

SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SBD II. KOŠICE ZA ROK 2011

1 OBLASŤ BYTOVÁ, ČLENSKÝCH A VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV, ČINNOSŤ ODDELENIA PRÁVNEHO A VYMÁHANIA NEDOPLATKOV

1.1 OBLASŤ BYTOVÁ, ČLENSKÝCH A VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV

Za rok 2011 bolo na **bytovom oddelení** uskutočnených **3375 úkonov**.

Z celkového počtu bolo vybavených:

- 16 prevodov členských a nájomných práv bez účasti na majetku,
- 46 prevodov členských a nájomných práv s účasťou na majetku,
- 19 prepisov po dedičskom konaní,
- 5 prepisov po sobáší,
- 14 prepisov po rozvode,
- 2 prípady v dôsledku zúženia bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- 1 zrušenie bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- 1 zmena priezviska,
- 1 neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva k družstevnému bytu.

Celkove v r. 2011 bolo na bytovom oddelení vyhotovených **104 nájomných zmlúv**.

Na základe doporučenia bytovej komisie Predstavenstvo SBD II. Košice dalo súhlas k 3 podnájomom, z toho v 2 prípadoch išlo o celý byt, v 1 prípade o časť bytu, 2 podnájmy boli zrušené. Za nedoplatky na úhradách platieb za plnenie spojené s nájomom a užívaním bytu oddelenie evidovalo 14 vylúčených členov a 12 právoplatných výpovedí z nájmu družstevného bytu.

SBD II. Košice za hodnotené obdobie evidovalo 12 nebývajúcich členov vrátane 1 člena z Humenskej 7 a 8 členov z Michalovskej 3, 5, ktorí ukončili výkon správy s SBD II. Košice, ale neukončili členstvo v SBD II. Košice. Z celkového počtu nebývajúcich členov oddelenie evidovalo troch žiadateľov o byt.

V priebehu r. 2011 oddelenie zaevidovalo 39 zánikov členstva vystúpením z SBD II. Košice, 32 zánikov členstva smrťou člena. Zánik členstva z titulu ukončenia výkonu správy domu a prechodu domu do inej správy oddelenie zaevidovalo v 2 prípadoch. Z dôvodu platnej výpovede z nájmu bytu bolo uskutočnených 21 zánikov členstva, na základe prevodu bytu do osobného vlastníctva bolo zaznamenaných 12 zánikov členstva a 1 zrušenie zániku členstva.

Počet členov SBD II. Košice k 31.12.2011 predstavoval **10 195 členov**.

V priebehu r. 2011 bytové oddelenie zaznamenalo **1015 zmien u vlastníkov bytov**. Išlo o 394 zmien v súvislosti s predajom bytov na základe kúpnej zmluvy, 4 zmeny v dôsledku zámennej zmluvy, 85 zmien v dôsledku darovacej zmluvy, 120 zmien v súvislosti s dedičským konaním, 42 zmien v dôsledku sobáša, 22 zmien z dôvodu rozvodu manželov, 8 zmien z dôvodu dražby bytu, 3 zrušenia BSM, 1 zmluva o zabezpečení záväzku a 4 zmeny priezviska.

Celkove pri zmenách u vlastníkov bolo v minulom roku vyhotovených **683 zmlúv o výkone správy**.

V roku 2011 oddelenie zaevidovalo 34 novovzniknutých členstiev, 9 zmien v evidencii o členstve. Prevod členstva u vlastníkov bol zaznamenaný v 289 prípadoch.

K 31. 10. 2011 bol ukončený výkon správy u bytového domu **Pokroku 18 – 20** v Košiciach.

V r. 2011 SBD II. Košice **prijalo do správy** nové bytové domy:

- **Alžbetina 55, Košice** s počtom bytov 10, 10 nebytových priestorov
- **MLádežnícka 18-20, Šaca** s počtom bytov 24, 5 spoločných priestorov.
- **Rezidencia Cassovar, Žriedlova 8 – 28, Košice** s počtom 89, 15 nebytových priestorov, 19 garáží, 154 parkovacích miest.

V r. 2011 evidovalo družstvo 10 701 vlastníckych bytov, konkrétne v r. 2011 bolo prevedených 153 družstevných bytov do osobného vlastníctva členom družstva.

K jednotlivým zmenám u družstevníkov a vlastníkov bolo v r. 2011 vyhotovených 1394 preukazných kartičiek. V priebehu r. 2011 bolo na bytovom oddelení zaevidovaných 296 zmien o počte osôb a 116 zmien aktuálnych, resp. korešpondenčných adries.

Oddelenie členských a vlastníckych vzťahov v hodnotenom roku organizačne zabezpečilo v dňoch **7. 3. a 8.3. 2011** rokovanie **Rady predsedov členských samospráv zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov** a dňa **14. 6. 2011** rokovanie **Zhromaždenia delegátov**.

Stav členských samospráv k 31. 12. 2011 predstavoval počet **183**, z tohto počtu **20** členských samospráv **nemalo zvoleného predsedu**. Jednalo sa o nasledovné členské samosprávy bytových domov: Šafárikova 1,3,5, Moldavská 9, 11, Humenská 6A, 6B, 8A, 8B, Rožňavská 16, Rožňavská 17, Uherova 7, Orgovánova 6, 8, 10 12, Stierova 1,3, Baueroва 2 - 20, Húskova 81 – 87, Cottbuská 2 - 16, Cottbuská 26-32, Starozagorská 5 – 11, Titogradská 8 – 12, Húskova 3, Titogradská 14 – 16, Wurmova 2, Klimkovičova 24, Wuppertálska 45 – 51, Zombova 9 – 11.

Predstavenstvo SBD II. Košice u týchto členských samospráv v zmysle čl. 83, ods. 9 zabezpečilo výkon funkcie predsedu členskej samosprávy prostredníctvom povereného zástupcu až do doby zvolenia predsedu členskej samosprávy.

1.2 ČINNOSŤ PRÁVNEHO ODDELENIA A VYMÁHANIA NEDOPLATKOV

Právne oddelenie v roku 2011 realizovalo kompletný právny, realizačný a technologický servis spojený s vymáhaním pohľadávok súvisiacich s nájmom družstevných bytov a výkonom správy bytových domov v správe SBD II. Košice. Išlo predovšetkým o nasledujúce činnosti:

- spracovanie kompletnej právnej analýzy pohľadávok
- mimosúdne vymáhanie pohľadávok a jeho realizácia
- upomienkový servis
- vykonávanie všetkých právnych úkonov potrebných k zabráneniu premlčania pohľadávok (uznanie dlhu, novácia záväzku, dohoda o splátkach a pod.)
- právne poradenstvo
- súdne vymáhanie pohľadávok a s tým súvisiaca agenda
- vymáhanie pohľadávok formou exekučného konania
- zastupovanie veriteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov v spravovaných domoch) a správcu v súdnom a exekučnom konaní
- evidencia a vybavovanie sťažností
- komplexné vedenie evidencie dlžníkov a aktuálneho stavu vymáhaných pohľadávok
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti

Právne oddelenie pripravilo a expedovalo:

- predvolania resp. upomienky v počte 355
- dohody o splátkach dlhu v počte 163
- účasť na pojednávaniach 81 x
- návrhy na výkon dražby bytov vo vlastníctve SBD II. Košice v počte 7
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v počte 5.

