

SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2010

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

1.1 OBLASŤ BYTOVÁ, ČLENSKÝCH A VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV

Za rok 2010 bolo na **bytovom oddelení** družstva uskutočnených **2809 úkonov**.

Z celkového počtu bolo prejednaných:

- 15 prevodov členských a nájomných práv bez účasti na majetku,
- 54 prevodov členských a nájomných práv s účasťou na majetku,
- 20 prepisov po dedičskom konaní,
- 8 prepisov po sobáší,
- 22 prepisov po rozvode,
- 4 prípady v dôsledku zúženia bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- 3 zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Celkove v r. 2010 bolo na bytovom oddelení vyhotovených **126 nájomných zmlúv**.

Na základe doporučenia bytovej komisie Predstavenstvo SBD II. Košice dalo súhlas k 9 podnájmom, z toho v 7 prípadoch sa jednalo o celý byt, v 2 prípadoch o časť bytu, 4 podnájmy boli zrušené.

Za nedoplatky na úhradách platieb za plnenie spojené s nájmom a užívaním bytu evidujeme 14 vylúčených členov.

Družstvo za hodnotené obdobie evidovalo **21 nebyvajúcich členov vrátane 1 člena z Humenskej 7 a 17 členov z Michalovskej 3, 5**, ktorí ukončili výkon správy s SBD II. Košice, ale neukončili členstvo. Z celkového počtu nebyvajúcich členov sme evidovali troch žiadateľov o byt.

V priebehu r. 2010 sme zaevidovali 59 zánikov členstva vystúpením z SBD II. Košice, 30 zánikov členstva smrťou člena. Zánik členstva z titulu ukončenia výkonu správy domu a prechodu domu do inej správy sme zaevidovali v 36 prípadoch.

Počet členov s účasťou na majetku k 31.12.2010 predstavoval 9857 členov.

V priebehu r. 2010 bytové oddelenie zaznamenalo **683 zmien u vlastníkov bytov**. Jednalo sa o 393 zmien v súvislosti s predajom bytov na základe kúpnej zmluvy, 7 zmien v dôsledku zámennej zmluvy, 99 zmien v dôsledku darovacej zmluvy, 98 zmien v súvislosti s dedičským konaním, 57 zmien v dôsledku sobáša, 20 zmien z dôvodu rozvodu manželov, 4 zmeny z dôvodu dražby bytu, 1 zúženie BSM, 1 zrušenie zabezpečovacej zmluvy, 1 byt dodatočne odkúpený do vlastníctva, 1 zrušenie kúpnej zmluvy, 1 zmena v spôsobe užívania bytu.

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

V roku 2010 sme zaevidovali 43 novovzniknutých členstiev, 12 zmien v evidencii o členstve. Prevod členstva u vlastníkov bol zaznamenaný v 301 prípadoch.

K 30.6.2010 bol ukončený výkon správy u bytového domu **Stierova 5-7** v Košiciach.

K jednotlivým zmenám u družstevníkov a vlastníkov bolo v r. 2010 vyhotovených 1137 preukazných kartičiek. V priebehu r. 2010 bolo na bytovom oddelení zaevidovaných 281 zmien o počte osôb a 83 zmien aktuálnych, resp. korešpondenčných adries.

Oddelenie členských a vlastníckych vzťahov v hodnotenom roku organizačne zabezpečilo dňa **25. 5. 2010** rokovanie **Zhromaždenia delegátov** a v dňoch **22. 6. a 23. 6. 2010** rokovanie **Rady predsedov členských samospráv zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov**.

Stav členských samospráv k 31. 12. 2010 predstavoval počet **182**, 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, Bauerova 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 2010 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.

Právne oddelenie písomne upozornilo **34 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 **43.941,43 €** uhradili sumu **32.174,45 €**.

Na základe predvolaní, upomienok, dohôd o splátkach dlhu sa **373 dlžníkov** dostavilo na právne oddelenie a uhradilo spolu **82.441,87 €**. Zo **105** dohôd o uznaní dlhu a splácaní v splátkach bolo uhradených **29.424,26 €**.

Voči dlžníkom – nájomníkom družstevných bytov sa uplatňovali výpovede z nájmu bytu, pričom SBD II. Košice ako prenajímateľ vypovedalo **22 nájomníkom družstevných bytov** nájom z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu vo výške **22.678,72 €**. Po doručení výpovedí z nájmu došlo k úhrade dlžnej sumy **14.669,39 €** ešte pred podaním návrhu na vypratanie bytu. Prípady, ktoré neboli vysporiadané mimosúdne, boli postúpené na súdne konanie o vypratanie bytu z titulu platnej výpovede z nájmu.

V priebehu roka 2010 z titulu dlžôb na úhradách spojených s nájmom bytu u nájomníkov družstevných bytov a z titulu neplatenia úhrad vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy u vlastníkov bytov bolo podaných **24 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 **15.528,38 €**. K termínu 31.12.2010 bolo zo žalovanej istiny uhradených **5.041,12 €**.

Voči **užívateľom televíznych a káblových rozvodov** z titulu neplatenia úhrad boli podané **2** návrhy na vydanie platobného rozkazu v celkovej výške **126,35 €**, k termínu 31.12.2010 bolo zo žalovanej istiny uhradených **69,83 €**.

V roku 2010 boli voči SBD II. Košice vedené **4 pasívne súdne žaloby**, z toho predmetom **1** pasívnej žaloby bolo schválenie zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu osobe pozbavenej spôsobilosti na právne úkony (zo zákona sa vyžaduje schválenie tohto právneho úkonu súdom), **2** žaloby boli ukončené v prospech SBD II. Košice a **1** žaloba nebola k 31.12.2010 ukončená.

SBD II. Košice v roku 2010 prijalo a vybavilo **13 sťažností** v oblasti nezhôd v občianskom spolunažívaní.

REKAPITULÁCIA úhrad za rok 2010:

1. Úhrada pohľadávok na základe oznámenia o možnosti vykonania dražby v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	32.174,45 €
2. Úhrada pohľadávok na základe predvolaní, upomienok	82.441,87 €
3. Úhrada pohľadávok na základe dohôd o uznaní a splácaní dlhu	29.424,26 €
4. Úhrada pohľadávok na základe doručených výpovedí z nájmu bytov	14.669,39 €
5. Úhrada pohľadávok na základe podaných návrhov na vydanie platobného rozkazu voči vlastníkom a nájomníkom	5.041,12 €
6. Úhrada pohľadávok na základe podaných návrhov na vydanie platobného rozkazu voči užívateľom televíznych a káblových rozvodov	69,83 €

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

- sporovej agendy 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 nájmom a užívaním bytu
- zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov
- exekučná agenda – vymáhanie nedoplatkov.

V rizikových obchodných pasívnych sporoch s TEHO s.r.o., Košice o záväzky z vyúčtovania dodávok tepla pre ÚK a ohrev TÚV z dôvodu uplatnenia reklamácie dodávok za roky 1997 a 1999 odvolací súd rozhodnutie 1. stupňa súdu zrušil a vrátil na opätovné prejednanie veci. V roku 2010 nedošlo k právoplatnému ukončeniu týchto sporov.

2 OBLASŤ TECHNIKY RIADENIA A ROZVOJA ĽUDSKÝCH ZDROJOV

Stav zamestnancov k 31. 12. 2010 predstavoval 104 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere z toho bolo 75 THP, 5 POP a 24 R kategórie. Celkový priemerný prepočítaný stav zamestnancov v roku 2010 predstavoval 128 zamestnancov. Počet školení a seminárov v roku 2010 predstavoval 12 s počtom 19 zúčastnených zamestnancov s celkovými vynaloženými nákladmi vo výške 1 157 €.

V roku 2010 bol pripravený návrh novej organizačnej štruktúry a organizačného poriadku, ktoré tvoria predpoklady na prozákaznícky systém orientácie a riadenia, na efektívnejšie využitie zdrojov a vytvorenie organizačných a technických predpokladov pre úspešné pôsobenie SBD II. Košice na vyššej kvalitatívnej úrovni pri zabezpečovaní výkonu správy bytových domov.

