



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

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



ISO 9001: 2015

SPRÁVA
o činnosti a výsledkoch hospodárenia BD Prešov
za rok 2020

Prešov apríl 2021

OBSAH

Ú V O D	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA.....	3
1. Vyhodnotenie opatrení.....	6
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO	11
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu.....	11
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV	11
1.2. Studená voda.....	12
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	13
1.4. Prevádzka vlastných kotolní.....	13
1.5. Výmena vodomeroch na SV, TÚV	13
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov	14
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov	14
3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva.....	16
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby	17
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov.....	18
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch.....	19
4.3 Realizácia obnovy bytových domov.....	19
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu.....	21
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch.....	22
4.6. Odstránenie chýb panelových škár	22
4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	22
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská.....	23
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov	23
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA.....	24
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva.....	24
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky	26
2.1. Pohľadávky	26
2.2. Záväzky	27
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory	27
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia.....	28
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO.....	29
4.1. BOZP	29
4.2. Požiarna ochrana.....	29
4.3. Civilná ochrana.....	29
5. Vybavovanie agendy.....	30
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKÝCH STREDÍSK.....	30
1. Stredisko údržby Bajkalská	31
2. Stredisko údržby Karpatská	35
N Á V R H O P A T R E N Í :	39

Správa nezávislého audítora

Stanovisko KK BD Prešov

Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2020

Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31. 12. 2020

**Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až
december 2020 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2019 v €**

Tabuľka č.4 – Súvaha k 31. 12. 2020

Tabuľka č.5 – Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2020

Tabuľka č.6 – Hospodársky plán na rok 2021

Ú V O D

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

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

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

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

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

K 31. 12. 2020 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo **372** bytových domov, v ktorých sa nachádza **13 639** bytov. Z uvedeného počtu bolo **841** bytov nájomných a **12 798** bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo Prešov spravovalo aj **35** garáží nájomníkov a **255** garáží vlastníkov.

Činnosť družstva zabezpečovalo 70 zamestnancov, z toho 3 riadiaci, 5 členov predstavenstva, 5 členov kontrolnej komisie.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2020 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 25. mája 2020 písomným hlasovaním per rollam.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2020 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 101,7 % a celkové výnosy na 102,8 %. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb. Hospodárenie Bytového družstva Prešov ovplyvňovali v roku 2020 spoločensko-ekonomické znaky nášho regiónu a od marca hlavne situácia spôsobená celosvetovým šírením vírusu COVID19. Platobnú disciplínu ovplyvňovali aj ďalšie faktory v neposlednom rade disciplína samotných užívateľov bytov. Bytové družstvo Prešov dôsledne dodržiava platné daňové, odvodové a iné zákony v rámci pracovnoprávných vzťahov, ako aj Kolektívnu zmluvu. Vedenie družstva a volené orgány Predstavenstvo a Kontrolná komisia BD Prešov v hospodárskom roku 2020 dodržiavali právne, personálne a technické opatrenia k stabilizácii Bytového družstva Prešov. Dodržiavanie opatrení sa pravidelne na zasadnutiach vedenia BD a na zasadnutiach Predstavenstva BD Prešov vyhodnocovalo. Vplyv na hospodárenie mal aj odchod 6 zamestnancov do dôchodku a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 19 132,49 €. Samozrejme s tým sú spojené aj daňové a sociálne odvody vo výške 6 734,63 €, čo zaťažilo celkový hospodársky výsledok.

Realizovali sa plánované obnovy výpočtovej techniky z dôvodu zastarania a rozširovania kapacity v súvislosti s požiadavkami na elektronizáciu komunikácie a digitalizáciu činností BD Prešov. V roku 2020 pracovalo v Predstavenstve BD Prešov 5 členov vrátane predsedu. Volené orgány boli odmeňované od 1. 6. 2015 v zmysle schváleného predpisu - smernice (PD5) o odmeňovaní volených orgánov.

Čo sa týka splnenia si povinností vyplývajúcich zo zákona 246/2015 Z. z. v oblasti poistenia tak bytových domov, ako aj majetku správcu v roku 2020 pokračovala spolupráca s poisťovňou Allianz, Slovenská poisťovňa, a.s. Poistenie je sprostredkované prostredníctvom Slovenského zväzu bytových družstiev (poistenie na nové hodnoty majetku za výrazného zníženia poistného v prospech bytových domov a taktiež samotného BD Prešov). V roku 2019 vzhľadom na tragickú udalosť v Prešove na Mukačevskej ulici boli prehodnotené poistné sumy všetkých bytových domov a navýšené poistné krytie v položkách základné poistenie o 66 %, vypratávacie náklady o 1900 % a zodpovednosť za škodu o 1900 %. Od tejto poisťovne sme obdržali finančný príspevok vo výške 5 000,- € na preventívne opatrenia a zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel, BD Prešov obdržalo finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2020 (v jesenných mesiacoch) vo výške 28 313,73 €.

Ďalšie príjmy nad rámec plánu sme obdržali od Prvej stavebnej sporiteľne a.s., finančný príspevok vo výške 1 666,67 €, od Veolia Energia Košice finančný príspevok vo výške 1 000,- €, od Enbra Slovakia s. r. o., finančný príspevok vo výške 561,52 €, od Ferdo s.r.o., finančný príspevok vo výške 500,- €, od REHAU 400,- €.