Právne oddelenie písomne upozornilo *oznámením o možnosti dražby* **78 vlastníkov bytov**, ktorí neplatili úhrady v prospech bytového domu v správe SBD II. Košice na možnosť predaja zadlženého bytu formou dobrovoľnej dražby. Na základe týchto upozornení vlastníci bytov z celkového dlhu **51.109,33 €** uhradili sumu **28.107,62 €**. V dôsledku zaslania *návrhov na zvolanie schôdze za účelom predaja bytu formou dobrovoľnej dražby* **38** vlastníkom bytov a nebytových priestorov bola z celkového dlhu vo výške **46.849,98 €** uhradená suma **31.815,36 €**. Voči dlžníkom – nájomníkom družstevných bytov sa uplatňovali *výpovede z nájmu bytu*, pričom SBD II. Košice ako prenajímateľ vypovedalo **30 nájomníkom družstevných bytov** nájom z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu vo výške **28.371,96 €** a **1** nájom z dôvodu sústavného narušovania pokojného bývania ostatných nájomcov a vlastníkov bytov, ohrozovania bezpečnosti a porušovania dobrých mravov. Po doručení výpovedí z nájmu došlo k úhrade dlžnej sumy **17.672,97 €** ešte pred podaním návrhu na vypratanie bytu. Prípady, ktoré neboli vysporiadané mimosúdne, boli postúpené na súdne konanie o návrhu na vypratanie bytu z titulu platnej výpovede z nájmu v počte **3** návrhy. V priebehu roka 2011 bolo z titulu dlžôb na úhradách spojených s nájomom bytu u nájomníkov družstevných bytov a z titulu neplatenia úhrad vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy u vlastníkov bytov podaných **19 návrhov na vydanie platobného rozkazu**. Išlo o splatné pohľadávky, v prípadoch, kde všetky pokusy o mimosúdne usporiadanie veci boli neúspešné. V rámci uvedených žalôb bola uplatnená istina vo výške **10.620,91 €**. K termínu 31.12.2011 bolo zo žalovanej istiny uhradených **4.835,43 €**.

V roku 2011 bola voči SBD II. Košice vedená **1 pasívna súdna žaloba**, predmetom ktorej bolo nariadenie predbežného opatrenia o povinnosti SBD II. Košice ako odporcu v 2. rade zdržať sa akýchkoľvek úkonov smerujúcich k schváleniu prevodu členského podielu a uzavretiu nájomnej zmluvy k bytu č. 20 na Húskovej ulici č. 37 v Košiciach. Krajský súd v Košiciach uznesením rozhodol o odmietnutí odvolania odporcu, nakoľko do 30 dní od vydania predbežného opatrenia nepodal návrh na začatie konania vo veci samej.

SBD II. Košice v roku 2011 prijalo a prešetrilo **36 sťažností** v oblasti nezhôd v občianskom spolunažívaní.

REKAPITULÁCIA úhrad za rok 2011:

1. Úhrada pohľadávok na základe oznámenia o možnosti vykonania dražby v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	28.107,62 €
2. Úhrada pohľadávok na základe návrhov na zvolanie schôdze za účelom predaja bytu formou dobrovoľnej dražby	31.815,36 €
3. Úhrada pohľadávok na základe podaných výpovedí z nájmu bytu	17.672,97 €
4. Úhrada pohľadávok na základe podaných návrhov na vydanie platobného rozkazu voči vlastníkom a nájomníkom	4.835,43 €

Úhrady spolu	82.431,38 €
---------------------	--------------------

Okrem sporovej agendy súvisiacej s nájomom a užívaním bytu, právne oddelenie zabezpečovalo vedenie exekúčno-právnej agendy v týchto oblastiach:

- sporová agenda nedoplatky na nájomnom v nebytových priestoroch
- aktívne spory obchodné (reklamácie, náhrada škody)
- aktívne spory obchodné (vymáhanie neuhradených faktúr)
- pasívne spory
- sporová agenda – nedoplatky na platbách spojených s nájomom a užívaním bytu
- zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov
- exekučná agenda – vymáhanie nedoplatkov.

2 OBLASŤ TECHNIKY RIADENIA A ROZVOJA ĽUDSKÝCH ZDROJOV

Stav zamestnancov k 31. 12. 2011 predstavoval 97 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere z toho bolo 71 THP, 4 POP a 22 R kategórie. Celkový priemerný prepočítaný stav zamestnancov v roku 2011 predstavoval 123 zamestnancov. Počet školení a seminárov v roku 2011 predstavoval 28 s počtom 49 zúčastnených zamestnancov s celkovými vynaloženými nákladmi vo výške **3 594 €**.

Rok 2011 sa niesol v znamení rozsiahlych zmien. Od 1. 1. 2011 vstúpila do platnosti novela Zákona o sociálnom poistení. Táto novela platná od 1. 9. 2011 priniesla zmeny takmer vo všetkých sférach pracovného života, v skúšobnej a výpovednej lehote, v pravidlách dovolení, spružnila sa práca nadčas a nočná práca, novela upravila konto pracovného času s možnosťou akumulácie záporných a kladných hodín, zaviedla úplne nový inštitút konkurenčnej doložky a deleného pracovného miesta.

Dlhodobá snaha v kontexte pre zavedenie procesného a strategického modelu riadenia SBD II. Košice s orientáciou na zákazníka vyvrcholila dňa 29. 11. 2011 na zasadnutí Predstavenstva SBD II. Košice prerokovaním a schválením sústavy organizačných noriem a riadiacich dokumentov, nového organizačného poriadku a novej organizačnej štruktúry s účinnosťou od 1. 4. 2012.

3 ZÁKAZNÍCKE STREDISKO SLUŽIEB A INFORMÁCIÍ

Pracovníci Zákazníckeho strediska služieb a informácií (ďalej len ZaIS) v roku 2011 vykonávali činnosti vyplývajúce z požiadaviek zákazníkov osobne, telefonicky, mailom alebo poštou.

Prevažná činnosť ZaIS súvisela s finančnými informáciami o stave na účte nájomného, stave na účte káblovej distribučnej siete (ďalej KDS), výpočtu nedoplatkov, kompenzácie s preplatkom, výpočtu úrokov, resp. poplatkov z omeškania a preúčtovaním platieb.

K prevodom bytov ZaIS vypracovávalo a vydávalo vyhlásenie správcu o bezdĺžnosti bytu, garáže, resp. nebytového priestoru, s čím súvisela príprava, výpočet nedoplatkov, úrokov z omeškania, kontroly úhrad, kontrola odpočtov vodomeroch SV, TÚV a PRVN, vyplnenie dotazníka súvisiaceho s prevodom nehnuteľnosti.

Súčasťou práce zamestnancov bolo uzatváranie a ukončovanie zmluvy o pripojení do KDS, zabezpečovanie zmeny v zmluvách po prevode vlastníka, vedenie evidencie zmlúv, sledovanie zmeny u vlastníkov v súčinnosti s bytovým oddelením, sledovanie stavu pripojených účastníkov v sieti KDS.

V rámci rekonštrukcie KDS došlo postupne k prechodu jednotlivých bytových domov k napojeniu k novému káblovému rozvodu. S tým súvisela informačná kampaň. V priebehu mesiaca február – apríl 2011 boli zasielané účastníkom pripojenia informácie o postupe prechodu na nové pripojenie, o zavedení názvu káblovej televízie KTV ORBITA, o novej programovej štruktúre a novej cene. Súčasne s týmito informáciami každému účastníkovi boli zaslané Všeobecné podmienky na pripojenie, tarifa skladba programovej ponuky, platné od 1. 4. 2011. Základný súbor programovej štruktúry mal 18, programov, rozšírený súbor mal 39 programov.

Pre zabezpečenie rôznych požiadaviek zákazníkov oddelenie poskytovalo okrem komplexných informácií potrebné tlačivá podľa riešenej požiadavky a zabezpečovalo koordináciu postupov pre vyriešenie požiadavky. V opodstatnených prípadoch spolupracovalo s jednotlivými útvarmi SBD II. Košice.

ZaIS v roku 2011 vystavovalo **vyhlásenia správcu** o bezdĺžnosti bytu pre účely Katastra alebo potvrdenia pre banku z dôvodu čerpania hypotekárneho úveru zákazníkom. Komplexne riešilo prevod bytu

so všetkými súvislosťami v pôsobnosti SBD II. Košice (kontrola pohľadávok a záväzkov, výpočet nedoplatkov, vystavenie šekov, kontrola došlej platby na účet, platby mesiac vopred, možnosť preúčtovania, atď.). Za minulý rok bolo vystavených 493 vyhlásení a 29 potvrdení pre účely správy katastra.

