

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 2021

Prešov apríl 2022

OBSAH

Ú V O D	3
I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA	3
1. Vyhodnotenie opatrení.....	6
II. BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO	10
1. Sledovanie, nákup, rozúčtovanie nákladov na energiu.....	10
1.1. Teplo na ÚK a prípravu TÚV	10
1.2. Studená voda.....	12
1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom	12
1.4. Prevádzka vlastných kotolní.....	12
1.5. Výmena vodomeroch na SV, TÚV	13
1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.	13
2. Tvorba a čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov	13
3. Zmeny v členskej evidencii a realizácia prevodov bytov do vlastníctva	16
4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby	17
4.1 Realizácia programu obnovy plochých striech bytových domov.....	17
4.2 Realizácia programu odstránenia systémových porúch.....	18
4.3 Realizácia obnovy bytových domov.....	19
4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu	20
4.5. Hygienické nedostatky v bytoch.....	21
4.6. Odstránenie chýb panelových škár	22
4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	22
4.8. Povoľovanie stavieb – zmien stavieb a udržiavacích prác, písomné stanoviská.....	22
4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov	22
III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA	23
1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva.....	23
2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky	25
2.1. Pohľadávky	25
2.2. Záväzky	26
2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory	26
3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia.....	27
4. Zabezpečenie úloh na úseku BOZP, PO, CO	27
4.1. BOZP	27
5. Vybavovanie agendy.....	28
IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK	29
1. Stredisko údržby Bajkalská.....	30
2. Stredisko údržby Karpatská	33
N Á V R H O P A T R E N Í :	37

Správa nezávislého audítora

Stanovisko KK BD Prešov

Prílohy: Tabuľka č.1 – Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za r. 2021

Tabuľka č.2 – Plnenie hospodárskych úloh k 31. 12. 2021

Tabuľka č.3 – Náklady na Správu družstva za obdobie január až december 2021 v porovnaní s rovnakým obdobím r. 2020 v €

Tabuľka č.4 – Súvaha k 31. 12. 2021

Tabuľka č.5 – Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2021

Tabuľka č.6 – Hospodársky plán na rok 2022

Ú V O D

Bytové družstvo Prešov bolo zapísané v podnikovom registri od 15. novembra 1972. V roku 1992 bolo pretransformované z OSBD na Bytové družstvo 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. 2021 Bytové družstvo Prešov celkom spravovalo **376** bytových domov, v ktorých sa nachádza **13 702** bytov. Z uvedeného počtu bolo **724** bytov nájomných a **12 978** bytov vo vlastníctve. Bytové družstvo Prešov spravovalo aj **35** garáží nájomníkov a **262** garáží vlastníkov.

I. HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA

Bytové družstvo Prešov pre rok 2021 malo spracovaný hospodársky plán, ktorý bol schválený na Zhromaždení delegátov dňa 24. mája 2021 písomným hlasovaním.

Celkové hospodárenie Bytového družstva Prešov v roku 2021 prebiehalo podľa schváleného hospodárskeho plánu. Plánované celkové náklady boli splnené na 103,8 % a celkové výnosy na 105%. Sledované hospodárske obdobie ako každoročne bolo ovplyvňované úpravami cien tovarov, energií a služieb. Hospodárenie Bytového družstva Prešov ovplyvňovali aj v roku 2021 spoločensko-ekonomické znaky nášho regiónu a aj 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 2021 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 3 zamestnancov do dôchodku a s tým spojené aj naplnenie Zákonníka práce, Kolektívnej zmluvy a vyplatenie odchodného v celkovej výške 15 150,- €. Samozrejme s tým sú spojené aj daňové a sociálne odvody vo

výške 5 332,80 €, 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 2021 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 2021 pokračovala spolupráca s poisťovňou Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.. Poistenie bolo sprostredkované prostredníctvom Slovenského zväzu bytových družstiev (poistenie na nové hodnoty majetku za výrazného zníženia poistného v prospech bytových domov a taktiež samotného BD Prešov). Zo Slovenského zväzu bytových družstiev podľa schválených pravidiel, BD Prešov obdržalo finančnú dotáciu na preventívne opatrenia pre rok 2021 (v jesenných mesiacoch) vo výške 27 716,39 €.

Ďalšie príjmy nad rámec plánu sme obdržali od Prvej stavebnej sporiteľne a.s., finančný príspevok vo výške 1 000,- €, od Enbra Slovakia s. r. o., finančný príspevok vo výške 1 293,05 €, od REHAU 300,- €.

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 zákon č. 246/2015 Z.z. o správcoch 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.

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 2022 - 2026).

Bytové družstvo Prešov aj v hospodárskom roku 2021 pracovalo s bankovými účtami vlastníkov spravovaných bytových domov. Všetky bankové účty vlastníkov podliehajú ochrane vkladov. Podľa rozhodnutia vlastníkov bytových domov boli založené sporiace účty jednotlivých bytových domov, súvisiace s budúcim čerpaním finančných zdrojov a úverov na obnovu bytových domov. Vlastníkmi bytových domov boli využívané šetriace aj úverové účty pre účely obnovy bytových domov. Bytové družstvo Prešov má ako správca vytvorený samostatný účet správcu. Výnosy z vkladov už nie sú zdrojom príjmov. V roku 2021 nastal prechod z OTP banky fúziou do ČSOB.

V hospodárskom roku 2021 bola na BD Prešov vykoná Slovenskou obchodnou inšpekciou 1 kontrola a 2 kontroly HaZZ v bytových domoch, kde neboli zistené nedostatky, resp. zistené nedostatky boli odstránené v určených termínoch.

Dňa 19.5. - 20.5.2021 sa obhájil recertifikačný audit nad systémom manažérstva kvality. Vzhľadom na nepriaznivú situáciu ohľadom Covid -19 a pri zákaze vychádzania sa recertifikačný audit ISO na Bytovom družstve Prešov vykonal dištančnou formou na základe platného harmonogramu auditu. Cieľom auditu bolo zistiť, či systém manažérstva kvality BD Prešov spĺňa naďalej požiadavky normy STN EN ISO 9001:2016, či družstvo spĺňa platné zákonné, právne a zmluvné požiadavky a je efektívne na uistenie sa, že odôvodnene možno očakávať dosiahnutie klientom stanovených cieľov so zreteľom na efektívnosť pri plnení požiadaviek zákazníka. Pri audite sa nezistila žiadna nezhoda v porovnaní s požiadavkami

normy, audítorský tím však poukázal na námety na zlepšenie systému manažérstva kvality, ktoré družstvo akceptovalo a prijalo nové opatrenia.

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.

Všetci zamestnanci družstva boli 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 2021 pre zamestnancov Bytového družstva Prešov, s prihliadnutím na pandemickú situáciu.

Rok 2021 bol stabilným na strane výnosov napriek zvýšeným nárokom na strane nákladov hlavne v sociálnom zabezpečení miezd, sociálnych odvodov zamestnancov. Hospodárenie naďalej bolo ovplyvňované pokračujúcou situáciou spôsobenou pandémiou. Úprava príspevku na správu implementovaná v 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. Týmito 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 2021 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 29 256,74 €. Uvedený zisk bol dosiahnutý pri celkových nákladoch 2 564 983,- € a celkových výnosoch 2 594 240,- €. Hospodárske výsledky za rok 2021 sú uvedené v tabuľke číslo 1.

Hospodársky výsledok - zisk vo výške 29 256,74 € sa odporúča prerozdeliť:

do sociálneho fondu -	5 256,74 €
do fondu odmien -	24 000,- €

Na základe kladných hospodárskych výsledkov v hospodárskom roku 2021 odporúčame 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 24. mája 2021 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, hl'adať právne kroky ich osamostatnenia. Zároveň venovať zvýšenú pozornosť súčasnej situácii z dôvodu šírenia koronavírusu a 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 2021 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. V priebehu hospodárskeho roka 2021 z dôvodu pandemickej situácie šírenia koronavírusu sa na dennej báze dodržiavali pokyny krízového štábu a úradu verejného zdravotníctva.

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

Bytové družstvo Prešov v hospodárskom roku 2021 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.**

Bytové družstvo Prešov v ťažkom pandemickom období roku 2021 zabezpečovalo aktualizáciu procesov správy Bytového družstva v zmysle noviel zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Je dôležité všetky novely predmetného zákona uplatňovať v dennodennej výkonnej praxi správy. V roku 2022 bude ďalší zamestnanec absolvovať kurz certifikácie pre zabezpečenie zodpovednosti výkonu správy.

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

V roku 2021 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 10.10. 2006 po vykonaní auditu certifikačným orgánom PROCERT Bratislava certifikát manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2001 a následne každoročne sa vykonával dohľad, ktorý potvrdil správnosť manažérskej práce Bytového družstva Prešov. V máji 2021 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. 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 - 2021. 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 2021 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 2021 a následné roky. Audit vykoná Audit TM s. r. o. Ev. č. UDVA č. 368, Ing. Marián Tropp – licencia SKAU č.575, Južná 1506/3 Kežmarok.

BD Prešov v zmysle zákona o účtovníctve zabezpečilo audítorsky dohľad nad hospodárením družstva. Túto činnosť vykonával Audit TM s.r.o., Ev. č. UDVA č.368 Ing. Marián Tropp držiteľ audítorskej licencie SKAU č.575, Južná 1506/3, Kežmarok. Svoju činnosť vykonával v období október 2021 až apríl 2022. Súčasťou dohľadu je spracovaná nezávislá správa audítora.

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

V roku 2021 v zmysle schváleného rozpočtu prevádzalo bytové družstvo obnovovacie a udržiavacie práce na nehnuteľnom majetku BD.

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

Správca opakovane upozorňoval na všetkých schôdzkach v bytových domoch užívateľov bytov na platnosť zákona č. 314/2001 Z.z. „O ochrane pred požiarimi“, 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 2021 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technickú dokumentáciu.