Ďalším príjmom bola odmena od samospráv Prešov, Sabinov, Veľký Šariš, Lipany za delegovaný výkon práce pri sčítaní občanov, domov, bytov v SR vo výške 17.287,50 €.

V sledovanom období boli efektívne využité právne služby a celková činnosť právneho oddelenia pokračovala v zlepšovaní svojej činnosti pod vedením advokáta JUDr. Daniela Boľanovského, ktorý pokračuje vo zvyšovaní kvality práce právneho oddelenia.

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

Na činnosť Bytového družstva Prešov mali a majú vplyv aj novely zákonov. Novela zákona č.182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení platná od 1. 2. 2020 priniesla nové povinnosti pre vlastníkov bytov aj pre správcov avšak znovu bez možností ich uplatnenia v praxi vzhľadom k právnej vymožitelnosti (domový poriadok).

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

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

Bytové družstvo Prešov aj v hospodárskom roku 2020 pracovalo s bankovými účtami vlastníkov spravovaných bytových domov. Všetky bankové účty vlastníkov podliehajú ochrane vkladov. Podľa rozhodnutia vlastníkov bytových domov boli založené sporiace účty jednotlivých bytových domov, súvisiace s budúcim čerpaním finančných zdrojov a úverov na

obnovu bytových domov. Vlastníkmi bytových domov boli využívané sporivé aj úverové účty pre účely obnovy bytových domov. BD Prešov má ako správca vytvorený samostatný účet správcu. Je nutné podotknúť, že výnosy z vkladov sú na historických minimách, dokonca sa pohybujú aj v záporných číslach. Výnosy z vkladov už nie sú, tak ako obvykle zdrojom príjmov.

V hospodárskom roku 2020 neboli na BD Prešov vykonané Slovenskou obchodnou inšpekciou žiadne kontroly, čo vyplynulo zo zlepšovania poskytovaných služieb ale aj vzniknutou pandemickou situáciou. Taktiež boli vykonané 4 kontroly HaZZ v bytových domoch, kde neboli zistené nedostatky, resp. zistené nedostatky boli odstránené v určených termínoch.

Koncom mája 2020 bol vykonaný úspešne recertifikačný audit SMK podľa novej normy STN EN ISO 9001:2016.

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

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

Všetci zamestnanci družstva boli na poradách BD Prešov upozornení na efektívne využívanie všetkých druhov kancelárskych potrieb v podmienkach BD Prešov. Zamestnanci sa snažili efektívne využívať všetky druhy energií (elektrická, tepelná energia, voda a pod.). Efektívne sa využívala výpočtová technika, drobný spotrebný materiál sa nakupoval so súhlasom predsedu, ekonomického námestníka a námestníčky TPÚ. Zamestnanci družstva v rámci pracovnej doby efektívne nakladali s pracovným časom. Čerpanie dovolení sa realizovalo v zmysle plánu dovolení na hospodársky rok 2020 pre zamestnancov Bytového družstva Prešov, s prihliadnutím na pandemickú situáciu.

Rok 2020 bol stabilným na strane výnosov napriek zvýšeným nárokom na strane nákladov tak v oblasti miezd ako aj pandemickou situáciou, ktorá ovplyvnila hlavne výkony stredísk údržby. Úprava príspevku na správu bola implementovaná do dodatkov č. 2 k Zmluve o výkone správy a každoročné prehodnocovanie hodinovej zúčtovacej sadzby je cestou krytia nákladov bez personálnych opatrení a tým aj udržanie kvality a kvantity poskytovaných služieb. Týmto otázkami, bohužiaľ je nutné sa permanentne hlbšie zaoberať a odporučiť model na jednotlivé možné úpravy príspevkov a hodinových sadzieb tak, aby správa bytov bola zabezpečená podľa požadovaných zákonov, noriem, zmlúv o výkone správy a taktiež platných Stanov Bytového družstva Prešov, aby netrpela kvalita poskytovaných služieb. Na základe dodržiavania opatrení efektívneho riadenia družstva sa pristúpilo k optimalizácii počtu zamestnancov. V nasledujúcich rokoch sa musí toto opatrenie sledovať aj z hľadiska prípadných schválených legislatívnych zmien - zákonov o správe bytov a nebytových priestorov, zákonníka práce a iných. Valorizácia miezd v roku 2020 bola realizovaná na základe úpravy minimálnej mzdy a platných taríf, inflácie, úpravy Zákonníka práce v oblasti výplaty trinásteho a štrnásteho platu a rastu priemernej mzdy v národnom hospodárstve, ako aj ďalších schválených sociálnych balíčkov pre zamestnancov vládou SR. Aj tu platí, že zamestnanci Bytového družstva Prešov za dobre vykonanú prácu si zaslúžia primeranú odmenu a primerané ohodnotenie.