V oblasti mailovej komunikácie vzrástol počet vybavenej mailovej pošty. V roku 2011 bolo zaznamenaných 1880 mailov. Väčšina z nich bola obratom vybavená. Pokiaľ požiadavka nebola v kompetencii ZaIS, bola postúpená na spracovanie na ostatné odborné útvary.

4 EKONOMICKÉ VÝSLEDKY HOSPODÁRENIA

Dosiahnuté výsledky hospodárenia za rok 2011 môžeme hodnotiť v jednotlivých ekonomických ukazovateľoch ako primerané vplyvu hospodárskej situácie.

Stav majetku družstva so stavom k 31. 12. 2011 bol overený riadnou inventarizáciou majetku. Inventarizačné komisie vo svojich zápisniciach konštatovali súlad medzi účtovným stavom majetku a jeho fyzickou podobou. Súvaha a Výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu uvádza iba údaje za SBD II. Košice.

Majetok vlastníkov bytov podľa § 8 zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov nie je súčasťou majetku SBD II. Košice a nie je predmetom riadnej individuálnej účtovnej závierky.

Výčíslenie jednotlivých druhov **aktív** a **pasív**, ako aj podielové zloženie majetku SBD II. Košice je súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky - tabuľka: **Súvaha v plnom rozsahu k 31. 12. 2011.**

Aktíva v rozhodujúcej miere tvoria budovy, haly a stavby s **84,1** %-ným podielom na celkových aktívach, ďalej samostatný hnuťelný majetok (KDS sídliska KVP I-IV. Košice) s **6,9** %-ným podielom, pohľadávky z obchodného styku s **4,1** %-ným podielom a peňažné prostriedky s **5,4** %-ným podielom. V porovnaní s rokom 2010 došlo k poklesu majetku v časti budovy, haly a stavby vplyvom realizovaných prevodov bytov do vlastníctva členom družstva, zaradením dlhodobého hmotného majetku KDS sídliska KVP I-IV. Košice došlo k nárastu samostatných hnuťelných vecí, k nárastu pohľadávok z obchodného styku došlo z dôvodu zmeny metodiky - zrušenie kompenzácie preplatkov a nedoplatkov na pohľadávkach z predpisu platieb za poskytované služby /nájomné/, stav pohľadávok ovplyvnilo aj účtovné vysporiadanie sporu s TEHO, s.r.o. Košice - storno zmluvnej pokuty, pohľadávky voči členom sú obrazom rastu poskytovaných pôžičiek z podporného fondu.

Pasíva v rozhodujúcej miere tvoria kapitálové fondy s **68,6** %-ným podielom na celkových pasívach, ďalej záväzky z obchodného styku s **6,0** %-ným podielom, dlhodobé bankové úvery s **11,8** %-ným podielom, ako aj ďalšie pasíva v štruktúre príslušnej tabuľkovej časti ročnej účtovnej závierky.

Finančná a úverová oblasť SBD II. Košice si udržala trend vývoja z predchádzajúcich rokov. Úverové zaťaženie kleslo, v dôsledku **realizácie prevodov bytov do vlastníctva členov SBD II. Košice sa znížilo úverové zaťaženie na DBV, investičné úvery na DBV zaznamenali pokles o 15,9 %**. Zostatok investičného úveru na rekonštrukcie KDS sídliska KVP I-IV. Košice SBD II. Košice bol k 31. 12. 2011 **vo výške 572 664 €** so splatnosťou do 17. 11. 2019.

SBD II. Košice počas roka splácalo svoje záväzky v lehotách splatnosti. **Nárast záväzkov** z obchodného styku je spôsobený zmenou metodiky – preplatky nájomníkov vo výške 170 956 € sú vyčíslené v záväzkoch.

Objem výnosov z bankových úrokov vo výške **2 238 €** zaznamenal **výrazný nárast** v porovnaní s rokom predchádzajúcim **o 87 %**, čo bolo spôsobené vývojom na finančnom trhu a rastom úrokových sadzieb v porovnaní s rokom 2010 a rozložením finančných prostriedkov v peňažných ústavoch.

SBD II. Košice bolo aj v roku 2011 po finančnej stránke stabilizovaným subjektom.

Prehľad tvorby hospodárskeho výsledku SBD II. Košice je znázornený vo **Výkaze ziskov a strát v plnom rozsahu k 31. 12. 2011**, ktorá je súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky.

Tvorba hospodárskeho výsledku roka 2011 bola ovplyvnená:

1. Zmenou metodiky účtovania v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti účtovníctva a novelizáciou zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Financovaním nákladov súvisiacich s prevodmi 153 bytov do vlastníctva členom SBD II. Košice v sume 15 245 € prostredníctvom výnosov strediska podnikateľských aktivít.
3. Odloženou daňou, pri ktorej je zákonom o účtovníctve uložené vykonávať každý rok prepočet jej výšky prenášajúcej sa do nasledujúceho účtovného obdobia
4. Účtovným vysporiadaním ukončeného sporu s TEHO, s.r.o. Košice.

Hospodársky výsledok jednotlivých stredísk SBD II. Košice dosiahol úroveň vyrovnaného hospodárenia, okrem strediska podnikateľských aktivít (PA).

Výsledok hospodárenia strediska PA v objeme + 4 007 € je vytvorený z ostatného hospodárenia mimo strediska bytových domov.

Súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky je tabuľka, ktorá znázorňuje **hospodársky výsledok SBD II. Košice podľa jednotlivých stredísk**, ako aj tabuľka, ktorá zahŕňa **analýzu hospodárenia strediska družstevných bytov**.

Správcovská činnosť SBD II. Košice k bytovým domom je zdokumentovaná v spracovaných a predložených materiáloch a dáva pohľad o celkovom hospodárení bytových domov v správe SBD II. Košice k 31. 12. 2011.

V priebehu roka 2011 SBD II. Košice pokračovalo v systéme vedenia účtovníctva pre správu bytových domov vrátane vedenia samostatných bankových účtov jednotlivých bytových domov.

Tento spôsob vedenia účtovníctva a riadenia finančných tokov zabezpečil aj v r. 2011 prehľadnú a hodnovernú dokumentáciu o hospodárení a ekonomike SBD II. Košice ako správcu a hospodárení a ekonomike každého bytového domu v správe SBD II. Košice.

Aktíva BYTOVÉ DOMY v správe SBD II. Košice tvoria pohľadávky z obchodného styku s 68,6 %-ným podielom a účty v bankách s 31,4 %-ným podielom. Stúpili pohľadávky z obchodného styku o 16,2 %, čo predstavuje nárast o 3 121 607 €, vzrástli aj účty v bankách o 5,4 %, čo predstavuje nárast o 526 479 €. Náklady na služby spojené s užívaním bytov stúpili oproti roku 2010 o 2,5 %, čo predstavuje nárast o 321 990 €. Výrazne stúpili pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v domoch zo zateplovania a rekonštrukcií bytových domov, v absolútnom vyjadrení oproti roku 2010 je to nárast o 2 007 050 €. Vlastníci bytov zaplatili v roku 2011 navyše platby oproti predpisu o 183 451 €, je to dôsledok častých zmien predpisu platieb, pričom vlastníci uhrádzajú pôvodnú výšku predpisu platieb. Táto skutočnosť spôsobila zmenu metodiky, **preplatky na platbách vo výške 534 701 € sú vykázané v záväzkoch a pohľadávky / nedoplatky vo výške 377 502 € sú vykázané v pohľadávkach**.

V porovnaní s rokom predchádzajúcim **čisté nedoplatky stúpili o 78,8 %**. V absolútnom vyjadrení je to nárast o 166 415 €.

