



Stavebné bytové družstvo I, Košice

Profesionál s históriou

VÝROČNÁ SPRÁVA HOSPODÁRENIA DRUŽSTVA ZA ROK 2020

Košice, máj 2021

Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach, odd. Dr, vl. č. 763/V

IČO: 31 661 734

IČ DPH: SK 2020765868

Adresa: Vojenská 14

Tel.: (ústredňa) 055 / 62 523 11-13

Email: sbd1@sbd1ke.sk

Web: www.sbd1ke.sk

O B S A H

do Výročnej správy hospodárenia družstva za rok 2020

1. Obsah	1
2. Úvod	2
3. Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2020 na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie	5
4. Správa o hospodárení SBD I. za rok 2020	7
5. Stav nedoplatkov na nájomnom a ich vymáhanie v roku 2020	11
6. Správa a údržba bytového fondu	13
7. Tepelné hospodárstvo	16
8. Rozbor činnosti strediska údržby	24
9. Právne služby	25
10. Správa o stave požiarnej ochrany	29
11. Tabuľková časť	32
12. Opatrenia na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie v roku 2021	51
13. Záverečný výrok audítora	

Správy predkladá: Ing. Marcel Takáč
predseda SBD I.

Správy spracovali: Ing. Róbert Gold
Ing. Štefan Oros
Magdaléna Karchová
Ing. Miron Simko
Silvia Grimpliniová
Miloslav Kisela
JUDr. Ivan Husár

Ú V O D

Výročná správa hodnotí činnosť a výsledky práce predstavenstva, kontrolnej komisie a všetkých úsekov družstva. Na plnení plánu a dosiahnutých výsledkov sa spoločne a neoddeliteľne podieľali všetci členovia predstavenstva, kontrolnej komisie ako aj zamestnanci na jednotlivých úsekoch. Aj v roku 2020 bolo hlavnou úlohou čo najlepšie zabezpečenie služieb spojených s bývaním a dosiahnutie dobrej ekonomickej stability. Hospodárenia družstva hodnotí činnosť družstva vo všetkých oblastiach výkonu správy bytov za rok 2020. Taktiež porovnáva výsledky hospodárenia za predchádzajúce obdobia, dáva prognózy ekonomického a hospodárskeho vývoja na nasledujúce obdobie a predkladá návrh na prerozdelenie zisku.

Medzi hlavné úlohy správy bytov patrilo zabezpečovanie nasledovných činností:

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

Organizačne sa na zabezpečovaní a plnení úloh podieľajú tieto útvary družstva:

- Sekretariát predsedu
- Organizačný referát
- Všeobecná účtáreň
- Účtáreň nájomného,
- Mzdová účtáreň, personalista
- Bytový referát,
- Pokladňa
- Bytový technik
- Investičné oddelenie , komplexné obnovy BD
- Stavebný dozor a inžinierska činnosť
- Výt'ahový technik
- Energetické stredisko
- Správca siete, webu
- Informátor
- Údržbárske stredisko
 - Revízy techník VTZ (plyn, zdvíhacie zariadenia, elektro)
 - Údržba rozvodov médií
 - Skladové hospodárstvo

SBD I, má aktuálne 32 zamestnancov.

Rok 2020 našu spoločnosť rovnako tak, ako aj celý svet zasiahla pandémia spojená s ochorením COVID-19. Už v mesiaci marec prvýkrát zasadala krízová komisia, aby vyhodnotila nariadenia štátnych orgánov a prijala režimové opatrenia pre našu spoločnosť. Cieľom bolo zabezpečiť v čo najväčšej miere poskytovanie služieb pre našich klientov na všetkých úsekoch, no rovnako tak ochrániť zdravie našich zamestnancov, ako aj ich rodín. Vzhľadom na nekonečné a nekončiace zmeny v nariadeniach a opatreniach zo strany štátnych orgánov bolo dôležité operatívne prijímať rozhodnutia tak, aby sa naplnili všetky opatrenia, ktoré boli nariadené ÚVZ SR a inými orgánmi štátnej správy z dôvodu pandémie a zároveň zabezpečiť splnenie cieľov. Citlivo sa vyhodnocovali potreby družstva, vlastníkov bytov tak, aby urobené zmeny neboli prevedené na úkor kvality poskytovaných služieb. Z opatrení ktoré sme boli nútení prijať, spomeniem aspoň tie nosné:

- Upravené stránkové hodiny
- Upravená pracovná doba
- Riadený vstup a pohyb v budove
- Elektronizácia služieb

Z dôvodu optimalizácie nákladov na ľudské zdroje došlo k zníženiu počtu zamestnancov vo funkcií správca rozvodov TKR a samostatný odborný referent učtárne o jedno pracovné miesto.

Aj napriek vzniknutej situácii sme boli schopní spracovať vyúčtovanie služieb spojených s bývaním v riadnom termíne a napriek obavám z pandémie zabezpečiť aj jeho včasné a riadne doručenie. Nepodľahli sme tlaku dezinfekčných spoločností, ktoré zaplavili trh ponukou svojich služieb pre bytové domy a opakovanou ponukou na spoluprácu. Neuprednostnili sme hromadné akcie za účelom dezinfekcie bytových domov v našej správe, ale naopak v maximálnej miere pre zabezpečenia transparentnosti sme všetky ponuky zasielali zástupcom vlastníkov a výber dodávateľa, ako aj spôsob a rozsah tejto činnosti ponechali na ich rozhodnutí.

Už pred pandemiou bolo problémom zabezpečiť účasť na schôdzach vlastníkov tak, aby bolo naplnené požadované kvórum potrebné pre prijatie rozhodnutia. Mimoriadna situácia tento stav ešte viac znásobila a vlastníci odmietali účasť nielen na schôdzach, ale aj pri písomných hlasovaniach. Častokrát samotní overovatelia pre takéto hlasovania, ktorí sú vo vyššom veku a patria medzi najrizikovejšie skupiny, odmietali túto činnosť vykonávať.

Napriek všetkým týmto problémom sme aj v roku 2020 pokračovali v koncepcii obnovy a zachovaní bytového fondu, rovnako tak aj v znižovaní energetickej náročnosti domov. Problematike so zabezpečovaním obnovy bytových domov sa po odbornej stránke venuje celý technický úsek. Práve u nich začína tá mravenčia práca presvedčiť o tejto potrebe zástupcu vlastníkov resp. konkrétnych vlastníkov. To je prvým krokom, aby následne v spolupráci s ekonomickým úsekom našli a navrhli najlepšie možnosti financovania takejto obnovy. Po skompletizovaní všetkých podkladov nastupuje do prvej línie organizačný referát s úlohou zabezpečiť zvolanie schôdze resp. písomného hlasovanie v termíne, keď je predpokladaná vysoká účasť. Do obnovy bytových domov fondu patrí aj odstraňovanie statických resp. systémových porúch bytových domov, ktoré do budúcnosti bránia bezpečnému užívaniu budov a mohli by byť príčinou prípadných havárii. Tieto sa nám darilo aj v roku 2020 odstraňovať s využitím dotácie z MDaVSR SR,. Je na škodu, že zmenou zákona už túto zaujímavú a využívanú možnosť financovania nebudeme môcť využívať. Za každou komplexnou obnovou domu, modernizáciou výťahu, výmenou rozvodov médií, osvetlenia je potrebné vidieť výbornú spoluprácu všetkých odborných zamestnancov družstva, zodpovednosť a ochotu vlastníkov vidieť aj dvere svojich bytov.

Teší ma, že môžem konštatovať kus výborne odvedenej práce v oblasti požiarnej ochrany bytových domov, našej AB rovnako tak aj v oblasti BOZP našich zamestnancov. Ukazuje sa, že rozhodnutie o zmene dodávateľa na zabezpečovanie týchto služieb bolo správne. Spätná väzba na výkon, priebeh a závery uvedené v protokoloch z požiarne preventívnych prehliadok je dobrá. Vlastníkom poskytuje skutočný obraz o ochrane ich majetku a nám do budúcnosti jasne ukazuje, že v tejto oblasti nás čaká ešte odvieť kus poriadnej práce. Podarilo sa nám nastaviť štandard a teraz je potrebné urobiť všetko preto, aby sme aj úlohy v tejto oblasti napĺňali k spokojnosti vlastníkov.

Je dôležité si uvedomiť, že aj práce zamestnancov našej údržby v oblasti preventívnej a bežnej údržby boli na domoch v našej správe zabezpečované riadne a s požadovanou kvalitou. Činnosti súvisiace s revíziami výtahových zariadení, plynových, elektroinštalačných rozvodov, bleskozvodov a rozvodov médií boli vykonané v súlade s harmonogramom ich vykonávania.

Podrobné informácie o činnostiach jednotlivých úsekov sú detailne uvedené v jednotlivých správach.