Bytové družstvo Prešov v sledovanom období dosiahlo priaznivý hospodársky výsledok a to zisk vo výške 27 120,- €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 367 647,- € a celkových výnosoch 2 394 767,- €. Hospodárske výsledky za rok 2020 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 27 120,- € sa odporúča prerozdeliť:

do sociálneho fondu -	5 120,- €
do fondu odmien -	22 000,-€

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2020 je doporučené cestou fondu odmien finančne odmeniť všetky zodpovedné aktívne volené orgány družstva, delegátov ZD BD Prešov, vedenie, zamestnancov družstva a zástupcov vlastníkov bytov a NP.

1. Vyhodnotenie opatrení

Pre splnenie stanovených cieľov boli na Zhromaždení delegátov Bytového družstva Prešov dňa 25. mája 2020 prijaté opatrenia. Ich vyhodnotenie je nasledujúce:

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

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

Počas celého hospodárskeho roka všetky sledované strediská vykazovali priebežne pozitívne hospodárske výsledky a tak aj celý rok 2020 uzavreli. Analýza hospodárskych výsledkov jednotlivých údržbárskych stredísk, analýza jednotlivých pracovných miest ich nákladovosť a výnosnosť je stále pod drobnohľadom vedenia bytového družstva a je podkladom pre tvorbu optimálnej organizačnej štruktúry v súvislosti s prispôbením sa novým požiadavkám na finančné prostriedky z dôvodu úpravy pracovnoprávnej legislatívy. Celá činnosť správy bytov a nebytových priestorov ako aj údržby bytového fondu sa podriaďovala v zmysle uznesení a usmernení štátnych orgánov. Do platnosti sa dostali 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 inšpekcí, ako aj činnosť bánk a poisťovní, taktiež prokuratúry a súdov, samozrejme nesmieme zabudnúť aj na kontrolnú činnosť a usmernenia Inšpektorátu práce a Hasičského a Záchranného zboru SR.

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

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2020 pokračovalo v uplatňovaní zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Z dôvodu plnohodnotného výkonu správy vyžaduje sa v zmysle tohto zákona odborná spôsobilosť všetkých zamestnancov. V roku 2017 sa Bytové družstvo Prešov zaregistrovalo do registra správcov na Ministerstve výstavby a dopravy. V roku 2019 prešli školením a certifikáciou ďalší dvaja zamestnanci Bytového družstva Prešov pre zabezpečenie výkonu správy v zmysle zákona.

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

Rok 2020 priniesol ďalšiu novelu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá sa dotkla vypracovania domových poriadkov a montáže zdvíhacích zariadení pre telesne znevýhodnených vlastníkov bez súhlasu ostatných vlastníkov. O týchto skutočnostiach Bytové družstvo Prešov ako správca informovalo na poradách zástupcov vlastníkov bytov, ako aj na schôdzach bytových domov a zapracovalo tieto informácie do zápisníc zo schôdzí.

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

V roku 2020 BD Prešov pre poverených zástupcov, odpočtárov (príkazníkov) realizovalo príkazné zmluvy v zmysle platných odvodových, daňových a právnych predpisov týkajúcich sa zabezpečenia chodu bytových domov. Všetci, ktorí zabezpečujú činnosť na dohody či príkazné zmluvy v zmysle daňových a odvodových zákonov sa považujú za zamestnancov družstva hoci v zamestnaneckom pomere na Bytovom družstve Prešov nie sú. Je nutné dodržiavať termíny úhrad poisťného za týchto tzv. zamestnancov do všetkých príslušných poisťovní.

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

Bytové družstvo Prešov získalo od 1. 6. 2006 po vykonaní auditu certifikačným orgánom PROCERT Bratislava Certifikát manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2009 a následne každoročne sa vykonával dohľad, ktorý potvrdil správnosť manažérskej a riadiacej práce Bytového družstva Prešov. V máji 2020 BD Prešov úspešne získalo platnosť licencie, prebehol recertifikačný audit novej normy, vyššej triedy systému manažérstva kvality - norma STN EN ISO 9001: 2016. Pravidelný kladný hospodársky výsledok Bytového družstva Prešov a spokojnosť väčšiny užívateľov bytov je potvrdením správneho rozhodnutia zavedenia systému riadenia kvality a zároveň naplnením §3, bod č.2, a - d, Zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov. Audítorská skupina na dodržiavanie systému manažérstva kvality na BD Prešov pravidelne dohliada a vyhodnocuje pracovné procesy v rámci samotného Bytového družstva Prešov.

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

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

a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 445/2008 Z. z. a schválilo ich Predstavenstvo BD Prešov na svojom zasadnutí už v roku 2010 a boli naďalej platné aj v rokoch 2011 - 2018. Táto smernica bola novelizovaná v roku 2019 a slúži k ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a k ochrane pred financovaním terorizmu. V roku 2020 sa v podmienkach Bytového družstva Prešov nerealizovali zo strany užívateľov bytov žiadne podozrivé finančné transakcie.