Pasíva BYTOVÉ DOMY v správe SBD II. Košice tvoria hlavne dlhodobé záväzky z obchodného styku fond prevádzky údržby a opráv s 20,7 %-ným podielom, záväzky z obchodného styku s 54,2 %-ným podielom a dlhodobé bankové úvery s 24,7 %-ným podielom. Výrazne stúpili záväzky z obchodného styku o 8,9 %, čo predstavuje nárast o 1 442 841 € a bankové úvery o 22,6 %, čo predstavuje nárast o 1 492 032 €, nárast sa zaznamenal aj u fondu prevádzky údržby a opráv o 10,2 %, čo predstavuje 623 513 €.

Nárast záväzkov z obchodného styku iba vo vzťahu k vlastníkom /prijaté zálohy na služby/ v absolútnom vyjadrení o 991 445 € bol **dôsledkom objektivizácie predpisu zálohových platieb za**

služby spojené s užívaním bytu pre rok 2011 predovšetkým v oblasti cien energií. Tieto záväzkové vzťahy budú odúčtované pri zúčtovaní hospodárenia s užívateľmi bytov. Záväzky z obchodného styku voči dodávateľom klesli o 187 713 €. K 31.12.2011 boli nesplatené dodávateľské úvery v hodnote 527 295 €. Nárast bankových a dodávateľských úverov je obrazom realizácie veľkých investičných opráv na domoch.

Pre bytové domy SBD II. Košice v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch, ktorí požiadali, uzatváralo nové úverové zmluvy v komerčných bankách, so štátnym fondom rozvoja bývania a v rámci stavebného sporenia uzatváralo zmluvy o medziúvere. Nové úvery, medziúvery boli uzatvorené vo výške 2 163 458 € a v roku 2011 úvery boli splatené vo výške 683 702 €. Celková hodnota nesplatených úverov bytových domov bola k 31.12.2011 **8 105 171 €**.

Čisté úroky z vkladov v objeme 23 045 € a čisté výnosy z prenájmu spoločných priestorov v objeme 59 462 € boli zúčtované do dlhodobých záväzkov jednotlivých bytových domov.

Úhrady nákladov bytových domov v r. 2011 boli realizované z bankových účtov jednotlivých domov, pričom sledovanie platobnej schopnosti SBD II. Košice sa rozšírilo o sledovanie platobnej schopnosti jednotlivých bytových domov.

V záujme chrániť majetok vlastníkov bytov, SBD II. Košice malo uzatvorené poisťné zmluvy pre prípadné riziká vzniku majetkových škôd a ich likvidácie krytím od poisťovne ALLIANZ – Slovenská poisťovňa a.s. V roku 2011 SBD II. Košice zaevidovalo celkom 72 poisťných udalostí, pričom poisťovňa uhradila škody vo výške 7 860 €.

5 PREVÁDZKA, ÚDRŽBA A OPRAVY DOMOV, KOMPLEXNÁ STAROSTLIVOSŤ A PREVÁDZKOVANIE VTZ

V oblasti opráv, údržby a technicko-prevádzkového zabezpečenia poskytovaných služieb súvisiacich s výkonom správy bytových domov SBD II. Košice v priebehu roka 2011 zabezpečovalo bežnú údržbu a opravy bytového fondu, vrátane prevádzkovania jednotlivých vyhradených technických zariadení (VTZ) v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy, technickými normami, vyhláškami, stavebným zákonom, výnosmi Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Tieto služby boli realizované prostredníctvom odborných útvarov a výrobných stredísk technicko-prevádzkového úseku SBD II. Košice alebo dodávateľským spôsobom. Opravy a údržbu spoločných častí a zariadení bytových domov, SBD II. Košice vykonávalo v rozsahu uplatnených požiadaviek, zohľadňujúcich vecne i finančne plánované a odsúhlasené opravy, prípadne rekonštrukcie alebo modernizácie spoločných častí a zariadení bytových domov.

STREDISKO PREVÁDZKY A ÚDRŽBY

Opravy a údržba spravovaného bytového i nebytového fondu SBD II. Košice v základných profesných remeslách a službách, bola počas hodnoteného obdobia zabezpečená vlastným Strediskom prevádzky a údržby (SPaÚ).

Celkový ročný výkon tohto strediska bola realizácia 2 626 zákaziek, čo je o 676 zákaziek menej než v roku 2010. Tento pokles zákaziek ovplyvnil čisté výkony strediska, ktoré boli nižšie o 15,31 %.

Škála poskytovaných služieb v jednotlivých remeslách bola široká a išlo predovšetkým o práce zámočnícke, sklenárske, vodoinštalátorske a kúrenárske. Hlavnou činnosťou SPaÚ boli práce na zámočníckych výrobkoch a opravy, resp. výmena potrubných rozvodov, zdravotníckej, v rámci ktorej boli realizované rekonštrukcie stúpacích a ležatých rozvodov SV, TUV. Z ďalších poskytovaných služieb

v oblasti zdravotníckej bola v roku 2011 výmena bytových vodomeroch TÚV a SV v počte spolu 5 363 ks z dôvodu ukončenia doby platnosti ich úradného overenia.

STREDISKO ELEKTRICKÝCH A PLYNOVÝCH ZARIADENÍ (EZaPZ)

Stredisko EZaPZ v roku 2011 zabezpečovalo opravy, údržbu, odborné prehliadky, odborné skúšky a kontroly elektrických zariadení (EZ), plynových zariadení (PZ), zariadení televíznej káblovej distribučnej siete (KDS) a zariadení spoločných televíznych antén (STA), v spoločných priestoroch, bytoch a nebytových priestoroch bytových domov v správe SBD II. Košice. Tieto činnosti boli zabezpečené v rozsahu stanovenom platnými technickými normami, zákonom č. 656/2004 Z.z. o energetike, platnými vyhláškami, smernicami v tejto oblasti a v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy. Strediskom EZaPZ bolo v priebehu hodnoteného obdobia realizovaných 4 035 zákaziek s čistými výkonomi nižšími o 18,27 % oproti roku 2010.

STREDISKO ZDVÍHACÍCH ZARIADENÍ

Komplexná odborná starostlivosť a prevádzkovanie zdvíhacích zariadení (ZZ), t.j. výťahov bytového fondu v správe SBD II. Košice, bola v roku 2011 vykonávaná v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, platných STN a vyhlášok a to vlastnými kapacitami strediska ZZ pre **572 osobných a nákladných výťahov**.

Technickej inšpekcii v Košiciach bol predložený plán na vykonanie úradných skúšok v roku 2011 pre **63** výťahov, čo je menej o 53 úradných skúšok oproti roku 2010.

▪ Vyhodnotenie realizácie úradných skúšok v roku 2011 :

Por. číslo	Adresa vchodu/ domu	Číslo vchodu	Termín mesiac Plán	Termín mesiac Skutočnosť	Počet výťahov Plán	Počet výťahov Skutočnosť	Výsledok úradnej skúšky
1.	Janigova	21	01	02	1	1	Vyhovel s osvedčením
2.	Titogradská	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	02	02	9	9	Vyhovel s osvedčením
3.	Titogradská	8, 10, 12, 14, 16, 18	05	06	6	6	Bez osvedčenia
4.	Zombova	5, 7, 9, 11, 13, 15	09	10	6	6	Bez osvedčenia
5.	Zombova	25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	09	09 - 10	8	8	Bez osvedčenia 27, 29 Vyhovel s osvedčením
6.	Tr. SNP	57/AB, 59/AB	09	10	4	4	Bez osvedčenia
7.	Lesnícka	1, 3, 5, 7, 9, 19, 21, 23, 25, 27, 29	10	12	11	8	Bez osvedčenia 1, 3, 5 Montáž nových výťahov
8.	Poľovnícka	10	10	01/2012	1	1	Bez osvedčenia
9.	Tr. SNP	27, 29, 31, 33	10	01/2012	4	4	Bez osvedčenia
10.	Wuppertálska	1, 2	11	02/2012	4	4	Bez osvedčenia
11.	Bernoláková	19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	12	01/2012	9	9	Bez osvedčenia
	S P O L U :				63	60	

Z uvedeného hodnotenia vyplýva, že plánované úradné skúšky výťahov boli vykonané v stanovených termínoch. Zo 63 plánovaných úradných skúšok bolo vykonaných 60, vyhovelo 18 výťahov, pre ktoré bolo vydané Osvedčenie a pre 42 výťahov bolo vydané iba odborné stanovisko.

