov	88 tis. €
Od 501 € - 1000 €	64 užívateľov	46 tis. €
Od 1001 € - 3000 €	36 užívateľov	62 tis. €
Nad 3000 €	11 užívateľov	70 tis. €

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

V roku 2019 vedenie, bytová komisia, právny referát BD ako aj úsek správy venovali značné pracovné úsilie práci s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol veľký časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj splátkové dohody, predvolávanie neplatičov na osobné prejednávania, súdne vymáhania a pod.

2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

Záväzky celkom :	62 293 958 €
Z toho:	
dlhodobé - (fondy)	32 333 939 €
- rezervy	169 743 €
- bankové úvery	14 133 324 €
krátkodobé - z obchodného styku	15 127 289 €
- voči zamestnancom	87 180 €

- sociálne zabezpečenie	120 214 €
- daňové záväzky a dotácie	90 184 €
- rezervy	10 152 €
- iné záväzky	221 933 €.

Záväzky z obchodného styku predstavujú nevysporiadané preddavky užívateľov bytov za služby spojené s bývaním, ktoré sa vysporiadajú so skutočnými nákladmi od dodávateľov vo vyúčtovaní za rok 2019 v I. polroku 2020. Záväzky voči zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa zrovnávajú v roku 2020.

Iné záväzky predstavujú odborové zrážky, zrážky z miezd, úrazové poistenia, členské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov pri prevode bytov – vysporiadajú sa v hospodárskom roku 2020.

2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory

Na základe doporučení ministerstva financií a daňového riaditeľstva a pokynov z pravidelných poradí ekonomických zamestnancov organizovaných SZBD Bratislava, Bytové družstvo Prešov v roku 2019 opätovne ponechalo účtovne vytvorené opravné položky vzhľadom na možný vznik rizikových a dlhodobých pohľadávok u ekonomických jednotiek ovplyvnených hlavne finančnou a dlhovou krízou. Vytváranie opravných položiek neznamena, že ekonomická jednotka príde o finančné prostriedky. Ak v budúcnosti u dlžníkov dôjde k predaju majetku, finančné prostriedky budú plusovo pripísané do hospodárskeho výsledku v danom období.

BD Prešov na základe možného nárastu neplatičov, resp. problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatičmi ponechalo v roku 2019 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 21 386 € a v budúcnosti sa táto rezerva bude upravovať v závislosti od počtu neplatičov a výšky dlhov za úhrady za služby spojené s bývaním. Taktiež sú vytvorené rezervy vo výške 44 478 € pre členské záležitosti Slovenského zväzu bytových družstiev.

V súvislosti s novelou zákona o súdnych exekútoroch a ukončení exekúcií v zmysle tohto zákona dôjde v budúcom období k vysporiadaniu niektorých vymáhanych finančných prostriedkov v súlade so zákonom o účtovníctve s opravnými položkami a rezervami vytvorenými na tieto účely, čo nebude mať vplyv na samotné hospodárenie bytového družstva.

3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia

Nasledujúca tabuľka vyjadruje stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2019:

	Pohľadávky na nájomnom a na preddavkoch za plnenie	Zastavené konania – úhrada	Výpovede z nájmu bytu	Výpovede -upustené z dôvodu úhrady dlhu	Vypratanie bytu – podané žaloby	Zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu
	1	2	3	4	5	6
Počet žalôb	42	11	/	/	/	/

Finančné vyjadrenie v €	50 790,73	13 243,49	/	/	/	/

Legenda:

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

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

4.1. BOZP

Na úseku BOZP boli úlohy plnené podľa plánu. Kontrola stredísk bola vykonaná námatkovo a to v mesiacoch január a júl. Kontrola na požívanie alkoholických nápojov a iných omamných látok bola vykonávaná námatkovo. Kontrola čerpania a používania OOPP bola vykonaná v mesiaci júl 2019.

Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP bolo vykonané v mesiaci júl 2019.