Pre podporu pripravovanej organizačnej zmeny boli v uplynulom roku vykonávané personálne pohovory so zamestnancami. Výsledkom uskutočnených pohovorov bolo zníženie stavu zamestnancov. Zabezpečovanie vykonávaných činností a súčasných úloh bolo zabezpečené internými kapacitami.

3 ZÁKAZNÍCKE STREDISKO SLUŽIEB A INFORMÁCIÍ

Pracovníci Zákazníckeho strediska služieb a informácií (ďalej len ZaIS) v roku 2010 vykonávali činnosti vyplývajúce z požiadaviek zákazníka 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 bezdlžnosti bytu, garáže, resp. nebytového priestoru s čím súvisela príprava, výpočet nedoplatkov, úrokov z omeškania, kontroly úhrad, kontrola odpočtov vodomeroch SV, TUV 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.

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 2010 vystavovalo **vyhlásenia správcu** o bezdlžnosti 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 544 vyhlásení a 24 potvrdení pre účely správy katastra.

V oblasti mailovej komunikácie vzrástol počet vybavenej mailovej pošty. Zákazníci si postupne zvykajú aj na takúto možnosť komunikácie so správcom. V roku 2010 bolo zaznamenaných 1566 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 2010 môžeme hodnotiť v jednotlivých ekonomických ukazovateľoch ako primerané vplyvu hospodárskej situácie.

Stav majetku družstva so stavom k 31. 12. 2010 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. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nie je súčasťou majetku SBD II. Košice a nie je predmetom riadnej individuálnej účtovnej závierky, určité údaje navyše zverejnené v materiáloch majú informatívny charakter.

Vyčíslenie 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. 2010.**

Aktíva v rozhodujúcej miere tvoria budovy, haly a stavby s **84,1 %-ným** podielom na celkových aktívach, ďalej obstarávaný investičný majetok KDS sídliska KVP I - IV. Košice s **6,7 %-ným** podielom, pohľadávky z obchodného styku s **3,1 %-ným** podielom a peňažné prostriedky s **3,7 %-ným** podielom.

V porovnaní s rokom 2009 došlo k poklesu majetku v časti budovy, haly a stavby vplyvom realizovaných prevodov bytov do vlastníctva členom družstva, obstaraním dlhodobého hmotného majetku KDS sídliska KVP I-IV. Košice došlo k nárastu nedokončených investícií a k vyúčtovaniu poskytnutých preddavkov k nim, dlhodobé cenné papiere boli splatné v 8/2010 vo výške 199 163,51 €, pričom o túto hodnotu došlo k nárastu stavu peňažných prostriedkov, k poklesu pohľadávok z obchodného styku došlo z dôvodu nižších poskytovaných služieb,

Pasíva v rozhodujúcej miere tvoria kapitálové fondy s **70,4 %-ným** podielom na celkových pasívach, ďalej záväzky z obchodného styku s **3,8 %-ným** podielom, dlhodobé bankové úvery s **13,0 %-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. V roku 2010 z dôvodu realizovania rekonštrukcie KDS sídl. KVP I - IV. Košice stúplo úverové zaťaženie a zároveň v dôsledku **realizácie prevodov bytov do vlastníctva členov** SBD II. Košice sa **znižilo úverové zaťaženie na DBV, investičné úvery na DBV** zaznamenali **pokles o 17,6 %**. Finančné prostriedky z úverovej zmluvy, ktoré boli čerpané na rekonštrukciu AB a SH budovy správy SBD II. Košice boli k 31. 12. 2010 splatené v plnej výške. Na financovanie investície rekonštrukcie KDS sídliska KVP I - IV. Košice SBD II. Košice čerpalo **investičný úver vo výške 645 000 €** so splatnosťou na 10 rokov.

SBD II. Košice počas roka splácalo svoje záväzky v lehotách splatnosti. **Nárast záväzkov** z obchodného styku je dočasný a je dôsledkom neuhradenia faktúry za realizované investičné práce, jedná sa o zádržné v súlade so zmluvou **vo výške 91 900 €**.

Objem výnosov z bankových úrokov vo výške **1 197 €** zaznamenal **výrazný pokles** v porovnaní s rokom predchádzajúcim **o 94 %**, čo bolo spôsobené hlavne u SLSP a. s., vývojom na finančnom trhu a poklesom úrokových sadzieb v porovnaní s rokom 2009.

SBD II. Košice bolo aj v roku 2010 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. 2010**, ktorá je súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky.

Tvorba hospodárskeho výsledku roka 2010 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 212 bytov do vlastníctva členom SBD II. Košice v sume 16 063 € 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.*

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

Výsledok hospodárenia strediska PA v objeme **+ 16 981 €** 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. 2010.

V priebehu roka 2010 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. 2010 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 66,5 %-ným podielom a účty v bankách s 33,5 %-ným podielom. Stúpili pohľadávky z obchodného styku o 8,7 %, čo predstavuje nárast o 1 540 865 €, vzrástli aj účty v bankách o 4,1 %, čo predstavuje nárast o 379 774 €.

Náklady na služby spojené s užívaním bytov ostali na úrovni roku 2009. Výrazne stúpili pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v domoch zo zatepľovania a rekonštrukcií bytových domov, v absolútnom vyjadrení oproti roku 2009 je to nárast o 1 610 906 €. Vlastníci bytov zaplatili za rok 2010 navyše platby oproti predpisu o 31 686 €, je to dôsledok častých zmien predpisu platieb, pričom vlastníci uhrádzajú pôvodnú výšku predpisu platieb. Táto skutočnosť spôsobila stav, že sa dosiahol **preplatok na platbách po kompenzácii preplatkov a nedoplatkov v hodnote 340 650 €**.

V porovnaní s rokom predchádzajúcim **čisté nedoplatky klesli o 4,4 %**. V absolútnom vyjadrení je to pokles o 9 725 €.

Pasíva BYTOVÉ DOMY v správe SBD II. Košice tvoria hlavne dlhodobé záväzky z obchodného styku fond prevádzky údržby a opráv s 21,1 %-ným podielom, záväzky z obchodného styku s 56,0 %-ným podielom a dlhodobé bankové úvery s 22,7 %-ným podielom. Výrazne stúpili záväzky z obchodného styku o 5,8 %, čo predstavuje nárast o 898 652 € a bankové úvery o 30,2 %, čo predstavuje nárast o 1 534 268 €. Pokles sa zaznamenal u fondu prevádzky údržby a opráv o 5,4 %, čo predstavuje 366 752 €.

Nárast záväzkov z obchodného styku iba vo vzťahu k vlastníkom /prijaté zálohy na služby/ v absolútnom vyjadrení **o 185 864 €** bol **dôsledkom objektivizácie predpisu zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pre rok 2010** predovšetkým v oblasti cien energií. Tieto záväzkové vzťahy budú odúčtované pri zúčtovaní hospodárenia s užívateľmi bytov. Záväzky z obchodného styku voči dodávateľom stúpili o 653 377 € a to hlavne z dôvodu uzatvárania splátkových dodávateľských úverov. K 31.12.2010 boli nesplatené dodávateľské úvery v hodnote 500 653 €. Nárast bankových úverov a pokles fondu prevádzky údržby a opráv je dôkazom realizácie veľkých investičných opráv na domoch.

Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí schválili poskytnutie úveru, SBD II. Košice uzatváralo v mene vlastníkov v týchto domoch 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 2 327 290 € a v roku 2010 úvery boli splatené vo výške 793 022 €. Celková hodnota nesplatených úverov bytových domov bola k 31.12.2010 **6 613 139 €**.

Čisté úroky z vkladov v objeme 18 409 € a výnosy z prenájmu spoločných priestorov v objeme 55 681 € boli zúčtované do dlhodobých záväzkov jednotlivých bytových domov.

Úhrady nákladov bytových domov v r. 2010 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 2010 SBD II. Košice zaevidovalo celkom 110 poisťných udalostí, pričom poisťovňa uhradila škody vo výške 13 876 €.

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 2010 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) a vnútrodružstevnými smernicami. 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.