V zmysle vyhlášky 508/2009 boli na výťahoch vykonané úkony : odborné skúšky (OS) – 132, odborné prehliadky (OP) – 1 964, medziobdobné prehliadky – 2 184, oprava a údržba po OP – 2 005, oprava a údržba (poruchy) – 1 241.

Stredné opravy - vykonávalo stredisko ZZ vlastnými pracovníkmi v tomto rozsahu :

- výmena rozvádzača za elektronický zn. ZEVA s frekvenčnou reguláciou na Inžinierskej 18,
- výmena kabíny, rozvádzača a šachtových dverí, na Šafárikovej 19

Výmeny trakčných kolies :

Lisovanie trakčných kolies na hriadeľ bolo zabezpečené firmou Trimin, s.r.o., Košice, alebo vlastnými pracovníkmi na mieste.

Bolo vymenených 13 trakčných kolies na týchto výťahoch :

Ulica	Nosnosť	Práca (€)	Materiál (€)	Spolu s DPH (€)
Humenská 8A	250kg	386,41	400,87	944,73
Humenská 8B	250kg	323,41	383,77	848,61
Hemerkova 9	320 kg	386,11	396,64	939,66
Húskova 53	320 kg	394,65	379,83	929,37
Titogradská 11	320 kg	395,50	369,35	917,82
Titogradská 15	320 kg	365,88	394,51	912,46
Titogradská 17	320 kg	338,23	369,22	848,94
Zombova 43	500 kg	533,94	469,18	1203,74
Zombova 45	320 kg	386,31	403,85	948,19
Michalovská 33	250 kg	380,50	400,86	937,63
Matušková 2	320 kg	402,88	398,16	961,25
Starozagorská 19	320 kg	395,42	407,99	964,09
Wuppertálska 49	320 kg	358,51	379,30	885,37

Samostatné výmeny nosných lán:

Boli vymenené nosné laná na 1 výťahu :

Ulica	Nosnosť	Práca (€)	Materiál (€)	Spolu s DPH (€)
Janigova 21	500 kg	466,07	445,97	1094,44

Stredné opravy elektrických motorov na výťahoch :

Dielenské práce na opravách elektromotorov boli zabezpečené dodávateľskými firmami Korýtko a Bednár.

Bolo vykonaných 7 opráv elektromotora na týchto výťahoch :

Ulica	Výkon motora (kW)	Náklad (€)
Bauerova 42	2,5	596,40
Humenská 12/B	2,5	99,60
Hemerkova 24	2,5	417,60
Hemerkova 24	2,5	254,40
Gudernova 18	2,5	321,35
Húskova 35	2,5	699,60
Ružová 48	5,5	250,88

Dozorovanie výťahov vykonávajú poučení a preskúšaní pracovníci z radov vlastníkov bytov v celkovom počte 64 dozorcov výťahov.

PREVÁDZKOVANIE KDS

V rámci prechodu na digitálne vysielanie v SR a skvalitňovania služieb bola ukončená a od 01.04.2011 uvedená do prevádzky nová KDS na sídlisku KVP I - IV Košice pre príjem analógovej a digitálnej televízie.

V porovnaní s počtom 2 751 účastníkov k 31. 12. 2010 sme zaznamenali pokles o 444 účastníkov. Celkový počet účastníkov v sieti KDS k 31.12.2011 bol 2 307 účastníkov.

V jednotlivých programových ponukách boli v roku 2011 v KDS šírené nasledovné TV a R programy :

- **Základná programová ponuka (17 programov) :**
STV1, STV2, MARKÍZA, DOMA, TV JOJ , JOJ PLUS, TA3, TV VÝCHOD, LUX, ČT1, ČT2, M1, M2 , PRO7, Music box/TV naša, SPORT 1, Info kanál a rozhlasový program /VKV FM/
- **Rozšírená programová ponuka (38 programov) :**
STV1, STV2, MARKÍZA, DOMA, TV JOJ , JOJ PLUS, TA3, TV VÝCHOD, LUX, ČT1, ČT2, M1, M2, PRO7, Music box/TV naša, SPORT 1, Info kanál, ČT24, TV2, Duna TV, SUPER RTL, Universal, FILM +, FILM BOX, CS film/CS mini, SPEKTRUM, REALITY TV, DISCOVERY CHANNEL, ANIMAL PLANET, VIASAT EXPLORER/SPICE, VIASAT HISTORY, TV Paprika, Spektrum HOME, MTV CZECH, Musiq 1, Eurosport, Eurosport 2, Disney channel a rozhlasový program /VKV FM/

ODDELENIE TPV a DOV

Na základe uzatvorených zmlúv s dodávateľmi boli zabezpečené prostredníctvom oddelenia TPV a DOV ostatné profesijné činnosti opráv a údržby bytových domov v tomto rozsahu :

- havarijná (poruchová) nepretržitá služba v profesiách vodoinštalácia, kanalizácia, ústredné vykurovanie, plyn, elektroinštalácia, vyprošťovanie osôb z výťahu – firma Dalkia,
- havarijné opravy, pretláčanie a čistenie spoločnej domovej kanalizácie, čistenie strešných zvodov, čistenie vodomerných, výťahových a kanalizačných šacht – firma ILLÉŠ,
- rekonštrukcie hydroizolácií strešných plášťov – firmy IZOL-CENTRUM, IZOLA, Izolex Bau, Izol plast, Izolastav, Majo stav, MI TOP, René izolácie, Reflex Bau, Brolstav, Dargó, Rekob, Wimar Trade, TWINSTAV, Takáč,
- stavebné práce, maľby, nátery, tmelenie panelových škár, PVC podlahy, keramické dlažby, plastové okná a dvere, stolárske, murárske, klampiarske a zámočnícke práce – firmy Awindor, Ag-systém, Aizol, BF trade okná, Bujňák, Butala, Bodnár, Caliber, Creadom, Cassoconsult, Drevoplast, Dorplast, Drekom, DOOR SEC, EK plast, Eurofal, Europlast, Eurotrade, Ekotech, Emir & Adem, ELKO, Halás, Hnath, Hric, Hesta, Izol centrum, Juhás, Jirmax, Klema, Keny, Kenym, Korlino, Korstav, Kovomnot, Kyjovský, LK-servis, Leško, Mackanič, Majo, Mapex izolácie, Noves okná, Novabau, Pástor, Petráš, Pilip, Plast mont, Rekob, Rekon, Roberto, Petruška, René izolácie Geroč, Marbox, Helos, SK fores profi, Slovsystém, Sabolová, Stonewood, Szilárdi, Šoffa, Ščambora, Tekel, Texpra, TribulaTherm, Profiokno, Pribula mix, T- Pool, PBS Slovakia, Pajkoš, Rupiose, SK-Fores, Vild, Plast mont, Twinstav, Vimar trade, Vidok, Dargó, Navara,
- rekonštrukcie stúpacích a ležatých potrubných rozvodov SV, TÚV, cirkulácie TÚV, kanalizácie, plynu – Lemešani, Novák , Gas stav, A-Z Isza, Plynkur Žitva,
- rekonštrukcie a opravy domových dorozumievacích zariadení a EZ – firmy AG-systém, Bells Slovakia, Jonel, Jirmax, Galoš, KENYM, KENY, Marbox, Rupiose, Sýkora – Madas, Mapex izol, Fraj, Sasák-Elor, Tekam,