Školenie vedúcich zamestnancov bolo vykonané v marci 2019.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná dňa 25. 1. 2019. Žiadne nedostatky neboli zistené.

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

Požiarna ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2019 plnené v zmysle platných predpisov a to nasledovne: Kontrola bytových domov v správe BD Prešov bola vykonávaná raz za 12 mesiacov a to na každom bytovom dome. Zistené nedostatky boli zaznamenané v Požiarnej knihe a následne boli odstránené.

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

Školenie všetkých zamestnancov BD Prešov bolo vykonané v mesiaci júl 2019.

Školenie vedúcich zamestnancov bolo vykonané v marci 2019.

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

Komplexná protipožiarna kontrola v súlade s vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 314/2001 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov bola vykonaná príslušníkmi OR HaZZ v Prešove v dňoch 20 - 22. 5. 2019 a to na 12 bytových domoch. Tematická kontrola bola vykonaná na 1 bytovom dome. Dňa 6. 2. 2019, 8. 8. 2019 a 23. 10. 2019 boli vykonané následné kontroly. Zistené nedostatky pri komplexnej kontrole boli pred vykonaním následnej kontroly odstránené.

V roku 2019 boli realizované projekty na prepočet únikových ciest na 3 bytových domoch, kde bola uplatnená požiadavka.

Civilná ochrana:

Na úseku CO boli úlohy plnené v zmysle stanoveného plánu.

Dokumentácia bola doplnená v zmysle platných zákonov.

5. Vybavovanie agendy

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

V registratúrnom denníku na sekretariáte predsedu BD za rok 2019 je zaevidovaných celkom 2 825 došlých písomných podaní + 449 zápisníc. Evidencia došlej a odoslanej pošty sa eviduje v elektronickej podobe do centrálného registratúrneho denníka na sekretariáte predsedu BD Prešov (podateľňa).

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

Vyúčtovania za služby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesačné predpisy zálohových platieb doručovali oproti podpisu zamestnanci Bytového družstva Prešov. Všetky podpisové hárky boli vrátené späť na družstvo s tým, že mesačné predpisy platieb prevzalo 90% vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporučenou poštou, vyúčtovanie neprevzali z dôvodu odcestovania do zahraničia alebo prenajatia bytov podnájomníkom.

Prehľad písomných odoslaných podaní z Bytového družstva Prešov podľa počtu kusov od r. 2015 do roku 2019.

Rok	obyčajné listy	doporučené	doporučené s návratkou + do vlastných rúk	spolu ks
2019	8 024	6 193	286	14 503
2018	8 561	3 562	345+21	12 489
2017	8 196	3 593	236	12 025
2016	9 690	4 105	215	14 010
2015	9 603	3 368	251	13 222

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

Slovenská pošta od 1. 7. 2019 navýšila ceny, obyčajné listy o 0,15 centov, doporučené o 0,30 centov a doporučené listy s návratkou o 0,40 centov.

IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK

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

Stredisko	Náklady v €	Výnosy v €	Hospodársky výsledok v €
Bajkalská	295.445,-	297.315,-	1.870,-
Karpatská	380.730,-	406.019,-	25.289,-
S p o l u :	676.175,-	703.334,-	27.159,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby v roku 2019 bolo priaznivé. Stredisko Karpatská dosiahlo primeraný hospodársky výsledok, ktorý sa prejavil po zmenách súvisiacich so znížením stavu zamestnancov a ďalších opatrení vykonaných v predchádzajúcich obdobiach.

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

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

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

1. Stredisko údržby Bajkalská

Plnenie ročných úloh vyplývajúcich z plánu opráv a údržby, ako aj z odstraňovania hlásených závad v priebehu roka bolo zabezpečované stálym obsadením profesií 13 zamestnancami. V priebehu roka bol ukončený pracovný pomer s dvoma zamestnancami a jeden zamestnanec bol prijatý na profesiu murár. Stredisko údržby zabezpečovalo služby,

ako aj komplexné spracovanie pracovných listov a faktúr po účtovnej stránke pre vlastníkov bytov v správe Bytového družstva Prešov, ako aj od cudzích odberateľov.