- 7) **Zabezpečiť audit hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2019 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. lic. UDVA 368, Ing. Marián Tropp držiteľ auditorskej licencie SKA 575.**

BD Prešov v zmysle zákona o účtovníctve zabezpečilo auditorsky dohľad nad hospodárením družstva. Túto činnosť vykonával Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok č. lic. UDVA 368, Ing. Marián Tropp držiteľ auditorskej licencie SKAU 575. Svoju činnosť vykonával v období október 2020 až apríl 2021. Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

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

V roku 2020 v zmysle schváleného rozpočtu prevádzalo bytové družstvo obnovovacie a udržiavacie práce na nehnuteľnom majetku.

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

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

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

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesením vlastníckmi na schôdzach vlastníkov bytov a NP, resp. písomným hlasovaním vlastníkov, BD Prešov zabezpečovalo finančné zdroje a technickú dokumentáciu z dôvodu komplexných a čiastkových obnov bytových domov – obnova obvodového plášťa, výmena presklených schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov a výťahov.

V roku 2020 bolo poskytnutých 11 úverov z Prvej stavebnej sporiteľne v celkovej výške 1 120 500,- €. Pre 12 bytové domy sa realizovalo financovanie zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 3 645 460,- €. Prostredníctvom Slovenskej sporiteľne a.s. 3 úvery vo výške 809 000,- € a 1 úver z ČSOB,a.s. vo výške 400 000,- €.

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

Aj v roku 2020 pokračovala realizácia prevodov bytov do vlastníctva čím sa znížil počet nájomných bytov v roku 2020 na 841.

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

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

Stav pohľadávok k

○ 31.12.2011	445 tis.€
○ 31.12.2012	446 tis.€
○ 31.12.2013	438 tis.€
○ 31.12.2014	432 tis.€
○ 31.12.2015	400 tis.€
○ 31.12.2016	312 tis.€
○ 31.12.2017	298 tis.€
○ 31.12.2018	288 tis.€
○ 31.12.2019	266 tis.€
○ 31.12.2020	317 tis.€

Stav predpisu mesačných zálohových platieb k

○ 1. 1.2011	1 768 tis.€
○ 1. 1.2012	1 892 tis.€
○ 1. 1.2013	1 927 tis.€
○ 1. 1.2014	1 957 tis.€
○ 1. 1.2015	1 891 tis.€
○ 1. 1.2016	1 795 tis.€
○ 1. 1.2017	1 807 tis.€
○ 1. 1.2018	1 829 tis.€
○ 1. 1.2019	1 818 tis.€
○ 1. 1.2020	1 781 tis.€
○ 1. 1.2021	1 872 tis.€

V roku 2020 pohľadávky za služby spojené s bývaním stúpili. Tento fakt ovplyvnilo viacej faktorov hlavne prebiehajúca zdravotná situácia v SR, ktorá výrazne ovplyvnila aj spôsoby komunikácie s vlastními bytov (nemožnosť realizovať schôdze tradičnou formou, doručovanie vyúčtovania). Tak ako v predchádzajúcich rokoch, aj v nasledujúcom období sa platobnej disciplíny užívateľov bytov musia venovať všetci zainteresovaní zamestnanci družstva z dôvodu bezproblémového zabezpečenia všetkých dodávok energií, tovarov a služieb.

Problémom ostávajú tzv. dlhodobé pohľadávky, prevažne sa jedná o nevysporiadané dedičské konania – u nájomníkov, nový právny pohľad bánk na zákonné záložné právo u dlhodobých neplatičov- vlastníkov, zákon o konkurze, novela zákona o exekúciách. Časť dlhodobých pohľadávok, u ktorých je zrejmé na základe ohlásení exekútorov, súdov a iných orgánov, že ich vymožiteľnosť je nemožná sme odpísali bez vplyvu na hospodársky výsledok Bytového družstva.

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

Nebytové priestory BD Prešov v rámci vylepšenia hospodárskych výsledkov družstva

boli poskytnuté fyzickým a právnickým osobám na prenájom.

Nebytové priestory budovy BD Prešov:

- stredisko Bajkalská (prenájom 8 priestorov) – výnos 7.810,70 € + 398,28 € parkovacie miesta
- stredisko Karpatská (1 priestor) – výnos 548,52 €
- bývalé stredisko Pavla Horova (prenájom 2 priestorov) – výnos 4 058,04 €
- budova správy BD Prešov (1 priestor) – 3 020,88 €
- nebytové priestory ul. 17. novembra Prešov (5 priestorov) – výnos 6 497,76 €
- nebytový priestor Volgogradská ul. (2 priestory) – výnos 1 151,64 €.

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

Na základe zmien cien tovarov, služieb a energií, v roku 2020 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1. 7. 2020. Je potrebné opätovne upozorniť všetkých užívateľov bytov, že na základe zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v prípade omeškania alebo krátenia platieb za služby spojené s bývaním sa uplatňujú poplatky alebo úroky z omeškania podľa Obchodného a Občianskeho zákonníka a Zmluvy o výkone správy.

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.

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

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

V zmysle platného Registratúrneho poriadku BD Prešov sa v roku 2020 pokračovalo v evidencii došlej a odoslanej pošty na jednotlivých úsekoch. Registratúrny denník obsahuje údaje o prijatí, tvorbe, vybavení, odoslaní záznamov, uložení a vyradení spisov. Od 2. 1. 2017 sa vedie registratúrny denník v elektronickej podobe, taktiež sa prijímajú elektronické zásielky prostredníctvom elektronickej schránky, ktoré sú evidované v registratúrnom denníku.