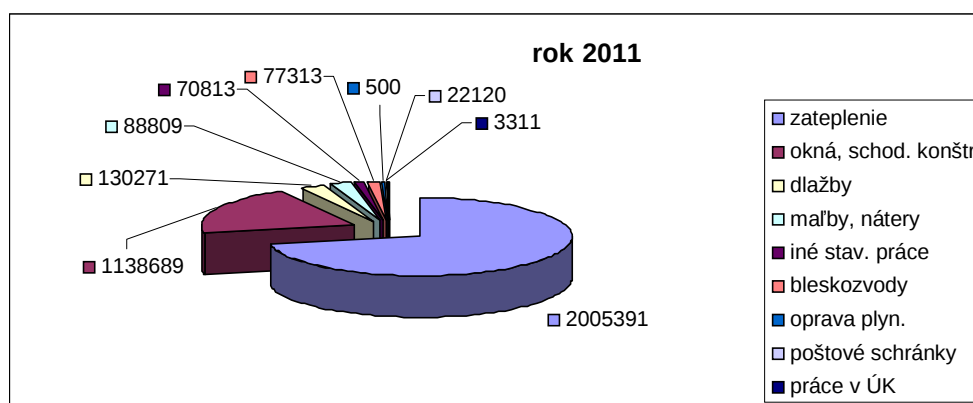
- deratizácia a dezinfekcia – firma ASANARATES,
- hydraulické vyregulovanie systémov ÚK a realizácia MaRT v ÚK – firmy ENBRA (montáž EPRVN), Sumit Slovakia, Dalkia, Energo controls.

Celkový objem dodávateľských prác zabezpečených oddelením TPV a DOV dosiahol v roku 2011 finančnú čiastku vo výške **5 004 464,42 €**, čo je pokles oproti roku 2010 o **8,86 %**.

Štruktúra realizovaných opráv a údržby :

Stavebné práce	Náklady
Zateplenie bytových domov	2 005 391,40 €
Výmena okná, brány, schodiskové	1 138 688,70 €
Dlažby	130 271,08 €
Maľby a nátery	88 808,63 €
Iné stavebné práce	70 812,97 €
EZ a bleskozvody	77 312,91 €
Oprava plyn	500,00 €
Poštové schránky	22 119,99 €
práce v ÚK	3 311,41 €

Graf stavebných prác za rok 2011 :



Systémové poruchy bytových domov

V roku 2011 boli oddelením TPV a DOV zabezpečené komplexné spracovania žiadostí o poskytnutie štátnych dotácií na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, a to v súlade so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Celkom boli spracované **3** žiadosti pre bytové domy Považská 3, opakovane Klimkovičova 26, 28 a Trieda SNP 57, 59. Schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov týchto domov schválili odstránenie systémových porúch so spolufinancovaním vlastnými zdrojmi bytového domu.

Predmetné žiadosti boli postúpené na Krajský stavebný úrad (KSÚ) v Košiciach, pričom tieto žiadosti spĺňali podmienky poskytnutia štátnej dotácie. Krajský stavebný úrad postúpil na MV a RR SR dve

žiadosti, ktoré po navýšení rozpočtu pre rok 2011 získali dotáciu. Boli to bytové domy SNP 57, 59 a Klimkovičova 26-28. Žiadosť bytového domu Považská 3 bola KSÚ posúdená ako nevyhovujúca a vrátená späť.

Štátny fond rozvoja bývania

V roku 2011 boli oddelením TPV a DOV zabezpečené komplexné spracovanie žiadostí pre podporu zo ŠFRB na obnovu bytového domu v súlade so zákonom č.607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania. **ŠFRB poskytuje úver pre obnovu bytových domov s 1% úrokovou sadzbou.** Celkovo bola spracovaná jedna žiadosť o podporu zo ŠFRB pre bytový dom Nešporova 20 Košice. Žiadosť bola podaná dňa 05.01.2011 na Miestnom úrade mestskej časti Košice - Západ.

Vlastníkom bytového domu Nešporova 20 bola priznaná požadovaná podpora na obnovu bytového domu.

V roku 2011 oddelenie TPV a DOV spracovalo podklady obnovy pre 18 bytových domov a začalo s realizáciou obnovy obalových konštrukcií zateplením pre 9 bytových domov, t.j. Pokroku 2, 4, Moldavská 9,11, Považská 3, Klimkovičova 10,12, Cottbuská 1,3, Drábova 14,16, Starozagorská 37, 39, Starozagorská 41,43, Starozagorská 2 bolo dokončených v roku 2011 s celkovým rozpočtovým nákladom **1 524 692,80 €.**

V roku 2011 boli začaté 4 aj dokončené 3 bytové domy zateplením, t.j. Humenská 43, 45, Klimkovičova 26, 28 (začatá), Starozagorská 21, 23, 25, 27 a Klimkovičova 14,16 s celkovým nákladom **864 442,43 €.**

V rámci programu **Slovseff** boli pre bytové domy Bernolákova 1, 3, 5, 7, Poľovnícka 6, SNP 31, 33, Jazmínova 1, Toryská 10, 12, 14, 16 a Titogradská 13, 15, 17 vrátené do fondu opráv finančné čiastky vo výške 15 % a pre bytový dom Kežmarská 1 a Starozagorská 2 boli vrátené čiastky vo výške 10 % poskytnutého úveru na realizované stavebné práce súvisiace s úsporou tepelnej energie bytového domu. Za rok 2011 predstavovala finančná čiastka celkove výšku **213 290,30 €.**

Vládny program zateplenia

V roku 2011 boli oddelením TPV a DOV zabezpečené komplexné spracovanie žiadostí pre podporu zo ŠFRB na obnovu bytového domu v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, v znení zákona č. 523/2004 Z.z., zákona č. 536/2004 Z.z. a zákona č. 349/2007 Z.z.

Celkovo boli spracované dve žiadosti s 0 % úverom zo ŠFRB – Vládny program zateplenia, pre bytové domy Starozagorská 21-27 a Klimkovičova 14, 16, Košice, ktoré boli podané 18.01.2011 Starozagorská 21-27 a 20.01.2011 Klimkovičova 14, 16 na Miestnom úrade mestskej časti Košice-Západ.

Obe žiadosti spĺňali stanovené podmienky a ŠFRB vyhodnotil tieto žiadosti kladne. V priebehu druhého štvrťroka 2011 ŠFRB a vlastníci bytov a nebytových priestorov jednotlivých domov, zastúpení správcom SBD II. Košice uzavreli zmluvu o bezúročnom úvere na komplexné zateplenie bytových domov.

ODDELENIE ENERGETIKY A SPRÁVY VODOMEROV (OEGaSV)

V oblasti energetiky bytového a nebytového fondu, družstvo zabezpečovalo nákup a dodávku tepelnej energie na ÚK a prípravu TV, studenej vody na prípravu TV, pitnej vody a elektrickej energie.

Nákup a dodávku tepelnej energie v ÚK a teplej vody (TV) pre bytový a nebytový fond, správu SBD II. Košice, oddelenie zabezpečilo od nasledovných dodávateľov.