Jednou z hlavných úloh strediska údržby v roku 2019 bolo zabezpečiť v stanovených termínoch výmenu vodomeroch po uplynutí platnosti ciachu a inštaláciu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá v bytoch bytových domoch, ako aj montáž rádio modulov na bytové vodomery k vykonávaniu odpočtov bez vstupovania do bytov, ktoré boli realizované v bytových domoch. V súčasnosti realizujeme servis PRVN typu Enbra 30.6, Enbra JS-02, Caloric AMR+WB spolu s možnosťou montáže rádiomodulov Enbra JS-02 na vodomery teplej a studenej vody pre odpočet bez vstupovania do bytov, ako aj servis starších typov PRVN a to: Siemens, Kundo a Brunata. Predlžovanie funkčnosti PRVN Brunata zabezpečujeme výmenou batérií, prípadne výmenou za nové s predpokladom výmeny týchto typov meračov za novšie typy.

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

Sledovanou činnosťou strediska údržby je hlavne odstraňovanie nedostatkov zistených OR HaZZ Prešov, ktorý v priebehu roka 2019 vykonával kontroly dodržiavania predpisov na ochranu proti požiarom. Zistené nedostatky (zabezpečovanie požiarnych uzáverov v spoločných priestoroch samozatváracmi, doplnenie chýbajúcich ručných hasiacich prístrojov), boli odstránené v určených termínoch, čo potvrdili následné kontroly OR HaZZ Prešov. V roku 2019 stredisko údržby v plnom rozsahu zrealizovalo kontrolu požiarnych vodovodov a tlakových skúšok požiarnych hadíc, v súlade s vyhláškou MV SR č.699/2004 § 15 ods.2, Z.z. o kontrole zariadení na dodávku vody na hasenie požiarov po ich odovzdaní do užívania, v zmysle spracovaného harmonogramu raz za 12 mesiacov s doplnením predpísanej požiarnej výzbroje.

Odborné prehliadky plynových zariadení vyplývajúce z ročného harmonogramu vykonal revízny technik strediska údržby v 115-tich bytových domoch s 5 191 bytovými jednotkami. Po vykonaní revíznej činnosti zabezpečuje výmenu chybných regulátorov tlaku plynu (RTP) ako aj skorodovaných skriniek RTP, výmenu nefunkčných uzatváracích armatúr a úniku plynu.

V bežnej údržbe evidovanej v knihách nahlášok za rok 2019 sme zaevidovali 2743 nahlášok z dennej údržby a 1074 nahlášok je zaznamenaných v evidencii a riešených havarijnou službou.

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

Doprava

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

V roku 2019 stredisko disponovalo s 13-imi motorovými vozidlami. V mesiaci máj bolo odpredané nákladné motorové vozidlo Opel Vivaro EČ PO 996 CU a mesiaci december osobné motorové vozidlo Opel Corsa EČ PO 172 DG pre nevyhovujúci technický stav. V mesiaci október 2019 boli zakúpené dve osobné motorové vozidlá značky Opel Corsa.

Počas roku 2019 podľa potreby boli zrealizované opravy na motorových vozidlách:

- výmena predných brzdových dosiek, výmena brzdových kotúčov, výmena predných ramien, ložísk a vzpery stabilizátora na vozidle Opel Combo EČ PO 174 DG
- vykonané servisné prehliadky po druhom roku užívania na vozidle Opel Corsa van EČ PO 385 FZ a po treťom roku užívania na vozidle Opel Corsa van EČ PO 096 FS spojené s výmenou oleja a filtrov
- výmena cievky zapalovania, výmena sviečok, stieračov, spätného zrkadla na vozidle Opel Meriva EČ PO 331 EU
- výmena čapu riadenia, vzpery stabilizátora a prednej pružiny perovania na vozidle Opel Combo EČ PO 250 EX
- zakúpenie autobatérií pre vozidlá Opel Combo EČ PO 250 EX a Opel Corsa EČ PO 172 DG
- zakúpenie zimných pneumatík na vozidlo Opel Vivaro EČ PO 935 GU
- výmena vzpery stabilizátora, silenbloku, lambda sondy, brz.valcov, brz. obloženia na vozidle Opel Corsa EČ PO 229 CH
- výmena oleja a filtrov bola zrealizovaná na vozidlách EČ PO 174 DG, EČ PO 229 CH, EČ PO 331 EU, EČ PO 398 DX a EČ PO 748 EV.
- na vozidle Opel Insignia EČ PO 748 EV bola zrealizovaná výmena predného nárazníka, brzdových kotúčov, brzdových dosiek, zadných ramien horných a dolných, výmena vzpery stabilizátora, telesa termostatu a hadice chladenia, oprava brzd, výmena prepínača smeroviek a výmena silenbloku motora bola zrealizovaná na vozidle Opel Vivara EČ PO 398 DX
- technické a emisné kontroly boli vykonané na vozidlách Opel Vivaro EČ PO 398 DX a Opel Meriva EČ PO 331 EU spojené s prípravou vozidiel na technickú a emisnú kontrolu.

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2019

P.č.	Vozidlo	EČ	Náklad	Výkon	Hosp. výsledok
1.	Opel Vivaro	PO 996CU	596,39	995,28	398,89
2.	Opel Vivaro	PO 398 DX	2.485,38	3.293,72	808,34
3.	Opel Combo	PO 250 EX	2.643,12	5.163,16	2.520,04
4.	Opel Corsa van	PO 096 FS	3.460,30	4.531,54	1.071,24
5.	Opel Vivaro	PO 935 GU	5.331,10	2.454,56	- 2.876,54
Celkom:			14.516,29 €	16.438,26 €	1.921,97 €

Ostatné motorové vozidlá boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2019 vynaložených 9.273,23 €, čo je o 2.959,50 € viac ako v roku 2018. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 805,85 € oproti roku 2018 viac o 35,34 €. Havarijné poistenie za rok 2019 je vyjadrené čiastkou 3.534,99 €, čo je oproti roku 2018 o 147,65 € viac. Za cestnú daň bolo uhradených 1.144,10 € v nasledujúcej tabuľke.

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2019.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie	Havarijné poistenie	Cestná Daň
1.	Opel Combo	PO 174 DG	606,30	88,21	300,70	133.-
2.	Opel Corsa	PO 385 FZ	578,20	66,61	225,64	86,25
3.	Opel Corsa	PO 172 DG	279,66	49,91	274,92	115.-
4.	Opel Meriva	PO 331 EU	1 045,77	66,61	295,85	92.-
5.	Opel Corsa van	PO 096 FS	233,28	88,21	208,85	99,75
6.	Opel Corsa	PO 439 HD	146.-	11,76	45,86	-
7.	Opel Vivaro	PO 398 DX	928,08	101,28	525,41	180,20
8.	Opel Insignia	PO 748 EV	3 623,04	66,61	482,56	92.-
9.	Opel Corsa	PO 229 CH	778,20	49,91	190,71	88.-
10.	Opel Vivaro	PO 996 CU	-	42,20	240.-	88,30
11.	Opel Combo	PO 250 EX	643,30	88,21	310,62	169,60
12.	Opel Vivaro	PO 935 GU	324,90	74,57	388,01	-
13.	Opel Corsa	PO 007 HD	86,50	11,76	45,86	-
C E L K O M :			9.273,23 €	805,85 €	3.534,99 €	1.144,10 €

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2019 nakúpilo celkom 10 856,01 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 14.216,31 €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 127 673 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2019.