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

Rok 2020, ktorý priniesol pandemickú situáciu nielen na Slovensku, ale na celom svete donútil reagovať štátne orgány na zmenu legislatívy v mnohých oblastiach. Bytové družstvo Prešov všetky vyhlášky, aj doporučená SOI, ÚVZ, Vlády SR zapracovalo do svojich činností s cieľom ochrániť zdravie tak zamestnancov ako aj všetkých vlastníkov a nájomníkov bytov vo svojej správe.

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

Od 1.1.2020 má Bytové družstvo Prešov aktualizovanú poistnú zmluvu – poistenie bytových domov. Poistenie je vypracované na nové hodnoty a navyšovali sa sumy poistenia základnej poistky, zodpovednosti z vlastníctva nehnuteľnosti, ako aj vypratávacie náklady ako reakcia na tragickú udalosť z decembra 2019 na Mukačevskej ulici v Prešove.

II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu

V rámci svojej činnosti a na základe zmlúv o výkone správy zabezpečujeme pre spravované bytové domy, ktoré nemajú vlastné zdroje tepla alebo vlastné kúrenie, ale sú napojené na centrálny zdroj tepla v mestách Prešov, Veľký Šariš, Sabinov a Lipany aj nákup tepla od miestnych výrobcov a dodávateľov tepla. So všetkými dodávateľmi máme uzatvorené platné zmluvy na dodávku tepla na dobu neurčitú.

1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV

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

Nákup tepelnej energie na vykurovanie od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ ÚK	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016
Spravbytkomfort a.s. Prešov	53 033 462	51 255 323	54 290 882	61 709 422	59 720 472
BH mesta V.Šariš	920 701	897 888	931 194	1 068 531	1 090 242
Sabyt s.r.o. Sabinov	3 123 808	3 619 124	3 658 111	4 068 125	4 075 246
SPOLU:	57 077 971	55 772 335	58 880 187	66 846 078	64 885 960

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016
Počet dennostupňov D°	3 470,5	3 260,5	3 356,2	3 726,5	3 634,6
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň D°	16 447	17 105	17 544	17 938	17 852

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

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

Dodávateľ	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017
Spravbytkomfort Prešov	26 624 962	26 097 186	27 036 356	27 900 021
BH mesta V. Šariš	439 627	438 726	403 454	429 445
Sabyt s.r.o Sabinov	2 329 537	2 579 418	2 591 319	2 653 032
SPOLU:	29 394 126	29 115 330	30 031 129	30 982 498

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

Dodávateľ	r. 2020 FZ	r. 2020 VZ	r. 2019 FZ	r. 2019 VZ	r. 2018 FZ	r. 2018 VZ
Spravbytkomfort Prešov	204	0,054	204	0,0504	204	0,0504
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	205,29	0,0542	209,54	0,0499	209,54	0,0499
Sabyt s.r.o Sabinov	204	0,054	204	0,0504	204	0,0504
Sabyt v Lipanoch	223,97	0,063	219,35	0,0516	219,35	0,0516

Zoznam použitých skratiek:

VZ – variabilná zložka ceny tepla

FZ – fixná zložka ceny tepla

Údaje o spotrebe tepla pre objekty v správe Bytového družstva Prešov za predchádzajúce obdobie (rok) sú zadávané v ďalšom roku do „Monitorovacieho systému“ v rámci SIEA Bratislava v termínoch: do 30.4.2021 (bytové domy s vlastnou kotolňou) a do 15.6.2021 (bytové domy s CZT a IK s uzatvorenou zmluvou o úvere so ŠFRB a budovy s podlahovou plochou väčšou ako 1000 m²). Základné údaje o dodávke a spotrebe tepla v objektoch za rok 2020 budú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk podpriechinok - Aktuality - Energetická efektívnosť - rok.

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov (VVS plus obce) sme nakúpili 664 733,044 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 845 801,28 €, zrážkovú vodu 94 132,972 m³ v hodnote 111 512,90 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30.06.2020 a k 31.12.2020. Zástupcom vlastníkov bytov sme odporúčali venovať zvýšenú pozornosť odpočtom spotreby vody v jednotlivých bytoch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017	Rok 2016
Spravbytkomfort	296 744	314 606	290 558	298 612	335 408
BH V. Šariš	5 061	4 756	4 651	4 641	4 764
Sabyt Sabinov	23 552	22 370	22 503	22 833	23 118
Spolu	325 357	341 732	317 712	326 086	363 290

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2020 neboli hydraulicky vyregulované žiadne bytové domy. Väčšinu domov už máme vyregulované. Bytové domy, ktoré sú po významnej obnove a je ich potrebné hydraulicky preregulovať v tomto odseku neuvádzame, sú predmetom činnosti ÚS Bajkalská a vykonávajú sa podľa potreby, alebo požiadavky vlastníkov bytov.

