

|    |                                                  |                       |               |                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | Gregorovce 217                                   | 100.756,37 €          | 958           | Zateplenie + výplňové<br>konštrukcie+ lodžiové<br>zábradlia                                |
| 6. | Exnárova 1- 4, Prešov                            | 379.852,56 €          | 3926          | Zateplenie + závetria                                                                      |
| 7. | Ďumbierska<br>7 - 11 Prešov                      | 414.942,26 €          | 3972          | Zateplenie + výplňové<br>konštrukcie + lodžiové<br>zábradlia                               |
| 8. | Važecká 2, 4, Prešov                             | 231.937,21 €          | 3473          | Zateplenie + výplňové<br>konštrukcie + lodžiové<br>zábradlia                               |
| 9. | Volgogradská 40 - 46,<br>Prešov (západná fasáda) | 374.853,04 €          | 1934          | Zateplenie východnej fasády<br>+ lodžiové zábradlia +<br>ochranný náter pôvodného<br>ETICS |
|    | Spolu:                                           | <b>2.450.823,86 €</b> | <b>24.239</b> |                                                                                            |

V roku 2020 bola začatá obnova bytového domu na ul. Sibírska 15, 17, 19, Prešov, Karpatská 11, Prešov. Ukončenie je plánované v roku 2021.

#### 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 dotepenie 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 2020

| <b>Práce HSV a PSV</b>                                         | <b>Finančný náklad<br/>v € rok 2020</b> | <b>Finančný náklad<br/>v € rok 2019</b> | <b>Finančný náklad<br/>v € rok 2018</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bežné stav. práce HSV, PSV                                     | 295.247,90                              | 312.576,28                              | 214.567,79                              |
| Odstránenie chýb panel. škár                                   | -                                       | -                                       | -                                       |
| Maľby a nátery                                                 | 67.934,26                               | 58.204,10                               | 69.238,92                               |
| Klampiarske a zámoč. práce                                     | 26.743,20                               | 14.227,35                               | 33.792,27                               |
| DDD                                                            | 37.932,61                               | 22.401,20                               | 20.020,92                               |
| Odb. prehliadky a skúšky plyn.<br>zariadení                    | -                                       | -                                       | -                                       |
| Výmena vchodových<br>dverí, okien                              | 119.627,-                               | 146.384,62                              | 201.973,62                              |
| Ostatné práce (PD, statické<br>posudky, merania, kanal.a pod.) | 128.296,30                              | 37.353,40                               | 60.200,35                               |
| <b>C E L K O M :</b>                                           | <b>675.781,27</b>                       | <b>591.148,95</b>                       | <b>599.793,87</b>                       |

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 zvýšené náklady na údržbu v roku 2020 oproti roku 2019, aj keď veľká časť bytových domov je zateplená a súčasťou obnovy bytových domov sú aj ostatné stavebné práce v spoločných priestoroch. Zvýšené náklady sa týkali dezinfekcie v spoločných priestoroch z dôvodu pandemickej situácie, ktorá si vyžadovala zabezpečenie týchto prác.

#### 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 2020 neboli realizované odstránenia chýb panelových škár z dôvodu riešenia zateplenia obvodových plášťov, vrátane vyplnenia škár. V prípade požiadavky na tieto práce odporúčame nasledovné technologické postupy:

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

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

#### 4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia

Celoplošná deratizácia bola vykonaná v mesiaci máj v súlade s § 6 Zákona č. 369/90 Zb. o opatreniach proti prenosným chorobám a na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta

Prešov, Sabinov, Lipany a Veľký Šariš. Okrem celoplošnej deratizácie boli vykonané postreky proti mravcom, kde bol použitý prípravok „MONITOR MONOMORIUM PH“ a K-OTHRINE 2% v bytoch a v spoločných priestoroch. Proti inému obťažnému hmyzu bol použitý prípravok „DURACID“. Za rok 2020 bola dezinsekcia vykonaná v 28-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. V roku 2020 pre pandémie a Covid 19, bola vykonávaná dezinfekcia v spoločných priestoroch podľa požiadaviek zástupcov bytových domov cestou dodávateľských firiem alebo firiem, ktoré zabezpečujú upratovanie spoločných priestorov.