Na základe požiadaviek vlastníkov, schválených uznesení vlastníckymi schôdzkami 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 obvodových plášťov, výmena presklených schodiskových častí, zateplenie pivníc, generálne opravy striech, investície do obnovy rozvodov a výťahov.

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

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

V priebehu hospodárskeho roka 2021 sa vykonalo 24 prevodov bytov.

12) Venovať pozornosť 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 poukáže aj stav pohľadávok.

Stav pohľadávok k

o 31.12.2011	445 tis.€
o 31.12.2012	446 tis.€
o 31.12.2013	438 tis.€
o 31.12.2014	432 tis.€
o 31.12.2015	400 tis.€
o 31.12.2016	312 tis.€
o 31.12.2017	298 tis.€
o 31.12.2018	288 tis.€
o 31.12.2019	266 tis.€
o 31.12.2020	318 tis.€
o 31.12.2021	345 tis.€

Stav predpisu mesačných zálohových platieb k

o 1. 1.2011	1 768 tis.€
o 1. 1.2012	1 892 tis.€
o 1. 1.2013	1 927 tis.€
o 1. 1.2014	1 957 tis.€
o 1. 1.2015	1 891 tis.€
o 1. 1.2016	1 795 tis.€
o 1. 1.2017	1 807 tis.€
o 1. 1.2018	1 829 tis.€
o 1. 1.2019	1 818 tis.€
o 1. 1.2020	1 781 tis.€
o 1. 1.2021	1 872 tis.€
o 1. 1.2022	1 884 tis.€

V roku 2021 pohľadávky za služby spojené s bývaním mierne stúpili. Tento fakt ovplyvnilo viacej faktorov hlavne prebiehajúca zdravotná situácia v SR, ktorá výrazne ovplyvnila aj spôsoby komunikácie s vlastníkami 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 Prešov.

13) V rámci vylepšenia celkových výnosov Bytového družstva Prešov 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 7.834,46 € + 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 6 614,86€
- 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 2021 boli upravené predpisy mesačných zálohových platieb spojených s bývaním k 1. 7. 2021. Je potrebné opätovne upozorniť všetkých užívateľov bytov, že na základe zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v prípade omeškania alebo krátenia platieb za služby spojené s bývaním sa uplatňujú poplatky alebo úroky z omeškania podľa Obchodného a Občianskeho zákonníka a Zmluvy o výkone správy, resp. Dodatkov č.1 a 2. k Zmluve o výkone správy.

15) Aj v roku 2021 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

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

16) Zabezpečiť 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 2021 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 elektronicke 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.

Bytové družstvo Prešov zabezpečovalo krízovú situáciu vyvolanú pandémiou Covid 19 v roku 2021 správu bytov a nebytových priestorov v zmysle nariadení a usmernení vlády Slovenskej republiky, štátnych orgánov, úradu verejného zdravotníctva, odporúčaní Slovenskej obchodnej inšpekcie, usmerneniami Slovenského zväzu bytových družstiev.

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

Z dôvodu nárastu cien stavebných materiálov, nárastu trhových cien nehnuteľností správca BD Prešov pristúpil k prehodnoteniu a aktualizácii poistenia bytových domov. Od 1.1.2022 je majetok pod správou Bytového družstva Prešov poistený v poisťovni UNIQA na nové cenové hodnoty, ktoré odpovedajú trhovým hodnotám nehnuteľností v našom regióne.

19) Pripraviť návrh zmien predpisov Bytového družstva Prešov v zmysle novelizácie legislatívy vyplývajúcej z riešenia krízových situácií v SR.

Bytové družstvo Prešov z dôvodu pretrvávajúcej nejasnej pandemickej krízovej situácie pripravilo návrhy zmien predpisov. Najdôležitejšou zmenou bola zmena a doplnenie Stanov, Volebného a Rokovacieho poriadku BD Prešov, kde sa implementovali krízové situácie a to – vyhlásenie mimoriadnej situácie, vyhlásenie núdzového stavu, vyhlásenie nepredvídanej spoločenskej udalosti. Všetky tieto dokumenty majú platnosť od 24.5.2021.

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 2021	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017
Spravbytkomfort a.s. Prešov	56 382 288	53 033 462	51 255 323	54 290 882	61 709 422
Mestský podnik V.Šariš	1 030 669	920 701	897 888	931 194	1 068 531
Sabyt s.r.o. Sabinov	3 981 846	3 123 808	3 619 124	3 658 111	4 068 125
SPOLU:	61 394 803	57 077 971	55 772 335	58 880 187	66 846 078

Prehľad o spotrebe tepla na dennostupeň D° v kWh:

Ukazovateľ	Rok 2021	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017
Počet dennostupňov D°	3 880,6	3 470,5	3 260,5	3 356,2	3 726,5
Spotreba tepla v kWh na dennostupeň D°	15 821	16 447	17 105	17 544	17 938

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 TUV od jednotlivých dodávateľov v kWh:

Dodávateľ	Rok 2021	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018
Spravbytkomfort Prešov	25 852 384	26 624 962	26 097 186	27 036 356
Mestský podnik V. Šariš	428 966	439 627	438 726	403 454
Sabyt s.r.o Sabinov	2 746 396	2 329 537	2 579 418	2 591 319
SPOLU:	29 027 746	29 394 126	29 115 330	30 031 129

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. 2021 FZ	r. 2021 VZ	r. 2020 FZ	r. 2020 VZ	r. 2019 FZ	r. 2019 VZ
Spravbytkomfort Prešov	204	0,054	204	0,054	204	0,0504
Mestský podnik Veľký Šariš, s.r.o.	205,29	0,0542	205,29	0,0542	209,54	0,0499
Sabyt s.r.o Sabinov	204	0,054	204	0,054	204	0,0504
Sabyt v Lipanoch	223,97	0,063	223,97	0,063	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. daného roku (bytové domy s vlastnou kotolňou) a do 15.06. daného roku (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 2021 budú zverejnené na internetovej stránke www.bdpresov.sk podpričinok - Aktuality - Energetická efektívnosť - rok.

1.2. Studená voda

Od všetkých dodávateľov (VVS plus obce) sme nakúpili 631 605,566 m³ vodného a stočného v celkovej hodnote 1 833 063,88 €, zrážkovú vodu 99 729,578 m³ v hodnote 126 759,54 €.

Odpočty vody v bytoch boli vykonané k 30.06.2021 a k 31.12.2021. Zástupcom vlastníkov bytov sme odporúčali venovať zvýšenú pozornosť odpočtom spotreby vody v jednotlivých bytoch.

Prehľad nakúpenej vody použitej na ohrev v m³:

Dodávateľ	Rok 2021	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2017
Spravbytkomfort	286 226	296 744	314 606	290 558	298 612
Mestský podnik V. Šariš	4 651	5 061	4 756	4 651	4 641
Sabyt Sabinov	23 802	23 552	22 370	22 503	22 833
Spolu	314 679	325 357	341 732	317 712	326 086

1.3. Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy za odberným miestom

V roku 2021 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 2021 Bytové družstvo Prešov prevádzkovalo 36 vlastných kotolní, z toho 4 kotolne na pevné palivo a 32 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 2021 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 vodomerov na SV, TÚV

V roku 2021 bola zrealizovaná výmena vodomerov 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 vodomerov na TÚV	Počet vymenených vodomerov na SV	Počet nesprístupnených bytov
ÚS Bajkalská	869 ks	288 ks	0 ks
Spolu:	869 ks	288 ks	0 ks

Dôsledným sledovaním končiacich sa úradných overení – platnosti ciachu bytových vodomerov evidovaných programom CHASTIA bola vyhodnotená skutočná potreba výmeny vodomerov, ktorá bola zabezpečená individuálnou výmenou vodomerov v počte 434 ks navyše, oproti plánovaným komplexným výmenám v bytových domoch. Napriek opakovaným výzvam 1 vlastník bytu nesprístupnil byt a vyúčtovanie bude realizované v zmysle platnej legislatívy.

1.6. Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov.

V priebehu roka 2021 stredisko údržby Bajkalská, zabezpečovalo servis dosluhujúcich PRVN výmenou batérií, prípadne ich výmenou s kompatibilným typom pôvodného PRVN. V súlade so smernicou Európskeho parlamentu a rady č.218/2002 vykonávalo aj výmenu za elektronické PRVN s modulom k rádiovému prenosu dát. Zároveň zamestnanci strediska údržby inštalovali novú montáž modulov JS-02 na bytové vodomery TUV+SV k diaľkovým odpočtom bez vstupu do bytov.

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). Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príhľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv (§10 čl.3 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Do FPÚaO vlastníci prispievajú čiastkou 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 používané balkónov, lodží a terás (25% z plochy balkónov, lodží a terás krát určená čiastka) do FPÚaO bytového domu určená na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu.

Rezerva fondov prevádzky, údržby a opráv v podmienkach bytového družstva nahradzuje odpisy jednotlivých bytových domov. Táto rezerva sa tvorí od 1.7.2008 samostatne pre bytové domy, samostatne pre bytové jednotky pri nájomných bytoch. Od 1.7.2008 sa už netvorila rezerva podľa jednotlivých vyhradených technických zariadení. Čerpanie na vyhradené technické zariadenia len poukazujú potrebu financií na tieto účely. V priebehu hodnotiaceho roka 2021 boli stavy finančných prostriedkov na jednotlivých fondoch nasledovné.

	stav k 1.1.2021	tvorba 2021	čerpanie 2021	stav k 31.12.2021
Bytové domy	16 306 024 €	7 321 112 €	6 703 887 €	16 923 249 €
Garáže	89 023 €	7 037 €	0 €	96 060 €
Byty	210 226 €	81 904 €	98 358 €	193 772 €
Spolu	16 605 273 €	7 410 053 €	6 802 245 €	17 213 081 €

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 326 701,- €.