P.č.	Typ vozidla	EČ	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v €	Počet ubeh. km
1.	Opel Combo	PO 174 DG	1 246,26	1.664,26	15 472
2.	Opel Corsa	PO 385 FZ	679,93	903,75	8 165
3.	Opel Meriva	PO 331 EU	1 968,57	2.611,34	25 754
4.	Opel Corsa van	PO 096 FS	648,20	870,61	7 813
5.	Opel Vivaro	PO 935 GU	407,01	512,12	4 232
6.	Opel Corsa	PO 172 DG	884,51	1.181,80	11 295
7.	Opel Vivaro	PO 398 DX	604,19	750,41	5 684
8.	Opel Insignia	PO 748 EV	2 404,64	3.084,43	28 790
9.	Opel Corsa	PO 229 CH	437,29	580,04	6 470
10.	Opel Vivaro	PO 996 CU	186,58	225,89	1 716
11.	Opel Combo	PO 250 EX	1 088,07	1.431,39	8 902
12.	Opel Corsa	PO 439 HD	215,67	287,19	2 434
13.	Opel Corsa	PO 007 HD	85,09	113,08	946
C E L K O M :			10 856,01 l	14.216,31 €	127 673 km

Skladové hospodárstvo

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

Nákup materiálu sa už dlhodobo uskutočňuje na základe písomných požiadaviek z jednotlivých stredísk, čo sa priaznivo prejavuje na stabilizovaní stavu zásob. Nárast

skladových zásob bol spôsobený na stredisku Karpatská nákupom rozvádzačov a ďalších komponentov na výmenu pri údržbe výťahov.

Sklad Bajkalská

Stav zásob k 31.12.2009	42.278,15 €
Stav zásob k 31.12.2010	42.428,07 €
Stav zásob k 31.12.2011	38.458,33 €
Stav zásob k 31.12.2012	36.892,41 €
Stav zásob k 31.12.2013	45.005,45 €
Stav zásob k 31.12.2014	36.264,81 €
Stav zásob k 31.12.2015	42.438,18 €
Stav zásob k 31.12.2016	43.955,04 €
Stav zásob k 31.12.2017	47.351,35 €
Stav zásob k 31.12.2018	49 925,17 €
Stav zásob k 31.12.2019	38 908,56 €

Sklad Karpatská

Stav zásob k 31.12.2009	85.227,94 €
Stav zásob k 31.12.2010	61.697,86 €
Stav zásob k 31.12.2011	60.531,16 €
Stav zásob k 31.12.2012	59.209,33 €
Stav zásob k 31.12.2013	70.914,82 €
Stav zásob k 31.12.2014	66.877,74 €
Stav zásob k 31.12.2015	62.752,87 €
Stav zásob k 31.12.2016	64.383,57 €
Stav zásob k 31.12.2017	66.829,96 €
Stav zásob k 31.12.2018	76.112,00 €
Stav zásob k 31.12.2019	80 156,96 €

2. Stredisko údržby Karpatská

Stredisko Karpatská zabezpečuje údržbu a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení:

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

Prevádzku a údržbu uvedených zariadení vykonáva pre bytové domy a byty v správe Bytového družstva Prešov na základe uzavretej zmluvy o výkone správy, pre bytové domy vo vlastníctve, správe iného správcu a cudzie organizácie na základe uzatvorenej zmluvy o dielo (objednávky). V priebehu roku 2019 plnilo priebežne všetky úlohy, ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2019 je spracovaný formou mesačných uzávierok, ktoré sa odovzdali a sú k dispozícii na oddelení IS - ekonomický úsek.

Organizačná štruktúra strediska:

- 1 – vedúci strediska,
- 1 – majster strediska,
- 1 – skladník - dispečer,

3 – revízny technik zdvíhacích zariadení,
 1 – revízny technik elektrických zariadení,
 1 – pracovník na opravy elektrických zariadení,
 1 – výťahár technik,
 8 – pracovníci na opravy zdvíhacích zariadení.
 Celkový počet zamestnancov k 31.12.2019: 17.

Počet zamestnancov strediska sa počas roka nemenil.

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

Kontrola stavu bezpečnosti technických zdvíhacích zariadení

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

V priebehu roku 2019 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zdvíhacích zariadení podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. u celkovo 498 ks výťahov:

- 109 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 49 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 1992 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1583 x kontroly v medziobdobí odborných prehliadok (1 x 3 mesiace).