Celkový ročný výkon tohto strediska bola realizácia **3 302 zákaziek**, čo je o **541** zákaziek viac než v roku 2009. Tento nárast zákaziek ovplyvnil čisté výkony strediska, ktoré boli vyššie o 0,82 %.

STREDISKO ELEKTRICKÝCH A PLYNOVÝCH ZARIADENÍ (EZaPZ)

Stredisko EZaPZ v roku 2010 zabezpečovalo opravy, údržbu, odborné prehliadky, odborné skúšky a kontroly elektrických zariadení (EZ), plynových zariadení (PZ), zariadení televíznej káblvej 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 **3 014 zákaziek s čistými výkonmi vyššími oproti roku 2009 o 2,6 %**.

STREDISKO ZDVÍHACÍCH ZARIADENÍ

Komplexná odborná starostlivosť a prevádzkovanie zdvíhacích zariadení (ZZ), t.j. výťahov bytového fondu v správe SBD II. Košice, bola v roku 2010 vykonávaná v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny, platných STN a vyhlášok a to vlastnými kapacitami strediska ZZ pre **579 osobných a nákladných výťahov**.

Technickej inšpekcii v Košiciach bol predložený plán na vykonanie úradných skúšok v roku 2010 pre **116** výťahov, čo je menej o 52 úradných skúšok oproti roku 2009.

- Vyhodnotenie realizácie úradných skúšok v roku 2010 :

P.č.	Adresa vchodu/ domu	Číslo vchodu	Termín mesiac Plán	Termín mesiac Skutočnosť	Počet výťahov Plán	Počet výťahov Skutočnosť	Výsledok úradnej skúšky
1.	Jazmínova	6	01	04	1	1	Vyhovel s osvedčením
2.	Čordákova	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	02	02	8	8	Vyhovel s osvedčením
3.	Orgovánova	3, 6, 8, 10, 12	02	02	6	6	3- Vyhovel s osvedčením 6, 8, 10, 12 – bez

							osvedčenia - KD
4.	Toryská	10, 12, 14, 16	02	02	4	4	Vyhovel s osvedčením
5.	Starozagorská	5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	03	03	20	20	Vyhovel s osvedčením
6.	Drábova	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	03	03	10	10	Vyhovel s osvedčením
7.	Čordákova	28, 30, 32, 34, 40, 42, 44, 46	05	05	8	8	Vyhovel s osvedčením
8.	Dénešova	2, 4, 6, 55	07	07	8	8	4-Vyhovel s osvedčením 2, 6, 55 –bez osvedčenia
9.	Starozagorská	2, 4, 6	07	07	6	6	Vyhovel s osvedčením
10.	Bardejovská	3 - sklad	07	07	1	1	Vyhovel s osvedčením
11.	Gudenova	1, 2, 4	07	07	3	3	Vyhovel s osvedčením
12.	Klimkovičova	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	08	08	16	16	Vyhovel s osvedčením
13.	Matuškova	4, 6, 8, 10, 12, 14	08	08	6	6	Vyhovel s osvedčením
14.	Krosnianska	25, 27	08	08	2	2	Vyhovel s osvedčením
15.	Bardejovská	3 - AB	09	09	1	1	Vyhovel s osvedčením
16.	Klimkovičova	20, 22, 24	09	10	6	6	Vyhovel s osvedčením
16.	Idanská	31	09	09	1	1	Vyhovel s osvedčením
17.	Moldavská	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 25, 27	09	10	10	10	1, 3, 5, 7, 11, 13, 15 - bez osvedčenia 9, 25, 27 - Vyhovel s osvedčením
18.	Matuškova	2	09	10	2	2	Bez osvedčenia
19.	Trieda SNP	10, 12, 14	09	09	3	3	Vyhovel s osvedčením
20.	Michalovská	31, 33, 35, 37, 39, 41	10	10	6	6	Vyhovel s osvedčením
21.	Trieda SNP	80, 82, 84	10	10	3	3	Bez osvedčenia – výtahová šachta
22.	Muškatová	22, 24, 26, 28	11	12	4	4	Bez osvedčenia
23.	Toryská	4, 6	11	01	4	4	4 – vyhovelo s osvedčením 6- bez osvedčenia
24.	Pražská	8, 9	12	01	3	3	8/500 – vyhovelo s osvedčením 8/320, 9/500 – bez osvedčenia
					116	116	

Z uvedeného hodnotenia vyplýva, že plánované úradné skúšky výtahov boli vykonané v stanovených termínoch. Zo **116** plánovaných úradných skúšok bolo vykonaných **116**, vyhovel **86** výtahov, pre ktoré bolo vydané Osvedčenie a pre **30** výtahov bolo vydané iba odborné stanovisko.

V zmysle vyhlášky 508/2009 boli na výtahoch vykonané úkony : odborné skúšky (OS) – 150, odborné prehliadky (OP) – 2 056, medziobdobné prehliadky – 2 184, oprava a údržba po OP – 1 780, oprava a údržba (poruchy) – 1 276.

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 **16** trakčných kolies na týchto výťahoch :

Ulica	Nosnosť	Práca (€)	Materiál (€)	Spolu s DPH (€)
Wurmova 19 + laná	500 kg	758,58	931,18	2010,81
Dénešova 55	500 kg	441,25	524,82	1149,62
Klimkovičova 24	500 kg	426,69	493,53	1095,06
Humenská 49A	250kg	426,86	156,49	583,35
Zombova 33	250 kg	412,49	306,63	855,75
Pražská 8	500 kg	469,47	494,18	1156,33
Moldavská 13	250 kg	337,64	326,38	790,18
Moldavská 15	250 kg	364,05	235,69	821,98
Moldavská 25	250 kg	364,05	310,89	802,80
Michalovská 37	250 kg	340,15	325,14	791,67
Húskova 29	320 kg	369,10	327,80	829,31
Titogradská 3	320 kg	369,10	324,68	825,59
Janigova 21	500 kg	357,35	528,09	1053,67
Krosnianska 27	250 kg	369,74	325,20	826,97
Húskova 1	320 kg	438,08	527,48	1149,02
Matúškova 6	320 kg	369,83	325,24	695,07

Samostatné výmeny nosných lán:

Boli vymenené nosné laná na 3 výťahoch :

Ulica	Nosnosť	Práca (€)	Materiál (€)	Spolu s DPH (€)
Wurmova 19	500 kg	419,33	437,94	1020,15
Hemerkova 34	500 kg	465,00	433,65	1070,42
Pražská 8	500 kg	344,13	415,18	911,17

Stredné opravy elektrických motorov na výťahoch :

Dielské práce na opravách elektromotorov boli zabezpečené dodávateľsky firmami Korýtko a Bednár.

Boli vykonané 2 opravy a 1 výmena za nový elektromotor na týchto výťahoch :

Ulica	Výkon motora (kW)	Náklad (€)
Starozagorská 4	5,0	321,24
Humenská 18A	2,5	359,12
Čordákova 24-nový	5,0	1961,88

Dozorovanie výťahov vykonávajú poučení a preskúšaní pracovníci z radov vlastníkov bytov v celkovom počte **66** dozorcov výťahov.

PREVÁDZKOVANIE KDS

V rámci skvalitňovania služieb a prípravy na digitálne vysielanie v SR prebiehali v roku 2010 rekonštrukčné práce na káblových rozvodoch v rámci celého sídliska KVP vrátane hlavných staníc. V priebehu roka 2010 nedošlo v rámci existujúceho káblového rozvodu k žiadnej zmene v základnej a rozšírenej programovej ponuke. Celkový počet účastníkov v sieti KDS k 31.12.2010 predstavoval 2 751

účastníkov, v porovnaní s počtom 3 165 účastníkov k 31. 12. 2009 sme zaznamenali pokles o 414 účastníkov.