Stav Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2013 - 2021

Stav	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	16 388 470 €
	k 31.12.2021	17 213 081 €

Čerpanie Fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov v rokoch 2013 – 2021

	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	5 662 860 €
Stav	k 31.12.2021	6 802 245 €

Z vyčerpaných finančných prostriedkov FPÚaO bytových domov sa realizovali aj pravidelné mesačné úhrady úverov v Prvej stavebnej sporiteľni v celkovej výške 1 194 200,20 €, úhrady úverov v komerčných bankách v celkovej výške 384 431,42 €, celkové úhrady pre ŠFRB vo výške 1 010 507,97 €, sporivé vklady v Prvej stavebnej sporiteľni 139 156,97 €.

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 ďalších 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 dvojtretinovej väčšiny vlastníkov v bytových domoch, buď schválením uznesenia na schôdzi, alebo súhlasom v písomnom hlasovaní, kde je nutné overenie podpisov vlastníkov.

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

Fondy vyhradených technických zariadení sa od 1.7.2008 už netvorí, v zmysle zosúladenia Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmlúv o výkone správy sa finančné prostriedky tvoria v zmysle celkovej tvorby fondu opráv podľa spoluvlastníckych podielov a sú od 1. 7. 2008 čerpané priebežne podľa plánov 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 2021 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 31.12.2021 Bytové družstvo Prešov spravovalo celkom 13 702 bytov. Z uvedeného počtu bolo 12 978 bytov v osobnom vlastníctve a 724 bytov ostáva naďalej vo vlastníctve Bytového družstva.

V priebehu roka boli uzatvorené Zmluvy o výkone správy, ktorými vlastníci bytov poverili Bytové družstvo Prešov zabezpečením výkonu správy. Ide o 5 bytových domov na ulici Pod Táborom 16A, v Prešove, na ulici Šípkova 25, Villa „B“ a Šípkova 26, Villa „A“ v Ľuboticiach a v obci Teriakovce – Teriakovce 301 a Teriakovce 302.

Za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 bolo na základe písomných žiadostí vypracovaných spolu 128 zmlúv o prevode vlastníctva družstevného bytu a 13 zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku. Na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam Okresný úrad v Prešove – katastrálny odbor resp. Okresný úrad v Sabinove – katastrálny odbor vydali Rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností k všetkým bytom a pozemkom.

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

Lokalita	Počet spravovaných subjektov			
	domov	bytov	vchodov	garáži
Mesto Prešov	251	11 781	675	148
V. Šariš	16	214	26	6
Sabinov	25	829	57	7
Lipany	27	478	51	0
36 obcí	57	400	58	136
Spolu	376	13702	867	297

K 31.12.2021 evidovalo Bytové družstvo Prešov celkom 4 891 členov družstva. Z tohto počtu bolo 3 504 členov - vlastníkov, 724 členov – nájomcov, 590 nebývajúcich členov družstva a 73 prihlásených členov družstva.

Prehľad zmien členskej evidencie

Ukazovateľ	2020	2021
Prevody členských práv a povinností k družstevnému bytu	25	24
Prenechanie družstevného bytu do podnájmu	2	2
Žiadosti o trvalé spolubývanie	8	18
Dedičské konania a vysporiadania BSM po rozvoze manželstva	12	19

Prehľad zmien evidencie vlastníkov bytov

Ukazovateľ	2020	2021
Kúpno – predajné zmluvy	262	280
Darovacie zmluvy	47	71
Zámenné zmluvy	4	3
Dedičské konania a vysporiadanie BSM po rozvoze manželstva	81	85

4. Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby

V roku 2021 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 a inštaláčnych šacht,
- úpravu spoločných priestorov bytových domov (nové nášľapné vrstvy podlahových konštrukcií, realizácia malieb a náterov),
- 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 2021 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 mPVC 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 vyspádaní 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, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov, zákona č. 378/2019 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a v zmysle vyhlášky č. 324/2016, ktorou sa zmenila a doplnila Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov 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 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 2021 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 2021 bolo riešené komplexne odvetranie vnútorného prostredia v 2 bytových domoch (t.j. ventilačné turbíny boli osadené na všetkých inštalračných šachtách).

V roku 2021 boli rekonštruované strešné plášte na týchto bytových domoch:

	Bytový dom	Plocha	Materiál	Fin. náklad
1	Prostejovská 16-24, Prešov	1040 m ²	Modif.pásy+EPS	139.402,27 €
2	Justičná 2-6, Prešov	570 m ²	Modif.pásy+EPS	79.976,22 €
3	Strážnická 20, Ľubotice	290 m ²	PVC fólia+EPS	19.331,22 €
4	Školská 27, Veľký Šariš	620 m ²	LPL plech	71.485,38 €
5	Sabinovská 4-14, Prešov	998 m ²	PVC fólia+EPS	108.889,52 €
6	SDH 17-23, Prešov	752 m ²	PVC fólia+EPS	88.568,82 €
7	SDH 25, Prešov	182 m ²	PVC fólia+EPS	21.623,56 €
8	Štúrova 17, 19, Lipany	483 m ²	PVC fólia+EPS	43.466,77 €
9	Prostejovská 40-48, Prešov	866 m ²	Modif.pásy+EPS	95.575,47 €
10	Marka Čulena 35-39, Prešov	642 m ²	Modifikované pásy	30.219,48 €
11	Karpatská 9, Prešov	319 m ²	Modif.pásy+PIR	43.688,50 €
	C e l k o m :	6.762 m²		742.227,21 €

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 Zákomom 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 lodží. V roku 2021 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 2021 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 budov, čo sa preukázalo konkrétne v 11 bytových domoch, kde v roku 2021 bolo realizované zateplenie obvodového plášťa súčasne so zateplením obvodových stien lodží 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, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, t.j. stavebný zákon v znení neskorších predpisov o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky č. 364/2012, ktorou sa vykonáva zákon o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti budov a obsah energetickeho 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 konštrukciách 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 2021:

	Bytový dom	Náklad v €	Zateplená plocha v m ²	Poznámka
1.	Karpatská 11, Prešov	463.467,04 €	4636	Zateplenie
2.	Sibírska 15, 17, 19, Prešov	565.454,44 €	5482	Zateplenie + lodžiové zábradlia
3.	Exnárova 10, 11, 12, Prešov	443.604,57 €	3462	Zateplenie + výplňové konštrukcie + lodžiové zábradlia
4.	Sabinovská 4-14, Prešov	726.667,44 €	5498	Zateplenie + lodžiové zábradlia
5.	Lesnícka 20, 22, Prešov	199.353,- €	1871	Zateplenie
6.	Strážnická 20, Lubotice	76.194,- €	706	Zateplenie + výplňové konštrukcie + lodžiové zábradlia
7.	Puškinova 21, 22, Sabinov	302.015,70 €	2977	Zateplenie + výplňové konštrukcie + lodžiové zábradlia
8.	Matice slovenskej 26, Veľký Šariš	65.508,27 €	861	Zateplenie + výplňové konštrukcie
9.	Štúrova 17, 19, Lipany	342.855,29 €	2074	Zateplenie + výplňové konštrukcie + ŽB predsadené lodžie
10.	Sibírska 21, 23, Prešov	352.313,11 €	3616	Zateplenie + výplňové konštrukcie
	Spolu:	3 537 432,86 €	31 183	

V roku 2021 bola začatá obnova bytového domu na ul. Ďumbierska 3, 5, Prešov, SDH 17-23, Prešov, SDH 25, Prešov, Sibírska 7, 9, Prešov, Vihorlatská 11, 12, 13, Prešov, Záhradná 1, 3, Prešov. Ukončenie je plánované v roku 2022.

4.4. Realizácia plánu prác dodávateľskej údržby bytového fondu

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

Plnenie investičnej výstavby a dodávateľskej údržby za rok 2021

Práce HSV a PSV	Finančný náklad v € rok 2021	Finančný náklad v € rok 2020	Finančný náklad v € rok 2019
Bežné stav. práce HSV, PSV	255.521,83	295.247,90	312.576,28
Odstránenie chýb panel. škár	-	-	-
Maľby a nátery	19.052,77	67.934,26	58.204,10
Klmpiarske a zámoč. práce	5.970,40	26.743,20	14.227,35
DDD	43.059,17	37.932,61	22.401,20
Odb. prehliadky a skúšky plyn. zariadení	-	-	-
Výmena vchodových dverí,okien	78.259,71	119.627,-	146.384,62
Ostatné práce (PD, statické posudky, merania, kanal.a pod.)	118.853,05	128.296,30	37.353,40
C E L K O M :	520.716,93	675.781,27	591.148,95

V rámci prác HSV a PSV bol najvyšší počet požiadaviek na výmenu krytiny PVC v schodištiach za keramické dlažby, maľby a nátery, výmenu poškodenej dlažby na lodžiách, opravu odkvapových chodníkov a iné. Uvedený prehľad zobrazuje priebeh nákladov na údržbu v roku 2021 oproti roku 2020 a 2019, ktoré aj napriek veľkej časti bytových domov po celkovej obnove sú vysoké a je potrebné im venovať vysokú pozornosť. Zvýšené náklady sa týkali dezinfekcie v spoločných priestoroch aj v roku 2021, z dôvodu pandemickej situácie, ktorá si vyžadovala zabezpečenie týchto prác.

4.5. Hygienické nedostatky v bytoch

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

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

4.6. Odstránenie chýb panelových škár

V roku 2021 neboli realizované odstránenia chýb panelových škár z dôvodu riešenia zateplenia obvodových plášťov, vrátane vyplnenia škár. V prípade požiadavky na tieto práce odporúčame nasledovné technologické postupy:

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

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

4.7. DDD – deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia

Celoplošná deratizácia bola vykonaná v mesiaci máj v súlade s § 6 Zákona č. 369/90 Zb. o opatreniach proti prenosným chorobám a na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov, Sabinov, Lipany a Veľký Šariš. Okrem celoplošnej deratizácie boli vykonané postreky proti mravcom, kde bol použitý prípravok „MONITOR MONOMORIUM PH“ a K-OTHRINE 2% v bytoch a v spoločných priestoroch. Proti inému obt'aznému hmyzu bol použitý prípravok „DURACID“. Za rok 2021 bola dezinfekcia vykonaná v 24-och bytových domoch a to aj opakovane. Zvýšený počet hlodavcov v bytových domoch v posledných rokoch bez súčinnosti ďalších správcov a hlavne miest nevedie k spokojnosti s riešením tohto problému. Evidujeme zvýšený počet výskytu ploštíc v bytoch, ktoré sú riešené opakovanými postrekmi. V roku 2021 pre pandémiu a Covid 19, bola vykonávaná dezinfekcia v spoločných priestoroch podľa požiadaviek zástupcov bytových domov cestou dodávateľských firiem alebo firiem, ktoré zabezpečujú upratovanie spoločných priestorov.