#### 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. Pracovníci oddelenia sa pravidelne zúčastňujú a vyjadrujú na stavebných a územných konaniach MsÚ - Prešov, Sabinov, Lipany a V. Šariš.

Za rok 2020 sme zabezpečovali 430 schôdzi vlastníkov, z čoho časť bola riešená dištančnou formou, z dôvodu pandemickej situácie.

#### 4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2020 boli vykonané v 147-tich bytových domoch odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení aj napriek posunu výkonu prehliadok, ktoré boli prerušené od marca do júna 2020 z dôvodu pandémie. Zistené závady pri odborných prehliadkach sú priebežne odstraňované strediskom údržby BD Prešov. Závady väčšieho charakteru sú odstraňované dodávateľsky.

Výmeny rozvodov v roku 2020 boli zrealizované v týchto bytových domoch:

|   | Bytový dom                  | Finančný náklad | Rozsah               | Zhotoviteľ                |
|---|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|
| 1 | Lesná 41, Záhradné          | 10 465,73 €     | SV, odpad, tl.nádoba | Vokup klim, s.r.o. Prešov |
| 2 | Októbrová 65-83             | 71 939,28 €     | TÚV,SV, odpad        | Vokup klim, s.r.o. Prešov |
| 3 | Grešova 2-12                | 91 387,85 €     | TÚV,SV, odpad        | Vokup klim, s.r.o. Prešov |
| 4 | L.Novomeského 6-10          | 59 465,32 €     | TÚV,SV,odpad,plyn    | Vokup klim, s.r.o. Prešov |
| 5 | Nám.sv.Martina 32-36,Lipany | 34 998,46 €     | SV,odpad,plyn        | Vokup klim, s.r.o. Prešov |

|    |                                |                     |                                    |                                           |
|----|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 6  | Šoltésovej 7,8,                | 48 492,96 €         | TÚV,SV,odpad,plyn                  | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 7  | J.Kráľa 1,2,V.Šariš            | 11 442,29 €         | SV, odpad                          | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 8  | Karpatská 9                    | 119 256,68 €        | TÚV,SV,odpad,plyn                  | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 9  | 9.mája 5, Sabinov              | 5 311,94 €          | SV, odpad                          | Energospol, D.Popernik                    |
| 10 | Dubová 7-11                    | 83 062,40 €         | TÚV,SV,odpad,plyn,<br>čistenie VZT | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 11 | Čergovská 22,24                | 80 937,86 €         | TÚV,SV,odpad,plyn,<br>čistenie VZT | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 12 | Požiarnická 19                 | 18 227,35 €         | TÚV,SV,odpad,plyn                  | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 13 | Kotrádova 4                    | 49 936,86 €         | TÚV,SV, odpad                      | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 14 | Nám.sv.Martina<br>57-61,Lipany | 35 839,66 €         | SV,odpad,plyn                      | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 15 | Palárikova 5                   | 12 266,01 €         | Vyreg.roz.ÚK,<br>výmena kotla      | Vokup klim, s.r.o. Prešov                 |
| 16 | L.Novomeského 6-<br>10         | 26 815,54 €         | ELI                                | ELRAMST, s.r.o.,<br>Demjata               |
| 17 | Palárikova 5                   | 6 581,08            | ELI                                | ELRAMST, s.r.o.,<br>Demjata               |
| 18 | Prostejovská 40-48,            | 27 699,12 €         | ELI                                | FF Elektríc s.r.o., Šarišské<br>Michaľany |
| 19 | Prostejovská 3                 | 30 734,04 €         | ELI                                | ELITT energo s.r.o.Prešov                 |
| 20 | SDH 15,17                      | 16 589,97 €         | ELI                                | Ondrej Hajtol, Terňa                      |
|    | <b>Spolu:</b>                  | <b>841 450,06 €</b> |                                    |                                           |

### **III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA**

#### **1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva**

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2020 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstupného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 1 510 132 € a celkové výnosy činili 1 525 554 €.