V jednotlivých programových ponukách boli v roku 2010 v TKR šírené nasledovné TV a R programy:

- základná programová ponuka (9 programov) :
STV1, STV2, MARKÍZA, DOMA, TV JOJ , JOJ PLUS, M1, M2 , TV VÝCHOD a rozhlasový program /VKV FM II-CCIR/
- rozšírená programová ponuka (25 programov) :
STV1, STV2, MARKÍZA, DOMA, TV JOJ, JOJ PLUS, M1, M2, ČT1, ČT2, TA3, EUROSPORT, DISCOVERY CHANNEL, HALLMARK, ANIMAL PLANET, REALITY TV, MTV EUROPE, SUPER RTL, PRO7, RAI UNO, VIASAT HISTORY, VIASAT EXPLORER/SPICE, FILM +, TV VÝCHOD, TROJKA
a rozhlasový program /VKV FM II- CCIR/

V priebehu rokov 2009 – 2010 bola realizovaná modernizácia a rekonštrukcia KDS, telekomunikačná stavba na sídlisku KVP I – IV Košice pre príjem a retransmisiu programov digitálnej televízie s termínom ukončenia stavby do 31.12.2010, pričom v 12/2010 bolo zahájené testovanie KDS.

ODDELENIE TPV a DOV

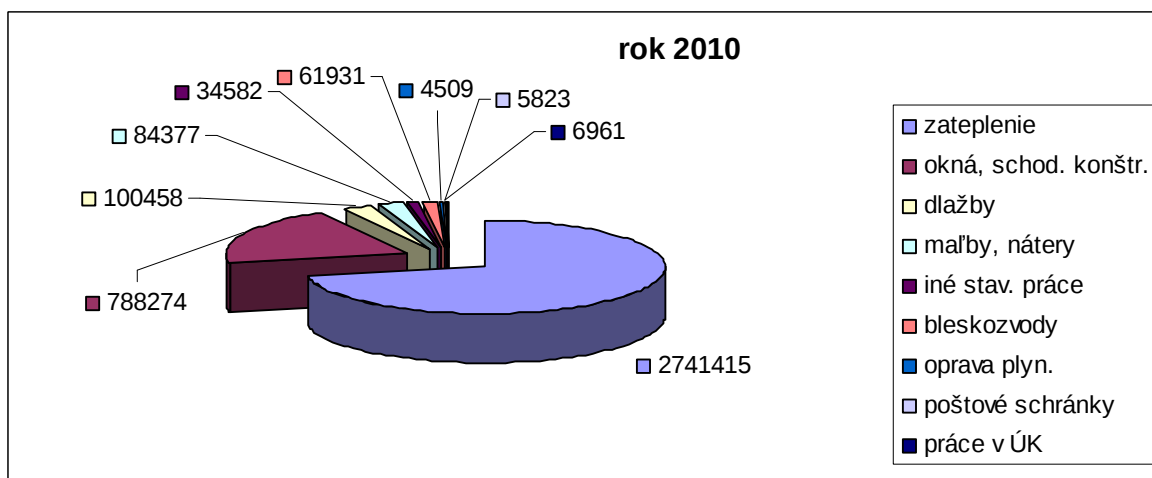
Na základe uzatvorených zmlúv s dodávateľmi boli zabezpečené prostredníctvom **oddelenia TPV a DOV** ostatné profesijné činnosti opráv a údržby bytových domov v tomto rozsahu :

- havarijná (poruchová) nepretržitá služba v profesiách vodoinštalácia, kanalizácia, ústredné vykurovanie, plyn, elektroinštalácia, vyprošťovanie osôb z výťahu – fy Dalkia,
- havarijnú opravy, pretláčanie a čistenie spoločnej domovej kanalizácie, čistenie strešných zvodov, čistenie vodomerných, výťahových a kanalizačných šacht – fy ILLÉŠ
- rekonštrukcie hydroizolácií strešných plášťov – firmy IZOL-CENTRUM, IZOLA, Izolex Bau, Izol plast, Izolstav, Rekob, René izolácie, TWINSTAV,
- stavebné práce, maľby, nátery, tmelenie panelových škár, PVC podlahy, keramické dlažby, plastové okná a dvere, stolárske, murárske, klampiarske a zámočnícke práce – firmy Awindor, Ansim, Aron, Auer, Aizol, Anplast, Bačák, BF trade okná, Brižek, Bujňák, Butala, Caliber, Cienik, Drevoplast, Dorplast, EK plast, Europlast, Emir & Adem, Halás, Honor, Izol centrum, Juhás, Karon, Klema, Keny, Kenym, Korlino, Kovoplast, Kyjovský, LK-servis, Majo, Mitro, Nové okno, Nyitrai, Okno líder, Ondzik, Petráš, Pilip, Rekob, Rekon, Re mal, Roberto, Petruška, René izolácie Geroč, Marbox, Helos, Drekom, Jirmax, Bodnár, FM, SK fores profi, Slovsystém, Stavek, Stemann, Šoffa, Tekel, Tipden, Tomex, Tonstav, TribulaTherm, Židišin, Profiokno, Pribula mix, Pool, Pajkoš, Rupiose, SK-Fores, ARJ servis, Plast mont, Staver, Twinstav, Vimar trade, Navara, Dargó, Žlebčík,
- rekonštrukcie stúpacích a ležatých potrubných rozvodov SV, TUV, cirkulácie TUV, kanalizácie, plynu – Eko-vokup, Lemešani, Moma, Plynmont , Gas stav, Proservis, Tribula, Petro Lime, Špiľko,
- rekonštrukcie a opravy domových dorozumievacích zariadení a EZ – firmy Cassotech, Kipikaša, Čurilla, Ondov, Jirmax, KENYM, KENY, Marbox, Rupiose, Sýkora – Madas, Mafex, Fraj, Tekam, El team, Varga, Gutta, Domo siding ,
- deratizácia a dezinfekcia – firmy ASANARATES, Deratex-eko, Insekta bio,
- hydraulické vyregulovanie systémov ÚK a realizácia MaRT v ÚK – firmy ENBRA (montáž EPRVN), Sumit Slovakia, Dalkia.

Celkový objem dodávateľských prác zabezpečených oddelením TPV a DOV dosiahol v roku 2010 finančnú čiastku vo výške **5 486 860,02 €**, čo je **nárast oproti roku 2009 o 9,42 %**.

Štruktúra realizovaných opráv a údržby :

Zateplenie bytových domov	2 741 414,90 €
Výmena okná, brány, schodiskové konštrukcie	788 274,86 €
Dlažby	100 457,95 €
Maľby a nátery	84 376,60 €
Iné stavebné práce	34 581,58 €
EZ a bleskozvody	61 931,14 €
Oprava plyn	4 509,56 €
Poštové schránky	5 823,79 €
práce v ÚK	6 960,90 €



Systémové poruchy bytových domov

V roku 2010 boli oddelením TPV a DOV zabezpečené komplexné spracovania žiadostí o poskytnutie štátnych dotácií na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, a to v súlade s platným Výnosom V-1/2006 MVaRR SR v znení neskorších predpisov. Celkom boli spracované **3** žiadosti pre bytové domy Čordákova 9, 11, 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 v zmysle Výnosu MVRR SR č.V-1/2006. Krajský stavebný úrad nepostúpil na MVaRR SR ani jednu žiadosť s odôvodnením, že žiadosti nedosiahli v jednotlivých hodnotiacich kritériách potrebný počet bodov v súlade s metodickým pokynom MVRR SR MO-07-02-SSBP.

Následne vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Klimkovičova 26, 28 a Trieda SNP 57, 59 Košice sa rozhodli pozastaviť realizáciu obnovy bytového domu zateplením a opätovne chcú požiadať o štátnu dotáciu na systémové poruchy v roku 2011.

Štátny fond rozvoja bývania

V roku 2010 boli oddelením TPV a DOV zabezpečené komplexné spracovania žiadosti 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 Toryská 6, Košice. Žiadosť bola podaná dňa

4.1.2010 na miestnom úrade mestskej časti Košice - Západ.

Vlastníkom bytového domu Toryská 6 bola priznaná požadovaná podpora na obnovu bytového domu.