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

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

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

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

Za rok 2021 sme zabezpečovali 455 schôdzí vlastníkov, z čoho časť bola riešená dištančnou formou, z dôvodu pandemickej situácie.

4.9. Odborné skúšky plynových zariadení, výmena rozvodov

V zmysle plánu opráv a údržby pre rok 2021 boli vykonané v 76-tich bytových domoch odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení. Zistené závady pri odborných prehliadkach sú priebežne odstraňované strediskom údržby BD Prešov. Závady väčšieho charakteru sú odstraňované dodávateľsky.

Výmenny rozvodov v roku 2021 boli zrealizované v týchto bytových domoch:

	Bytový dom	Finančný náklad v €	Rozsah	Zhotoviteľ
1	Dargovská 1,2,3	58 671,46	TÚV,SV,odpad, plyn	Energospol, Dušan Poperník
2	Exnárova 10,11,12	105 189,04	TÚV,SV, odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
3	Justičná 1,3,5	73 178,18	TÚV,SV, odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
4	Lesnícka 24-28	29 182,96	TÚV,SV,odpad,plyn, VZT	Vokup klim, s.r.o. Prešov
5	17. novembra 180-184	38 887,25	TÚV,SV,odpad,	Vokup klim, s.r.o. Prešov
6	17. novembra 186-194	77 695,50	TÚV,SV,odpad,	Vokup klim, s.r.o. Prešov
7	Bernolákova 2-12	133 970,32	TÚV,SV, odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
8	Jurkovičova 12,13	58 645,85	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
9	Lesnícka 20,22	22 914,37	TÚV,SV, odpad	Energospol, D.Popernik
10	Dargovská 4,5,6	83 082,05	TÚV,SV,odpad,plyn, čistenie VZT	Vokup klim, s.r.o. Prešov
11	Lesnícka 16,18	32 186,70	TÚV,SV,odpad, uzáv.plynu	Vokup klim, s.r.o. Prešov
12	M.Čulena 35-39	50 998,61	TÚV,SV,odpad,plyn, VZT	Vokup klim, s.r.o. Prešov
13	Prostejovská 3	26 268,36	Rozvody vody-suterén	Vokup klim, s.r.o. Prešov
14	Záhradná 23-27	36 285,53	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
15	A.Matušku 1-5	95 292,13	TÚV,SV,odpad,plyn	Vokup klim, s.r.o. Prešov
16	17. novembra 180-184	57 198,58	ELI	Elit Energo
17	17. novembra 186-194	91 716,91	ELI	Elit Energo
	Spolu:	1 071 363,80		

III. HOSPODÁRENIE SPRÁVY DRUŽSTVA

1. Náklady na zabezpečenie činnosti družstva

Hospodárenie správy družstva za hodnotené obdobie roku 2021 bolo celoročne stabilné. Celkové náklady na správu družstva vrátane dane, tvorby opravných položiek, odstúpného, vnútropodnikových a prevádzkových nákladov dosiahli výšku 1 673 320,-€ a celkové výnosy činili 1 678 997,- €.

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

V roku 2021 opäť vzrástli bankové poplatky. Platobná disciplína užívateľov bytov bola v minulom roku výrazne ovplyvnená pandemiou a s tým súvisiacimi zmenami v komunikácii medzi správcom a vlastníckmi bytov. Vstupujúce legislatívne zmeny (osobný bankrot, exekučná amnestia) predlžujú vymáhanie nedoplatkov a ich výšku. V nasledujúcich hospodárskych rokoch môžeme v rámci už schválených a pripravovaných legislatívnych

zmien zákonov očakávať zvýšenie režijných nákladov z dôvodu kvalitného zabezpečenia všetkých zmien legislatívnych noriem a zákonov pri výkone samotnej správy bytov a nebytových priestorov.

Náklady v roku 2021 boli tak ako každý rok ovplyvnené procesom nevyhnutných zdravotných ekonomických krokov. Boli vytvorené opravné položky na pohľadávky z predchádzajúcich období po splnení náležitých právnych noriem, rezervné položky pre pokračujúce súdne spory, ale aj možné nové súdne spory z titulu neplatenia úhrad spojených s užívaním bytov a bola vytvorená aj rezerva na náklady spôsobené pandemiou. Taktiež v dôsledku pretrvávajúcej dlhovej finančnej krízy, následnými novelami účtovných a daňových zákonov, keď sa spresnili tvorby ostatných rezerv, ktoré obsahujú mzdové náklady, sociálne odvody a náležitosti a odmeny voleným orgánom. Tieto kroky boli, sú a budú stále nevyhnutné k tomu, aby bol pravdivý a verný obraz ekonomiky družstva, ktorá je každoročne kontrolovaná audítorom.

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

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

Režijné náklady sú spojené so základnými pracovnými činnosťami družstva a to: náklady kancelárskych potrieb ako papier, všeobecné kancelárske potreby, kopírovacie stroje, drobné servisné práce na výpočtovej technike, ekonomická, technická, právna, odborná literatúra, zbierky zákonov a denná tlač. Elektrická energia, náklady na studenú vodu a ústredné kúrenie ako aj náklady na údržbu sú porovnateľné s predchádzajúcimi obdobiami. Náklady na reprezentačné náklady v porovnaní s predchádzajúcim obdobím vzrástli. Náklady spojené s využívaním spojovacích prostriedkov z dôvodu komunikácie medzi správcom, užívateľmi bytov, poverenými zástupcami, dodávateľmi, finančnými inštitúciami a pod. nepatrne klesli oproti predchádzajúcemu hospodárskemu roku. Stúpili náklady spojené s realizáciou zosúladenia nových noriem a požiadaviek so softvérovým vybavením počítačovej techniky z dôvodu elektronizácie registratúry, písomností súdnych elektronických podaní, nových bankových elektronických prevodov a úhrad. Nové účtovné postupy pri práci audítora a preddavky na audítorskú činnosť sú spojené s nárastom toho nákladu. Náklady nemateriálovej povahy tvoria predovšetkým náklady spojené so školeniami, drobná údržba dopravných prostriedkov a spracovaním rozúčtovania nákladov za dodávku tepelnej energie, náklady spojené so zabezpečením vykonania auditu hospodárenia, inzertné služby. Mzdové náklady všetkých zamestnancov družstva sú zohľadnené vo finančno-hospodárskom pláne na základe platnej Kolektívnej zmluvy a platných pracovno-právnych vzťahov zamestnávateľa a jednotlivých zamestnancov a platného Zákonníka práce. Zákonné sociálne poistenie je závislé od miezd zamestnancov, kde sú zahrnuté aj príspevky dôchodkového poistenia a dôchodkového pripoistenia. V zákonomnom sociálnom poistení boli zahrnuté aj náklady poistenia všetkých osôb, ktoré vykonávali práce na základe dohôd. Náklady pre volené orgány sú v súlade s platnou smernicou odmeňovania volených orgánov. Z dôvodu narastania zodpovednosti volených orgánov sa upravili pravidlá odmeňovania pre volené orgány od 1. 6. 2015. Príspevok na stravovanie zamestnancov družstva vyplýva z právnych, sociálnych

noriami a úprava týchto nákladov je každoročne ovplyvňovaná nárastom alebo poklesom cien, tovarov, služieb a inflácie. Náklady na čistiace a ochranné pomôcky slúžia na ich nákup pre zamestnancov z dôvodu povinnosti ochrany zdravia pri práci, aby nedošlo k pracovným alebo iným úrazom na zdraví zamestnancov – dodržiavanie pokynov Inšpektorátu práce. Odchodné bolo zabezpečené v súvislosti s odchodmi zamestnancov do dôchodku a dodržaní Zákonníka práce a platnej Kolektívnej zmluvy. Daň z nehnuteľnosti zodpovedá platobnému daňovému predpisu za budovy a pozemky vo vlastníctve Bytového družstva Prešov. V nepriamych daniach sú zúčtované miestne poplatky, koncesionárske poplatky, náklady na kolky a daň z prevodu a prechodu nehnuteľností. Náklady spojené s predajom bytov a pozemkov vo vlastníctve BD sú kryté výnosom. Ostatné prevádzkové náklady obsahujú príspevky do FPÚaO, ktorými prispieva družstvo za nebytové priestory vo vlastníctve BD Prešov, ďalšie náklady tvoria súdnoznalecké posudky, nákup kolkov je krytý výnosom a taktiež úhrady za vykonané práce spojené s odpočtom médií. V položke dary družstvo prispelo finančne neziskovej organizácii podporujúcej rozvoj detí. Odpisy hmotného investičného a drobného investičného majetku oproti minulému obdobiu klesli. Na základe právnych nariadení ministerstva financií a daňového riaditeľstva sa ponechali opravné položky, ktoré spĺňajú právne, účtovné a daňové podmienky. Tento náklad nie je zohľadnený v nákladoch na jednu bytovú jednotku. Daň z príjmov z bežnej činnosti je oproti predchádzajúcemu obdobiu vyššia. Vnútro podnikové náklady sú kryté vnútro podnikovými výnosmi.