1.4. Prevádzka vlastných kotolní

V roku 2020 Bytové družstvo Prešov prevádzkovalo 35 vlastných kotolní, z toho 4 kotolne na pevné palivo a 31 kotolní na zemný plyn. Pred vykurovacou sezónou boli vykonané technické odborné prehliadky všetkých kotolní na plyn. V kotolniach na plynné palivo boli vykonané aj revízie horákov a kotlov podľa harmonogramu revízií. V dvojročnom intervale boli v roku 2019 prekontrolované a dotlakované všetky hasiace prístroje v kotolniach bytových domov. Vo všetkých kotolniach boli vykonané aj kontroly a čistenie komínov. Obsah CO v kotolniach je meraný mesačne.

1.5. Výmena vodomero v na SV, TÚV

V roku 2020 bola zrealizovaná výmena vodomero v súlade so zákonom č. 142/2000 Z.z., § 9, ods.4, a schváleným plánom opráv a údržby. Vymenené vodomery na TÚV a studenú vodu:

Zmenou legislatívy došlo ku nasledovnej zmene:

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

Ukazovateľ	Počet vymenených vodomero v na TÚV	Počet vymenených vodomero v na SV	Počet nesprístupnených bytov
ÚS Bajkalská	852 ks	1564 ks	14 ks

Dôsledným sledovaním končiacich sa úradných overení – platnosti ciachu bytových vodomeroch evidovaných programom CHASTIA bola vyhodnotená skutočná potreba výmeny vodomeroch, ktorá bola zabezpečená individuálnou výmenou vodomeroch na TÚV v počte 456 ks a na studenú vodu v počte 299 ks navyše, oproti plánovaným komplexným výmenám v bytových domoch. Napriek opakovaným výzvám 4 vlastníci bytov neprístupnili byt a vyúčtovanie bude realizované v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov

V roku 2020 boli montované nové pomerové rozdeľovače nákladov tepla EPRVN v bytových domoch, ktorých realizáciu zabezpečovalo stredisko údržby Bajkalská.

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

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

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

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

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

Rezerva fondov prevádzky, údržby a opráv v podmienkach bytového družstva nahrádza odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí od 1. 7. 2008 samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1. 7. 2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení. Čerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu hodnotiaceho roka 2020 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné.

	stav k 1.1.2020	tvorba 2020	čerpanie 2020	stav k 31.12.2020
Bytové domy	15 012 528 €	6 950 109 €	5 574 167 €	16 388 470 €
Garáže	81 988 €	7 037 €	0 €	89 025 €
Byty	218 720 €	80 198 €	88 692 €	210 226 €
Spolu	15 313 236 €	7 037 344 €	5 662 859 €	16 687 721 €

Vyhradené technické zariadenia

Čerpanie finančných prostriedkov na VTZ t.j. vodomery, elektrické zariadenia, plynové zariadenia, požiarna ochrana, havarijná služba, MRT byt. dom/okná, MRT jednotlivé byty predstavovalo čiastku 337 651 €.

Stav Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2012 - 2020

Stav	k 31.12.2012	11 069 081 €
	k 31.12.2013	11 693 351 €
	k 31.12.2014	12 005 010 €
	k 31.12.2015	13 260 387 €
	k 31.12.2016	13 934 352 €
	k 31.12.2017	14 041 070 €
	k 31.12.2018	14 039 641 €
	k 31.12.2019	15 318 065 €
	k 31.12.2020	16 687 721 €

Čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2012 – 2020

Stav	k 31.12.2012	5 620 221 €
	k 31.12.2013	5 946 754 €
	k 31.12.2014	6 297 720 €
	k 31.12.2015	5 339 819 €
	k 31.12.2016	6 010 650 €
	k 31.12.2017	6 763 544 €
	k 31.12.2018	6 810 937 €
	k 31.12.2019	5 672 725 €
	k 31.12.2020	5 662 859 €

Z vyčerpaných finančných prostriedkov FPÚaO bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v Prvej stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 217 370,72 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 390 921,28 €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 858 810,27 €, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 149 233,56 €.

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu investícií pre obnovu, modernizáciu budov a bytov, rozvodov, výťahov, úspor energií a pod.. Nejde len o zvyšovanie FPÚaO, ale predovšetkým o investovanie finančných prostriedkov hlavne do obnovy, ktoré nám z dlhodobého hľadiska prinášajú úsporné energetické opatrenia, predlžujú životnosť stavebných prvkov bytových domov, znižujú možnosti výskytu plesní, zatečení a pod.. Je nutné upozorniť, že v nasledujúcich rokoch sa budú musieť pripraviť finančné a technické podmienky na modernizáciu výťahov z dôvodu ich bezpečných prevádzok. V nasledujúcich rokoch sa budú musieť vytvárať finančné zdroje na ochranu majetku z hľadiska požiarnej ochrany a investície

do modernizácie požiarnych zariadení. Vlastníci mnohých bytových domov využili možnosť získať a investovať iné finančné zdroje ako vlastné. Ide predovšetkým o úverové zdroje stavebných sporení, využitie úverov zo ŠFRB a komerčných bánk. Je potrebné zdôrazniť, že bytové domy, ktoré majú nízku tvorbu fondu opráv vzhľadom k potrebám investícií do obnovy a modernizácie bytového domu, mali by prikrčiť k zvýšeniu tvorby FPÚaO, čo je zároveň predpokladom pre čerpanie cudzích zdrojov (ŠFRB, úvery komerčných bánk). Pre získanie úverov je potrebný súhlas dvoj tretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi, alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov.