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

V roku 2020 opäť vzrástli bankové poplatky. Platobná disciplína užívateľov bytov bola v minulom roku výrazne ovplyvnená pandemiou a s tým súvisiacimi zmenami v komunikácii medzi správcom a vlastními bytov. 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 2020 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných ozdravných ekonomických krokov. Boli vytvorené opravné položky na pohľadávky z predchádzajúcich období po splnení náležitých právnych noriem, rezervné položky pre pokračujúce súdne spory, ale aj možné nové súdne spory z titulu neplatenia úhrad spojených s užívaním bytov a v neposlednom rade bola vytvorená rezerva na náklady spôsobené pandemiou. Pre skvalitnenie pracovného prostredia sa uskutočnila rekonštrukcia sociálnych zariadení pre zamestnancov správy a klientov čo spôsobilo navýšenie nákladov na opravy a udržiavanie. Ďalšou výraznou položkou nákladov boli hygienické potreby a ochranné pracovné odevy a pomôcky – toto navýšenie bolo spôsobené pretrvávajúcou pandemickou situáciou. Položka dary bola navýšená z dôvodu pomoci obetiam výbuchu bytového domu na Mukačevskej ulici v Prešove – príspevok bol poskytnutý na účet vytvorený mestom Prešov. Taktiež v dôsledku pretrvávajúcej dlhovej finančnej krízy, následnými novelami účtovných a daňových zákonov, keď sa spresnili tvorby ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady, sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne dozorovaná auditorom.

Kontroly Slovenskej obchodnej inšpekcie, kontroly poisťovní, Inšpektorátu práce, Živnostenského úradu, technických inšpekcí v sledovanom období a samotné kontroly vyplývajúce z obhájenia certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2016 ukázali správnosť predvídavého 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 odporúčení orgánmi ekonomickej komisie Slovenského zväzu bytových družstiev a zamestnancami daňového riaditeľstva sa účtujú na novourčených odporučených 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 auditorskú 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 zákonom 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 FPÚaO, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve BD Prešov, ďalšie náklady tvoria súdnoznalecké posudky, nákup kolkov je krytý výnosom a taktiež úhrady za odpočtárov. Táto položka obsahuje z dôvodu právnych zmien príkazných zmlúv a dohôd vyplatenie odmien odpočtárom v predmetnom hospodárskom roku.

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. 2020 pohľadávky vo výške :

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Celkom:                            | 14 523 962 € |
| Z toho : - z obchodného styku      | 13 380 152 € |
| - ostatné pohľadávky               | 26 694 €     |
| - daňové pohľadávky a dotácie ŠFRB | 1 117 116 €  |

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 2020 v I. polroku 2021. 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 2020 a zúčtovaný v roku 2021.

### 2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31. 12. 2020 predstavujú čiastku 317 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

|                    |                |            |
|--------------------|----------------|------------|
| Do 500 €           | 827 užívateľov | 106 tis. € |
| Od 501 € - 1000 €  | 73 užívateľov  | 50 tis. €  |
| Od 1001 € - 3000 € | 50 užívateľov  | 81 tis. €  |
| Nad 3000 €         | 12 užívateľov  | 80 tis. €  |

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

V roku 2020 vedenie, bytová komisia, právny referát BD ako aj úsek správy aj v sťažených podmienkach vzniknutých pandémie pracovali s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol o to väčší časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj splátkové dohody, súdne vymáhania a pod.

### 2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| - Záväzky celkom :                | 66 247 054,-€ |
| - Z toho:                         |               |
| - dlhodobé - (fondy)              | 33 492 951,-€ |
| - rezervy                         | 200 326,-€    |
| - bankové úvery                   | 14 133 324,-€ |
| - krátkodobé - z obchodného styku | 15 479 837,-€ |
| - voči zamestnancom               | 99 861,-€     |
| - sociálne zabezpečenie           | 132 323,-€    |
| - daňové záväzky a dotácie        | 101 217,-€    |
| - rezervy                         | 21 817,-€     |
| - iné záväzky                     | 108 860,-€.   |

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 2020 v I. polroku 2021. Záväzky voči zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa zrovnávajú v roku 2021.

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 2021.