2. Pohľadávky, záväzky, opravné položky

2.1. Pohľadávky

Bytové družstvo Prešov eviduje k 31. 12. 2021 pohľadávky vo výške :

Celkom:	14 834 649,- €
Z toho : - z obchodného styku	13 113 970,- €
- ostatné pohľadávky	22 570,- €
- daňové pohľadávky a dotácie ŠFRB	1 698 109,- €

Pohľadávky z obchodného styku predstavujú pohľadávky za služby pre užívateľov bytov (kúrenie, ohrev vody, elektrická energia, voda), ktoré sa vysporiadajú vždy s poukázanými finančnými prostriedkami od užívateľov bytov vo vyúčtovaní predpisov mesačných zálohových platieb za rok 2021 v I. polroku 2022. Taktiež sú tu aj pohľadávky od údržbárskych firiem, ktoré neboli do konca hodnotiaceho roku vysporiadané.

Ostatné pohľadávky predstavujú materiál zo skladu poskytnutý zamestnancom – údržbárom v roku 2021 a zúčtovaný v roku 2022.

2.1.1. Pohľadávky na nájomnom

Pohľadávky na nájomnom (všeobecný termín za platby súvisiace s bývaním – predpis mesačných platieb) k 31. 12. 2021 predstavujú čiastku 345 tis. €.

Podľa výšky jednotlivých pohľadávok je počet užívateľov nasledovný :

Do 500 €	956 užívateľov	118 tis. €
Od 501 € - 1000 €	82 užívateľov	66 tis. €
Od 1001 € - 3000 €	52 užívateľov	82 tis. €
Nad 3000 €	12 užívateľov	79 tis. €

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

V roku 2021 vedenie, bytová komisia, právny referát BD ako aj úsek správy aj v sťažených podmienkach vzniknutých pandemiou pracovali s neplatičmi. Tejto práci sa poskytol o to väčší časový a materiálny priestor. Mimo písomných upomienok sa zabezpečovali aj splátkové dohody, súdne vymáhania a pod.

2.2. Záväzky

Bytové družstvo Prešov k hodnotenému termínu vykazuje tieto záväzky.

- Záväzky celkom :	71 701 349,- €
- Z toho:	
- dlhodobé - (fondy)	37 277 076,- €
- rezervy	277 513,- €
- bankové úvery	16 493 676,- €
- krátkodobé - z obchodného styku	15 974 631,- €
- voči zamestnancom	90 848,- €
- sociálne zabezpečenie	130 198,- €
- daňové záväzky a dotácie	107 099,- €
- rezervy	21 545,- €
- iné záväzky	158 472,- €.

Záväzky z obchodného styku predstavujú nevysporiadané preddavky užívateľov bytov za služby spojené s bývaním, ktoré sa vysporiadajú so skutočnými nákladmi od dodávateľov vo vyúčtovaní za rok 2021 v I. polroku 2022. Záväzky voči zamestnancom, sociálnym a daňovým úradom, anuitné záväzky voči štátnemu rozpočtu sa vyrovnávajú v roku 2022.

Iné záväzky predstavujú odborové zrážky, zrážky z miezd, úrazové poistenia, členské príspevky zväzu, poplatky za overovanie podpisov pri prevode bytov – vysporiadajú sa v hospodárskom roku 2022.

2.3. Opravné položky a rezerva na súdne spory

Na základe doporučení ministerstva financií a daňového riaditeľstva a pokynov z pravidelných porad ekonomických zamestnancov organizovaných SZBD Bratislava, Bytové družstvo Prešov v roku 2021 opätovne ponechalo účtovne vytvorené opravné položky vzhľadom na možný vznik rizikových a dlhodobých pohľadávok u ekonomických jednotiek ovplyvnených hlavne finančnou a dlhovou krízou. Vytváranie opravných položiek neznamená, že ekonomická jednotka príde o finančné prostriedky. Ak v budúcnosti u dlžníkov dôjde k predaju majetku, finančné prostriedky budú plusovo pripísané do hospodárskeho výsledku v danom období.

BD Prešov na základe možného nárastu neplatičov, resp. problémov s úhradami za služby spojené s bývaním a možných budúcich súdnych sporov s neplatičmi ponechalo v roku 2021 rezervy na súdne spory. Celkom na súdne spory sú vytvorené rezervy vo výške 21 386,- € a v budúcnosti sa táto rezerva bude upravovať v závislosti od počtu neplatičov a výšky dlhov za úhrady za služby spojené s bývaním. Taktiež sú vytvorené rezervy vo výške 64 820,- € pre členské záležitosti Slovenského zväzu bytových družstiev.

V súvislosti s novelou zákona o súdnych exekútoroch a ukončení exekúcií v zmysle tohto zákona dôjde v budúcom období k vysporiadaniu niektorých vymáhaných finančných

prostriedkov v súlade so zákonom o účtovníctve s opravnými položkami a rezervami vytvorenými na tieto účely, čo nebude mať vplyv na samotné hospodárenie bytového družstva.

3. Vymáhanie pohľadávok – upomienky, súdne a exekučné rozhodnutia

Nasledujúca tabuľka vyjadruje stav žalôb, pohľadávok a výpovedí z nájmu bytu za rok 2021:

	Pohľadávky na nájomnom a na preddavkoch za plnenie	Zastavené konania – úhrada	Výpovede z nájmu bytu	Výpovede -upustené z dôvodu úhrady dlhu	Vypratanie bytu – podané žaloby	Zastavené konania z dôvodu úhrady dlhu
	1	2	3	4	5	6
Počet žalôb	38	36	/	/	/	/
Finančné vyjadrenie v €	58 331,59	56 227,72	/	/	/	/

Legenda:

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

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

4.1. BOZP

Na úseku BOZP boli úlohy plnené podľa plánu. Kontrola stredísk bola vykonaná námatkovo a to v mesiacoch január a júl. Kontrola na požívanie alkoholických nápojov a

iných omamných látok bola vykonávaná námatkovo. Kontrola čerpania a používania OOPP bola vykonaná v mesiaci jún 2021.

Školenie všetkých zamestnancov z predpisov BOZP bolo vykonané v mesiaci júl 2021.

Lekárničky boli doplňované priebežne podľa potreby.

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

Požiarina ochrana:

Úlohy na úseku PO boli v roku 2021 plnené v zmysle platných predpisov a to nasledovne: Kontrola bytových domov v správe BD Prešov bola vykonávaná raz za 12 mesiacov a to na každom bytovom dome. Zistené nedostatky boli zaznamenané v Požiarnej knihe a následne boli odstránené.

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

Školenie všetkých zamestnancov BD Prešov bolo vykonané v mesiaci júl 2020.

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

Komplexná protipožiarina kontrola v súlade s vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 314/2001 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov bola vykonaná príslušníkmi OR HaZZ v Prešove v dňoch 13.-16.4. a 25.-27.5.2021 a to v 15 bytových domoch. Dňa 16.-17.11.2021 boli vykonané následné kontroly. Zistené nedostatky pri komplexnej kontrole boli pred vykonaním následnej kontrole odstránené.

V roku 2021 boli realizované projekty na prepočet únikových ciest na 18 bytových domoch, kde bola uplatnená požiadavka.

Civilná ochrana:

Na úseku CO boli úlohy plnené v zmysle stanoveného plánu.

Dokumentácia bola doplnená v zmysle platných zákonov.

5. Vybavovanie agendy

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

V registratúrnom denníku na sekretariáte predsedu BD za rok 2021 je zaevidovaných celkom 2049 došlých písomných podaní z toho 2 storno + 455 zápisníc. Evidencia došlej a odoslanej pošty sa eviduje v elektronickej podobe do centrálného registratúrneho denníka na sekretariáte predsedu BD Prešov (podateľňa).

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

Vyúčtovania za služby spojené s bývaním pre jednotlivé byty a nové mesačné predpisy zálohových platieb doručovali oproti podpisu zamestnanci Bytového družstva Prešov. Všetky podpisové hácky boli vrátené späť na družstvo s tým, že mesačné predpisy platieb prevzalo 95% vlastníkov a nájomcov bytov. Zvyšok bol zaslaný doporučenou poštou, vyúčtovanie neprevzali z dôvodu odcestovania do zahraničia alebo prenajatia bytov podnájomníkom.

Prehľad písomných odoslaných podaní z Bytového družstva Prešov podľa počtu kusov od r. 2017 do roku 2021.

Rok	obyčajné listy	doporučené	doporučené s návratkou	spolu ks
2021	7 727	3 130	213	11 070
2020	8 009	3 155	135	11 299
2019	8 024	6 193	286	14 503
2018	8 561	3 562	345+21	12 489
2017	8 196	3 593	236	12 025

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

IV. HOSPODÁRENIE ÚDRŽBÁRSKYCH STREDÍSK

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

Stredisko	Náklady v €	Výnosy v €	Hospodársky výsledok v €
Bajkalská	407 794,-	418 031,-	10 237,-
Karpatská	483 869,-	497 212,-	13 343,-
S p o l u :	891 663,-	915 243,-	23 580,-

Plnenie hospodárskych úloh na úseku údržby v roku 2021 bolo priaznivé. Strediská údržby dosiahli primeraný hospodársky výsledok, ktorý sa prejavil po zmenách súvisiacich so znížením stavu zamestnancov, úpravou hodinovej a paušálnej platby a ďalších opatrení vykonaných v sledovanom období.

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

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

Činnosť vlastnej údržby sa odvíja od schváleného plánu opráv a údržby na sledované obdobie, zabezpečenie bežnej údržby, výmeny vodomerov po dobe ciachu, vykonávanie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a poskytovanie havarijnej služby

pri odstraňovaní havarijných porúch a závad v priebehu roka, ale aj počas sviatkov a dní pracovného pokoja.