V roku 2010 oddelenie TPV a DOV spracovalo podklady a začalo s realizáciou obnovy obalových konštrukcií zateplením pre **15** bytových domov. **7** bytových domov so začiatkom ich realizácie zateplenía v roku 2009 t.j. Idanská 13, 15, 17, Muškátova 44, 46, 48, 50, (systémové poruchy štítov a loggií), Poľovnícka 6, SNP 31, 33, Drábova 2, 4, Jasuschova 2, 4 a Stierova 1, 3 bolo dokončených v roku 2010.

V roku 2010 bolo začatých a dokončených **5** bytových domov zateplením t.j. Toryská 6, Bernolákova 1, 3, 5, 7, Jazmínova 1, Kežmarská 1 a Pražská 9.

V rámci programu Sloveff budú pre bytové domy t.j. Poľovnícka 6, SNP 31, 33, Bernolákova 1, 3, 5, 7, Jazmínova 1, Toryská 10, 12, 14, 16, Titogradská 13, 15, 17 a Starozagorská 2 vrátené do fondu opráv domu finančné čiastky vo výške **15 %** a pre bytový dom Kežmarská 1 bude vrátená čiastka vo výške **10 %** z poskytnutého úveru na realizované stavebné práce, súvisiace s úsporou tepelnej energie bytového domu.

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

Na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) bola určená **variabilná a fixná zložka maximálnej ceny tepla**, platná pre jednotlivých dodávateľov v roku 2010 nasledovne :

MAXIMÁLNE CENY TEPLA PRE ROK 2010 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 (€/kWh)
TEHO s.r.o.,Košice	od 01.01.2010 do 31.12.2010	0,046648	0,048671	181,21237
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.,	od 01.01.2010 do 31.12.2010	0,045339	0,0476	188,01976
Tepláreň Košice, a.s.	od 01.01.2010 do 31.12.2010	0,041293	0,043078	95,618761

CENY TEPLA PRE ROK 2010 fakturované dodávateľmi tepla				
DODÁVATEĽ	Cena platná od - do	Cena vrátane DPH		
		Variabilná zložka pre domácnosti (€/kWh)	Variabilná zložka ostatní (€/kWh)	Fixná zložka (€/kWh)
TEHO s.r.o., Košice	od 01.01.2010 do 31.12.2010	0,0422331	0,04522	181,21237
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.,	od 01.01.2010 do 31.12.2010	0,045339	0,0476	188,01976
Tepláreň Košice, a.s.	od 01.01.2010 do 31.12.2010	0,0369971	0,0397698	95,618761

V oblasti dodávok a nákupu tepelnej energie, TV a SV v priebehu roka 2010 OEG a SV zabezpečovalo nasledovný rozsah činností :

- Kontrolu dodatkov k platným Kúpny m zmluvám, vrátane splátkových kalendárov na rok 2010 od dodávateľov tepla, ich pripomienkovanie a rokovania s dodávateľmi tepla,
- Mesačné úhrady dohodnutých zálohových platieb,
- Kontrolu záväzkov vyplývajúcich z platných KZ, uplatnenie 14 písomných reklamácií u dodávateľov tepla z titulu nekvalitných dodávok tepla a TV, porúch na tepelných zariadeniach a sekundárnych rozvodoch TV,
- Kontroly správnosti mesačných faktúr spotrieb a nákladov za ÚK (kWh, kW) a TV (kWh, kW, m³) od jednotlivých dodávateľov,
- Mesačné úhrady faktúr od dodávateľov,
- Mesačné spracovanie návrhov a prepočtov fakturovaných množstiev nákladov za teplo a vodu pre objekty, v ktorých počas roka 2010 došlo k poruche meradiel ÚK a TV (moduly TV), rokovania s dodávateľom tepla ohľadom výšky úprav,
- Mesačné vyhodnocovanie a spracovanie podkladov pre fakturáciu nákladov za teplo pre byty a nebytové priestory z dôvodu rozdielnych cien tepla. V priebehu roka bolo dodávateľom predložených 245 písomných požiadaviek na percentuálne úpravy odberu tepla pre domácnosti a ostatných okrem domácností,
- Riešenie opakovane sa vyskytujúcich nesprávnych fakturácií tepla pre prenajaté a nebytové priestory,
- Kontrolu ročnej fakturácie spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla a vody príprava podkladov pre AIS na spracovanie ročného vyúčtovania pre konečných spotrebiteľov,
- Spoluprácu pri návrhu úprav Metodiky rozúčtovania nákladov SV, TV a ÚK na rok 2009,
- Vypracovanie náročného vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2009,
- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa vyúčtovania spotrieb a nákladov ÚK, TV a SV za rok 2009,
- Spracovanie opravných vyúčtovaní nákladov SV, TUV a ÚK za rok 2009 v 5 prípadoch,
- Zabezpečovanie sprístupnenia 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. Z celkového množstva **265 objektov** je meranie dodávky **ÚK zabezpečené vo všetkých objektoch a meranie TV v 209 objektoch**,
- Zabezpečovanie sprístupnenia 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.,
- Potvrdzovanie výmenných listov meradiel ÚK a TV, kontrola stavov demontovaných meradiel v počte 111 ks pre ÚK a 98 ks pre TUV,
- Spracovanie analýz spotrieb tepla a TUV za roky 2005 - 2010, ktoré boli podkladom k príprave

objednávky na rok 2011,

- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2011, 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,
- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa nekvalitnej dodávky tepla a TV zo strany dodávateľov,
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., uplatnených 89 požiadaviek na odstránenie porúch u dodávateľa,
- Spolupráca s oddelením TPV a DOV pri riešení nedostatkov v dodávke TV a ÚK,
- Uplatnenie písomnej reklamácie fakturovaného množstva tepla pre ÚK za roky 2008 – 2010 pre objekt Mikovíniho 17–19, spracovanie analýz s návrhom riešenia a následne rokovanie s dodávateľom tepla. Reklamácia bola uznaná a dodávateľ tepla TEHO s.r.o., dobrosoval **180 350 kWh** v čiastke **7 991,11€**,
- Spracovanie podkladov do správ o činnosti správcu a výsledkoch hospodárenia bytových domov za rok 2009 predkladaných na schôdze vlastníkov bytov,
- Spracovanie návrhu Metodiky pre výpočet nového zálohového predpisu platného od 1.9.2010,
- Spracovanie podkladov a výpočet mesačných zálohových platieb bytov za SV, TÚV, ÚK, el. energiu spoločných priestorov, zrážkovú vodu, prevádzku a preddavky MaRT pre zálohový predpis platný od 1. 9.2010,
- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa úprav mesačných zálohových predpisov platieb za SV, TV, ÚK a MaRT, platných v roku 2010,
- Zabezpečenie tlače odpočtových listov bytových vodomeroch a PRVN v spolupráci s AIS, kompletizácia odpočtových listov pre jednotlivé vchody domov,
- Zabezpečenie školenia pre nových odpočtárov PRVN,
- Zápis typov vykurovacích telies a výrobných čísiel PRVN, čísiel mierok PRVN pre byty, u ktorých MaRT bola realizovaná v roku 2010,
- Zabezpečenie odpočtov SV, TÚV z dôvodu úpravy ceny vody v 04/2010 a koncových odpočtov SV, TÚV a PRVN, vrátane aktivácie OPRVN v 12/2010,
- Príprava montážnych protokolov a zabezpečenie evidencie pri výmene vodomeroch SV a TÚV.