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

Fondy vyhradených technických zariadení sa od 1. 7. 2008 už netvoria, v zmysle zosúladenia Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmlúv o výkone správy sa finančné prostriedky tvoria v zmysle celkovej tvorby fondu opráv podľa spoluvlastníckych podielov a sú od 1. 7. 2008 čerpané priebežne podľa plánov revízií a porevízií opráv už z celkového FPÚaO. Celková finančná analýza fondov ukazuje, že aktívnymi a predvídanými krokmi predstavenstva, vedenia, kontrolnej komisie, poverených zástupcov vlastníkov, ale aj zlepšenej činnosti samotných vlastníkov sa zlepšuje celkové financovanie. Finančné výsledky v roku 2020 ukázali správnosť dlhodobého plánovania tvorby fondov a následného čerpania a investícií a ukázali možnosti využitia iných zdrojov na obnovu.

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

K 31. 12. 2020 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13 639 bytov. Z uvedeného počtu bolo 12 798 bytov v osobnom vlastníctve a 841 bytov zostávalo aj naďalej vo vlastníctve bytového družstva.

V priebehu roka boli uzatvorené zmluvy o výkone správy, ktorými vlastníci bytov poverili BD Prešov zabezpečovaním výkonu správy pre 2 bytové domy nachádzajúce sa v katastrálnom území Prešov, na ulici Jána Pavla II. 3 a 3/A.

Za obdobie od 1. 1. 2020 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 138 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 2 zmluvy a prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Okresný úrad v Prešove – katastrálny odbor, resp. Okresný úrad v Sabinove – katastrálny odbor vydali rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností k 118 zmluvám o prevode vlastníctva družstevného bytu a k 2 zmluvám o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Ostatné zmluvy neboli zatiaľ podpísané, resp. bol podaný návrh na vklad vlastníctva a čakajú rozhodnutie o povolení vkladu.

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

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáží
Mesto Prešov	251	11 780	681	141
V. Šariš	16	214	26	6
Sabinov	25	829	57	7

Lipany	27	478	51	0
36 obcí	53	338	54	136
Spolu	372	13639	869	290

Dôslednou kontrolou členských podielov a listov vlastníctva vykonávanou počas roka 2020 došlo k upresneniu členov družstva. Bytové družstvo Prešov k 31. 12. 2020 evidovalo celkom 4888 členov. Z tohto počtu bolo 3457 členov - vlastníkov, 841 členov - nájomcov a 590 nebyvajúcich členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2019	2020
Prevody členských práv a povinností k družst. bytu	25	25
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	3	2
Žiadosti o trvalé spolubývanie	9	8
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvode manželstva	16	12

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2019	2020
Kúpne zmluvy	296	262
Darovacie zmluvy	63	47
Zámenné zmluvy	3	4
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvode manželstva	87	81

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

V roku 2020 sme na základe požiadavky vlastníkov bytov pokračovali v modernizácii bytového fondu so zameraním na:

- tepelnú ochranu stavebných konštrukcií (ich dodatočné zateplenie – realizácia ETICS),
- obnovu plochých striech (ich dodatočné vyspádovanie a zateplenie),
- výmenu výplňových konštrukcií v spoločných priestoroch bytových domov,
- výmenu zábradlí lodží a zábradlí balkónov,
- modernizáciu a výmenu jednotlivých častí výťahov, resp. výmenu pôvodných výťahov za nové ako celok,
- výmenu vnútorných rozvodov studenej vody, teplej vody, cirkulácie, kanalizácie, plynu a rozvodov elektroinštalácie,
- čistenie vzduchotechnických potrubí – inštalacyjnych šacht,
- úpravu spoločných priestorov bytových domov (nové nášľapné vrstvy podlahových konštrukcií, maľby a nátery),
- realizáciu bezbariérových vstupov.

4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov

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

V rámci obnovy plochých striech bytových domov sa v roku 2020 najčastejšie uplatňovala odskúšaná technológia vyspádovania a zateplenia strešného plášťa aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu v spáde min 1° (aplikácia spádových klinov – tepelná izolácia na báze stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil ukladaného na väzbu). V tomto prípade hydroizolačnú vrstvu strešného plášťa tvoria samolepiace asfaltové pásy aplikované na tepelnoizolačnú vrstvu zo stabilizovaného polystyrénu EPS Stabil, pričom finálne vrchné asfaltové modifikované pásy boli aplikované natavením. Druhou používanou alternatívou novej hydroizolačnej vrstvy strešných plášťov je PVC fólia hrúbky minimálne 1,5 mm uložená na separačnú vrstvu (geotextíliu). PVC fólie sú mechanicky kotvené, alebo sa aplikovala technológia zaťaženia hydroizolačnej vrstvy novou zaťažovacou vrstvou – štrkom hr. od 50 mm v zmysle požiadaviek statického posúdenia.