1. Stredisko údržby Bajkalská

Plnenie ročných úloh vyplývajúcich z plánu opráv a údržby, ako aj z odstraňovania hlásených závad v priebehu roka bolo zabezpečované stálym obsadením profesií 11-imi zamestnancami. V priebehu roka bol ukončený pracovný pomer z dôvodu odchodu do dôchodku so zamestnancom v profesii izolatér. Túto potrebnú profesiu sa nám nepodarilo obsadiť, zatiaľ však využívame jeho pracovné skúsenosti naďalej, pre stredisko údržby pracuje v prípade potreby na príkaznú zmluvu. Materiálno technické zabezpečenie vykonával jeden skladník, riadiaci aparát tvoril vedúci strediska a dispečerka, už bez majstra. Tento režim síce prináša stredisku šetrenie nákladov, pri výpadku jedného z nich je ale potrebný zások - výpomoc z technického úseku správy.

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

Jednou z hlavných úloh strediska údržby v roku 2021 bolo zabezpečiť v stanovených termínoch výmenu vodomeroch po uplynutí platnosti ciachu a inštaláciu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá v bytoch bytových domoch, ako aj montáž rádio modulov na bytové vodomery k vykonávaniu odpočtov bez vstupovania do bytov, ktoré boli realizované v bytových domoch. V súčasnosti realizujeme servis PRVN typu Enbra 30.6, Enbra JS-02, Caloric AMR+WB spolu s možnosťou montáže rádiomodulov Enbra JS-02 na vodomery teplej a studenej vody pre odpočet bez vstupovania do bytov, ako aj servis starších typov PRVN a to: Siemens, Kundo a Brunata. Predlžovanie funkčnosti PRVN Brunata zabezpečujeme výmenou batérií, prípadne výmenou za nové s predpokladom výmeny týchto typov meračov za novšie typy.

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

Sledovanou činnosťou strediska údržby je hlavne odstraňovanie väd zistených OR HaZZ Prešov, ktorí v priebehu roka 2021 vykonávali kontroly dodržiavania predpisov na ochranu proti požiarom. Zistené závady (zabezpečovanie požiarneho uzáverov v spoločných priestoroch samozatváračmi, doplnenie chýbajúcich ručných hasiacich prístrojov), boli odstránené v určených termínoch, čo potvrdili následné kontroly OR HaZZ Prešov. V roku 2021 stredisko údržby v plnom rozsahu zrealizovalo kontrolu požiarneho vodovodu a tlakových skúšok požiarneho hadíc, v súlade s vyhláškou MV SR č.699/2004 Z.z., § 15 ods.2, o kontrole zariadení na dodávku vody na hasenie požiarov po ich odovzdaní do užívania, v zmysle spracovaného harmonogramu raz za 12 mesiacov s doplnením predpísanej požiarnej výzbroje.

Odborné prehliadky plynových zariadení vyplývajúce z ročného harmonogramu vykonal revízny technik strediska údržby v 76-ich bytových domoch s 4002 bytovými jednotkami. Po vykonaní revíznej činnosti zabezpečuje výmenu chybných regulátorov tlaku plynu (RTP) ako aj skorodovaných skriniek RTP, výmenu nefunkčných uzatváracích armatúr a úniku plynu.

V bežnej údržbe evidovanej v knihách nahlášok za rok 2021 sme zaevidovali 2 785 nahlášok z dennej údržby a 1060 nahlášok je zaznamenaných v evidencii a riešených havarijnou službou.

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

Doprava

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

V roku 2021 stredisko disponovalo s 11-imi motorovými vozidlami. V mesiaci november bolo zakúpené nákladné motorové vozidlo Opel Combo.

- Počas roku 2021 podľa potreby boli zrealizované opravy na motorových vozidlách:
- výmena oleja, čidlo oleja na vozidle Opel Combo EČ PO 174 DG
 - vykonaná servisná prehliadka po štvrtom roku užívania na vozidle Opel Corsa EČ PO 385 FZ
 - vykonané servisné prehliadky po druhom roku na vozidlách Opel Corsa EČ 007 HD a EČ 439 HD
 - vykonaná servisná prehliadka po piatom roku užívania spojené s výmenou oleja a filtrov a zakúpený nový akumulátor na vozidle Opel Corsa Van EČ PO 096 FS
 - vykonaná ročná servisná prehliadka spojená s výmenou oleja a filtrami na vozidle Opel Meriva EČ PO 331 EU
 - výmena ostrekovača na čelné sklo a zakúpenie 2 ks pneumatík na vozidle Opel Combo EČ PO 250 EX
 - na vozidle Opel Insignia EČ PO 748 EV bola zrealizovaná oprava brzdových zadných dosiek, sady bŕzd, výmena vzduchového filtra, vykonaná diagnostika. Taktiež boli zakúpené 4 ks pneumatík.
 - oprava defektu, výmena zadného svetla, výmena stieračov a servisné práce boli zrealizované na vozidle Opel Vivaro EČ PO 398 DX
 - technické a emisné kontroly boli vykonané na vozidlách Opel Meriva EČ PO 331 EU, Opel Vivaro EČ 398 DX a Opel Corsa EČ PO 385 FZ spojené s prípravou vozidiel na technickú a emisnú kontrolu

Ekonomická hospodárnosť jednotlivých motorových vozidiel v roku 2021

P.č.	Vozidlo	EČ	Náklad	Výkon	Hosp. výsledok
1.	Opel Vivaro	PO 398 DX	1 927,82	3 327,60	1 399,78
2.	Opel Combo	PO 250 EX	2 137,71	4 607,40	2 469,69
3.	Opel Corsa Van	PO 096 FS	3 603,55	4 851,00	1 247,45
4.	Opel Vivaro	PO 935 GU	6 479,89	4 089,00	- 2.390,89
5.	Opel Corsa	PO 229 CH	522,01	1 080,60	558,59
Celkom:			13 670,98 €	17 955,60 €	3 365,62 €

Ostatné motorové vozidla boli prevádzkované na priame náklady.

Na opravy a udržiavanie vozového parku bolo v roku 2021 vynaložených 6 180,07 €, čo je o 1 723,38 € menej ako v roku 2020. Na povinné ručenie motorových vozidiel bolo vynaložených 837,08 €, čo je rovnako ako v roku 2020. Havarijné poistenie za rok 2021 je vyjadrené čiastkou 3 373,11 €, čo je taktiež rovnako ako v roku 2020. Za cestnú daň bola uhradená tak ako v roku 2020 čiastka 1 342,47 €. Všetky tieto údaje sú znázornené aj v nasledujúcej tabuľke.

Prehľad nákladov na opravy a udržiavanie, zákonné a havarijné poistenie a cestnú daň v roku 2021.

P.č. Typ vozidla EČ	Náklad na opravu a údržbu	Zákonné poistenie	Havarijné poistenie	Cestná Daň
1. Opel Combo PO 174 DG	818,39	88,21	300,70	133
2. Opel Corsa PO 385 FZ	689,53	66,61	225,64	91,03
3. Opel Meriva PO 331 EU	780,14	66,61	295,85	97,75
4. Opel Corsa Van PO 096 FS	250,69	88,21	208,85	106,40
5. Opel Corsa PO 439 HD	411,00	66,61	258,61	86,25
6. Opel Vivaro PO 398 DX	367,40	101,28	525,41	212
7. Opel Insignia PO 748 EV	1 143,69	66,61	482,56	97,26
8. Opel Corsa PO 229 CH	212,40	49,91	-	96
9. Opel Combo PO 250 EX	252,40	88,21	310,62	177,53
10. Opel Vivaro PO 935 GU	510,68	88,21	505,23	159,-
11. Opel Corsa PO 007 HD	744,38	66,61	259,64	86,25
C E L K O M :	6 180,70.- €	837,08 €	3 373,11 €	1 342,47 €

Pre zabezpečenie prevádzky motorových vozidiel stredisko v roku 2021 nakúpilo celkom 9 018,41 l pohonných hmôt, čo predstavuje čiastku 12 288,88 €. S uvedeným množstvom pohonných hmôt motorové vozidla najazdili 103 467 km.

Prehľad spotrebovaných PHM a počet ubehnutých kilometrov v roku 2021.

P.č. Typ vozidla EČ	Spotr. PHM v l	Spotr. PHM v €	Počet ubeh. km
1. Opel Combo PO 174 DG	1 173,65	1 638,62	14 557
2. Opel Corsa PO 385 FZ	564,76	802,59	6 834
3. Opel Meriva PO 331 EU	1 442,93	2 044,36	18 784
4. Opel Corsa Van PO 096 FS	673,93	935,80	8 085
5. Opel Vivaro PO 935 GU	666,42	818,77	6 815
6. Opel Vivaro PO 398 DX	585,64	721,73	5 546
7. Opel Insignia PO 748 EV	1 324,25	1 787,04	16 005
8. Opel Corsa PO 229 CH	123,61	163,70	1 801
9. Opel Combo PO 250 EX	939,01	1 308,95	7 679
10. Opel Corsa PO 439 HD	934,55	1 309,03	10 625
11. Opel Corsa PO 007 HD	589,66	758,29	6 736
C E L K O M :	9 018,41 l	12 288,88 €	103 467 km

Skladové hospodárstvo

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

Nákup materiálu sa už dlhodobo uskutočňuje na základe písomných požiadaviek z jednotlivých stredísk, čo sa priaznivo prejavuje na stabilizovaní stavu zásob. Nárast skladových zásob bol spôsobený na stredisku Bajkalská nákupom vykurovacích telies a meračov tepla, ktoré boli zabezpečené pre obdobie nového roka.