Napriek dobe, akú sme zažívali a akú aj dnes ešte zažívame sa nám podarilo za prísnych hygienických podmienok zorganizovať zhromaždenie delegátov tak, aby sme najvyššiemu orgánu družstva mohli predložiť výsledky našej spoločnej práce. Vypočuli sme si pochvalu, poďakovanie no rovnako tak aj oprávnenú kritiku, ktorá nás všetkých musí posunúť ďalej. Som presvedčený, že aj bezproblémové akceptovanie prerozdelenia najväčšej časti zisku do obnovy a vybavenia kancelárskych priestorov je dôkazom toho, že delegáti vnímajú potrebu vytvoriť dobré pracovné podmienky, ako základ pre poskytovanie kvalitných služieb. Podarilo sa nám zorganizovať doplnujúce voľby do predstavenstva družstva tak, aby mohlo opäť pracovať v kompletnom zložení.

Som nesmierne rád, že sa môžeme oprieť o odborný, profesionálny a zodpovedný prístup všetkých členov predstavenstva, kontrolnej komisie, vedúcich zamestnancov na jednotlivých úrovniach, ako aj ostatných zamestnancov družstva. Kvalitu našej práce budú znovu hodnotiť delegáti na zhromaždení, ale som rád, že prístupom k plneniu úloh darilo plniť vecné aj finančné zámery družstva a tým dosiahnuť v roku 2020 prebytok hospodárenia. Som presvedčený, že s takýmto dobre zabehnutým aparátom sa o dosiahnutie výsledkov plánovaných na rok 2021 nemusíme obávať.

Záverom sa chcem poďakovať Vám všetkým členom predstavenstva a kontrolnej komisie za vašu prácu, rovnako tak aj všetkým zamestnancom na jednotlivých úsekoch. Bez ich práce a snaženia by sme nemohli hodnotiť dosiahnuté výsledky kladne.

Vyhodnotenie opatrení prijatých pre rok 2020 na zabezpečenie efektívneho chodu organizácie

I. Ekonomický úsek

1./ Zabezpečiť aj v súvislosti s pandémiou COVID-19 čo najlepšie ekonomické výsledky.
Opatrenie splnené, nakoľko SBD I. dosiahlo kladný hospodársky výsledok po zdanení vo výške 16.708 €.

Opatrenie splnené

2./ Z dôvodu pandémie COVID-19 a s tým spojený ekonomický pokles hospodárstva Slovenskej republiky pravidelne vyhodnocovať stav pohľadávok za užívanie bytov a prijímať možné opatrenia, aby sa bytové domy nestali platobne neschopné.
Stav pohľadávok na nájomnom sa pravidelne vyhodnocuje. Pri vyšších nedoplatkoch pristupujeme k ich vymáhaniu všetkými možnými spôsobmi platnými v Slovenskej republike.

Opatrenie splnené

II. Technický úsek

1./ Priebežne zabezpečovať napĺňanie prijatej koncepcie „Komplexnej obnovy bytových domov, s cieľom znižovania ich energetickej náročnosti a predlžovania ich morálnej, ako aj fyzickej životnosti.

Prijatú koncepciu „Komplexnej obnovy bytových domov sa za hodnotené obdobie podarilo naplniť len čiastočne, nakoľko na domoch sa v rámci komplexnej obnovy realizovali len rekonštrukcie striech, výťahov a rozvodov médií.

Opatrenie splnené čiastočne

2./ Najpozdšie v termíne do 30.9.2020 vypracovať nový formát spracovania ročných plánov opráv, s cieľom zefektívnenia procesu ich prípravy, ako aj ich vyhodnocovania.
V stanovenom termíne bol spracovaný nový formát spracovania ročných plánov opráv.

Opatrenie splnené

3./ V súvislosti so zefektívňovaním zberu dát z meračov vytvoriť optimálne podmienky na zintenzívnenie prechodu na diaľkový zber údajov z meradiel tepla a vody a to v zmysle schválenej európskej právnej legislatívy.

Zo strany družstva sú vytvárané podmienky na zintenzívnenie prechodu na diaľkový zber údajov z meračov tepla a vody.

Opatrenie plnené priebežne

- 4./ V intenciách schválenej „Koncepcie obnovy výťahových zariadení“ zabezpečovať odstraňovanie zistených nedostatkov a to cestou postupných opráv, resp. cestou komplexných rekonštrukcií výťahových zariadení.
Prijaté opatrenie sa podarilo priebežne naplňovať.

Opatrenie splnené

III. Právne služby

- 1./ Nadalej pokračovať v plnení všetkých doteraz navrhnutých opatrení.

Opatrenie sa priebežne plní

- 2./ Z dôvodu praktickosti navrhujem, aby bol určený zamestnanec, ktorý bude sledovať to, či dlžná suma priznaná právoplatným rozhodnutím súdu bola žalovaným uhradená. V prípade, ak k úhrade dlžnej sumy priznanej právoplatným rozhodnutím súdu nedôjde, je potrebné, aby sa v prípade písomného hlasovania v bytovom dome, kde sa nachádza byt neplatiča, zahrnula aj otázka o tom, či má SBD I Košice podať návrh na začatie exekučného konania s poukazom na ust. § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Opatrenie sa priebežne plní

Správa o hospodárení SBD I za rok 2020

Bytové družstvo dosiahlo aj v roku 2020 kladný hospodársky výsledok - použiteľný zisk vo výške 16 708,00 €.

Stavebné bytové družstvo I. spravovalo v roku 2020, 6 058 bytov začlenených do 129 bytových domov. V uvedenom roku bolo prevedených 129 bytov do osobného vlastníctva. K 31.12.2020 bytové družstvo spravovalo 981 družstevných bytov a 5 077 vlastníckych bytov.

Hospodárenie bytových domov s fondom opráv.

Stav finančných prostriedkov na účte fondu opráv k 31.12.2020 predstavoval finančný obnos 6 209 413,69 €. Na opravu a údržbu sa v uvedenom roku preinvestovalo 1 622 949,76 €, z toho strediskom údržby Stavebného bytového družstva v čiastke 274 779,45 € a dodávateľským spôsobom v čiastke 1 348 170,31 €.

V roku 2020 splácalo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu domov 70 bytových domov, 5 bytových domov úver z ČSOB a.s., jeden bytový dom úver z Tatra banky a.s., 4 bytové domy úvery z Prvej stavebnej sporiteľne a.s., 10 bytových domov zo Slovenskej sporiteľne a.s. a 1 bytový dom z UniCredit bank a.s..

Zostatok úverov z uvedených inštitúcií k 31.12.2020 predstavoval finančný obnos 6 415 932,85 €. Na obnovy bytových domov boli aj v roku 2020 poskytnuté úvery : zo ŠFRB vo výške 319 740 € na bytový dom Viedenská 19,21,23 a vo výške 52 860 € na bytový dom Československej armády 10, Košice.

Úver zo Slovenskej sporiteľne a.s. vo výške 25 000 € na bytový dom Vojenská 1,2,3 a vo výške 30 000 € na bytový dom Madridská 1, Košice.

Na odstránenie systémových porúch bytových domov bola v roku 2020 poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy a výstavby SR vo výške 81 800 € na bytový dom Viedenská 19,21,23 Košice.

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

Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním.

V roku 2020 podľa zálohových predpisov nájomcom a vlastníkom bytov boli predpísané zálohy za teplo, ohrev TÚV vo výške 5 816 756,27 €, pričom náklad predstavoval 4 744 688,99 €. Preplatok po kompenzácii s účtom nájomného vo výške 1 072 067,28 € bude vrátený nájomcom a vlastníkom bytov. Zálohy na studenú vodu boli stanovené na 981 485,86 €, skutočné náklady predstavovali 780 712,12 € rozdiel, t. j. preplatok 200 773,74 € bude vrátený tiež v rámci vyúčtovania služieb.

Na prevádzkových nákladoch t. j. anuita, daň z nehnuteľnosti, poistenie, elektrická energia spoločných priestorov, deratizácia, výťah, upratovanie a MART boli prijaté preddavky vo výške 770 531,32 €, náklady na uvedené služby boli 788 530,48 €, nedoplatok 17 999,16 € bude vyúčtovaný nájomcom a vlastníkom bytov.

Hospodárenie družstva na stredisku správa.

V roku 2020 sa dosiahli celkové výnosy z činnosti družstva na stredisku správa vo výške 1 030 266 €. Tento stav bol dosiahnutý z tržieb za predaj služieb 549 792 €, z predaja materiálu 422 €, z ostatných prevádzkových výnosov 117 356 €, prijatých úrokov 4 658 €, príjem za káblovú televíziu 357 618 € a ostatných finančných výnosov 420 €.

Z celkových nákladov 1 018 195 € bolo čerpané na spotrebu materiálu 40 188 €, spotrebu energií 16 249 €, opravu a údržbu 33 904 €, cestovné 1 269 €, reprezentačné 471 €, ostatné prevádzkové náklady 20 129 €, náklady za správu káblovej televízie a poplatkov pre vysielateľov a ochranárske organizácie 264 364 €, náklady za služby 98 177 €, osobné náklady 507 007 €, finančné náklady 2 479 €, ostatné náklady 32 450 €.