### 2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory

Na základe doporučení ministerstva financií a daňového riaditeľstva a pokynov z pravidelných porad ekonomických zamestnancov organizovaných SZBD Bratislava, Bytové družstvo Prešov v roku 2020 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 neznamená, že ekonomická jednotka príde o finančné prostriedky. Ak v budúcnosti

u dlžníkov dôjde k predaju majetku, finančné prostriedky budú plusovo pripísané do hospodárskeho výsledku v danom období.

BD Prešov na základe možného nárastu neplatičov, resp. problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatičmi ponechalo v roku 2020 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 5 000 € 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 64 820 € 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 2020:

|                               | Pohľadávky<br>na<br>nájomnom<br>a na<br>preddavkoch<br>za plnenie | Zastavené<br>konania –<br>úhrada | Výpovede<br>z nájmu<br>bytu | Výpovede<br>-upustené<br>z dôvodu<br>úhrady<br>dlhu | Vypratanie<br>bytu –<br>podané<br>žaloby | Zastavené<br>konania<br>z dôvodu<br>úhrady<br>dlhu |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                               | 1                                                                 | 2                                | 3                           | 4                                                   | 5                                        | 6                                                  |
| Počet<br>žalôb                | 35                                                                | 5                                | /                           | /                                                   | /                                        | /                                                  |
| Finančné<br>vyjadrenie<br>v € | 50.621,17                                                         | 5.042,60                         | /                           | /                                                   | /                                        | /                                                  |

#### Legenda:

- 1/ Jedná sa o podané žaloby, týkajúce sa vymáhania úhrady za služby spojené s bývaním a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a na správu domu u vlastníkov bytov.
- 2/ Jedná sa o žaloby, u ktorých bola žalovaná istina, príslušenstvo pohľadávky – poplatok z omeškania, ako aj trovy konania uhradené.
- 3/ Zahŕňa výpovede z nájmu bytu dané nájomcom z dôvodu neplatenia nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace.
- 4/ Jedná sa o výpovede z nájmu bytu, u ktorých dlžné nájomné bolo uhradené, preto BD Prešov upustilo od výpovede z nájmu bytu.

- 5/ Po zabezpečení všetkých prostriedkov na zabezpečenie úhrady dlžného nájomného sú podávané žaloby na vypratanie bytu.
- 6/ Vyjadruje počet žalôb o vypratanie bytu, u ktorých bolo zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu na nájomnom.

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

##### **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 jún 2020.

Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP bolo vykonané v mesiaci júl 2020.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

Kontrola na úseku BOZP z dodržiavania predpisov OZ KOVO Prešov bola vykonaná dňa 24. 1. 2020. Žiadne nedostatky neboli zistené.

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

##### **4.2. Požiarna ochrana**

Úlohy na úseku PO boli v roku 2020 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 2020.

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 dňa 25.3.2020 a to v 3 bytových domoch. Dňa 28.7.2020, 25.8.2020 a 8.10.2020 boli vykonané následné kontroly. Zistené nedostatky pri komplexnej kontrole boli pred vykonaním následnej kontroly odstránené.

V roku 2020 boli realizované projekty na prepočet únikových ciest na 11 bytových domoch, kde bola uplatnená požiadavka.

##### **4.3. Civilná ochrana**

Na úseku CO boli úlohy plnené v zmysle stanoveného plánu.

Dokumentácia bola doplnená v zmysle platných zákonov.



## 5. Vybavovanie agendy

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

V registratúrnom denníku na sekretariáte predsedu BD za rok 2020 je zaevidovaných celkom 2156 došlých písomných podaní z toho 1 storno + 431 zápisníc. Evidencia došlej a odoslanej pošty sa eviduje v elektronickej podobe do centrálneho registratúrneho denníka na sekretariáte predsedu BD Prešov (podateľňa).