Nákup a dodávka pitnej vody (SV) bola v roku 2010 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 pre domácnosti a nebytový odber vody :

Obdobie	Odberatelia	Jednotková cena €/m3 vrátane DPH 19%	Cena vody Dodávateľ VVS a.s. KE
od 1.1.2010	domácnosti a ostatní	výroba a dodávka	1,366715
do 5.4.2010	okrem domácností	odvedenie	0,884527
		spolu	2,251242
od 6.4.2010	domácnosti a ostatní	výroba a dodávka	1,366715
do 31.12.2010	okrem domácností	odvedenie	0,948073
		spolu	2,314788
od 20.12.2010	domácnosti a ostatní	výroba a dodávka	1,477385
do 31.12.2010	okrem domácností	odvedenie	0,948073
		spolu	2,425458

► jednotková cena SV **2,425458 €/m³** po úprave z 12/2010 stúpla oproti cene v roku 2009 o **9,65 %**.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody, OEG a SV zabezpečovalo nasledovný rozsah činností :

- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 01/2010,
- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 04/2010,
- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 12/2010,
- zabezpečenie pravidelných štvrťročných odpočtov sekčných vodomeroch /marec, jún, september a december/ v spolupráci s 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 09/2010 u 90 odberných miest, neúmerný nárast spôsobený fyzicky neodčítanými stavmi pracovníkmi súkromnej spoločnosti, ktorá od 09/2010 vykonáva odpočty pre VVS a.s. Košice,
- reklamovanie nesprávne odčítaných stavov sekčných vodomeroch v 12/2010 a navyš fakturovaných nákladov za 13 605 m³ z dôvodu opakovaných problémov s odpočtármi dodávateľa vody,
- riešenie opakovane sa vyskytujúcich problémov s nedoručovaním všetkých faktúr zo strany Slovenskej pošty, ktorá faktúry VVS a.s. distribuuje,
- spracovanie podkladov pre vyúčtovanie spotrieb a nákladov SV a zrážkovej vody za rok 2009,
- 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 2010 bola v objeme **713 835 m³**, v sume **1 638 284,63 €**. Fakturovaná **zrážková voda** na bytové domy za rok 2010 bola v objeme **71 070,6585 m³** a v sume **66 207,25 €**.

Pre správu SBD II. Košice bola v roku 2010 spotreba SV **1 013 m³**, v sume **2 319,20 €** a zrážková voda v objeme **1 968,243 m³**, v sume **1 828,05 €**.

V roku 2010 boli vykonané pravidelné odpočty bytových vodomeroch v počte 2x TÚV, 2x 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
	TÚV [ks]		SV [ks]		EPRV [ks]		OPRVN [ks]		
	klasické	s modulom	klasické	s modulom	klasické	s modulom			
04/2010	9 665	x	11 977	x	x	x	x	102	85
12/2010	12 587	100	12 509	100	11 104	1 165	31 138	104	98

V priebehu roka 2010 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 **8 176** vodomeroch TÚV bolo v roku 2010 vymenených **7 801** vodomeroch a z celkového plánovaného množstva **6 744** vodomeroch SV bolo vymenených **6 470** vodomeroch. Nová montáž

vodomerov a PRVN bola realizovaná v počte **4 ks TÚV, 3 SV a 400** ks elektronických **PRVN**. Výmena OPRVN na EPRVN bolo realizovaná v počte **3 965 ks**, a z toho EPRVN s diaľkovým odpočtom v počte **1 111 ks**. Z dôvodu poruchy vodomerov bola zabezpečená výmena **381 ks** vodomerov. Na základe žiadostí užívateľov bytov o úradné overenie z dôvodu vysokej spotreby vody, bolo vymenených a na úradné overenie zaslaných 7 ks vodomerov.

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 **969** ks. V priebehu roka boli z dôvodu nulovej spotreby elektriny zrušené odberné miesta v počte 80 ks. Fakturáciu spotrieb nameranú elektromermi vykonáva dodávateľ raz ročne k poslednému decembrovému dňu. **Celková ročná spotreba el. energie** spoločných priestorov bytového fondu v roku 2010 bola **1 263 586 kWh** za **311 106,54 €**. Ročná spotreba el. energie hospodárskej správy SBD II. Košice bola **92 252 kWh** za **17 462,02 €**. Odberné miesta sú zaradené do energetického balíčka BENEFI, produkt KLASIK, úroveň MAXI+.

Na základe rozhodnutia ÚRSO bola v roku 2010 **jednotková cena silovej elektriny** pre produkt **KLASIK MAXI+ 0,0887 €/ kWh**, cena za distribúciu vrátane prenosu, distribučné straty, systémové služby a za prevádzkovanie systému **0,1294 €/ 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 2010.

V priebehu roka 2010 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 **UPC Broadband Slovakia s.r.o., 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 štvrtročne 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. 2011.

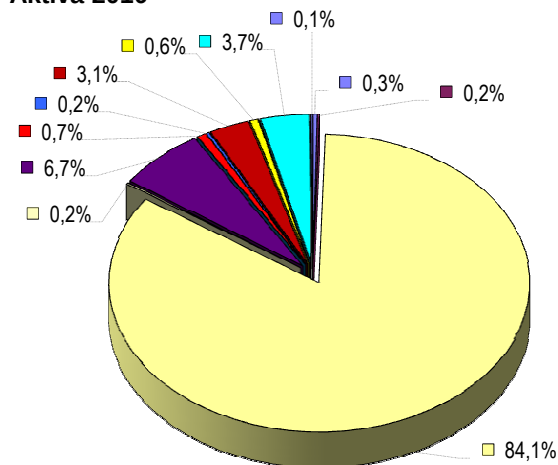
Účtovná závierka k 31. 12. 2010 bola overená audítorskou firmou TATRA – AUDIT, s.r.o., ktorú schválilo zhromaždenie delegátov.

SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU
k 31. 12. 2010 (v €)

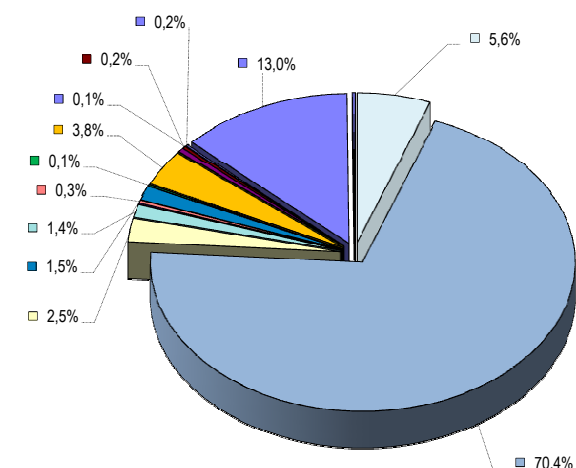
Aktíva	2009	2010
Softvér	79 261	42 226
Pozemky	28 691	22 008
Stavby	12 975 654	11 609 391
Samost. hnutelné veci a súbor hnut. vecí	44 745	21 226
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	70 578	930 865
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	128 048	0
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	210 379	0
Materiál	92 277	99 959
Odložená daňová pohľadávka	26 113	33 212
Pohľadávky z obchodného styku	491 748	428 808
Pohl'.voči spoloč., členom a združeniu	12 873	83 203
Daňové pohľadávky	32 855	0
Iné pohľadávky	1 672	1 492
Peniaze /pokladňa, ceniny/	3 701	4 643
Účty v bankách	198 681	509 765
Náklady budúcich období	4 796	3 984
Príjmy budúcich období	18 973	17 654
Aktíva spolu	14 421 045	13 808 436

Pasíva	2009	2010
Základné imanie	783 925	772 970
Ostatné kapitálové fondy	10 789 428	9 724 748
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	106 817	191 626
Hospodársky výsledok bežného obdobia	20 448	16 981
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	40 992
Krátkodobé rezervy	140 157	209 455
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	18 159	18 762
Záväzky zo sociálneho fondu	5 020	2 393
Záväzky z obchodného styku	474 046	530 917
Nevyfakturované dodávky	3 476	1 937
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	1 129	1 547
Záväzky voči zamestnancom	63 426	59 202
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	56 038	33 111
Daňové záväzky a dotácie	59 122	9 931
Ostatné záväzky	21 453	21 629
Bankové úvery dlhodobé	1 447 465	1 800 501
Výdavky budúcich období	36 883	19 791
Výnosy budúcich období	1 930	812
Pasíva spolu	14 421 045	13 808 436