Splatná daň z príjmov predstavovala za rok 2020 sumu 1 508 €.

Celkový hospodársky výsledok strediska správa bol v roku 2020 zisk vo výške 12 071 €.

Náklady a výnosy podľa jednotlivých účtov za rok 2020 tvoria prílohu tejto správy.

Hospodárenie na stredisku údržba.

Na uvedenom stredisku sa dosiahol kladný hospodársky výsledok, zisk vo výške 4 637 €. Tento výsledok sa dosiahol pri celkových nákladoch 325 813 € a pri dosiahnutých výnosoch 330 450 €.

Podrobné výsledky sú spracované v samostatnej časti tejto správy.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov.

Príjmy za prenájom nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytových domov v roku 2020 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 57 500,17 € a boli preúčtované na fond opráv.

Úroky z omeškania za oneskorené úhrady mesačných zálohových predpisov v roku 2020 po zdanení 19% - sadzbou dane, predstavovali čiastku 5 693,57 € a boli preúčtované na fond opráv.

Príjmy z nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve SBD I v roku 2020 pred zdanením predstavovali čiastku 16 422 €.

Celkové zhodnotenie hospodárenia SBD I. Košice

Stav peňažných prostriedkov k 31.12.2020 na finančných účtoch predstavoval čiastku 9 267 203,11 €. V účtovnej triede 3 – Zúčtovacie vzťahy bolo účtované o pohľadávkach, záväzkoch, zúčtovaní so zamestnancami, a inštitúciami sociálneho zabezpečenia, zúčtovaní daní, iných pohľadávkach. Koncový zostatok účtu 311 odberatelia predstavuje 37 635,11 €, účet 315 – ostatné pohľadávky 6 358 596,38 €, čo predstavujú náklady za dodávky tepla, teplej a studenej vody, prevádzkových nákladov. Zostatok účtu 321 – dodávateľia je 206 923,93 € a účtu 324 – prijaté preddavky od nájomcov a vlastníkov bytov na teplo, vodu a ostatné služby, vrátane platby vopred vo výške 8 409 268,85 €. Na účte 325 – ostatné záväzky /pôžičky, sporenie/ je zostatok 103,49 €. Zostatok účtu 336 – zúčtovanie s inštitúciami sociálneho zabezpečenia predstavuje povinnosť za mesiac december vo výške 21 895,89 €. Zostatok účtu 413 – ostatné kapitálové fondy k 31.12.2020 predstavuje hodnotu 13 985 817,47 €. Zostatky bankových úverov /DBV/, úverov zo ŠFRB a iných bankových inštitúcií na účte 461 predstavujú čiastku 7 712 078,92 €.

Dosiahnuté výsledky podľa stredísk za rok 2020 v €

Stredisko	Náklady	Výnosy	Zisk
Správa	1 018 195	1 030 266	12 071
Údržba	325 813	330 450	4 637
Spolu	1 344 008	1 360 716	16 708

I. Výsledky finančného hospodárenia (porovnanie s rokom 2019)

Tržby a výnosy v €

	rok 2019	rok 2020	Rozdiel
Tržby z predaja služieb	1 195 896	1 237 860	+ 41 964
Tržby z predaja majetku	872	0	- 872
Ostatné prevádzkové výnosy	99 958	117 728	+ 17 770
Finančné výnosy	5 743	5 128	- 615
- z toho prijaté úroky	4 582	4 658	+ 76
Výnosy spolu	1 302 469	1 360 716	+ 58 247

V roku 2020 došlo v porovnaní s rokom 2019 vo výnosovej oblasti k nárastu tržieb za poskytnuté služby.

V sledovanom roku došlo k miernemu nárastu prijatých úrokov v bankových inštitúciách o 76 € a k nárastu ostatných prevádzkových výnosov z dôvodu rozpustenia rezerv na rekonštrukciu kancelárií o 17 770 €.

Celkový rozdiel vo výnosovej časti oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu predstavuje nárast o 4,47 %, čo v absolútnom vyjadrení predstavuje hodnotu + 58 247 €.

Náklady v €

	rok 2019	rok 2020	Rozdiel
Spotrebované materiály , energie	85 678	158 175	+72 497
Služby	385 578	429 366	+43 788
Osobné náklady	750 649	694 590	-56 059
Opravné položky k zásobám	457	0	-457
Odpisy	23 155	21 038	-2 117
Ostatné prevádzkové náklady	37 933	34 772	- 3 161
Finančné náklady	4 090	4 559	+ 469
Daň z príjmov z B.Č. Splatná	870	1 508	+638
Daň z príjmov z B.Č odložená	- 531		+531
Náklady spolu	1 287 879	1 344 008	+ 56 129

V porovnaní s rokom 2019 došlo v roku 2020 k nárastu nákladov najmä z dôvodu rekonštrukcie kancelárie a poplatkov za retransmisiu káblovej televízie za niektoré televízne kanály. Ostatné prevádzkové náklady sa znížili v porovnaní s minulým rokom o 3 161 €. Zníženie osobných nákladov bolo oproti roku 2019 o 56 059 €.

Odpisy v hodnotenom období sa znížili v porovnaní s rokom 2019 o 2 117 €.

Výsledok hospodárenia v € (porovnanie s rokom 2019)

	rok 2019	rok 2020	Rozdiel
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	+ 13 276	+ 17 647	+ 4 371
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	+ 1 653	+ 569	- 1 084
Hospodársky výsledok pred zdanením	+ 14 929	+ 18 216	+ 3 287
Hospodársky výsledok po zdanení	+ 14 590	+ 16 708	+ 2 118

Hospodársky výsledok za hodnotené obdobie môžeme hodnotiť kladne nakoľko aj napriek šíriacej sa pandémie COVID – 19 sme splnili hlavný cieľ, a to dosiahnutie minimálne vyrovnaného hospodárenia družstva – naopak sme dosiahli kladný hospodársky výsledok zisk vo výške 16 708 EUR.

Stav peňažných prostriedkov a pohľadávok na nájomnom k 31.12.2020:

Peňažné prostriedky na bankových účtoch spolu predstavujú sumu 9 265 451 € a peniaze v hotovosti v pokladni predstavovali čiastku 1 752 €.

Stav pohľadávok na nájomnom k 31.12.2020 bol 141 756,28 €.

Predpokladaný budúci vývoj činnosti účtovnej jednotky na rok 2021.

SBD I neplánuje v roku 2021 meniť svoj predmet činnosti a finančné hospodárenie bude riadiť v intenciách dosiahnutia minimálne vyrovnaného hospodárenia.

Stav nedoplatkov na nájomnom k 31.12.2020

K 31.12.2020 evidujeme celkovo nedoplatky na nájomnom vo výške 141 756,28 €. Kumulovaný stav nedoplatkov /stav nedoplatkov vrátane preplatiek na účte nájomného – vlastníci a nájomcovia platiaci nájomné vopred / predstavuje čiastku 52 097,78 €. Z celkového stavu pohľadávok na nájomnom predstavujú pohľadávky do 500 € čiastku 26 214,49 € a nad 500 € 115 541,79 €. K najväčším neplatičom nad 500 € patria :

A/ Návrh na dobrovoľnú dražbu

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2020	Istina v € k 31.3.2021	Iné pohľadávky v €
Uličný Marcel	ČSA 6-8	5 477,47	6 262,12	1 506,11
Mattová Mária	Havanská 11	3 485,56	3 485,56	2 644,43
Pavonič Róbert	ČSA 19	2 771,80	3 178,77	468,03

B/ Návrh na výpoveď z nájmu

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2020	Istina v € k 31.3.2021	Iné pohľadávky v €
Halajová Kamila	Aténska 1	3 251,88	3 773,79	492,39
Nagyová Zuzana	Aténska 3	3 314,82	3 961,02	352,38
Palencsár István	Viedenská 1	2 168,31	2 413,10	481,28

C/ Aktualizovaná výška dlhu u žalovaných dlžníkov so stavom účtu nájomného

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2020	Istina v € k 31.3.2021	Iné pohľadávky v €
Kardoš Jozef /A/	Tatranská 1	272,94	664,41	449,89
/A/	Novomeského 5	1 076,21	1 442,03	164,57
/A/	Novomeského 1	772,29	772,29	147,41
Peško Milan /B/	Viedenská 12	1 134,27	746,46	62,-
Háp Norbert /A/	Helsinská 22	969,44	1 137,08	303,49
Lukoviny Peter /B/	Bukureštská 30	409,34	617,09	11,43
Oroszová Mária /B/	Aténska 15	581,62	699,95	104,69
Volčko Anton /A/	Branisková 5	1 350,87	1 577,61	340,35
Bendíková Monika/A/	Viedenská 7	1 432,87	2 033,86	1 314,05
Kalmár Peter /A/	Branisková 4	501,22	165,44	1 583,25
Příbenská Ivana /A/	Helsinská 8	96,90	101,14	266,04
Komendát Rastislav/A	Viedenská 34	1 158,18	1 638,18	327,31
Barger Ján /A/	Novomeského 5	775,75	560,99	149,76
Lehotská Viera /A/	Novomeského 3	1 577,47	1 959,37	78,11
Šoltés Michal /B/	Viedenská 1	0,-	409,98	304,84
Šmajdová Edita	Dargovská 1	549,33	732,95	24,58
Onderko Pavol /B/	Aténska 1	476,30	476,30	68,22