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

Vyúčtovania za služby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesačné predpisy zálohových platieb doručovali oproti podpisu zamestnanci Bytového družstva Prešov. Všetky podpisové 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. 2016 do roku 2020.**

| Rok  | obyčajné listy | doporučené | doporučené<br>s návratkou + do<br>vlastných rúk | spolu ks |
|------|----------------|------------|-------------------------------------------------|----------|
| 2020 | 8 009          | 3 155      | 135                                             | 11 299   |
| 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   |

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

## IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK

Strediska údržby za hodnotené obdobie je možné hodnotiť priaznivo aj napriek pandemickej situácii a obmedzeniam s tým spojenými. Rozpis nákladov a príjmov je zrejmý z tabuľky č. 2. Jednotlivé strediská dosiahli nasledovné výsledky:

| Stredisko          | Náklady v €      | Výnosy v €       | Hospodársky<br>výsledok v € |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Bajkalská          | 387 452,-        | 393 432,-        | 5 980,-                     |
| Karpatská          | 470 063,-        | 475 781,-        | 5 718,-                     |
| <b>S p o l u :</b> | <b>857 515,-</b> | <b>869 213,-</b> | <b>11 698,-</b>             |

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby v roku 2020 bolo priaznivé. Strediská údržby dosiahli 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 inštalatérske, kúrenárske, udržiavanie hydraulicky vyregulovaných tepelných zariadení, zámočnicke, sklenárske (dodávateľsky), maliarske, murárske, údržbu plynových zariadení, montáž regulačnej techniky, čistenie kanalizačných rozvodov, opravy striech, kontrolu a odstraňovanie závad požiarnych vodovodov, zatepľovanie suterénov, zámočnicke práce (mreže na okná, stojany na bicykle), náter výťahových šacht, prečisťovanie dažďových zvodov, nátery a opravy atikových plechov, opravy vetracích potrubí, izoláciu kanalizácie, opravy strešných plášťov, výmeny 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 12-imi pracovníkmi. V priebehu roka bol ukončený pracovný pomer z dôvodu odchodu do dôchodku so skladníkom a majsterkou údržby. Zo zdravotných dôvodov bol na miesto skladníka presunutý údržbár profesie murár a bol prijatý jeden pracovník údržby.

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 2020 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 väd zistených OR HaZZ Prešov, ktorí v priebehu roka 2020 vykonávali kontroly dodržiavania predpisov na ochranu proti požiarom. Zistené závady (zabezpečovanie požiarnych uzáverov v spoločných priestoroch samozatváračmi, doplnenie chýbajúcich ručných hasiacich prístrojov), boli odstránené v určených termínoch, čo potvrdili následné kontroly OR HaZZ Prešov. V roku 2020 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 výbroje.

Odborné prehliadky plynových zariadení vyplývajúce z ročného harmonogramu vykonal revízny technik strediska údržby v 147-ich bytových domoch s 4293 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 2020 sme zaevidovali 2795 nahlášok z dennej údržby a 1044 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 pracoviska.

V roku 2020 stredisko disponovalo s 11-imi motorovými vozidlami.

Počas roku 2020 podľa potreby boli zrealizované opravy na motorových vozidlách:

- zakúpenie akumulátora , výmena vzperou stabilizátora na vozidle Opel Combo EČ PO 174 DG
- vykonaná servisná prehliadka po treťom roku užívania na vozidle Opel Corsa EČ PO 385 FZ
- vykonané servisné prehliadky po prvom roku na vozidlách Opel Corsa EČ 007 HD a EČ 439 HD
- vykonaná servisná prehliadka po štvrtom roku užívania spojené s výmenou oleja a filtrov, výmena sviečok zapalovania a cievky zapalovania na vozidle Opel Corsa Van EČ PO 096 FS
- výmena predných a zadných brzdových dosiek, výmena stieračov, vzperou stabilizátora, zakúpenie zimných pneumatík na vozidle Opel Meriva EČ PO 331 EU
- výmena spínača pre elektrické ovládanie okien, výmena vzpery stabilizátora, výmena spojky sady a zadného tlmiča perovania na vozidle Opel Combo EČ PO 250 EX
- 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 lanka ručnej brzdy, stredného brzdového lanka, montážnej sady brzd, čapu riadenia, vzpery stabilizátora a axiálneho tiahla riadenia bola zrealizovaná na vozidle Opel Vivaro EČ PO 398 DX