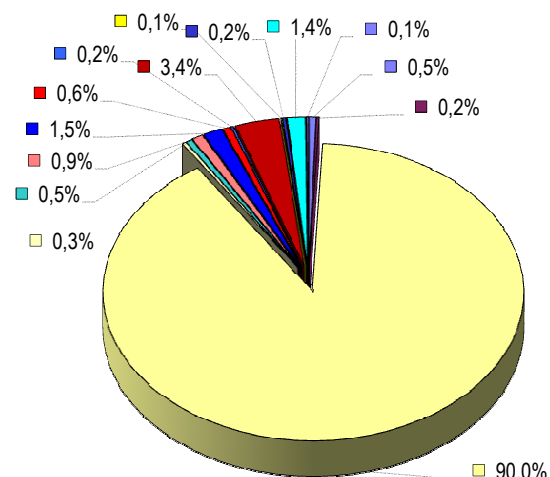
Aktíva 2010



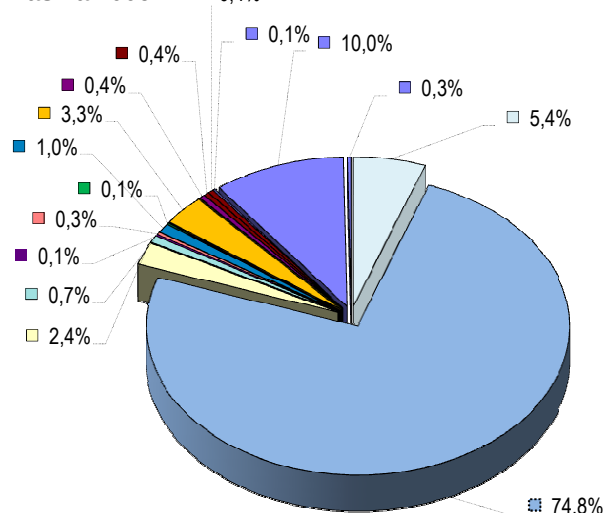
Pasíva 2010



Aktíva 2009



Pasíva 2009



- Softvér
- Pozemky
- Stavby
- Samost. hnuiteľné veci a súbor hnut. vecí
- Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok
- Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok
- Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely
- Materiál
- Odložená daňová pohľadávka
- Pohľadávky z obchodného styku
- Pohľ.voči spoloč., členom a združeníu
- Daňové pohľadávky
- Iné pohľadávky
- Peniaze /pokladňa, ceniny/
- Účty v bankách
- Náklady budúcich období
- Príjmy budúcich období

- Základné imanie
- Ostatné kapitálové fondy
- Nedeliteľný fond
- Štatutárne a ostatné fondy
- Hospodársky výsledok bežného obdobia
- Nerozdelený zisk minulých rokov
- Krátkodobé rezervy
- Dlhodobé záväzky z obchodného styku
- Záväzky zo sociálneho fondu
- Záväzky z obchodného styku
- Nevyfakturované dodávky
- Záväzky voči spoločníkom a združeníu
- Záväzky voči zamestnancom
- Záväzky zo sociálneho zabezpečenia
- Daňové záväzky a dotácie
- Ostatné záväzky
- Bankové úvery dlhodobé
- Výdavky budúcich období
- Výnosy budúcich období

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V PLNOM ROZSAHU
k 31. 12. 2010 (v €)

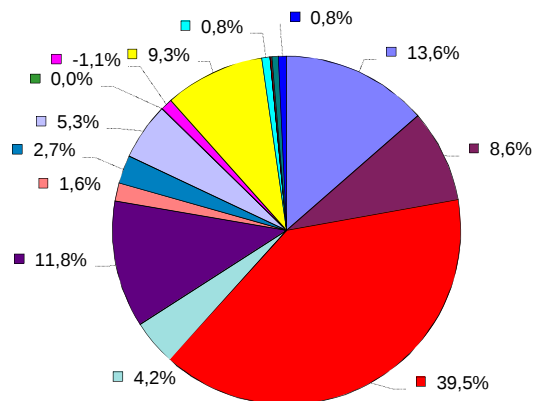
N Á K L A D Y	2009	2010
Spotreba materiálu a energie a ost.nesklad.dod.	364 852	455 568
Služby /opravy a služby	230 634	228 466
Mzdové náklady	1 062 435	1 108 123
Odmeny členom orgánov družstva	113 485	120 164
Náklady na sociálne zabezpečenie	316 592	326 822
Sociálne náklady	44 060	73 758
Dane a poplatky	71 899	49 892
Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku	141 481	123 784
Zost. cena predaného dlhod. majetku a materiálu	988	1 199
Tvorba a zúct.oprav.položiek k pohľadávkam	-28 209	-4 240
Ostatné náklady na hospod. činnosť /aj úver/	249 809	176 283
Nákladové úroky	20 643	15 002
Kurzové straty	582	535
Ostatné náklady na finančnú činnosť	4 105	7 844
Daň z príjmov z bežnej činnosti-splatná	-16 117	9 952
Daň z príjmov z bežnej činnosti-odložená	20 516	-7 099
Náklady spolu	2 597 755	2 686 053

V Ý N O S Y	2009	2010
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	2 338 981	2 472 057
Aktivácia	4 537	2 040
Tržby z predaja dlhod.majetku a materiálu	991	1 199
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	241 816	219 575
Výnosové úroky	20 437	1 197
Výnosy z dlhodob.cenných papier.	9 261	5 714
Kurzové zisky	174	91
Ostatné výnosy	2 006	1 161
Výnosy spolu	2 618 203	2 703 034

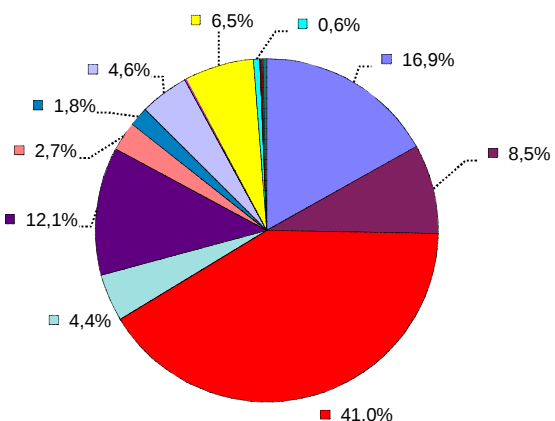
Výsledok hospodárenia	20 448	16 981
------------------------------	---------------	---------------

NÁKLADY

2009



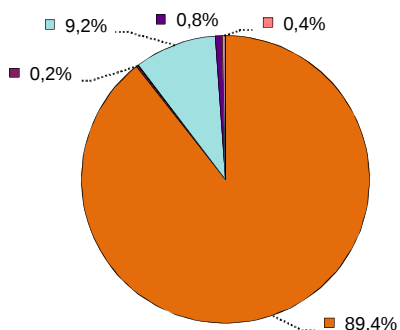
2010



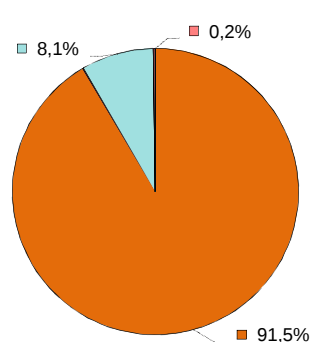
Spotreba materiálu a energie a ost. nesklad. dod.	Služby /opravy a služby
Mzdové náklady	Odmeny členom orgánov družstva
Náklady na sociálne zabezpečenie	Sociálne náklady
Dane a poplatky	Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku
Zost. cena predaného dlhod. majetku a materiálu	Tvorba a zúčt. oprav. položiek k pohľadávkam
Ostatné náklady na hospod. činnosť /aj úver/	Nákladové úroky
Kurzové straty	Ostatné náklady na finančnú činnosť
Daň z príjmov z bežnej činnosti-splatná	Daň z príjmov z bežnej činnosti-odložená

VÝNOSY

2009



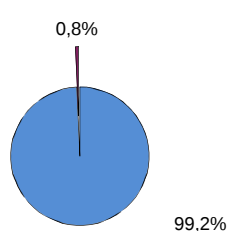
2010



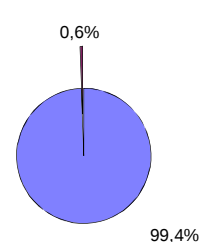
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	Aktivácia
Tržby z predaja dlhod. majetku a materiálu	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti
Výnosové úroky	Výnosy z dlhodob. cenných papier.
Kurzové zisky	