D/ Návrh na súdne vymáhanie

Meno:	Ulica	Istina v € k 31.12.2020	Istina v € k 31.3.2021	Iné pohľadávky v €
Focková Lupáčová /A/	Madridská 3	1 124,56	1 314,26	360,97
Tarbaj Michal /A/	Branisková 7	1 813,28	2 005,37	281,94
Žuravlovová Adriana /B/	Havanská 10	849,49	692,75	62,44
Till Juraj /A/	Hutnícka 6	594,60	946,56	-
Švigar Vladimír /A/	Hutnícka 18	838,36	1 000,33	85,-
Štefančin Lukáš /B/	Bukureštská 30	840,28	1 112,22	-
Balázsová Jana /B/	Aténska 4	756,37	955,31	63,67
Dadejová Ľubomíra /A/	Aténska 8	843,86	1 122,72	15,17
Bačová Magdaléna /B/	Aténska 20	1 259,84	1 808,45	6,-
Timko Ladislav /A/	Aténska 22	1 739,69	809,88	161,54
Antoško Jozef /B/	Aténska 25	802,94	1 342,62	10,86
Paulický Eugen ml. /A/	Helsinská 2	888,04	1 066,53	110,42

E/ Iné

Podané na súd	Meno	Ulica	Istina v € k 31.12.2020	Istina v € k 31.3.2021	Evidované iné pohľadávky v €
05/2020	Jančík Július /A/ - zomrel	ČSA 25	5 100,88	5 584,45	852,47
9,10/2020	Piljalová Terézia /B/-výpoveď nájmu nie je právoplatne rozhodnuté	Havanská 11	6 754,52	6 104,52	2 724,61
01/2020	Sárkoziová Katarína /B/ Vyhlásený konkurz	Helsinská 24	308,71	308,71	130,20

F/ Dlh zaplatili:

Meno	Ulica	K 31.12.2019 nedoplatok €	K 31.12.2020 nedoplatok €
Fotul Miroslav	Vojenská 1-3	3 603,33	uhradené
Bosák Rudolf	Viedenská 17	2 960,99	uhradené
Fajnor Gabriel	Helsinská 12	1 657,80	uhradené
Dupkala Anton	Madridská 3	584,10	uhradené

Podrobnejšia správa o súdnom vymáhaní nedoplatkov je v samostatnej časti pod názvom Právne služby. Môžeme taktiež konštatovať, že neustálou prácou s neplatičmi/upomienky, posledné výzvy/ sa nám darí udržiavať stav nedoplatkov na únosnej miere, aj napriek celosvetovej pandémie COVID-19, ktorá má vplyv na zamestnanosť a tým pádom na stav pohľadávok na nájomnom.

Správa a údržba bytového fondu za obdobie I. až XII. 2020

Hneď v úvode je nutné poznamenať, že činnosť družstva bola poznačená pandemickou situáciou, ktorá z časti sťažovala zabezpečovanie plnenia úloh. No aj napriek tomu sme v rámci správy a údržby bytového fondu SBD zabezpečovali všetky činnosti súvisiace s prevádzkou a údržbou ako aj obnovou bytových domov. V rámci preventívnej údržby boli na sídlisku Kuzmányho, Ťahanovce a Podhradova zabezpečené činnosti súvisiace s revíziami výtahových zariadení, plynových, elektroinštalčných rozvodov, bleskozvodov a rozvodov médií ako aj ďalších činností. Revízie sa vykonávali podľa vopred odsúhlaseného harmonogramu. Revízie plynových zariadení boli realizované pracovníkmi údržby SBD I. v zmysle vypracovaných harmonogramov v termínoch na to určených príslušnou normou s následným odstránením závad. Revízie elektroinštalácie a bleskozvodov pre bytové domy v našej správe vykonáva Ing. František RIDARČÍK v zmysle platných noriem.

Za obdobie I až XII..2020 našou údržbou boli vykonané čiastočné modernizácie výtahových zariadení, ktorá pozostávali z výmeny výtahových strojov a to v bytových domoch Floriánska č.4 (250 kg), Tatranská č.1 a 3 (320 kg, 500 kg), Branisková č.1,3 (500kg), výmena rozvádzača v bytovom dome Havanská č.12., výmena trakčných kolies v bytových domoch Havanská č.11, Pekinská č.18.

V mesiaci august bolo firme OTIS Výťahy s.r.o. odovzdané stavenisko – Karpatská č.3 kde sa realizovala Kompletná rekonštrukcia dvoch kusov výtahových zariadení. Práce boli ukončené v mesiaci november 2020. Financovanie bolo zabezpečené formou úveru zo ŠFRB.

V mesiaci november 2020 boli zahájené práce – Kompletná rekonštrukcia výtahového zariadenia na bytovom dome Československej armády č.10, firmou Pardubice Výťahy a ukončené v mesiaci december 2020. Financovanie bolo zabezpečené formou úveru zo ŠFRB.

Na bytovom dome kpt. Nálepku č.1,3,5 sa v mesiaci október realizovala výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch domu firmou DIÓDA s.r.o..

Za sledované obdobie sa na domoch v našej správe realizovali opravy väčšieho aj menšieho charakteru podľa požiadaviek vlastníkov bytov, ktoré boli odsúhlasené na domových schôdzach a realizované vlastnou údržbou a práce väčšieho rozsahu dodávateľskými firmami.

V marci 2020 sa realizovalo na bytovom dome L. Novomeského č.3 odizolovanie resp. izolácia proti vode a vlhkosti okolo časti bytového domu firmou TRV izolácie s.r.o. Stanča. Financovanie bolo zabezpečené z fondu opráv a údržby bytového domu.

Na bytovom dome Magurská 5,7,9 sa zrealizovala Rekonštrukcia strechy firmou IZOLPLAST s.r.o., Košice. Financovanie bolo zabezpečené z fondu opráv a údržby bytového domu a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Rekonštrukcia strechy sa zrealizovala firmou IZOLA Košice s.r.o. aj na bytovom dome Helsinská č.20. Práce boli ukončené v októbri 2020. Financovanie bolo zabezpečené z fondu opráv a údržby bytového domu.

Maľby a nátery spoločných priestorov za sledované obdobie sa realizovali na bytových domoch Magurská č.2,L.Novomeského č.1 firmami O.P.R s.r.o., Group s.r.o. a živnostníkom p.Solčanský, na sídlisku Ťahanovce sa maliarske práce realizovali v bytových domoch Aténska č.21 a Aténskej č.5,Helsinska č.3,7,5,2, Aténska č.5, Viedenská č.11 živnostníkmi p. Pilip, firma BAK-p. Boška,O.P.R. s.r.o.,JK Profi

Montáž kamerových systémov sa v mesiaci január realizovalo v bytových domoch L.Novomeského č.3 firmou GALARMTECH s.r.o., Branisková č.14,16,18 a v mesiaci apríl firmou ANTIK Telecom s.r.o. na Braniskovej č.14,16,18 a na Aténskej č.25.

Montáž digitálneho systému a výmena domácich telefónov sa realizovalo v BD Kuzmányho č.21 firmou BenTel s.r.o., Bukureštská č.29, Havanská č.13, Aténska č.19, Helsinská č.1, Aténska č.18, Viedenská č.29 firmou KENY – Vladimír Kebísek.

Čistenie a impregnácia fasády sa realizovala na bytových domoch Magurská č.2, Karpatskej č.3 a Kuzmányho č.31,33 firmou SANA top Východ s.r.o. .

Výmena dverí a okien sa realizovali na bytových domoch L.Novomeského č.1, Viedenská č.1,11,22,16, Havanská č.7,15,10,11 Bruselská č.4, Aténska č.8, Aténska 7,15,Helsinsá 5,2,4 firmami MARBOX s.r.o., KENY Vladimír Kebísek, Nové okno s.r.o., Domáci servis s.r.o., Oceľové dvere s.r.o.,O.P.R. s.r.o., Rupiose mini servis.

Na bytovom dome Vojenská č.7,8,9 sa za sledované obdobie namontovali závetria pri vstupoch ako aj montáž madiel v spoločných priestoroch domu. Práce realizovala firma Profilexan s.r.o a firma Robin Slovakia s.r.o.. Na bytovom dome Vojenská č.4,5,6 sa realizovala montáž záveterných stien s lexanom živnostníkom L.Mitrom.