- technické a emisné kontroly boli vykonané na vozidlách Opel Combo EČ PO 174 DG, Opel Corsa Van EČ 096 FS, Opel Combo EČ PO 250 EX, Opel Corsa EČ PO 229 CH a Opel Insignia EČ PO 748 EV spojené s prípravou vozidiel na technickú a emisnú kontrolu

### **Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2020**

| P.č.           | Vozidlo        | EČ        | Náklad               | Výkon                | Hosp. výsledok      |
|----------------|----------------|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1.             | Opel Vivaro    | PO 398 DX | 2.055,69.-           | 3.295,56.-           | 1.239,87.-          |
| 2.             | Opel Combo     | PO 250 EX | 2.711,78.-           | 4.523,42.-           | 1.811,64.-          |
| 3.             | Opel Corsa Van | PO 096 FS | 3.793,30.-           | 5.389,36.-           | 1.596,06.-          |
| 4.             | Opel Vivaro    | PO 935 GU | 5.821,07.-           | 3.375,02.-           | - 2.446,05.-        |
| <b>Celkom:</b> |                |           | <b>14.381,84.- €</b> | <b>16.583,36.- €</b> | <b>2.201,52.- €</b> |

Ostatné motorové vozidlá boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2020 vynaložených 7.904,08.- €, čo je o 1.369,15.- € menej ako v roku 2019. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 837,08.- €, čo je o oproti roku 2019 viac o 31,23.- €. Havarijné poistenie za rok 2020 je vyjadrené čiastkou 3.373,11.- €, čo je oproti roku 2019 o 161,88.- € menej. Za cestnú daň bolo uhradených 1.342,47.- €, čo je o 198,37.- € viac ako v roku 2019. Všetky tieto údaje sú znázornené aj v nasledujúcej tabuľke.

### **Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2020.**

| P.č.                 | Typ vozidla    | EČ        | Náklad na opravu a údržbu | Zákonné poistenie | Havarijné poistenie | Cestná Daň        |
|----------------------|----------------|-----------|---------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 1.                   | Opel Combo     | PO 174 DG | 1 242,70.-                | 88,21.-           | 300,70.-            | 133.-             |
| 2.                   | Opel Corsa     | PO 385 FZ | 322,68.-                  | 66,61.-           | 225,64.-            | 91,03.-           |
| 3.                   | Opel Meriva    | PO 331 EU | 788,69.-                  | 66,61.-           | 295,85.-            | 97,75.-           |
| 4.                   | Opel Corsa Van | PO 096 FS | 543,70.-                  | 88,21.-           | 208,85.-            | 106,40.-          |
| 5.                   | Opel Corsa     | PO 439 HD | 408,80.-                  | 66,61.-           | 258,61.-            | 86,25.-           |
| 6.                   | Opel Vivaro    | PO 398 DX | 565,08.-                  | 101,28.-          | 525,41.-            | 212.-             |
| 7.                   | Opel Insignia  | PO 748 EV | 550,28.-                  | 66,61.-           | 482,56.-            | 97,26.-           |
| 8.                   | Opel Corsa     | PO 229 CH | 220,20.-                  | 49,91.-           | -                   | 96.-              |
| 9.                   | Opel Combo     | PO 250 EX | 990,90.-                  | 88,21.-           | 310,62.-            | 177,53.-          |
| 10.                  | Opel Vivaro    | PO 935 GU | 1913,56.-                 | 88,21.-           | 505,23.-            | 159.-             |
| 11.                  | Opel Corsa     | PO 007 HD | 357,49.-                  | 66,61.-           | 259,64.-            | 86,25.-           |
| <b>C E L K O M :</b> |                |           | <b>7.904,08 €</b>         | <b>837,08 €</b>   | <b>3.373,11 €</b>   | <b>1.342,47 €</b> |

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2020 nakúpilo celkom 9 258,83 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 10.838,17.- €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 106 510 km.

**Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2020.**

| P.č.                | Typ vozidla    | EČ        | Spotr. PHM<br>v l | Spotr. PHM<br>v €    | Počet ubeh.<br>km |
|---------------------|----------------|-----------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 1.                  | Opel Combo     | PO 174 DG | 1 330,21          | 1.597,60.-           | 16 462            |
| 2.                  | Opel Corsa     | PO 385 FZ | 534,68            | 641,11.-             | 6 442             |
| 3.                  | Opel Meriva    | PO 331 EU | 1 445,35          | 1.750,76.-           | 18 928            |
| 4.                  | Opel Corsa Van | PO 096 FS | 771,64            | 886,54.-             | 9 292             |
| 5.                  | Opel Vivaro    | PO 935 GU | 570,79            | 613,03.-             | 5 819             |
| 6.                  | Opel Vivaro    | PO 398 DX | 601,94            | 651,92.-             | 5 682             |
| 7.                  | Opel Insignia  | PO 748 EV | 1 433,59          | 1.616,27.-           | 17 205            |
| 8.                  | Opel Corsa     | PO 229 CH | 129,76            | 144,63.-             | 1 789             |
| 9.                  | Opel Combo     | PO 250 EX | 957,77            | 1.144,52.-           | 7 799             |
| 10.                 | Opel Corsa     | PO 439 HD | 1 044,98          | 1 225,30.-           | 11 830            |
| 11.                 | Opel Corsa     | PO 007 HD | 465,12            | 566,49.-             | 5 262             |
| <b>C E L K O M:</b> |                |           | <b>9 285,83 l</b> | <b>10.838,17.- €</b> | <b>106 510 km</b> |

**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 Bajkalská nákupom vykurovacích telies a meračov tepla, ktoré boli zabezpečené pre obdobie nového roka.

**Sklad Bajkalská**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| 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 € |
| Stav zásob k 31.12.2020 | 45 129,79 € |

**Sklad Karpatská**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| 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 € |
| Stav zásob k 31.12.2020 | 63 352,98 € |

## 2. Stredisko údržby Karpatská

Stredisko Karpatská zabezpečuje údržbu a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení:

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

Prevádzku a údržbu uvedených zariadení vykonáva pre bytové domy a byty v správe Bytového družstva Prešov na základe uzavretej zmluvy o výkone správy, pre bytové domy vo vlastníctve, správe iného správcu a cudzie organizácie na základe uzatvorenej zmluvy o dielo (objednávky). V priebehu roku 2020 plnilo priebežne všetky úlohy, ktoré mu vyplývajú z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2020 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 31.12.2020: 17.

Počet zamestnancov strediska sa počas roka nemenil.

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

### Kontrola stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích

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

V priebehu roku 2020 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. u celkovo 487 ks výťahov:

- 57 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 98 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 1948 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1539 x kontroly v medziobdobí odborných prehliadok (1 x 3 mesiace).

### Opravy technických zariadení zdvíhacích

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

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 998 opráv.

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

Všetky výťahy patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny A, s vysokou mierou ohrozenia. Výťahy boli uvedené do prevádzky postupne, v priebehu rokov 1967 – 1994.

Dĺžka prevádzky jednotlivých výťahov sa pohybuje od najstarších, ktoré sú v prevádzke 53 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 26 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 2017   | rok 2018   | rok 2019   | rok 2020   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Výmena pôvodných reléových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesom - rovým riadením | 23         | 31         | 36         | 26         |
| Výmena trakčného kotúča                                                                          | 1          | -          | -          | 1          |
| Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja                                                  | -          | 1          | 4          | 4          |
| Výmena nosných lán                                                                               | 19         | 42         | 13         | 64         |
| Výmena obmedzovača rýchlosti                                                                     | 13         | 2          | 1          | 40         |
| Výmena magnetu a krivky OM 48/10 a OM 1                                                          | 25         | 40         | 40         | 30         |
| Celková modernizácia a výmena                                                                    | 35         | 30         | 11         | 16         |
| <b>Spolu:</b>                                                                                    | <b>116</b> | <b>146</b> | <b>105</b> | <b>181</b> |

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2020 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Karpatská 10 – 2 ks
2. Karpatská 9 – 2 ks
3. Prostejovská 40, 42, 44, 46, 48 – 5 ks
4. Prostejovská 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 7 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 zariadení elektrických**

Činnosť strediska sa sústredila na vykonávanie opráv elektrických zariadení tvoriacich spoločné zariadenie domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov a v súlade so Zmluvou o výkone správy, stredisko vykonáva aj opravy elektrických zariadení v bytoch. Na základe požiadaviek vlastníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 851 opráv.