- **Tepelné hospodárstvo, s.r.o. Košice** - bytové domy a nebytové priestory na sídlisku KVP, Západ, Dargovských hrdinov
- **DALKIA Východné Slovensko, s.r.o.** - bytové domy Považská 1, 3 a 9,

- **Tepláreň Košice, a. s.** - bytové domy Michalovská 1,11, Toryská 4,6
vnútorná hospodárska správa SBD II. Košice
- **Geon energy, s.r.o.** - bytový dom Rezidencia Cassovar Žriedlova 8-28

Na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) bola určená **variabilná a fixná zložka maximálnej ceny tepla**, platná pre jednotlivých dodávateľov v roku 2011 nasledovne :

MAXIMÁLNE CENY TEPLA PRE ROK 2011 stanovené Úradom pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO)				
DODÁVATEĽ	Cena platná od - do	Cena vrátane DPH		
		Variabilná zložka pre domácnosti (€/kWh)	Variabilná zložka ostatní (€/kWh)	Fixná zložka (€/kW)
TEHO s.r.o., Košice	od 01.01.2011 do 31.12.2011	0,04212	0,04356	201,3349
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.,	od 01.01.2011 do 31.12.2011	0,04248	0,04404	204,6667
Tepláreň Košice, a.s.	od 01.01.2011 do 31.12.2011	0,03648	0,03738	112,6548
GEON a.s. Bratislava	od 01.01.2011	0,0516	0,05796	119,1699

CENY TEPLA PRE ROK 2011 fakturované dodávateľmi tepla				
DODÁVATEĽ	Cena platná od - do	Cena vrátane DPH		
		Variabilná zložka pre domácnosti (€/kWh)	Variabilná zložka ostatní (€/kWh)	Fixná zložka (€/kW)
TEHO s.r.o., Košice	od 01.01.2011 do 31.12.2011	0,04212	0,04212	201,3349
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.,	od 01.01.2011 do 31.12.2011	0,04248	0,04248	204,6667
Tepláreň Košice, a.s.	od 01.01.2011 do 31.12.2011	0,03648	0,03648	112,6548
GEON a.s. Bratislava	od 01.01.2011	0,0516	0,05796	119,1699

V oblasti dodávok a nákupu tepelnej energie, TV a SV v priebehu roka 2011 OEG a SV zabezpečovalo nasledovný rozsah činností :

- Kontrolu dodatkov k platným Kúpnyim zmluvám, vrátane dohôd o výške mesačných zálohových platieb na rok 2011 od dodávateľov tepla, ich pripomienkovanie a rokovania s dodávateľmi tepla,
- Mesačné úhrady dohodnutých zálohových platieb pre dodávateľov tepla,
- Spracovanie návrhov na výšky **zliav za rok 2010** z dôvodu nekvalitnej dodávky TV počas roka 2010, následne kontrola poskytnutej výšky zliav,
- Mesačne technické prepočty spotrebovaného množstva tepla pre ÚK a množstva TV, z dôvodu poruchových a neprístupných meradiel pri odpočtoch a to pre ÚK v počte **30** a pre TV v počte **35**,
- Spracovávanie podkladov ohľadom percentuálneho podielu domácnosti a ostatných okrem domácnosti na odbere tepla pre ÚK a TÚV v bežnom mesiaci pre každý nastávajúci mesiac a predloženie v písomnej forme dodávateľovi pre mesačnú fakturáciu,
- Natypovanie mesačných fakturovaných spotrieb tepla pre ostatných okrem domácnosti do databázy a následne spracovanie analýzy fakturovaných množstiev tepla
- Kontroly mesačných faktúr spotrieb a nákladov za ÚK (kWh a kW) a TV (kWh, m³ a kW) od jednotlivých dodávateľov tepla, pri zistení nezrovnalostí uplatnené písomné reklamácie faktúr,
- Natypovanie mesačných faktúr do databázy a porovnávanie spotrieb s predchádzajúcimi rokmi,
- Mesačné úhrady faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla,
- Kontrolu konečných ročných faktúr spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla za rok 2010, reklamácie faktúr, prípravu databázy obsahujúcu všetky potrebné údaje a podklady pre AIS na spracovanie ročného vyúčtovania pre konečných spotrebiteľov,
- Úhradu ročných faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla,
- Úpravu Metodiky rozúčtovania nákladov SV, TV a ÚK na rok 2010,
- Spoluprácu s oddelením AIS pri rozúčtovaní spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV pre konečných spotrebiteľov,
- Kompletne spracovanie vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2010, vrátane kontroly spracovaného vyúčtovania a následne zosumarizovania všetkých podkladov pre odoslanie doporučenej písomnej zásielky konečným spotrebiteľom,
- Riešenie písomných a osobných reklamácií uplatnených konečnými spotrebiteľmi, týkajúcich sa vyúčtovania spotrieb a nákladov ÚK, TV a SV za rok 2010,
- Kontrolu záväzkov vyplývajúcich z platných KZ, uplatnenie písomných reklamácií u dodávateľov tepla z titulu nekvalitných dodávok tepla a TV,
- Sprístupnenie spoločných priestorov bytových domov k pravidelným mesačným odpočtom meradiel TV a meradiel tepla na ÚK pre dodávateľov tepla. V prípade nesprístupnenia spoločných priestorov zo strany vlastníkov bytov zabezpečenie náhradného spôsobu odpočtu meradiel a to cestou poverených osôb, osobne a v niektorých prípadoch, kde nie sú poverené osoby zvoneníím od dverí do dverí. Z celkového množstva **266 objektov** je meranie dodávky **ÚK zabezpečené vo všetkých 266 objektoch a meranie TV v 221 objektoch,**
- Sprístupnenie spoločných priestorov bytových domov k meračom tepla a TV za účelom vykonania mimoriadnych, kontrolných odpočtov, výmeny meradiel z dôvodu úradného overenia, kontroly zariadenia, odstraňovaní porúch, havárií a pod.,
- Kontrolu stavov demontovaných meradiel ÚK a TÚV a potvrdzovanie výmenných listov v počte **173** pre ÚK a **153** pre TV,
- Spracovanie analýz spotrieb tepla a TV za roky 2010 - 2011, ktoré boli podkladom k príprave objednávky množstva tepla, regulačného príkonu a množstva SV na prípravu TV na rok 2012,
- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2012, so zohľadnením úspor tepla v objektoch po realizácii racionalizačných opatrení a zavedením MaRT,
- Vykonávanie analýz a vyhodnocovanie spotrebovaného množstva tepla a TV podľa jednotlivých domov,

v prípade nezrovnalosti predkladanie požiadaviek oddeleniu TPV a DOV za účelom vykonania kontrolných meraní teploty dodávanej TV v objektoch a kontroly, resp. hydraulického vyregulovania rozvodov ÚK,

- Spolupráca s oddelením TPV a DOV pri riešení nedostatkov v dodávke TV, ÚK,
- Riešenie reklamácií uplatnených vlastními bytov, resp. oddelením TPVaDOV, týkajúcich sa nekvalitnej dodávky tepla a TV zo strany dodávateľov, v počte 68,
- Riešenie požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov, týkajúcich sa porúch na technickom zariadení dodávateľov tepla, výmeny nefunkčných HU - TÚV a ÚK, výmeny ležatých sekundárnych rozvodov TÚV prechádzajúcich objektmi v správe SBD II. Košice, výmeny prasknutých doskových výmenníkov tepla a pod.,
- Bezodkladné písomné reklamácie u dodávateľa tepla v prípadoch, keď merania vykonané na OM preukázali nedostatky v dodávke TV zo strany dodávateľa,
- Spracovanie podkladov do správ o činnosti správcu a výsledkoch hospodárenia bytových domov za rok 2010, predkladaných na schôdze vlastníkov bytov,
- Spracovanie podkladov pre zálohový predpis platný od 1.4.2011,
- Návrh úpravy Metodiky pre zálohový predpis,
- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa úprav mesačných zálohových predpisov platieb za SV, TV a ÚK, platných v roku 2011,
- Spoluprácu s oddelením účtarne nájomného pri jednotlivých zmenách zálohového predpisu pre ÚK a TV,
- Tlač odpočtových listov bytových vodomeroch a PRVN v spolupráci s AIS, kompletizácia odpočtových listov pre jednotlivé vchody domov,
- Školenia pre odpočtárov PRVN,
- Zápis typov vykurovacích telies a výrobných čísiel PRVN, čísiel mierok PRVN pre byty, u ktorých MaRT bola realizovaná v roku 2011,
- Odpočty SV, TÚV, PRVN, vrátane ich aktivácie v 12/2011,
- Spracovanie podkladov a výpočet výšky odmeny pre odpočtárov,
- Prípravu montážnych protokolov a evidenciu pri výmene vodomeroch SV a TÚV,
- Oznámenia dodávateľom o ukončení, resp. zahájení výkonu správy na objektoch
- Zosumarizovanie všetkých podkladov nachádzajúcich sa na oddelení pre objekt Pokroku 18 – 20 z dôvodu ukončenia správcovskej činnosti a odovzdanie novému správcovi,
- Prevzatie podkladov, doplnenie databáz a spracovanie všetkých potrebných formulárov a dokladov pre objekty Mládežnícka 18 – 20 a Rezidencia Cassovar Žriedlová 8 - 28 z dôvodu začatia výkonu správy,
- Vylepovanie písomných oznámení do objektov o odstávkach dodávky tepla a TÚV z dôvodu plánovaných a havarijných opráv dodávateľa.