Prístrešky a okapové zvody nad vstupmi sa realizovali na BD Floriánska č.4,6 firmou Rupiose – Peter Bujaky a montáž prístreškov na BD Branisková č.14,16,18,20,22,24 firmou O.P.R. s.r.o.

Výmena PVC podlahoviny v celom bytovom dome Viedenská č.11 zrealizovala firma EK PLAST s.r.o., pokládka dlažby pred vstupmi a v spoločných priestoroch v bytových domoch Helsinská 3,5,7, Bukureštská 30, Bruselská č.2 realizovali firmy BAK – Boška, živnostník Kristián Marcinaško, Zabrastav s.r.o..

Montáž hybridných odvetrávacích hlavíc sa v mesiaci október 2020 realizovala na bytovom dome Karpatská č.1 Ing. F.Ridarčíkom.

Vlastnou údržbou boli vykonávané práce menšieho rozsahu, hlavne čo sa týka vodoinštalácie – výmena vodomerov v bytoch v zmysle platných noriem a vo vopred naplánovaných termínoch, vrátane zabezpečovania havarijnej služby.

Jarnú deratizáciu a dezinfekciu v domoch v našej správe vykonávala firma ASANARATES s.r.o..

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

Činnosť stavebného dozoru v súvislosti s údržbou resp. obnovou bytových domov bola zabezpečovaná odborne spôsobilou osobou v rámci vlastných kapacít. Výkon činnosti stavebného dozoru spočívala okrem spracovanie žiadosti za účelom získania štátnych prostriedkov z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky aj v kontrole prebiehajúcich stavebných prác, dodržiavanie zmluvných podmienok ako aj odstraňovanie reklamovaných väd v rámci záručnej doby na obnovených a zateplených objektoch.

SBD I KE, okrem spomínaných činností zabezpečuje v rámci TV vysielania cestou káblovej televízie technickú pomoc vysielateľom a to v rozsahu prvotnej komunikácie medzi abonentom a servisným strediskom, evidenciou abonentov (zmlúv) a podpornú činnosť pri vyhľadávaní kontaktov na bytové jednotky v sporných technických problémoch.

Na domoch v našej správe boli za obdobie I až XII. 2020 preinvestované finančné prostriedky vo výške **1 622 950 €** čo je zhruba o 200 tis. menej ako v predošlom roku.

Uvedené je možné pripísať na vrub zlej pandemickej situácií, ako bolo v úvode spomenuté.

Tepelné hospodárstvo

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

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

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

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

V priebehu hodnoteného obdobia bola z dôvodu končiacej sa životnosti batérií v EPRVN t.j. 10 rokov zabezpečená výmena za EPRVN s diaľkovým odpočtom v objektoch: Viedenská 30-38, Viedenská 19-31, Pekinská 14, Branisková 5,7, Branisková 14,16,18 a Branisková 20,22,24. Objekt Havanská 10,11,12 si na svojej ČS odsúhlasil výmenu odparovacích PRVN za EPRVN s diaľkovým odpočtom. Súčasne na energetickom stredisku bol vypracovaný zoznam objektov, ktorým z dôvodu končiacej sa životnosti batérií je potrebné vymeniť EPRVN v najbližšom období. Uvedený zoznam bol predložený organizačnému referátu z dôvodu doplnenia bodu programu na najbližšiu schôdzu vlastníkov a nájomcov bytov. Vzhľadom na situáciu súvisiacu s COVID 19 nebolo možné u všetkých objektoch zrealizovať schôdze, resp. písomné hlasovania o výmene EPRVN po dobe životnosti.

Vzhľadom aj na túto situáciu, energetické stredisko oslovilo všetkých zástupcov vlastníkov a nájomcov bytov, ktorý majú ešte odparovacie PRVN za možnosť výmenný za EPRVN s diaľkovým odpočtom.

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

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

Jednou z kľúčových úloh, ktorú v hodnotenom období energetické stredisko okrem iných dôležitých úloh zabezpečovalo, bola úloha súvisiaca s komplexným zabezpečením odpočtov a prípravou podkladov potrebných pre vyúčtovanie nákladov za teplo, TÚV, SV a ZV ako aj samotnou realizáciou vyúčtovania. Pracovníci energetického strediska vykonávali v priebehu mesiaca január dodatočné odpočty jednotlivých médií v bytoch, ktoré neboli sprístupnené v termíne vykonávania odpočtov. Zároveň v priebehu mesiaca január vykonávali pracovníci energetického strediska diaľkové odpočty EPRVN v objektoch: Pekinská 16,18, Aténska 1,2,3,4, Bruselská 2,3, Madridská 1, Viedenská 16-28, Viedenská 13,15,17, Helsinská 9,11,13, Gerlachovská 3,5,7, Florianská 4,6, Dargovská 1, Karpatská 1,2, L. Novomeského 3,5, kpt. Nálepku 1,3,5, Kuzmányho 21,23,25,27 a v objektoch Viedenská 28, Florianská 4,6 a Karpatská 1 aj odpočty bytových vodomerov. Pri spracovaní odpočtov boli vyselektované zvýšené spotreby v jednotlivých bytoch. O týchto skutočnostiach boli vlastníci bytov informovaní. Následne pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly správnosti vykonania koncoročných odpočtov. V priebehu roku 2020 boli vykonávané aj námatkove kontroly v bytoch kde bola zaznamenaná extrémne nízka, respektíve vysoká spotreba.

Zhodnotenie zabezpečovania dodávok tepla a TÚV.

Dodávku tepla za uplynulé obdobie možno hodnotiť nasledovne:

1. Dodávka tepla z vlastných zdrojov

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

2. Dodávka tepla z externých zdrojov

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

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

Ďalším a nie menej závažným dôvodom zavzdušňovania systému bola skutočnosť výmien vykurovacích telies počas letných mesiacov prostredníctvom cudzích firiem. Po spustení vykurovacieho média na danej stúpačke dochádza k neodbornému napusteniu systému ÚK, ako aj neprekontrolovaniu otvorenia uzatváracích a regulačných ventilov. Veľký podiel v zavzdušnení

horných rozvodov ÚK je zapríčinený uzatvorením termoregulačných hlavíc mimo vykurovacej sezóny vo väčšine bytov. Z uvedeného nedostatku nedôjde k 100% naplneniu systému ÚK a tým aj následnému odvzdušneniu systému kúrenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analýza fakturovaných spotrieb tepla na vykurovanie a prípravu TÚV od dodávateľov za fakturačné obdobie roku 2020

Spotreba tepla na vykurovanie objektov v správe SBD I. Košice za hodnotené obdobie bola celkovo 21 114 852 kWh čo predstavuje oproti roku 2019 nárast o 855 237 kWh. Čo sa týka tepla na prípravu TÚV táto bola za hodnotené obdobie spotrebovaná vo výške 4 945 237 kWh čo je v porovnaní s rokom 2019 nárast o 443 351 kWh.

Prehľad spotrieb podľa jednotlivých dodávateľov uvádzame nasledovne:

TEHO s.r.o.

Dňa 26.3.2021 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEHO s.r.o. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2020 v celkovej výške 4 481 323,65 € vrátane DPH.

Jednotkové ceny tepla za rok 2020 pre dodávateľa tepla TEHO s.r.o. schválené ÚRSO boli stanovené ako dvojzložkové (variabilné - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixné - za regulačný príkon odberného zariadenia).

Pre odberateľov napojených na odovzdávacie stanice tepla a plynové kotolne boli pre rok 2020 stanovené maximálne a prehodnotenú (fakturovanú) jednotkové ceny tepla (vrátane DPH) nasledovne:

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
Od 1.1. do 31.12.	Variabilná zložka	0,0536	0,0517

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
Od 1.1. do 31.12	Fixná zložka	321,4686	320,1074

Jednotková cena vodného a stočného na prípravu TÚV:

Od 1.1. do 31.12.2020 - 2,78784 €/m³ - (vrátane DPH).

TEPLO:

Celková spotreba tepla na vykurovanie pre objekty v správe SBD I. Košice, v roku 2019 bola 19 000 839 kWh a v roku 2020 bola 19 818 686 kWh, čo predstavuje nárast o 817 847 kWh (4,30%). Na objektoch na sídlisku Kuzmányho bol zaznamenaný nárast o 477 816 kWh (4,54 %), na sídlisku Podhradová nárast o 12 916 kWh (7,62 %) a na sídlisku Ťahanovce nárast o 327 115 kWh (3,93 %).

Nárast spotrieb bol spôsobený pandémiou COVID-19, t.j. vlastníci a nájomcovia bytov sa počas hodnoteného obdobia zdržiavali väčšinou v bytoch.