Sklad Bajkalská

Stav zásob k 31.12.2010	42 428,07 €
Stav zásob k 31.12.2011	38 458,33 €
Stav zásob k 31.12.2012	36 892,41 €
Stav zásob k 31.12.2013	45 005,45 €
Stav zásob k 31.12.2014	36 264,81 €
Stav zásob k 31.12.2015	42 438,18 €
Stav zásob k 31.12.2016	43 955,04 €
Stav zásob k 31.12.2017	47 351,35 €
Stav zásob k 31.12.2018	49 925,17 €
Stav zásob k 31.12.2019	38 908,56 €
Stav zásob k 31.12.2020	45 129,79 €
Stav zásob k 31.12.2021	65 759,23 €

Sklad Karpatská

Stav zásob k 31.12.2010	61 697,86 €
Stav zásob k 31.12.2011	60 531,16 €
Stav zásob k 31.12.2012	59 209,33 €
Stav zásob k 31.12.2013	70 914,82 €
Stav zásob k 31.12.2014	66 877,74 €
Stav zásob k 31.12.2015	62 752,87 €
Stav zásob k 31.12.2016	64 383,57 €
Stav zásob k 31.12.2017	66 829,96 €
Stav zásob k 31.12.2018	76 112,00 €
Stav zásob k 31.12.2019	80 156,96 €
Stav zásob k 31.12.2020	63 352,98 €
Stav zásob k 31.12.2021	73 024,05 €

2. Stredisko údržby Karpatská

Stredisko Karpatská zabezpečuje údržbu a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení:

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

Prevádzku a údržbu uvedených zariadení vykonáva pre bytové domy a byty v správe Bytového družstva Prešov na základe uzavretej zmluvy o výkone správy, pre bytové domy vo vlastníctve, správe iného správcu a cudzie organizácie na základe uzatvorenej zmluvy o dielo (objednávky). V priebehu roku 2021 plnilo priebežne všetky úlohy, ktoré mu vyplývajú

z predmetu jeho činnosti. Celkový stav hospodárenia za jednotlivé mesiace roku 2021 je spracovaný formou mesačných uzávierok, ktoré sa odovzdali a sú k dispozícii na oddelení IS - ekonomický úsek.

Organizačná štruktúra strediska:

- 1 – vedúci strediska,
 - 1 – majster strediska,
 - 1 – skladník - dispečer,
 - 2 – revízny technik zdvíhacích zariadení,
 - 1 – revízny technik elektrických zariadení,
 - 2 – pracovníci na opravy elektrických zariadení,
 - 1 – výťahár technik,
 - 8 – pracovníci na opravy zdvíhacích zariadení.
- Celkový počet zamestnancov k 31.12.2021: 17.

Počet zamestnancov strediska sa počas roka menil. V marci 2021 došlo k zníženiu počtu revíznych technikov zdvíhacích zariadení o pána Jozefa Vadinu, ktorý nás navždy opustil. V mesiaci august sa z dôvodu odchodu do dôchodku znížil počet pracovníkov na opravy zdvíhacích zariadení o jedného pracovníka. V mesiaci september bol prijatý jeden zamestnanec na opravy zdvíhacích zariadení a jeden zamestnanec na opravy elektrických zariadení.

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

Kontrola stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích

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

V priebehu roku 2021 stredisko zabezpečilo vykonanie nasledujúcich kontrol stavu bezpečnosti technických zariadení zdvíhacích podľa § 9 vyhlášky č. 508/2009 Z.z. u celkovo 471 ks výťahov:

- 90 x opakované úradné skúšky výťahov (1 x 6 rokov),
- 83 x odborné skúšky (1 x 3 roky),
- 1884 x odborné prehliadky (1 x 3 mesiace),
- 1495 x kontroly v medziobdobí odborných prehliadok (1 x 3 mesiace).

Opravy technických zariadení zdvíhacích

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

Na základe nahlásenia vlastníkov a nájomníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 972 opráv.

Nad rámec stanovený rozsah prác, zahrnutý v mesačných paušálnych poplatkoch za údržbu výťahov, stredisko zabezpečuje za úhradu vykonávanie opakovaných úradných skúšok a v súlade so Zmluvou o výkone správy ostatné činnosti ťažkej údržby, podľa požiadavky

väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. výmena nosných lán, trakčného kotúča, výťahového rozvádzača, atď.).

Všetky výťahy patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny A, s vysokou mierou ohrozenia. Výťahy boli uvedené do prevádzky postupne, v priebehu rokov 1967 – 1994. Dĺžka prevádzky jednotlivých výťahov sa pohybuje od najstarších, ktoré sú v prevádzke 54 rokov, po najmladšie, ktoré sú v prevádzke 27 rokov.

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

Popis	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021
Výmena pôvodných reléových výťahových rozvádzačov za rozvádzače s mikroprocesorovým riadením	31	36	26	30
Výmena trakčného kotúča výťahového stroja	-	-	1	-
Výmena hnacieho elektromotora výťahového stroja	1	4	4	2
Výmena nosných lán	42	13	64	42
Výmena lana obmedzovača rýchlosti	2	1	40	15
Výmena magnetu a krivky OM 48/10 a OM 1	40	40	30	64
Celková modernizácia a výmena výťahu	30	11	16	19
Spolu:	146	105	181	172

Celková rekonštrukcia výťahov je zabezpečovaná dodávateľsky. V roku 2021 boli realizované rekonštrukcie v bytových domoch pri celkovej obnove, a to:

1. Justičná 1, 3, 5 – 3 ks
2. Sabinovská 4, 6, 8, 10, 12, 14 – 6 ks
3. L. Novomeského 6, 8, 10 – 3 ks
4. Kotradova 4 – 2 ks
5. Prostejovská 16, 18, 20, 22, 24 – 5 ks

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

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

Opravy technických zariadení elektrických

Činnosť strediska sa sústredila na vykonávanie opráv elektrických zariadení tvoriacich spoločné zariadenie domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe požiadaviek vlastníkov a nájomníkov a v súlade so Zmluvou o výkone správy, stredisko vykonáva aj opravy elektrických zariadení v bytoch. Na základe požiadaviek vlastníkov bolo podľa pracovných listov zrealizovaných 864 opráv.

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

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

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

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

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

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

Pracovná pohotovosť

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

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

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

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

NÁVRH OPATRENÍ :

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

T: mesačne v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD PO

7. Zabezpečiť audit finálnych výkazov hospodárskych výsledkov a hospodárskych činností za rok 2022 a následné roky. Audit vykoná J & P, s.r.o Račianské mýto 1/B 83102 Bratislava, licenčný štatutárny audítor Ing. Ján Rajňák – licencia SKAU č. 270, Lučná 12 Poprad.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: stály

Z: Predstavenstvo BD PO

10. V roku 2022 pokračovať v revitalizácii obnovy bytových domov (hlavne obnova vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, obnova výťahov). Na základe požiadaviek vlastníkov zabezpečiť finančné zdroje a technické dokumentácie.

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: Predstavenstvo BD PO

15. Aj v roku 2022 dbať na kvalitné, objektívne a včasné vybavovanie došlých sťažností, reklamácií a podnetov na každom úseku činnosti družstva, predovšetkým dodržiavaním platných právnych, odborných a družstevných predpisov.

T: v priebehu roka 2022

Z: predseda a námestníci BD PO

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

T: v priebehu roka 2022

Z: predseda a námestníci BD PO

17. Zabezpečiť z dôvodu vojnového konfliktu v rámci správy dodávky tepelnej energie, dodávky plynu pre bytové domy s vlastnými kotolňami, dodávky elektrickej energie v zmysle schválených energetických zákonov.

T: stály

Z: Predstavenstvo BD PO

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

T: stály

Z: predseda a námestníci BD PO

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Zhromaždeniu delegátov a štatutárnemu orgánu spoločnosti Bytové družstvo Prešov,
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, 080 01 Prešov (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že

jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

dátum správy: 29. 03. 2022

obchodné meno audítorskej spoločnosti a jej sídlo a číslo licencie:

Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. lic. UDVA 368

Meno a priezvisko kľúčového štatutárneho audítora, ktorý audit vykonal, jeho číslo licencie:

Ing. Marián Tropp, č. lic. SKAU 575



STANOVISKO

Kontrolnej komisie Bytového družstva Prešov k ročnej účtovnej závierke Bytového družstva Prešov k 31. 12. 2021 a k návrhu na rozdelenie výsledku hospodárenia

Kontrolná komisia Bytového družstva Prešov pravidelne mesačne v priebehu roka 2021 a v prvom štvrtroku 2022 kontrolovala a hodnotila predkladané správy a finančné výkazy o výsledkoch hospodárenia BD Prešov, zaoberala sa hodnotením plnenia plánu a predkladala k nim stanoviská a odporúčania. V roku 2022 kontrolná komisia preverila finančné výkazy a dokumentáciu k overeniu ročnej účtovnej závierky BD Prešov a oboznámila sa s dokumentáciou auditu finančných výkazov BD Prešov:

- ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená k 31. 12. 2021, Úč POD UZPODv14_1,
- Súvaha Úč POD 1-01 k 31. 12. 2021, UZPODv14_31 až 14_9,
- Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01 k 31. 12. 2021, UZPODv14_10 až 14_12,
- Poznámky Úč POD 3-01 k 31. 12. 2021,
- Audit finančných výkazov spoločnosti Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, 080 01 Prešov, vykonaný v súlade s profesijnými štandardami, 29.03. 2022,
- Správa nezávislého audítora a správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov od auditorskej spoločnosti:
Audit TM s.r.o., Južná 1506/3, 060 01 Kežmarok, č. lic. UDVA č. 368,
audit vykonal kľúčový štatutárny audítor: Ing. Marián Tropp, č. lic. SKAU č. 575.

Ročná účtovná závierka Bytového družstva Prešov zaznamenala pravdivo vo všetkých súvislostiach finančnú situáciu k 31.12.2021 a bola zostavená v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Výsledkom hospodárenia Bytové družstvo Prešov za rok 2021 je zisk po zdanení 29 256,74 €, pri dosiahnutých výnosoch 2 858 140,- € a nákladoch 2 805 859,- €.

Po posúdení účelnosti rozdelenia hospodárskeho výsledku Kontrolná komisia Bytového družstva Prešov

o d p o r ú č a

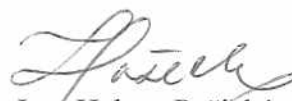
Zhromaždeniu delegátov Bytového družstva Prešov s c h v á l i ť predkladanú:

1. Ročnú účtovnú závierku k 31. 12. 2021.

2. Rozdelenie hospodárskeho výsledku zisk 29 256,74 € pridelit' do:

- sociálneho fondu 5 256,74 €
- fondu odmien 24 000,- €.