Hospodársky výsledok

2009



2010



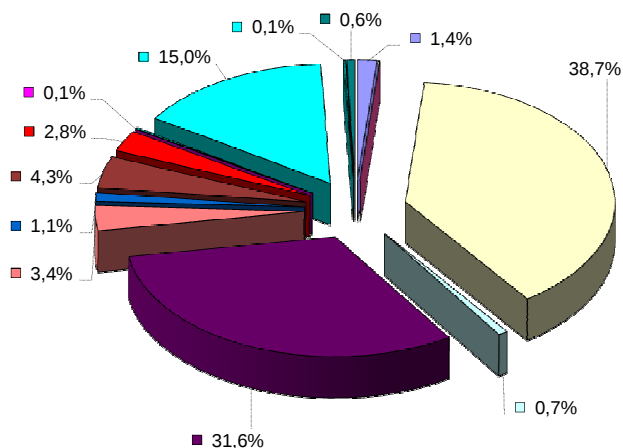
Náklady spolu
Výsledok hospodárenia

**SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU V ČLENENÍ SBD II. KOŠICE A
DRUŽSTEVNÉ BYTY K 31. 12. 2010 (v €)**

Aktíva	SBD II. Košice	Družst. byty	SBD II. Košice-CELKOM
Softvér	42 226	0	42 226
Pozemky	0	22 008	22 008
Stavby	1 140 795	10 468 596	11 609 391
Samost. hnutel'né veci a súbor hnut. vecí	21 226		21 226
Obstarávaný dlhodobý majetok	930 865		930 865
Materiál	99 959	0	99 959
Odložená daňová pohľadávka	33 212	0	33 212
Pohľadávky z obchodného styku	126 843	301 965	428 808
Pohľ.voči spoloč., členom a združeníu	83 203	0	83 203
Pohľadávky iné	1 492	0	1 492
Daňové pohľadávky	0	0	0
Peniaze /pokladňa, ceniny/	4 643	0	4 643
Účty v bankách	443 921	65 844	509 765
Náklady budúcich období	3 984	0	3 984
Príjmy budúcich období	17 654	0	17 654
Aktíva spolu	2 950 023	10 858 413	13 808 436

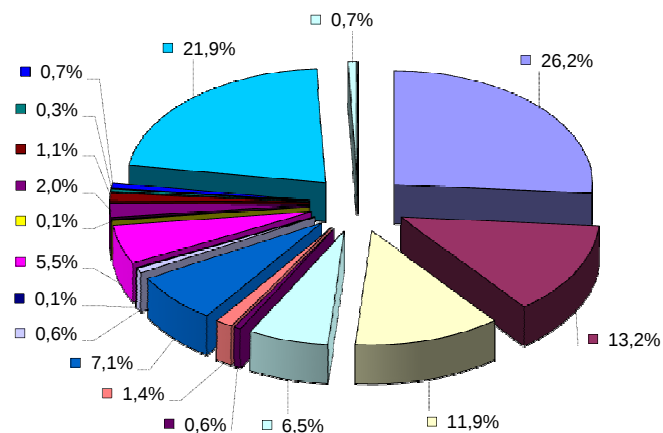
Pasíva	SBD II. Košice	Družst. byty	SBD II. Košice-CELKOM
Základné imanie	772 970	0	772 970
Ostatné kapitálové fondy	389 645	9 335 103	9 724 748
Nedeliteľný fond	351 131	0	351 131
Štatutárne a ostatné fondy	191 626	0	191 626
Hospodársky výsledok bežného obdobia	16 981	0	16 981
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	0	40 992
Krátkodobé rezervy	209 455	0	209 455
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	18 762	0	18 762
Záväzky zo sociálneho fondu	2 393	0	2 393
Záväzky z obchodného styku	163 108	367 809	530 917
Nevyfakturované dodávky	1 937	0	1 937
Záväzky voči spoločníkom a združeníu	1 547	0	1 547
Záväzky voči zamestnancom	59 202	0	59 202
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	33 111	0	33 111
Daňové záväzky a dotácie	9 931	0	9 931
Ostatné záväzky	21 629	0	21 629
Bankové úvery dlhodobé	645 000	1 155 501	1 800 501
Výdavky budúcich období	19 791	0	19 791
Výnosy budúcich období	812	0	812
Pasíva spolu	2 950 023	10 858 413	13 808 436

AKTÍVA-SBD II.KOŠICE



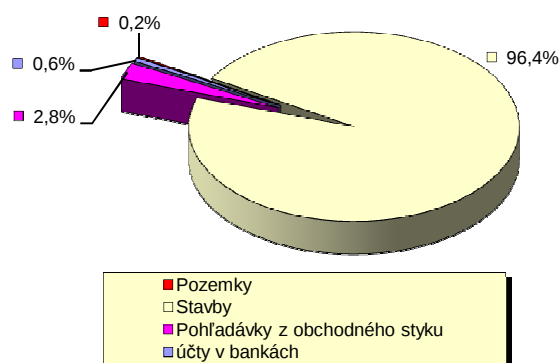
Softvér
Pozemky
Stavby
Samost. hnutelné veci a súbor hnut. vecí
Obstarávaný dlhodobý majetok
Materiál
Odložená daňová pohľadávka
Pohľadávky z obchodného styku
Pohl'.voči spoloč., členom a združeniu
Pohľadávky iné
Daňové pohľadávky
Peniaze /pokladňa, ceniny/
Účty v bankách
Náklady budúcich období
Príjmy budúcich období

PASÍVA-SBD II. KOŠICE



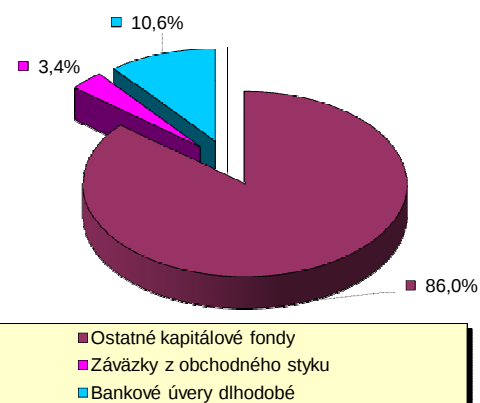
Základné imanie
Ostatné kapitálové fondy
Nedeliteľný fond
Statutárne a ostatné fondy
Hospodársky výsledok bežného obdobia
Nerozdelený zisk minulých rokov
Krátkodobé rezervy
Dlhodobé záväzky z obchodného styku
Záväzky zo sociálneho fondu
Záväzky z obchodného styku
Nevyfakturované dodávky
Záväzky voči spoločníkom a združeniu
Záväzky voči zamestnancom
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia
Daňové záväzky a dotácie
Ostatné záväzky
Bankové úvery dlhodobé
Výdavky budúcich období
Výnosy budúcich období

AKTÍVA-DRUŽ.BYTY



Pozemky
Stavby
Pohľadávky z obchodného styku
Účty v bankách

PASÍVA-DRUŽ.BYTY



Ostatné kapitálové fondy
Záväzky z obchodného styku
Bankové úvery dlhodobé
Bankové úvery krátkodobé

Fondy SBD II. Košice k 31. 12. 2010 (v €)

	31.12.2009	31.12.2010
Základné imanie	783 925	772 970
- základné imanie /vstupné/	639 699	639 699
- ZČV nebývajúci členovia	1 515	724
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	168 368	167 637
- základné imanie zapísané	33 194	33 194
- vyrovnáv. podiel /bez. ZČV/	-58 851	-68 284
Štatutárny fond	407	407
Nerozdelený zisk minulých rokov	40 992	40 992
Výsledok hospodárenia za obdobie	20 448	16 981
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	845 772	831 350
Ostatné kapitálové fondy	10 789 428	9 724 748
z toho: zdroje pre NP-občianska vybavenosť	389 642	389 642
Nedeliteľný fond	351 131	351 131
Podporný fond, fond stimulácie	106 410	191 219
VLASTNÉ IMANIE	12 092 741	11 098 448
Sociálny fond	5 020	2 393