Priemerná merná spotreba tepla podľa jednotlivých sekčných meračov tepla je 57,055 kWh/m². U zateplených objektov je priemerná merná spotreba tepla 54,087 kWh/m² a u nezateplených 51,842 kWh/m².

V priebehu roku 2020 pracovníci energetického strediska vykonávali kontroly stavov sekčných meračov na jednotlivých sekciách a porovnávali s fakturovanými množstvami tepla.

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

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

TÚV:

Celková spotreba tepla a množstva vody na prípravu TÚV v roku 2019 bola 14 019 084 kWh (163 004 m³) a v roku 2020 bola 14 404 484 kWh (170 448 m³), čo predstavuje nárast o 385 401 kWh (7 444 m³). V roku 2019 bola priemerná spotreba 12,42 m³/osobu/rok a v roku 2020 bola 13,00 m³/osobu/rok.

Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2019 86,005 kWh/m³ a v roku 2020 84,510 kWh/m³.

TEKO a.s.

Dňa 18.3.2021 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od TEKO a.s. na ÚK a TÚV za obdobie roku 2019 v celkovej výške 92 177,71 € vrátane DPH.

Jednotkové ceny tepla za rok 2020 pre dodávateľa tepla TEKO a.s. schválené ÚRSO boli stanovené ako dvojzložkové (variabilné - za skutočne odobraté množstvo tepla a fixné - za regulačný príkon odberného zariadenia).

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

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
Od 1.1. do 31.12.	Variabilná zložka	0,0490	0,0476
		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia ÚRSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
Od 1.1. do 31.12.	Fixná zložka	188,7896	187,4609

TEPLO:

Fakturovaných za rok 2020 bolo na ÚK 724 690 kWh čo predstavuje nárast spotreby oproti roku 2019 o 25 310 kWh (3,62 %). Priemerná merná spotreba tepla je 68,178 kWh/m².

TÚV:

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2020 fakturovaných 338 080 kWh (5 334 m³) čo predstavuje nárast tepla na prípravu TÚV oproti roku 2019 o 13 130 kWh tepla na prípravu TÚV. Spotreba vody na prípravu TÚV bola vyššia o 403 m³ oproti roku 2019. Priemerná merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2020 63,382 kWh/m³ a v roku 2019 65,899 kWh/m³. V roku 2020 bola priemerná spotreba 15,78 m³/osobu/rok a v roku 2019 bola 14,59 m³/osobu/rok.

Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o.

Dňa 23.4.2021 obdržal energetický úsek konečnú faktúru od dodávateľa tepla Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o. za dodávku tepla a TÚV za obdobie roku 2019 z DOST 1225 pre objekt ČSA 6,8,10.

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

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kWh	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kWh
Od 1.1. do 31.12.	Variabilná zložka	0,0533	0,0514

		Maximálna j.c. v zmysle rozhodnutia URSO €/kW	Prehodnotená (Fakturovaná) j.c €/kW
Od 1.1. do 31.12.	Fixná zložka	343,9339	326,5693

TEPLO:

Fakturovaných bolo na ÚK 463 800 kWh čo predstavuje nárast spotreby oproti roku 2019 o 4 200 kWh (0,91%). Merná spotreba tepla je 97,014 kWh/m².

TÚV:

Na prípravu TÚV bolo za fakturačné obdobie roku 2020 fakturovaných 202 672 kWh (2 125 m³) čo predstavuje nárast tepla na prípravu TÚV oproti roku 2019 o 44 820 kWh tepla na

prípravu TÚV, zároveň bol zaznamenaný pokles množstva vody o 78 m³. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV bola v roku 2019 77,836 kWh/m³ a v roku 2020 95,375 kWh/m³. Merná spotreba tepla na prípravu TÚV je značne vysoká v porovnaní s inými DOST. Uvedená vysoká spotreba tepla na prípravu TÚV je spôsobená veľmi nízkou spotrebou 13,44 m³/osobu/rok, ale hlavne z dôvodu požiadavky vlastníkov bytov na zrušenie nočného útlmu.

Plynová kotolňa J. Bačika

Spotreba plynu v plynovej kotolni pre výrobu tepla na ÚK za rok 2020 bola 10 076 m³ čo predstavuje nárast oproti roku 2019 o 723 m³. V uvedenom objekte bola merná spotreba za rok 2020 117,890 kWh/m².

Celkové náklady plynovej kotolne na výrobu tepla predstavovali v roku 2019 10 232,50 €, čo predstavuje nárast oproti roku 2019 o 976,04 €.

Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s.

SV:

Jednotková cena studenej vody bola pre rok 2020 stanovená na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 0267/2017/V vo výške 2,7878 €/m³ pre byty a nebytové priestory vrátane DPH.

Celková fakturovaná spotreba studenej vody v roku 2020 bola 265 454 m³ čo predstavuje nárast oproti roku 2019 o 4 890 m³.

Ročná spotreba SV podľa jednotlivých odberných miest sa pohybovala od 11,8 do 27,8 m³/osobu/rok resp. 32,3 do 76,0 l/osobu/deň, čo je v priemere 20,5 m³/osobu/rok resp. 56,0l/osobu/deň za hodnotené obdobie.

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

Ročná spotreba na odberných miestach kde sa odoberá iba SV pričom so studenej vody si jednotliví odberatelia pripravujú TÚV individuálne napr. ulica J. Bačika, Kavečianska cesta a Vihorlatská sa pohybovala od 17,7 do 56,2 m³/osobu/rok resp. 48,3 do 153,5 l/osobu/deň.

Rozbor strediska údržby za rok 2020

Základnou činnosťou strediska údržba v roku 2020 bolo zabezpečovanie základných úloh v oblasti údržby a opráv družstevného bytového fondu v rámci zabezpečovania havarijnej služby.

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

Opravy a údržbu, ako aj revízie výťahových zariadení zabezpečovalo stredisko výťahov pre 201 výťahových zariadení. Po dohode so zástupcami vlastníkov bytov, stredisko údržba, v objektoch, kde výťahové zariadenia boli značne opotrebované a nespĺňali už príslušné technické normy, pristúpilo k výmenám opotrebovaných častí, alebo rovno k modernizácii príslušných výťahových zariadení s prihliadnutím na finančné možnosti danej samosprávy. Vykonávali sa prevažne výmeny rozvádzačov a výťahových strojov.

Činnosť v oblasti všeobecnej údržby bola zabezpečovaná pracovníkmi strediska údržba v profesiách voda – kúrenie, plyn a elektro. Práce v tejto oblasti boli realizované na základe požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov s ktorými boli odsúhlasené materiálové a finančné náklady, potrebné na realizovanie údržby a opráv pred zahájením prác. Počas uplynulého obdobia, bolo zrealizovaných 1 194 pracovných príkazov. Ďalšou dôležitou úlohou v hodnotiacom období bolo aj zabezpečenie overovania vodomeroch. Tieto práce boli realizované v spolupráci s energetickým strediskom, podľa vypracovaného harmonogramu overovania vodomeroch na studenú a teplú vodu , podľa príslušných noriem a vyhlášok.

V období roka 2020 stredisko údržba realizovalo vlastným revíznym technikom plynu aj predpísané revízie plynu, podľa vopred vypracovaného harmonogramu. Súčasťou realizácie revízií plynu, bolo aj odstraňovanie zistených závad.

Nákupom a prípravou materiálu pre potreby výkonu strediska údržba, boli poverení samostatní pracovníci údržby, ktorí sú priamo hmotne zodpovední za zverené skladové zásoby. Aby nedochádzalo k zvyšovaniu skladových zásob, príprava materiálu bola realizovaná individuálne podľa požadovaných a vopred odsúhlasených prác.

Činnosť a chod strediska údržba, bola zabezpečovaná prostredníctvom desiatich pracovníkov, z toho dvaja sú THP. Pre referenčné a prepravné účely, boli vyčlenené tri motorové vozidlá, ktoré slúžili aj k zabezpečeniu nepretržitej havarijnej služby.

Celkový hospodársky výsledok strediska údržba za hodnotiace obdobie je zisk vo výške 4 637 € pri celkových nákladoch 325 813 € a dosiahnutých výnosoch 330 450 €.

Právne služby za rok 2020

I.

Problematika súdnych sporov

1.1.

Počas roku 2020 boli na súde žalovaní všetci neplatiči, pri ktorých ma SBD I Košice požiadalo o vyriešenie sporu súdnou cestou.

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

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

Celý rok bol ale poznačený opatreniami súvisiacimi s ochorením covid 19 v dôsledku čoho súdy veľkú časť roka nepojednávali a súčasne existovali aj obmedzenia súvisiace s ukončovaním nájmu a zákazom realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou.

1.2.