V Prešove dňa 27. 4. 2022



Ing. Helena Pažická
predseda Kontrolnej komisie BD Prešov

Vyhodnotenie plnenia hospodárskeho plánu za rok 2021

UKAZOVATEĽ	PLÁN v €	SKUTOČNOSŤ v €	%
Materiál priamy	320 000	305 052	95,3
Pohonné hmoty	25 000	16 495	66,0
Materiál režijný	270 000	262 525	97,2
M Z D Y	1 199 000	1 215 095	101,3
Ost.osobné náklady	117 000	122 652	104,8
Odmeny voleným orgánom	35 300	32 203	91,2
Sociálne poistenie	534 400	559 367	104,7
Sociálny fond	14 570	15 681	107,6
Ostatné režijné náklady	300 000	357 460	119,2
REDUKOVANÉ NÁKLADY	2 470 270	2 564 983	103,8
Výnosy výrobné	875 000	940 229	107,5
Výnosy ostané	120 000	114 587	95,5
Výnosy byt.hospodárstva	1 475 000	1 539 424	104,4
REDUKOVANÉ VÝNOSY	2 470 000	2 594 240	105,0
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK	0	29 257	x
Počet zamestnancov	96	70	72,9
z toho: TH	46	42	91,3
výrobní R	48	26	54,2
ostatní	2	2	100,0

PLNENIE HOSPODÁRSKÝCH ÚLOH K 31.12.2021
v eurách

Ukazovateľ	BD - celkom		%	z toho:strediská		
	Plán	Skutočnosť		131 Bajkavská	134 Karpatská	51 Správa
Materiál priamy	320000	305052	95,3	150049	155003	0
Spotreba PHM	25000	16495	66,0	10294	6201	0
Spotreba režijného materiálu	270000	262525	97,2	20950	18794	222781
MZDY	1199000	1215095	101,3	228014	290607	696474
OON	117000	122652	104,8	8822	13430	100400
Odmeny volených orgánov	35030	32203	91,9	0	0	32203
Zákonné sociálne poistenie	534400	559367	104,7	99426	127852	332089
Sociálny fond	14570	15681	107,6	0	0	15681
Ostatné režijné náklady	300000	357460	119,2	50582	33186	273692
REDUKOVANÉ NÁKLADY	2470000	2564983	103,8	407794	483869	1673320
Výnosy výrobné	875000	940229	107,5	418031	497212	24986
Výnosy ostatné	120000	114587	95,5	0	0	114587
Výnosy bytového hospodárstva	1475000	1539424	104,4	0	0	1539424
REDUKOVANÉ VÝNOSY	2470000	2594240	105,0	418031	497212	1678997
HOSPODAR. VÝSLEDOK	0	29257	x	10237	13343	5677
Počet zamestnancov:	96	70	72,9	16	17	37
TH	46	42	91,3	4	3	35
výr.rob.	48	26	54,2	12	14	0
ostatní	2	2	100,0	0	0	2

Náklady

na správu družstva za obdobie január až december 2021 v porovnaní
s rovnakým obdobím roka 2020

Číslo účtu	T E X T	Skutočnosť		%
		1.-12.2020	1.-12.2021	
501/2,3,6	Spotreba režijného materiálu a drobného HM	13450	25039	186,16
502/1,2	Spotreba UK a SV	11240	10974	97,63
502/3	Spotreba elektrickej energie	2646	2412	91,16
511/1	Opravy a udržiavanie	40333	5694	14,12
512	Cestovné	397	532	134,01
513	Repre náklady	9775	10846	110,96
518/01	Telefóny, internet	10340	9980	96,52
518/02,03	Audit /účetný/, ISO	5133	5733	111,69
518/04,05	Park., umýv. áut, nájomné	3603	3373	93,62
518/06	Právne, exekútor, audit	14862	14555	97,93
518/07	Školenia, ubytovanie	1567	3485	222,40
518/08	Služby programátorov	9026	9917	109,87
518/09	Poštovné, inkasné, pošt.úverované	37225	44687	120,05
518/11	Odpočty MRT, vody, vyúčtovanie	67448	68757	101,94
518/12	Revízie ELE,PO,odb.sk.výtahov, STK, exp.	2819	4745	168,32
518/10,13	Inzertné služby, reklama, ostatné	491	277	56,42
518/15	Software	3885	1237	31,84
518/16	Stočné a zrážková voda	536	538	100,37
521/1	Mzdové náklady	640501	696474	108,74
522	OON	84756	100400	118,46
523	Odmeny členom volených orgánov	31489	32203	102,27
524, 525/1	Zákonné sociálne poistenie a prípoistenie	289951	332089	114,53
527/1	Tvorba SF	14265	15681	109,93
527/2	Stravné lístky	24411	23687	97,03
527/4	Ochranné hygienické potreby	4643	1456	31,36
527/5	Ochranné prac. odevy a pomôcky	4572	3175	69,44
527/6,10,11	Odstupné, odchodné,PN, Covid testy	2425	1967	81,11
528	Rezerva na odchodné a poukazy na rekreácie	72146	31789	44,06
528/1	Ostatné soc. náklady	2069	1819	87,92
532	Daň z nehnuteľnosti	3133	3277	104,60
538/1,3,5	Kolky,kom.odpad, konces.poplatky	1718	1670	97,21
538/2	Súdne poplatky - OS	4025	1998	49,64
543	Dary	5000	840	16,80
544/1	Pokuty, penále a úroky z omeškania	14	80	571,43
546	Odpis pohľadávky	2614	4450	170,24
548/1,2,3,5	Ostatné prevádz.náklady,členské príspevky	17548	16257	92,64
548/6	Trovy právneho zastúpenia	3745	4399	117,46
548/9	Ost. prev.nákl.nedaň.	0	85840	x
551	Odpisy HIM a DHIM	25437	23888	93,91
568/1	Bankové poplatky	7414	5643	76,11
591,592	Daň z príjmov z bežnej činnosti	14614	23024	157,55
599	Vnútropodnikové náklady	18866	38433	203,72
REDUKOVANÉ NÁKLADY		1510132	1673320	110,81
REDUKOVANÉ VÝNOSY		1525554	1678997	110,06
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK		15422	5677	36,81
Náklad na bytovú jednotku bez rezerv., dane a vnút.nákladov		8,61	9,55	110,92

AKTÍVA	2020 NETTO	2021 NETTO
AKTÍVA CELKOM	95 650 982	102 553 325
Neobežný majetok	54 658 608	59 769 929
Dlhodobý nehmotný majetok	16	16
Software	16	16
Dlhodobý hmotný majetok	54 658 592	59 769 929
Pozemky	64 994	64 994
Budovy,haly a stavby	52 494 149	56 452 275
Hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	42 211	47 836
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	2 057 238	3 204 824
Poskytnuté preddavky na DHM	0	0
Obežné aktíva	40 983 581	42 733 711
Zásoby	108 483	138 783
Materiál	108 483	138 783
Krátkodobé pohľadávky	14 523 962	14 834 649
Pohľadávky z obchodného styku	13 380 152	13 113 970
Daňové pohľadávky a dotácie	1 117 116	1 698 109
Iné pohľadávky	26 694	22 570
Finančný majetok s ú č e t	26 351 136	27 760 279
Peniaze	10 793	10 827
Účty v bankách	26 340 343	27 749 452
Časové rozlíšenie	8 793	49 685
Náklady budúcich období	8 793	49 685
Príjmy budúcich období	0	0

TEXT	2020	2021
Výroba - súčet *	2 567 340	2 850 051
Tržby za predaj vl.výr. a služieb *	2 500 089	2 785 782
Aktivácia *	22 497	28 990
Výrobná spotreba- súčet	518 709	584 073
Spotreba materiálu a energie	291 624	380 563
Služby	227 085	203 510
Pridaná hodnota	2 003 877	2 230 899
Ostatné náklady - súčet	1 922 757	2 038 234
Mzdové náklady	1 236 778	1 337 746
Odmeny členom orgánov	34 729	35 313
Náklady na soc.zabezpečenie	499 199	559 366
Sociálne náklady	152 051	105 809
Dane a poplatky	14 606	12 409
Odpisy nehn. a hmot.inv.majetok	51 407	44 104
Tržby z predaja inv.maj.a mat.	1 002	0
Zostatková cena predaného inv.maj.a mat.	908	63
Ostatné prevádzkové výnosy	43 752	35 011
Ostatné prevádzkové náklady	14 950	14 683
Prevádzkový hospodársky výsledok	44 003	52 281
Nákladové úroky	0	0
Daň z príjmov za bežnú činnosť	14 614	23 024
Hospodársky výsledok za bežnú činnosť	27 121	29 257
Hospodársky výsledok za účt.obdobie	27 121	29 257

Hospodársky plán na rok 2022

UKAZOVATEĽ	Skutočnosť za rok 2021 v €	Plán na rok 2022 v €
MATERIÁL REŽIJNÝ	262 525	280 000
M Z D Y	1 215 095	1 299 900
OSTATNÉ OSOB.NÁKL.	122 652	129 300
ODMENY VOLEN.ORG.	32 203	49 775
SOCIÁLNE POISTENIE	559 367	598 525
SOCIALNY FOND	15 681	16 700
OSTATNÉ REŽIJ.NÁKLADY	357 460	310 600
REDUKOVANÉ NÁKLADY	2 564 983	2 684 800
VÝNOSY VÝROBNÉ	940 229	993 200
VÝNOSY OSTATNÉ	114 587	121 000
VÝNOSY BYT.HOSPOD.	1 539 424	1 570 600
REDUKOVANÉ VÝNOSY	2 594 240	2 684 800
HOSPODÁRSKY VÝSLEDOK	29 257	0
Počet zamestnancov	70	96
z toho: TH	42	46
výrobní R	26	48
ostatní	2	2