Nákup a dodávka pitnej vody (SV) bola v roku 2011 zabezpečená na základe zmluvy s Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. Košice (VVS, a.s. Košice). Na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví bola stanovená cena pitnej vody pre domácnosti a nebytový odber:

Obdobie	Odberatelia	Jednotková cena €/m3 vrátane DPH 20%	Cena vody dodávateľ VVS a.s. KE
od 1.1.2011 do 31.12.2011	domácnosti a ostatní okrem domácností	výroba a dodávka	1,48980
		odvedenie	0,99912
		Spolu	2,48892

► jednotková cena SV **2,48892 €/m³** po úprave z 12/2010 stúpila oproti cene v roku 2010 o **2,62 %**.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2011, zabezpečovalo OEGaSV nasledovný rozsah činností :

- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 01/2011,
- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 12/2011,
- zabezpečenie pravidelných štvrťročných odpočtov sekčných vodomeroch (marec, jún, september a december) v spolupráci VVS a.s., vrátane osobného vykonania odpočtov v prípade neprístupnosti vodomeroch namontovaných v objekte,
- zabezpečenie a osobné vykonanie štvrťročných odpočtov podružných vodomeroch v KOS v objektoch Michalovská 1,11, Toryská 4,6, ktoré merajú spotrebu dodanej SV na prípravu TÚV, vrátane rozdelenia skutočných spotrieb a nákladov SV,
- spracovanie a evidencia dodávateľských faktúr za vodné, stočné a zrážkovú vodu,
- reklamovanie nesprávne odčítaných stavov sekčných vodomeroch v 12/2010 a navyše fakturovaných nákladov za 13 605 m³ z dôvodu opakovaných problémov s odpočtármi dodávateľa vody,
- spracovanie podkladov pre vyúčtovanie spotrieb a nákladov SV a zrážkovej vody za rok 2010,
- v priebehu roka vykonávanie a zabezpečovanie kontrolných odpočtov SV z dôvodu kontroly správnosti odčítania ich stavov dodávateľom, t.j. pri zvýšených fakturovaných spotrebách SV,
- overovanie možných únikov SV za OM, z dôvodu zabránenia úniku SV pri skorodovaných prípojkách.

Fakturovaná **spotreba SV** dodávateľom VVS a.s. Košice za rok 2011 bola v objeme **650 090 m³**, v sume **1 617 016,21 €**. Fakturovaná **zrážková voda** na bytové domy za rok 2011 bola v objeme **75 423,42 m³** a v sume **75 429,98 €**.

Pre hospodársku správu bola v roku 2011 spotreba SV **798 m³**, v sume **1 985,01 €** a zrážková voda v objeme **1 914,467 m³**, v sume **1 912,79 €**.

V roku 2011 boli vykonané pravidelné odpočty bytových vodomeroch v počte 1x TV, 1x SV a 1x odpočty elektronických a odparovacích pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (EPRVN a OPRVN).

Termín odpočtov	Odpočty bytových meradiel								
	Bytové vodomery				PRVN			Počet odpočtárov	Úspešnosť odpočtov
	TV [ks]		SV [ks]		EPRVN [ks]		OPRVN [ks]		
	klasické	s modulom	klasické	s modulom	klasické	s modulom			
12/2011	12 462	100	12 481	100	14 516	1 722	28 297	100	95

V priebehu roka 2011 bola realizovaná **výmena vodomeroch TÚV** a **výmena vodomeroch SV** z dôvodu ukončenia doby platnosti úradného overenia v zmysle zákona o metrológii. Z celkového plánovaného množstva **1 987** vodomeroch **TÚV** bolo v roku 2011 vymenených **1 959** vodomeroch a z celkového plánovaného množstva **3 376** vodomeroch **SV** bolo vymenených **3 332** vodomeroch. Referenti vodomeroch zabezpečili k výmene vodomeroch vytlačenie montážnych a preberacích protokolov, ich kontrolu a následne po výmene vodomeroch, evidenciu všetkých údajov. Nová montáž vodomeroch a PRVN bola realizovaná v počte **2 ks TÚV, 2 SV**. Výmena OPRVN na EPRVN bolo realizovaná v počte **2 249 ks**, a z toho EPRVN s diaľkovým odpočtom v počte **751 ks**. Z dôvodu poruchy vodomeroch bola zabezpečená výmena **115 ks** vodomeroch.

Nákup a dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory (SP) bytových domov a hospodársku správu bola zabezpečená od dodávateľa VSE, a.s. Košice. V SP jednotlivých objektov sú inštalované **elektromery** (osvetlenie, výťahy, mangel, práčovne, STA), ktorými je meraná spotreba elektrickej energie v počte **949** ks. V priebehu roka boli z dôvodu nulovej spotreby elektriny zrušené odberné miesta v počte 39 ks. Fakturáciu spotrieb nameranú elektromermi vykonáva dodávateľ raz ročne k poslednému decembrovému dňu. **Celková ročná spotreba el. energie** spoločných priestorov bytového fondu v roku 2011 bola **1 328 050 kWh** za **340 516 €**. Ročná spotreba el. energie hospodárskej správy SBD II. Košice bola **87 464 kWh** za **21 173 €**. Odberné miesta sú zaradené do energetického balíčka BENEFI, produkt IND KLASIK.

Na základe rozhodnutia ÚRSO bola v roku 2011 **jednotková cena silovej elektriny** pre produkt IND KLASIK **0,0742 €/ kWh**, cena za distribúciu vrátane prenosu, distribučné straty, systémové služby a za prevádzkovanie systému **0,1 €/ kWh**, pevná zložka tarify za distribúciu - stála mesačná platba bola stanovená v závislosti od ampérických hodnôt hlavných ističov osadených pred elektromermi, podľa Cenníka distribúcie VSE a.s. Košice platného pre rok 2011.

V priebehu roka 2011 bola zabezpečená evidencia faktúr a preddavkových faktúr za spotrebu el. energie a vypracované rozpisy pre rozúčtovanie týchto spotrieb a nákladov pre jednotlivé objekty. Priebežne boli sledované a realizované aj všetky požiadavky ZVB na korekcie a opravy vyúčtovaných nákladov.

Z dôvodu overenia správnosti odpočtov boli zabezpečené v priebehu roka **kontrolné odpočty elektromerov**. V prípade zistenia nesprávneho odpočtu, resp. poruchy elektromerov, boli voči dodávateľovi uplatnené písomné reklamácie.

V priebehu roka bola vypracovaná refakturácia elektrickej energie za odber zariadeniami **Antik, s.r.o., Cassovianet, s.r.o. a TEHO s.r.o. Košice**, čerpadlami na zabezpečenie cirkulácie TÚV vo vchodoch s meranou dodávkou TÚV a rozúčtovanie nákladov za spotrebu elektrickej energie zariadeniami STA a TKR a čerpadiel, s ich následným dobropisovaním pre príslušné bytové domy, resp. vchody.

V súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy boli zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch predkladané pravidelne štvrťročne ekonomické výkazy a prehľady o realizovaných nákladoch a výnosoch bytových domov.

Správa o činnosti správcu pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bude predložená v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy v termíne do 31. 5. 2012.

Účtovná závierka k 31. 12. 2011 bola overená audítorskou firmou TATRA – AUDIT, s.r.o., ktorú schválilo zhromaždenie delegátov.