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

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

Počas prevádzky, v predpísaných ustanovených lehotách, túto kontrolu vrátane odstránenia zistených nedostatkov, zabezpečuje investičné oddelenie Bytového družstva Prešov dodávateľským spôsobom a sú 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.). Jestvujúci systém neumožňuje vlastníkom vybrať si na schôdzi vlastníkov z kvalifikovaných dodávateľov vhodného kandidáta na určitý projekt.

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

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

### **Pracovná pohotovosť**

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

Vedenie BD Prešov sa na svojich zasadnutiach venovalo uzneseniu zo Zhromaždenia delegátov, týkajúce sa zabezpečenia havarijných situácií v čase pracovného pokoja a sviatkov. Už v predchádzajúcom období boli prijaté opatrenia na čo najefektívnejšie využívanie pohotovosti z hľadiska ekonomickej únosnosti. V súčasnosti, so zreteľom na neustále sa meniacu legislatívu, nie je možné zabezpečiť zvýšený stav 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 zamestnanci pohotovosti sú poučení o spôsobe zabezpečenia odstránenia havarijných situácií.

## **NÁVRH OPATRENÍ :**

1/ Schválený hospodársky plán rozpracovať na jednotlivé úseky a strediská. Zabezpečiť mesačne pravidelnú analýzu, kontrolu a vyhodnocovanie hospodárskeho plánu, zvlášť so zreteľom na rozanalyzovanie plnenia plánu na jednotlivých strediskách. V prípade, ak strediská nebudú dosahovať požadované výsledky, hľadať právne kroky ich osamostatnenia. Zároveň venovať zvýšenú pozornosť pandemickej situácii z dôvodu šírenia korónového vírusu Covid19 a dôsledne dodržiavať pokyny, usmernenia a uznesenia Vlády SR, usmernenia a nariadenia Ústredného krízového štábu SR usmernenia Úradu verejného zdravotníctva a hlavného hygienika SR, usmernenia z Ministerstva financií a Ministerstva dopravy a regionálneho rozvoja ako hlavných gestorov zákonov o bývaní a zákonov o správe a správcoch bytového fondu v podmienkach SR usmernenia a odporúčenia Slovenského zväzu bytových družstiev ako nášho najvyššieho zväzového orgánu, usmernenia orgánov Slovenskej obchodnej inšpekcie, orgánov technických inšpekcií, ako aj činnosť bánk a poisťovní, taktiež prokuratúry, usmernenia Inšpektorátu práce a Hasičského a záchranného zboru SR v podmienkach Správy a údržby bytového a nebytového fondu pod správou nášho Bytového družstva v Prešove.

T: mesačne v priebehu roka 2021

Z: Predstavenstvo BD

2/ Pripraviť návrh zmien predpisov (Stanov, Rokovacieho a Volebného poriadku a iných právnych predpisov) Bytového družstva Prešov v zmysle novelizácií legislatívy vyplývajúcej z riešenia krízových situácií v SR tak, aby boli zabezpečené úlohy správy bytového a nebytového fondu Bytového družstva Prešov v čase vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu, resp. nepredvídanej náhlejšej spoločenskej udalosti.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD, predseda BD, námestníci predsedu BD

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

T: v priebehu roka 2021

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2021

Z: Predstavenstvo BD

5/ 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

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

T: 2021

Z: Predstavenstvo BD



7/ 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

8/ Zabezpečiť audit finálnych výkazov hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2020 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. lic. UDVA 368, Ing. Marián Tropp držiteľ audítorskej licencie SKA 575.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

11/ V roku 2021 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

T: v priebehu roka 2021

Z: Predstavenstvo BD

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

T: v priebehu roka 2021

Z: Predstavenstvo BD

13/ 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 2021

Z: Predstavenstvo BD

14/ 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 2021

Z: Predstavenstvo BD

15/ 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 2021

Z: Predstavenstvo BD

16/ Aj v roku 2021 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 2021

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

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

T: v priebehu roka 2021

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD

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

T: stály

Z: predseda BD, námestníci predsedu BD