V ďalšom prípade sa na základe požiadaviek vlastníkov bytov v bytových domoch uplatňovala technológia dodatočného vyspádovania pôvodného strešného plášťa vrstvou spádového penobetónu v spáde min 1° , čím sa skutočne skončila éra plochých striech s takmer nulovým spádom, ktoré boli príčinou zatekania zrážkovej vody do bytových priestorov. Aplikáciou uvedenej technológie je možné dôkladne a bezpečne odvieť zrážkovú vodu z plochých striech. Po dodatočnom vyspádovaní strešného plášťa nasledovala technológia dodatočného zateplenia strešného plášťa v zmysle platných tepelnotechnických noriem (STN 73 0540-2+Z1+Z2) so zohľadnením toho času už sprísnených požiadaviek stavebnej tepelnej techniky a to predovšetkým aplikáciou stabilizovaného penového polystyrénu (EPS Stabil) v hrúbke od 220 mm s cieľom dosiahnutia požadovaných hodnôt tepelného odporu pre rekonštruované strešné plášte s prihliadnutím na energetickú certifikáciu budov bytových budov po ich významnej obnove (v zmysle zákona č. 300/2012 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov, zákona č. 378/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a v zmysle vyhlášky č. 324/2016 Z.z., ktorou sa zmenila a doplnila Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov a v zmysle vyhlášky č. 35/2020 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky č. 324/2016 Z. z..

Súčasťou obnovy plochých striech bytových domov v roku 2020 bola aj dodávka a montáž ventilačných turbín s cieľom oživenia v mnohých prípadoch nefunkčného odvetrania vnútorného prostredia bytových budov a s cieľom predchádzania vzniku kondenzácie vodných pár na vnútornom povrchu stavebných konštrukcií a následne tvorby vlhkostných máp v bytových priestoroch. Ventilačné turbíny pracujúce na princípe

termodynamického vztlaku (nie je potrebný zdroj energie) sa navrhujú osobitne pre stavebnú sústavu BA-NKS, T 06B alebo P1.14, pričom rozhodujúcim faktorom je účinná výška vetracieho potrubia. V roku 2020 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 3 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalčných šachtách).

V roku 2020 boli rekonštruované strešné plášte na týchto bytových domoch:

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Prostejovská 9-21, Prešov	1.167 m ²	Modif.pásky+EPS	126.966,35 €
2	Školská 17, Pečovská Nová Ves	178 m ²	Modif.pásky+EPS	17.939,70 €
3	Ražňany 24	155 m ²	Modif.pásky+EPS	20.874,82 €
4	Široké 509	185 m ²	Modif.pásky+EPS	21.078,49 €
5	Palárikova 5, Prešov	163 m ²	PVC fólia+EPS	22.013,15 €
6	Exnárova 1-4, Prešov	694 m ²	Modif.pásky+EPS	56.489,33 €
7	Októbrová 75-83, Prešov	1.112 m ²	Modif.pásky+EPS	110.988,02 €
8	P. O. Hviezdoslava 4-6, Veľký Šariš	488 m ²	PVC fólia+EPS	60.818,46 €
	C e l k o m:	4.142 m²		437.168,32 €

4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch

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

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

V našom prípade sa jedná hlavne o poruchy balkónov a lodžií. V roku 2020 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 2020 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 minerálnej vlny (MW), prípadne kombinácia expandovaného polystyrénu a požiarnych zábran z minerálnej vlny v zmysle požiadaviek HaZZ SR, zateplenie stropov suterénu zo strany chladnejšieho prostredia aplikáciou stavebných materiálov na báze minerálnej vlny (MW), výmena výplňových konštrukcií vrátane realizácie nových murovaných vstupných zádverí prípadne

plastových závetří. Toho času 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 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 domov, čo sa preukázalo konkrétne v 8 bytových domoch, kde v roku 2020 bolo realizované zateplenie obvodového plášťa súčasne so zateplením obvodových stien lodžii bytových domov (alebo balkónov) a výmenou pôvodných zábradlí.

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 merná potreba energie na vykurovanie $Q_{H,nd}$ v kWh/(m².a). V zmysle platného zákona č. 300/2012 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky č. 364/2012 Z.z., 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 stavebných konštrukcií s cieľom predĺženia ich technickej životnosti (príkladom sú oplechovania stavebných konštrukcií – dilatácií, ríms, atík, riešenie úpravy pozdĺžnych a zvislých škár sendvičových obvodových plášťov a pod.), pričom je dôležité, že východiskom k riešeniu uvedenej problematiky je dostatočný objem vlastných finančných prostriedkov vo фонде opráv bytového domu.

Realizácia obnovy bytových domov v roku 2020:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Puškinova 19,20, Sabinov	365.834,83 €	4225	Zateplenie + výplňové konštrukcie + lodžiove zábradlia
2.	Lomnická 12, Švábska 47, 49, Prešov	413.061,21 €	4097	Zateplenie + lodžiove zábradlia
3.	Jarková 13, Svinia	105.480,98 €	913	Zateplenie + výplňové konštrukcie + lodžiove zábradlia
4.	Palárikova 5, Prešov	64.105,40 €	741	Zateplenie + výplňové konštrukcie + balkónové zábradlia