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

Súdne spory, kde je žalobcom SBD I Košice

1. SBD I Košice / Mesto Košice o zaplatenie 14.166,68 € s prísl. Súd vo veci rozhodol rozsudkom tak, že zaviazal žalovaného k úhrade žalovanej sumy. Voči rozsudku podalo Mesto Košice odvolanie o ktorom rozhodol Krajský súd Košice dňa 20.5.2020 tak, že rozsudok súdu I. inštancie v celom rozsahu potvrdil. Medzičasom už došlo k úhrade dlžnej sumy zo strany Mesta Košice.

2. SBD I Košice / Mesto Košice o zaplatenie 13.522,74 € s prísl. Vo veci rozhodol Okresný súd Košice I v 09 2020 tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovel. Voči rozsudku podal žalovaný odvolanie o ktorom nie je k dnešnému dňu rozhodnuté, avšak očakávam, že dôjde k potvrdeniu rozsudku súdu I. inštancie.

3. SBD I Košice / Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice o určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na ul. Floriánska 2 Košice. Spor sa začal 29.4.2013. Súd žalobu zamietol s odôvodnením, že podľa jeho názoru sme pri prevode bytov previedli vlastníkom aj nebytový priestor. Krajský súd v 02/2020 rozsudok potvrdil. Voči uvedenému rozsudku sme podali dovolanie o ktorom zatiaľ nebolo rozhodnuté a konanie je vedené na NS SR pod číslom konania: 9Cdo/195/2020.

Súdne spory, kde je žalovaným subjektom SBD I Košice

1. Vlastníci bytov Kuzmányho 55 Košice a Floriánska 2 Košice / SBD I Košice o zaplatenie 22.956,71 € s prísl. Uvedený spor súvisí so súdnym sporom o určenie vlastníckeho práva uvedeným vyššie pod bodom 3. Tento spor bol prerušený do okamihu rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva. Nakoľko Krajský súd už v predmetnej veci rozhodol, vo veci sa opätovne koná. Žalobca súčasne medzičasom rozšíril žalobu a k dnešnému dňu požaduje úhradu sumy 88.630,80 € s prísl. Zároveň v uvedenom konaní požaduje aj vydanie rozhodnutia o vypratání nebytového priestoru (presnejšie 2 priestorov na ulici Kuzmányho 55 a Floriánska 2 Košice). Šetrením bolo zistené, že 1 priestor (miestnosť o výmere 11 m² kde sa v minulosti nachádzala trafika bol skutočne vždy vo vlastníctve žalobcov nakoľko ide o spoločnú časť bytového domu). Z uvedeného dôvodu sme žalobcom vyplatili bezdôvodné obohatenia rovnajúce sa výške úhrad za ktoré sme tento priestor v žalovanom období prenajímali. Zároveň sme žalobcov vyzvali aby uvedený priestor zápisnične prevzali. Do dnešného dňa sa tak nestalo a to napriek tomu, že sme uvedený priestor vymaľovali, vypratali a nad rámec našich povinností sme v tomto priestore osadili aj WC. Žalobcovia priestor protiprávne odmietajú prevziať z dôvodu, že máme v priestore odstrániť trezor, ktorý je súčasťou pultíka pri WC. Uvedenú okolnosť sme oznámili súdu s tým, že kľúče od tohto priestoru si môžu žalobcovia kedykoľvek prevziať a sú v omeškaní so splnením svojej povinnosti. V predmetnej veci súd vytýčil pojednávanie na 09 2021. Požiadali sme o prerušenie konania do okamihu kým NS SR nerozhodne o nami podanom dovolaní, súd ale návrh neakceptoval.

2. Ervín Šadibol / SBD I Košice o určenie neplatnosti dražby bytu . Súd I. inštancie žalobe vyhovel. Voči rozsudku sme podali odvolanie . Krajský súd Košice rozhodnutie súdu I. inštancie potvrdil. Voči rozhodnutiu sme podali dovolanie, o ktorom zatiaľ nebolo rozhodnuté a konanie je vedené na NS SR č.k. 8Cdo/209/2020.

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

4. P.B. Capital / SBD I Košice a spol. o určenie vlastníckeho práva . Konanie bolo začaté 15.4.2011. Žaloba je právoplatne zamietnutá. Vo veci ale žalobca podal dovolanie na NS SR a o dovolaní zatiaľ nie je rozhodnuté a vec je vedená na NS SR pod číslom konania 2Cdo/277/2019.

Zároveň v priebehu roka prebiehali viaceré konania ohľadom žalôb podaných v minulých rokoch. Celkovo je z minulých období neukončených 64 súdnych sporov.

V priebehu roku 2020, boli na súde podané žaloby voči nasledovným neplatičom (časť z nich je právoplatne skončená a žalovaný dlh uhradený):

Monika Bendíková Viedenská 7 : voči neplatičke bola podaná žaloba na zaplatenie 1182,45 €. Po podaní žaloby dlžníčka uhradila dlh okrem príslušenstva a trov konania. Rozsudkom OS Košice I 15C/11/2020 ju súd zaviazal uhradiť úroky z omeškania a trovy konania. Rozsudok je právoplatný.

Anton Volčko Braniskova 5 : voči neplatičovi bol podaný návrh na zaplatenie 1329,79 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Michal Tarbaj, Braniskova 7 : žaloba podaná nebola, podľa mojich evidenčných poznámok z dôvodu úhrady dlhu.

Michal Šoltés Viedenská 1 : voči neplatičovi bol podaný návrh na zaplatenie 1563,25 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Edita Šmajdová, Dargovská 1 : voči neplatičke bola podaná žaloba na zaplatenie 1274,53 €. Po podaní žaloby dlžníčka čiastočne uhradila dlh. Súd vo veci schválil súdny zmier na uhradenie 364,18 € plus príslušenstvo. Rozhodnutie súdu je právoplatné.

Peter Kalmár, Branisková 2,6 : voči neplatičovi boli podaná 2 návrhy na vydanie platobného rozkazu na sumu 1158,08 € a 2773,43 €. Vo veci súd vydal platobné rozkazy, oba sú právoplatné. **V prípade, ak dlh menovaného presahuje 2000 € na istine odporúčam iniciovať výkon záložného práva pretože ide o chronického neplatiča.**

Anton Dupkala Madridská 3 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1391,25 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Pavol Onderko, Aténska 1 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 2005,78 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Ivana Pribenska Helsinská 8 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1446,85 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Jozef Kardoš, Tatranská 1 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 601,47 €. Súd vo veci rozhodol rozsudkom, ktorý je právoplatný.

Kamila Halajová, Aténska 1 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 973 € a o zaplatenie 1863,18 €. Súd vo veci vydal 2 platobné rozkazy, ktoré sú právoplatné. **V prípade ak dlh menovanej presahuje 2000 € na istine odporúčam iniciovať výkon záložného práva pretože ide o chronického neplatiča.**

Zuzana Nagyová, Aténska 3 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1413,96 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Milan Peško, Viedenská 12 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 2040,39 €. Žalovaný pod podaní žaloby dlh uhradili, preto bola žaloba vzatá späť a súd konanie zastavil.

Norbert Háp, Helsinská 12 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1314,63 €. Súd vo veci rozhodol platobným rozkazom, ktorý je právoplatný.

István Palencsár, Viedenská 1 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1241,25 € a druhá žaloba o zaplatenie 1923,52 €. Voči platobným rozkazom podal dlžník odpor. Žiadne z rozhodnutí súdu nie je právoplatné. **Vzhľadom na to, že dlžník je chronický neplatič navrhujem zväzenie výpovede z nájmu bytu (jedná sa o nájomcu).**

Katarína Sarkoziová, Helsinská 24 : voči menovanej bol podaný návrh na vydanie platobného rozkazu na sumu 657,10 €. Súd vydal platobný rozkaz, ktorý následne zrušil a konanie zastavil nakoľko bol na dlžníčku vyhlásený konkurz.

Peter Lukoviny Bukurešťská 30 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1161,19 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Komendát Rastislav, Viedenská 34 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 1568,18 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý nie je právoplatný.

Jozef Kardoš, Tatranská 1 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 601,47 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

Ladislav Gomboš, Bukurešťská 29 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 2182,39 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý nie je právoplatný.

Katarína Képešová, L. Novomestského 5 : voči dlžníkovi bola podaná žaloba o zaplatenie 3258,80 €. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý je právoplatný.

II

Iné právne služby

2.1. poradenská činnosť

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

2.2. káblová retransmisia

V priebehu roka 2020 dochádzalo aj k právnemu poradenstvu v oblasti káblovej retransmisie či už vo vzťahu k Rade pre vysielanie pre retransmisiu ale aj vo vzťahu k vysielateľom a vo vzťahu k SOZE ktorá zastrešuje jednotný výber v prospech ostatných organizácii kolektívnej správy a pod. Zároveň došlo k príprave zmluvnej dokumentácie na základe ktorej už výkon káblovej retransmisie pre našich abonentov bude vykonávaný prostredníctvom obchodnej spoločnosti ANTIK TELEKOM s.r.o. s ktorými máme uzavretú zmluvu o spolupráci. Z uvedeného dôvodu došlo koncom roka 2020 k zrušeniu registrácie retransmisie zo strany SBD I Košice.

Správa o stave BOZP a OPP pre SBD I, Košice za rok 2020

I. Úvod

Firma BE-SOFT, a.s. Košice od 1.7.2020 zabezpečuje plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarimi a servis hasiacich prístrojov.

Správa o stave BOZP a OPP bola vypracovaná na základe vykonaných pravidelných kontrol Stavebného bytového družstva I, Košice a jednotlivých bytových domov v jeho správe.

Súčasťou správy z hodnotenia stavu BOZP a OPP je zoznam opakujúcich sa nedostatkov zistených pravidelnými kontrolami, typu porušenia z pohľadu BOZP a OPP s uvedením legislatívneho predpisu a návrhu riešenia – opatrenia.

Na základe vykonávaných kontrol možno konštatovať, že dochádza k priebežnému odstraňovaniu nedostatkov nie len zo strany SBD I, ale aj zo strany jednotlivých vlastníkov príslušných bytových domov.

Použité skratky:

BOZP	- bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci
HaZZ	- Hasičský a záchranný zbor
IP	- Inšpektorát práce
OPP	- ochrana pred požiarimi
PBS	- protipožiarna bezpečnosť stavby

II. Vyhodnotenie stavu BOZP a OPP za jednotlivé prevádzky

Dokumentácia BOZP
Spoločnosť Stavebné bytové družstvo I, Košice má platnú dokumentáciu BOZP aktualizovanú k 15.12.2020. V súčasnej dobe nie je potreba aktualizácia dokumentácie.
Dokumentácia OPP
Spoločnosť Stavebné bytové družstvo I, Košice má platnú dokumentáciu OPP aktualizovanú k 29.09.2021. V súčasnej dobe nie je potrebná aktualizácia dokumentácie.
Vzdelávanie a informovanie zamestnancov v oblasti BOZP a OPP
Oboznámenie zamestnancov (TPP) je vykonávané z dôvodu vyhláseného núdzového stavu pre ochorenie COVID-19 elearningovou formou, oboznamovanie zamestnancov (VPP) je vykonávané individuálne prezenčnou formou v zmysle smernice BP-1 Smernica na určenie podmienok organizácie výchovy a vzdelávania zamestnancov v oblasti BOZP. Opakované školenia BOZP a OPP: termín 19.03.2021 Oboznámenie so vzniknutými pracovnými úrazmi sa bude vykonávať prezenčnou formou, vždy po vzniknutom pracovnom úraze evidovanom a registrovanom. Oboznámenie dodávateľov prác a služieb je zabezpečené prostredníctvom BP-6 Základné podmienky vstupu a postupy na zaistenie BOZP a OPP pre návštevy a dodávateľov prác a služieb.

Kontrolná činnosť BOZP a OPP

Na pracoviskách spoločnosti sa vykonáva pravidelná kontrola stavu OPP v zmysle §14 vyhlášky 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a kontrola stavu BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci:

1 x za 3 mesiace preventívna protipožiarna prehliadka a kontrola stavu BOZP priestorov SBD I, Košice:

- 7.7.2020 – vstupný audit BOZP a OPP, preventívna protipožiarna prehliadka,
- 15.07.2020 – tématická kontrola Hasičského a záchranného zboru Košice,
- 21.07.2020 – odborná príprava protipožiarnej asistenčnej hliadky,
- 06.10.2020 – návšteva BOZP a preventívna protipožiarna prehliadka,
- 15.12.2020 – BOZP a OPP návšteva, preventívna protipožiarna prehliadka (posunutie termínu), školenie pre práce vo výškach s postrojmi.

Obsahom kontroly BOZP a preventívnej protipožiarnej prehliadky bola kontrola:

- aktuálnosti dokumentácie BOZP a OPP,
- vykonávania školení BOZP a OPP,
- 1 x za 12 mesiacov – kontrola alkohol na pracovisku – Kontroly alkoholu v roku 2020 neboli z dôvodu vyhláseného núdzového stavu pre ochorenie COVID-19 vykonávané,
- 1 x za 3 mesiace – kontrola OOPP – záznam v knihe BOZP,
- 1 x za 12 mesiacov - záznam v knihe BOZP,
- porovnania skutočného stavu s dokumentáciou ochrany pred požiarmi,
- zariadení na protipožiarny zásah – hasiacich prístrojov, hydrantov/ suchovodov, požiarneho uzáveru,
- trvalej voľnosti únikových ciest,
- skladovania horľavých látok a manipulácia s nimi,
- prevádzkovania a stavu technických zariadení a technologických zariadení – vykonávanie pravidelných kontrol,
- označenia a vybavenia pracovísk a priestorov príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi.

1x za 12 mesiacov preventívna protipožiarna prehliadka bytových domov:

- PPP vykonané v termíne jún – december 2020 podľa harmonogramu.

Obsahom preventívnej protipožiarnej prehliadky bytového domu bola kontrola:

- trvalej voľnosti únikových ciest z bytových jednotiek, výťahov, chodieb, schodiska, pivníc,
- zariadení na protipožiarny zásah – hasiacich prístrojov, hydrantov/ suchovodov – prístup k nim, vybavenie a označenie,
- rozvodných skríň – prístup k nim a označenie,
- skladovania horľavých látok a zariadení (predovšetkým v pivničných priestoroch).

Nedostatky zo vzniknutých kontrol sú súčasťou správy za každý bytový dom (popisné číslo) samostatne s fotodokumentáciou. Správy boli zverejnené obyvateľom bytového domu za príslušný rok.

V zmysle platných predpisov a harmonogramu bola v roku 2020 na SBD I, Košice a jednotlivých bytových domoch vykonaná pravidelná:

- kontrola prenosných hasiacich prístrojov raz za 12 alebo raz za 24 mesiacov v zmysle §21 ods. (1) vyhlášky 719/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov,
- kontrola zariadení na dodávku vody (vnútorné hydranty/ suchovody) raz za 12 mesiacov v zmysle §15 ods. (2) vyhlášky 699/2004 Z.z. o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov,
- údržba požiarneho uzáveru v zmysle §9 ods. (6) vyhlášky 478/2008 Z.z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru.

Zároveň boli v jednotlivých bytových domoch zverejnené schválené Požiarne poplachové smernice.

Kontrolná činnosť štátnych orgánov

HaZZ – 15.07.2020 Tématická kontrola HaZZ Košice – bytový dom Branisková 9 a 11.

IP – bez kontroly.

Dňa 27.7.2020 bolo zaslané HaZZ Košice Písomné vyjadrenie k Zápisnici z protipožiarnej kontroly k jednotlivým zistením nedostatkom. Zároveň bola zaslaná žiadosť majiteľovi bytu s požiadavkou o zabezpečenie trvalo voľného prístupu k zariadeniam na dodávku vody.

Dňa 7.8.2020 bolo zaslané HaZZ Košice Písomné vyjadrenie k odstráneniu nedostatkov.

Dňa 15.10.2020 bola zaslaná HaZZ žiadosť o predĺženie termínu na zabezpečenie akcieschopnosti núdzového osvetlenia slúžiaceho na evakuáciu osôb.

Pracovné úrazy

Bez pracovných úrazov a nebezpečných udalostí v roku 2020.

Nedostatky bytové domy

Opakujúcim nedostatkom v jednotlivých bytových domoch bola voľnosť únikových ciest z bytových jednotiek, výťahov, chodieb, kde väčšina nájomníkov mala/ má uložené kvety, rôzny nábytok a iné, založenie zariadení na protipožiarnych zásah (hasiace prístroje, hydranty/ suchovody) a rozvodných zariadení.

Zároveň je zo strany nájomníkov vytvorený samostatný vchod v priestoroch, kde sú inštalované rozvodné skrine a zariadenia na protipožiarne zásah, pričom nie je zabezpečený trvalo voľný prístup k ním napr. inštalovaním náhradného kľúča.

Vzhľadom k tomu, že vyššie uvedené bolo konštatované ako nedostatok zo strany HaZZ Košice, ktorá vykonala kontrolu bytového domu Branisková 9 a 11 odporúčame, aby jednotliví vlastníci bytových jednotiek zabezpečovali trvalo voľné prístupy k vyššie spomenutým zariadeniam a voľnosť únikových ciest.

nedostatky – tabuľka

	Dát. zistenia	Nedostatok/úloha	Leg.predpis	Opatrenia	Určenie
OPP	7.7.2020	Projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby nesúhlasí so skutkovým stavom. Predložený projekt je z roku 3/92. V súčasnej dobe prebieha rekonštrukcia vnútorných priestorov budovy.	Zákon 3147/2001 §4k) Vyhláška 94/2004	Odporúčame zabezpečiť zakreslenie zmien a prepočítanie požiarneho zaťaženia	SBD I., Košice

Spracoval: Ing. Katarína Papáčová