Opravy technických zdvíhacích zariadení

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

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 1259 opráv.

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

Všetky výťahy patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny A, s vysokou mierou ohrozenia. Výťahy boli uvedené do prevádzky postupne, v priebehu rokov 1967 – 1994. Dĺžka prevádzky jednotlivých výťahov sa pohybuje od najstarších, ktoré sú v prevádzke 52 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 25 rokov.

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

Popis	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019
Výmena pôvodných reléových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesorovým riadením	19	23	31	36
Výmena trakčného kotúča	-	1	-	-

Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	1	-	1	4
Výmena nosných lán	15	19	42	13
Výmena obmedzovača rýchlosti	9	13	2	1
Výmena ložísk vodiacich kladiek nosných lán	-	-	-	-
Celková modernizácia a výmena	30	35	30	11
Spolu:	74	91	106	65

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2019 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Grešova 18, 20 – 2 ks
2. Bajkalská 8, 10, 12 – 3 ks
3. Hviezdoslavova 2, 4, 6 – 3 ks
4. Popradská 4, 5, 6 – 3 ks

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

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

Opravy technických elektrických zariadení

Činnosť strediska sa sústredila na vykonávanie opráv elektrických zariadení tvoriacich spoločné zariadenie domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov a v súlade so Zmluvou o výkone správy, stredisko vykonáva aj opravy elektrických zariadení v bytoch. Na základe požiadaviek vlastníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 929 opráv.

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

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

Počas prevádzky, v predpísaných ustanovených lehotách, túto kontrolu vrátane odstránenia zistených nedostatkov, zabezpečuje investičné oddelenie Bytového družstva Prešov dodávateľským spôsobom a budú vykonávané aj vlastným zamestnancom na stredisku Karpatská.

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

Údržbu elektrických inštalácií nízkeho napätia v bytových domoch vykonávajú okrem zamestnancov strediska údržby aj zamestnanci iných zamestnávateľov a fyzické osoby. Pri zadávaní požiadaviek na bezpečnú činnosť vykonávanú na elektrických inštaláciách vrátane práce vykonávanej na elektrických inštaláciách, s elektrickými inštaláciami alebo v ich blízkosti, je potrebné vychádzať s implementácie základnej európskej legislatívy do našich predpisov.

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

Pracovná pohotovosť

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

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

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

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

N Á V R H O P A T R E N Í :

1/ Schválený hospodársky plán rozpracovať na jednotlivé úseky a strediská. Zabezpečiť mesačne pravidelnú analýzu, kontrolu a vyhodnocovanie hospodárskeho plánu, zvlášť so zreteľom na rozanalyzovanie plnenia plánu na jednotlivých strediskách. V prípade, ak strediská nebudú dosahovať požadované výsledky, hľadať právne kroky ich osamostatnenia. Zároveň venovať zvýšenú pozornosť súčasnej situácii z dôvodu šírenia koronavírusu a dôsledne dodržiavať pokyny krízového štábu štátu a úradu verejného zdravotníctva.

T: mesačne v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

3/ Zabezpečiť v zmysle noviel Zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aktualizáciu procesov výkonu správy

T: 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

7/ Zabezpečiť audit finančných výkazov hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2020 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s.r.o. Ev.č.UDVA č. 368, Ing. Marián Tropp – licencia SKAU č. 575, Južná 1506/3 Kežmarok.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

10/ V roku 2020 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výtťahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

T: v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2020

Z: Predstavenstvo BD

15/ Aj v roku 2020 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

T: v priebehu roka 2020

Z: predseda BD, námestníci predsedu

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

T: v priebehu roka 2020

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

17/ Zabezpečiť bezpečnosť výkonu správy v zmysle novej legislatívy v prípade krízových situácií v SR

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

18/ Zabezpečiť aktualizáciu poistenia bytových domov v súlade s aktuálnymi cenami nehnuteľností.

T: stály

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD