

SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ DRUŽSTVA ZA ROK 2008

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

1.1. OBLASŤ BYTOVÁ, ČLENSKÝCH A VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV

Za rok 2008 bolo na bytovom oddelení družstva uskutočnených 2 853 úkonov, pričom bolo vyhotovených celkom **209 nájomných zmlúv**.

Z celkového počtu vykonaných úkonov bolo prerokovaných a vybavených:

- **44 prevodov** členských a nájomných práv a povinností bez účasti na majetku družstva
- **75 prevodov** členských a nájomných práv a povinností s účasťou na majetku družstva
- **32 prepisov** nájomných zmlúv **po dedičskom konaní**.
- **24 prepisov** nájomných zmlúv **po sobáší**.
- **28 prepisov** nájomných zmlúv **po rozvode**.
- **2 prípady** v dôsledku **zúženia, resp. zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov** počas trvania manželstva.

Zároveň predstavenstvom družstva bolo odsúhlasených **16 podnájmov bytov**.

Za nedoplatky na úhradách platieb za plnenie spojené s nájmom a užívaním bytu eviduje družstvo **20 vylúčených členov**.

Za hodnotené obdobie družstvo naďalej **eviduje 91 nebývajúcich členov družstva**, vrátane **5 členov** z Humenskej 25, **1 člena** z Wurmovej 4 a **50 členov** z Michalovskej 3, 5, ktorí napriek ukončeniu zmluvy o výkone správy neukončili členstvo v družstve. Z nebývajúcich členov družstva je **24 členov žiadateľov** zaradených v poradovníku na pridelenie bytu. O **zánik členstva** a vrátenie základného členského vkladu požiadal **1 nebývajúci člen**. Zánik členstva z titulu ukončenia výkonu správy nastal v **124 prípadoch**.

Celkom za rok 2008 bolo zaevidovaných **558 zmien u vlastníkov bytov** a nebytových priestorov a zároveň v dôsledku týchto zmien bolo vyhotovených **558 zmlúv o výkone správy**. O **novovzniknuté členstvo** požiadalo **56 vlastníkov** bytov. Prevod členstva u vlastníkov bol zaznamenaný v 235 prípadoch.

K 27. 2. 2008 bol **ukončený výkon správy** bytového domu **Lesnícka 11, 13, 15, 17** s celkovým počtom **92 bytov**, pričom **2 byty** z tohto počtu ostali naďalej v majetku SBD II. Košice.

K 27. 2. 2008 bol ukončený výkon správy pre bytový dom **Húskova 47** s celkovým počtom **60 bytov**, pričom **9 bytov** z tohto počtu ostalo naďalej v majetku SBD II. Košice.

Od 1. 8. 2008 bol prijatý do správy bytový dom **Bernolákova 17, 17A, 17B, 17C** s počtom **41 bytov**, **14 garáží**, **32 parkovacích miest** a **4 nebytových priestorov**.

Oddelenie členských a vlastníckych vzťahov v hodnotenom roku organizačne zabezpečilo **27. 5. 2008 Zhromaždenie delegátov** a v dňoch **3. 4. – 4. 4. 2008 Radu predsedov ČS a zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov**.

Stav členských samospráv k 31. 12. 2008 predstavoval počet **178**, z tohto počtu **26** členských samospráv nemalo zvoleného predsedu. Jednalo sa o nasledovné bytové domy: Gudernova 1,

Nešporova 24, Nešporova 26, Ružová 45, Idanská 1-3, Jazmínová 5, Moldavská 13-15, Toryská 4, Považská 3, Idanská 13,15,17, Poľovnícka 10, Humenská 1A, 1B,3A, 3B, Wurmova 19, Dénešova 37-43, Bauerova 26-44, Húskova 73-79, Zombova 43, Cottbuská 1-7, Wuppertálska 1, Wuppertálska 13-19, Starozagorská 29-35, Milosrdenstva 41, Janigova 21, Dénešova 45-51, Stierova 9-11, Jasuschova 26.

1.2. ČINNOSŤ PRÁVNEHO ODDELENIA A VYMÁHANIA NEDOPLATKOV

Až v roku 2008 sa v plnom rozsahu prejavil účinok novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z. Podľa citovanej novely platnej od 1. 7. 2007 družstvo ako správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa veľmi ťažko rozhodujú o predaji bytu neplatiča, s ktorým spoločne žijú v jednom dome formou dobrovoľnej dražby, z toho dôvodu za uplynulý rok sa neuskutočnila ani jedna dražba vlastníka bytu, neplatiča. V 37 prípadoch družstvo vlastníkov bytov, ktorí neplatili úhrady v prospech bytového domu písomne upozornilo na možnosť predaja zadĺženého bytu formou dobrovoľnej dražby. Na základe týchto upozornení uhradili vlastníci bytov z celkových dlžôb 1 136 088,- Sk dlžoby vo výške **731 364,- Sk**.

Na základe predvolaní, upomienok, dohôd a splátkových kalendárov sa **401 dlžníkov** dostavilo na právne oddelenie a uhradilo spolu **3 318 756,- Sk**. Na základe 60-tich uzatvorených dohôd o uznaní dlhu a splácaní v splátkach bolo uzatvorených 60 dohôd a uhradených **355 889,- Sk**.

Voči dlžníkom nájomníkom družstevných bytov družstvo uplatňovalo výpovede z nájmu bytu. Po uplynutí trojmesačnej výpovednej lehoty družstvo podalo návrhy na súd na vypratanie bytu. Družstvo podalo **23 nájomníkom družstevných bytov** výpovede z nájmu bytu z dôvodu neplatenia úhrad s celkovou dlžobou vo výške **1 874 268,60 Sk**. Po doručení výpovedí bola zo strany dlžníkov uhradená ešte pred podaním súdnych návrhov suma **337 607,- Sk**. Prípady, ktoré neboli vysporiadané mimosúdne, boli postúpené na súdne konania na vypratanie bytu z titulu platnej výpovede. Po ukončení súdneho konania právoplatné súdne rozhodnutia boli postúpené na vypratanie exekútorskému úradu. Novela Občianskeho súdneho poriadku, ktorá je platná od 15. 10. 2008 skomplikovala celý proces pri vyprataní bytu. Pri vyprataní bytu sa mnoho nájomníkov nachádza na neznámom mieste, všetky právne úkony musí robiť exekútorský úrad prostredníctvom opatrovníka. Podľa platnej novely už nemožno za opatrovníka v exekučnom konaní ustanoviť profesionálneho zamestnanca súdu, ale iba opatrovníka z rodiny alebo obec. Zamestnanci obce odmietajú prijať opatrovníctvo v týchto prípadoch a zbytočne sa predlžuje celé exekučné konanie. Exekútorský úrad za uplynulý rok v troch prípadoch nemohol ukončiť vypratanie bytov práve kvôli uvedeným problémom s opatrovníctvom.

Za hodnotené obdobie roka 2008 bolo z titulu dlžoby na úhradách spojených s nájmom bytu u nájomníkov bytov a z titulu neplatenia úhrad vyplývajúcich zo zmlúv o výkone správy u vlastníkov bytov podaných **27 návrhov**. Jednalo sa o zročné pohľadávky v tých prípadoch, kde boli všetky pokusy o mimosúdne usporiadanie veci neúspešné. V rámci uvedených žalôb družstvo uplatnilo dlžobu vo výške **1 873 803,39 Sk**. K 31.12.2008 bolo zo žalovanej istiny uhradených **244 987,26 Sk** a **155 833,31 Sk** na príslušenstve.

V roku 2008 boli voči družstvu vedené **štyri** pasívne súdne žaloby. Vo všetkých sporoch bolo družstvo žalovanou stranou a predmetom žalôb boli požiadavky žalobcov z titulu nesprávneho vyúčtovania spotreby vody, tepla a ostatných médií. V dvoch prípadoch boli žaloby zamietnuté, pretože v rámci súdneho konania bol preukázaný opak tvrdení žalobcov a bola potvrdená správnosť vyúčtovania a použitej metodiky. Dva spory v roku 2008 neboli ukončené vzhľadom na to, že vo veci je nariadené znalecké dokazovanie.

Rekapitulácia úhrad za rok 2008:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Úhrady pohľadávok na základe predvolaní a upomienok | 3 318 756,- Sk |
| 2. Úhrady pohľadávok na základe dohôd a splátkových kalendárov | 355 889,- Sk |

3. Úhrady na základe oznámenia o možnosti vykonania dražby v súlade s platným zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	731 364,- Sk
4. Úhrady pohľadávok na základe doručených výpovedí	337 607,- Sk
5. Úhrady pohľadávok po podaní žalôb na vypratanie bytu	210 500,- Sk
6. Úhrady na základe podaných žalôb voči vlastníkom a nájomníkom	400 820,- Sk
7. Úhrady pohľadávok voči užívateľom TKR na základe predvolaní a dohôd	229 164,- Sk

Okrem sporovej agendy súvisiacej s nájomom a užívaním bytu, právne oddelenie zabezpečovalo vedenie exekučno-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 nájomom a užívaním bytu
- zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov
- exekučná agenda – vymáhanie nedoplatkov

Pre družstvo za najrizikovejšie súdne spory možno považovať štyri pasívne spory s TEHO s.r.o. Košice, za neuhradené faktúry z dôvodu uplatnenia reklamácie z vyúčtovania dodávok tepla a teplej úžitkovej vody za roky 1996 až 1999 v celkovej žalovanej sume 6 786,1 tis. Sk plus úrokov z omeškania. Z týchto sporov jeden bol ukončený v 02/2009 rozhodnutím Najvyššieho súdu SR s výsledkom úspešnosti 46 % TEHO s.r.o. a 54 % SBD II. Košice. Družstvo na tento ukončený spor má vytvorené rezervy. Ostatné spory nie sú právoplatne ukončené, konečný výsledok týchto sporov družstvo nevie určiť a preto sa nenavýšila rezerva na ďalšie záväzky, ktoré by mohli z týchto neukončených sporov vzniknúť.

2. OBLASŤ TECHNIKY RIADENIA A ROZVOJA ĽUDSKÝCH ZDROJOV

Stav zamestnancov k 31. 12. 2008 predstavoval 106 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere z toho bolo 79 THP, 4 POP a 23 R kategórie. Celkový priemerný prepočítaný stav zamestnancov v roku 2008 predstavoval 125 zamestnancov. Počet školení a seminárov v roku 2008 predstavoval 30 s počtom 60 zúčastnených zamestnancov s celkovými vynaloženými nákladmi vo výške 75 394,- Sk.

V roku 2008 OTR a RLZ pokračovalo v zabezpečovaní ďalších činností z predchádzajúcich rokov, ktoré súviseli so schválenou koncepciou v oblasti optimalizácie a riadenia s cieľom ukončiť tieto práce v roku 2009. Výsledkom tejto práce bude návrh nového organizačného poriadku a organizačnej štruktúry družstva vrátane sústavy organizačných noriem a riadiacich aktov.

V rámci spolupráce s pracovnou zdravotnou službou bola v roku 2008 vykonaná a spracovaná identifikácia nebezpečných faktorov pracovného prostredia na stav pracovných podmienok a zhodnotenie pracovných rizík. Následne bol vypracovaný posudok o rizikách a návrhy na kategorizáciu pracovných činností z hľadiska pracovných rizík.

Vzdelanie a odbornosť zamestnancov je primárnou snahou vedenia družstva. Cieľom v oblasti riadenia ľudských zdrojov je realizovanie projektu optimalizácie využitia ľudských zdrojov a zavedenie systému procesného riadenia SBD II. Košice, rozvíjanie logistiky, spokojnosti zamestnancov a klientely.

3. ZÁKAZNÍCKE STREDISKO SLUŽIEB A INFORMÁCIÍ

Zákaznícke stredisko služieb a informácií v počte troch zamestnancov zabezpečovalo v priebehu roka 2008 poskytovanie služieb rôzneho zamerania: prijímalo požiadavky zákazníkov, zabezpečovalo činnosti súvisiace so spracovaním návrhov podľa prijatých požiadaviek, poskytovalo a vydávalo tlačivá pre ďalšie spracovanie, podávalo informácie k vybaveniu požiadaviek, informovalo o ďalšom postupe. Celková činnosť strediska bola zo strany družstva ovplyvňovaná aj periodicky opakovanými obdobiami (vyhotovenie nového predpisu platieb, vyúčtovanie,...). Snahou strediska je prispôbovanie sa požiadavkám zákazníkov SBD II Košice. V mnohom ich spokojnosť pramení aj vo vybavení v nestránkové hodiny.

Od **januára 2008** v rámci prerozdelenia kompetencií pôvodného strediska STA a TKR malo stredisko na starosti zmluvy o pripojení ku káblovej distribučnej sieti (ďalej KDS), vytváranie, či rušenie predpisu platieb. Na základe žiadostí užívateľov o pripojenie ku KDS, stredisko uzatváralo a uviedlo evidenciu pohybov na bytoch a s tým spojené uzatváranie a ukončovanie zmluvných vzťahov o pripojení na poskytovanie služby retransmisie.

Od **1.8.2008** zaviedlo stredisko zmluvy o pripojení nového typu a Všeobecné podmienky na poskytovanie služby retransmisie, tarifu č. 1/2008. Tieto dokumenty sú uvedené na webovej stránke družstva.

Celkový počet **vybavených požiadaviek** na tomto stredisku za rok 2008 bol **10 982**, čo predstavuje zvýšenie oproti roku 2007 o 679 prijatých požiadaviek.

Rozšírenými službami strediska v roku 2008 sa podarilo skrátiť a urýchliť dobu vybavenia zákazníka a zlepšiť komunikáciu s klientelou.

4. EKONOMICKÉ VÝSLEDKY HOSPODÁRENIA

Dosiahnuté výsledky hospodárenia za rok 2008 môžeme hodnotiť v jednotlivých ekonomických ukazovateľoch veľmi pozitívne.

Stav majetku družstva so stavom k 31. 12. 2008 bol overený riadnou inventarizáciou majetku. Inventarizačné komisie vo svojich zápisniciach konštatovali súlad medzi účtovným stavom majetku a jeho fyzickou podobou.

Vyčíslenie jednotlivých druhov **aktív** a **pasív**, ako aj podielové zloženie majetku družstva je súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky - tabuľka: **Súvaha v plnom rozsahu k 31. 12. 2008.**

Aktíva v rozhodujúcej miere tvoria budovy, haly a stavby s 36,7 %-ným podielom na celkových aktívach, ďalej pohľadávky z obchodného styku s 36,3 %-ným podielom a peňažné prostriedky s 25,4 %-ným podielom. V porovnaní s rokom 2007 došlo k poklesu majetku v časti budovy, haly a stavby vplyvom realizovaných prevodov bytov do vlastníctva členom družstva, k nárastu peňažných prostriedkov a pohľadávok z obchodného styku z dôvodu rastu cien poskytovaných služieb.

Pasíva v rozhodujúcej miere tvoria kapitálové fondy s 30,2 %-ným podielom na celkových pasívach, ďalej záväzky z obchodného styku s 40,3 %-ným podielom, dlhodobé bankové úvery s 9,9 %-ným podielom, ako aj ďalšie pasíva v štruktúre príslušnej tabuľkovej časti ročnej účtovnej závierky.

Finančná a úverová oblasť družstva si udržala pozitívny trend vývoja z predchádzajúcich rokov. V roku 2008 v dôsledku **realizácie prevodov bytov do vlastníctva členom družstva** sa **znížilo úverové zaťaženie družstva**. **Dlhodobé investičné úvery na DBV** zaznamenali **pokles o 24 %**. Na realizáciu rekonštrukcie AB a SH budovy správy družstva v roku 2005 družstvo dočerpalo úver do výšky 10 mil. Sk a k 31.12.2008 Tatra Banke a.s. splatilo úver vo výške 7 200 tis. Sk. **Pre bytové domy v správe**

družstva družstvo v r. 2008 uzatváralo nové úverové zmluvy v komerčných bankách a v rámci stavebného sporenia uzatváralo zmluvy o medziúvere. Nové úvery a medziúvery boli uzatvorené vo výške 31 920 tis. Sk a v roku 2008 úvery boli splatené vo výške 6 404 tis. Sk. Celková hodnota nesplatených úverov bytových domov bola k 31.12.2008 **61 797 tis. Sk**

Družstvo počas roka splácalo svoje záväzky v lehotách splatnosti. **Pokles záväzkov** z obchodného styku v absolútnom vyjadrení **o 31 583 tis. Sk** je dôsledkom objektivizácie predpisu platieb za služby spojené s užívaním bytu pre rok 2008 predovšetkým v oblasti cien energií. Tieto záväzkové vzťahy budú odúčtované pri zúčtovaní hospodárenia s užívateľmi bytov a dodávateľmi.

Znižujúce sa náklady na služby spojené s užívaním bytov, predovšetkým na dodávku tepla na vykurovanie, teplej úžitkovej vody a studenej pitnej vody ovplyvnili vývoj pohľadávok za služby. Vlastníci bytov a nájomníci z obavy prípadného vzniku nedoplatkov zaplatili za rok 2008 navyše platby oproti predpisu o 3 160 tis. Sk. Táto skutočnosť spôsobila stav, že sa dosiahol **preplatok na platbách po kompenzácii preplatkov a nedoplatkov v hodnote 8 561 tis.**

V porovnaní s rokom predchádzajúcim **čisté nedoplatky klesli o 2 %**. V absolútnom vyjadrení je to pokles o 210 tis. Sk.

V priebehu roka 2008 družstvo 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. 2008 prehľadnú a hodnovernú dokumentáciu o hospodárení a ekonomike SBD II. Košice ako správcu a hospodárení a ekonomike každého bytového domu v správe družstva.

Úhrady nákladov bytových domov v r. 2008 boli realizované z bankových účtov jednotlivých domov, pričom sledovanie platobnej schopnosti družstva sa rozšírilo o sledovanie platobnej schopnosti jednotlivých bytových domov.

Objem výnosov z bankových úrokov vo výške **4 326 tis. Sk** zaznamenal **nárast** v porovnaní s rokom predchádzajúcim **o 16 %**, čo bolo spôsobené miernym rastom úrokových sadzieb, zvýšeným objemom finančných prostriedkov, ich efektívnym zhodnotením v bankových domoch a racionálnym rozhodovaním pri realizovaných platbách za služby od dodávateľov.

Družstvo bolo aj v roku 2008 po finančnej stránke stabilizovaným subjektom.

Prehľad tvorby hospodárskeho výsledku družstva je znázornený vo **Výkaze ziskov a strát v plnom rozsahu k 31. 12. 2008**, ktorá je súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky.

Tvorba hospodárskeho výsledku roka 2008 bola ovplyvnená:

- 1/ Zmenou vnútrodružstevnej 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 zákonom č. 367/2004 Z.z.
- 2/ Prijaté úroky z vkladov na bankových účtoch domov boli po zúčtovaní dane z príjmu prevedené cez ostatné finančné náklady do dlhodobých záväzkov jednotlivých domov ako iná tvorba fondu opráv.
- 3/ Financovaním nákladov súvisiacich s prevodmi 498 bytov do vlastníctva v sume 661 tis. Sk prostredníctvom výnosov strediska podnikateľských aktivít.
- 4/ Preplatkami z platieb za služby spojené s užívaním bytov vo výške 476,3 tis. Sk, ktoré budú rozúčtované na byty spôsobom ako boli tvorené.

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

Výsledok hospodárenia strediska PA v objeme **+ 894 tis. Sk** je vytvorený z hospodárenia mimo strediska bytových domov. Čisté úroky z vkladov v objeme 2 667 tis. Sk a výnosy z prenájmu spoločných priestorov v objeme 1 318 tis. Sk nie sú vykazované v konečnom hospodárskom výsledku družstva, ale boli zúčtované do dlhodobých záväzkov jednotlivých bytových domov.

Súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky je tabuľka, ktorá znázorňuje **hospodársky výsledok družstva podľa jednotlivých stredísk**, ako aj tabuľka, ktorá zahŕňa **analýzu hospodárenia strediska bytových domov**.

Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov a majetok SBD II. Košice v roku 2008 bol poistený prostredníctvom súborovej Rámcovej poistnej zmluvy medzi SZBD Bratislava a ALLIANZ – Slovenská poisťovňa, a.s. Bratislava. Prostredníctvom tejto poistnej zmluvy vlastníci bytov a nebytových priestorov získali ekonomicky výhodné podmienky poistenia majetku a zodpovednosti za škodu. Tvorba poistných zmlúv bola koncipovaná nasledovne:

A.) Súhrnné poistenie budov, poistná zmluva č. 511 004 299

Poistnou zmluvou je poistený bytový fond (267 bytových domov) na poistnú sumu 20 241 959 848 Sk (nová hodnota – trhovú) s lehotným ročným poistným 2 217 342 Sk.

Poistenie budov je zabezpečené proti poistným rizikám: požiar, voda, víchrica, živelné udalosti, ostatné udalosti. Súčasne sú pripoistené „Náklady na vypratanie“ pri požiaroch a živelných udalostiach. Spoluúčasť pre živelné udalosti je 10 000,- Sk a pre ostatné riziká 1 000,- Sk.

B.) Poistenie hnuťelných vecí/poistenie zodpovednosti za škodu, poistná zmluva č. 511 004 289

Poistnou zmluvou je poistená prevádzková činnosť:

A/ Výkon správy, prevádzková činnosť vyplývajúca z predmetu družstva

B/ Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov

1/ vyplývajúca z vlastníctva bytu a nebytového priestoru v bytovom dome a k nemu patriacim pozemkom

a.) voči správcovi SBD II. Košice na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu

b.) voči iným vlastníkom a užívateľom bytu v bytovom dome

c.) voči iným tretím osobám

2/ spôsobenú v súvislosti so svojpomocným vykonávaním drobných stavebných prác poistného ako vlastníka bytu a nebytového priestoru v bytovom dome:

a.) voči správcovi

b.) voči iným vlastníkom a užívateľom bytu v bytovom dome

c.) voči iným tretím osobám

C/ Hnuťelné veci (výrobné a prevádzkové zariadenia, zásoby, veci zamestnancov, cennosti v trezore, lúpež pri preprave) – Bardejovská č. 3.

C.) Poistenie budov, poistná zmluva č. 511 004 485

Poistnou zmluvou sú poistené:

a.) administratívna budova na Bardejovskej 3, Košice

b.) dielne, garáže, sklad

c.) Obchodný nebytový priestor Cottbuská 1,3

d.) Obchodný nebytový priestor Cottbuská 5,7

V roku 2008 nedošlo k veľmi akútnym výskytom poškodenia majetku družstva a majetku individuálnych vlastníkov a užívateľov na bytových domoch v správe SBD II. KE. Najčastejšími príčinami vzniku poistných udalostí na majetku družstva a majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch v roku 2008 boli: a) voda: zatekanie cez obvodové spoje panelov, zo strešnej krytiny, prasknutie strešného zvodu, prasknutie stupačkového potrubia TÚV.

Správcovi SBD II. Košice bolo v roku 2008 vlastníckymi a užívateľskými bytov a nebytových priestorov hlásených 79 poistných udalostí. Poisťovňa za rok 2008 poskytla poistné plnenia v celkovej výške 293 165 Sk, v priemere na jednu poistnú udalosť 3 710 Sk. Rok 2008 môžeme z hľadiska výskytu a vážnosti poistných udalostí hodnotiť ako veľmi priaznivý.

Na činnosť strediska AIS okrem bežných prevádzkových činností v priebehu roka vznikli ďalšie požiadavky vyvolané legislatívnymi a prevádzkovými zmenami na úpravy existujúcich aplikácií:

- v prvých mesiacoch realizovania uzávierok roku 2007
- spracovanie celoplošnej zmeny zálohového predpisu od 01/2008

- zmeny prevodov medzi jednotlivými časťami WinAis odrážajúce dopad celoplošnej zmeny zálohového predpisu
- prechod na zmenu výpočet úrokov z omeškania
- vypracovanie vyúčtovania spotrieb energií za rok 2007
- spracovanie finančného vysporiadania pri vyúčtovaní roka 2007
- vypracovanie a sprevádzkovanie nového systému evidencie prenájmu spoločných a nebytových priestorov (splátkové kalendáre)
- zmena zálohový predpis od 11/2008
- zapracovanie duálneho zobrazovania cien (Sk/€)
- opravné vyúčtovanie spotrieb energií za rok 2007
- v decembri boli protokolárne odovzdané zostávajúce časti WinAis a prechod na nové prostredie bol ukončený
- príprava informačného systému na prechod na novú menu (€), spracovanie ukončenie roka 2008 a otvorenie roka 2009.

V súlade s plánom konverzie a úpravy informačných systémov sa nám podarilo zabezpečiť plynulý prechod zavedenia euro meny v podmienkach SBD II. Košice.

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

V oblasti opráv, údržby a technicko-prevádzkového zabezpečenia poskytovaných služieb s výkonom správy bytových domov, družstvo v priebehu roka 2008 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 vnútro družstevnými smernicami. Tieto služby boli realizované prostredníctvom odborných útvarov a výrobných stredísk technicko-prevádzkového úseku družstva, ako aj dodávateľským spôsobom. Opravy a údržbu spoločných častí a zariadení bytových domov, družstvo 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 bytového v štandardných stavebných počas hodnoteného obdobia bola zabezpečená vlastným **Strediskom prevádzky a údržby**.

Celkový ročný výkon tohto strediska predstavoval realizáciu **3 145 zákaziek**, čo je o 154 zákaziek menej než v roku 2007. Tento pokles zákaziek ovplyvnil čisté výkony strediska, ktoré boli nižšie o 0,1%.

Stredisko elektrických a plynových zariadení (EZaPZ)

Stredisko EZaPZ v roku 2008 zabezpečovalo opravy, údržbu, odborné prehliadky, odborné skúšky a kontroly elektrických zariadení (EZ), plynových zariadení (PZ), zariadení televízneho káblového distribučného systému (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 a smernicami v tejto oblasti a v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy bytov a nebytových priestorov.

Strediskom EZaPZ bolo v priebehu hodnoteného obdobia realizovaných **3130 zákaziek s čistými výkonmi vyššími o 6,36% oproti roku 2007**.

Stredisko zdvíhacích zariadení

Komplexná odborná starostlivosť a prevádzkovanie zdvíhacích zariadení (ZZ), t.j. výťahov bytového fondu v správe SBD II. Košice, bola v roku 2008 vykonávaná v zmysle Vyhlášky 718/2002 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny, platných STN a vyhlášok a to vlastnými kapacitami strediska ZZ pre **591** osobných a nákladných výťahov.

Technickej inšpekcii v Košiciach, bol predložený plán na vykonanie úradných skúšok v roku 2008 pre **158** výťahov, čo je nárast o 123 úradných skúšok oproti roku 2007.

- vyhodnotenie realizácie úradných skúšok v roku 2008 :

Por. číslo	Adresa vchodu/ domu	Číslo vchodu	Termín mesiac Plán	Termín mesiac Skutočnosť	Počet výťahov Plán	Počet výťahov Skutočnosť	Výsledok úradnej skúšky
1.	Čordákova	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	01	01	8	8	Vyhovel s osvedčením
2.	Hemerkova	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	02	02	17	17	Vyhovel s osvedčením
3.	Jasuschova	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	03	03	8	8	Vyhovel s osvedčením
4.	Nešporova	20, 22, 24, 26	03	03	4	4	Vyhovel s osvedčením
5.	Idanská	19, 21, 23, 25, 27, 29, 33, 35	03	03	8	8	Vyhovel s osvedčením
6.	Húskova	49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71	04	04	12	12	Vyhovel s osvedčením
7.	Bauerova	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20,	04	04	10	10	Vyhovel s osvedčením
8.	Gudernova	14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	05	09	8	8	Vyhovel s osvedčením 26, 28 nevyhoveli
9.	Hemerkova	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	05	05	12	12	Vyhovel s osvedčením
10.	Jasuschova	22, 24, 26	06	12	6	6	Vyhovel s osvedčením
11.	Humenská	43A, 43B, 45A, 45B, 47A, 47B, 49A, 49B	06	06	8	8	Vyhovel s osvedčením 43A, 45B nevyhoveli
12.	Húskova	73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87	07		8	0	Presunuté na rok 2009
13.	Považská	1, 3, 9	09		3	0	Presunuté na rok 2009
14.	Humenská	31, 33, 35, 37, 39, 41	09		6	0	Presunuté na rok 2009
15.	Michalovská	19, 21, 23	09		3	0	Presunuté na rok 2009
16.	Bauerova	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21,	10		10	0	Presunuté na rok 2009
16.	Bauerova	26, 28, 30, 32, 38, 40, 42, 44	10		8	0	Presunuté na rok 2009

17.	Šafárikova	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17,	11		9	0	Presunuté na rok 2009
18.	Inžinierska	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	12		10	0	Presunuté na rok 2009
	SPOLU				158	101	

Z uvedeného hodnotenia vyplýva, že plánované úradné skúšky výťahov boli čiastočne vykonané v stanovených termínoch. Zo **158** plánovaných úradných skúšok bolo vykonaných **101**, vyhovel **97** výťahov, pre ktoré bolo TI vydané Osvedčenie a pre **4** výťahy bolo vydané iba odborné stanovisko. Rozdiel v počte plánovaných a skutočne vykonaných ÚS vznikol z dôvodu riešenia nového, cenovo výhodnejšieho zmluvného vzťahu s Technickou inšpekciou Košice, ktoré spôsobilo prerušenie výkonu ÚS a následne ich čiastočné presunutie na rok 2009.

Odborné prehliadky a skúšky (OPaS) boli vykonávané v súlade so schváleným plánom na rok 2008. Vykonaných bolo **129** odborných skúšok a **2 114** odborných prehliadok.

Závady zistené odbornými pracovníkmi pri OPaS boli odstránené opravami po OPaOS (PO) v počte **2 025** a to servisnými pracovníkmi strediska ZZ.

Bežné opravy (BO) spravovaných výťahov boli vykonané servisnými pracovníkmi strediska ZZ priebežne v celkovom počte **1 360**.

Stredné opravy - vykonávalo stredisko ZZ vlastnými pracovníkmi v tomto rozsahu :
výmena rozvádzačov za elektronické zn. ZEVA, spolu so šachtovými a kabínovými privolávačmi a polohovkami Gudernova 1, 28,

- výmena rozvádzača za elektronický zn. ZEVA Idánska 11,
- výmena elektromotora výťahu za nový Čordákova 24, 26,
- výmena odkláňacej kladky Klimkovičova 20,
- výmena výťahového stroja a rozvádzača Gudernova 24, Idánska 27
- výmena ovládačov za antivandal Nešporova 20,

Výmeny trakčných kolies :

Bolo vymenených **6** trakčných kolies na týchto výťahoch :

- lisovanie trakčných kolies na hriadeľ bolo zabezpečené firmou Trimin, s.r.o., Košice, na týchto výťahoch:

Ulica	Nosnosť	Práca (Sk)	Materiál (Sk)	Spolu s DPH (Sk)
Hemerkova 12	320 kg	10322.-	8804.-	22760.-
Michalovská 41	250 kg	10223.-	8134.-	21796.-
Hemerkova 27	320 kg	10322.-	8758.-	22705.-
Michalovská 35	250 kg	10163.-	8882.-	22664.-
Humenská 39	250 kg	10223.-	8813.-	22653.-
Hemerkova 24	320 kg	10397.-	8579.-	22796.-

Stredné opravy elektrických motorov na výťahoch :

- bolo vykonaných 5 opráv elektromotorov na týchto výťahoch :

Ulica	Výkon motora (kW)	Náklad (Sk)
Humenská 5B	2,5	9377.-
Drábova 14	2,5	7567.-
Hemerikova 16	3,5	8917.-
Hemerikova 31	3,5	10063.-
Wuppertálska 2	3,5	13977.-

- dielenské práce na opravách elektromotorov boli zabezpečené dodávateľsky firmami Elektrovýťahy Simčísko, Korýtko a Bednár

Dozorovanie výťahov vykonávajú poučení a preskúšaní pracovníci z radov vlastníkov bytov v celkovom počte **65** dozorcov výťahov.

Stredisko STA a TKR

V rámci skvalitňovania služieb došlo v priebehu roka 2008 k nasledovným zmenám v základnej a rozšírenej programovej ponuke :

- Z dôvodu nedosahovania dostatočnej kvality signálu a na základe rozhodnutia Rady pre vysielanie a retransmisiiu bola zo základnej aj rozšírenej ponuky vypustená programová služba **TELEPRIOR** s účinnosťou od 1.8.2008.
- Do základnej aj rozšírenej programovej ponuky bol zaradený nový program **TV VÝCHOD** s účinnosťou od 1.8.2008 a program **TROJKA** iba do rozšírenej ponuky s účinnosťou od 8.8.2008.
- S účinnosťou od 17.12.2008 bol vypustený zo základnej aj rozšírenej programovej ponuky program **SAT 1**, a zaradili sme nový program **JOJ PLUS**.

Všetky zmeny ponuky programovej služby boli oznámené **Rade pre vysielanie a retransmisiiu**, ktorá vydala Rozhodnutie o zmene registrácie TV a R programov v TKR.

V jednotlivých programových ponukách boli v roku 2008 v TKR šírené nasledovné TV a R programy

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

Oddelenie TPVaDOV

Realizáciu opráv, údržby a rekonštrukcie bytového fondu prostredníctvom **zmluvného vzťahu s dodávateľmi** zabezpečovalo v celom rozsahu **oddelenie TPV a DOV** v spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch (ZVB) a v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy. **ZVB** tak mali možnosť prostredníctvom schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonať **výber dodávateľa diela** a to **z hľadiska** optimálneho **technického riešenia, ceny a záruky** pre požadovaný rozsah stavebných prác a dodávok.

V roku 2008 bola oddelením TPV a DOV zabezpečená doplňujúca **realizácia meracej a regulačnej techniky (MaRT) pre ÚK** v bytových domoch podľa zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a to **pre 16 bytov**. K termínu 12/2008 tak družstvo dosiahlo vybavenosť bytov s **MaRT na 98,2%** spravovaného bytového fondu.

Štruktúru opráv, údržby a rekonštrukcií spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov v priebehu hodnoteného obdobia tvorili :

- tepelná izolácia (zateplenie) obvodových plášťov a striech,
- celoplošné opravy strešných plášťov,
- opravy fasád strojovní výťahov, oprava vetracích komôr,
- stavebné práce, maľby a nátery,
- opravy panelových spojov,
- opravy podlahovín spoločných priestorov,
- rekonštrukcie zvislých a vodorovných rozvodov SV, TÚV, cirkulácie TÚV, kanalizácie a plynu,
- rekonštrukcie domových dorozumievacích zariadení a montáž poštových skupinových schránok.

V oblasti služieb súvisiacich s bývaním družstvo ďalej zabezpečovalo :

- nepretržitú poruchovú službu 24-hodín denne po celý rok,
- deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu bytov, NP a spoločných priestorov,
- nákup, dodávku a vyúčtovanie nákladov tepelnej energie, elektrickej energie, pitnej a teplej úžitkovej vody,
- príjem a skvalitnenie TV signálu prostredníctvom STA a TKR,
- čistenie a opravu vodomerných, výťahových a kanalizačných šacht.

Realizovaním všetkých týchto opráv bola dosiahnutá vyššia technická úroveň, zabezpečená projektovaná životnosť stavebných prvkov, zlepšená technická vybavenosť a zhodnotenie majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Poruchová služba a havarijná služba bola zabezpečená na základe zmluvného vzťahu s firmou Raden s.r.o. Košice, pričom dohodnutý rozsah služieb bol poskytovaný nepretržite 24 hodín denne. Tento dodávateľ vykonával prvotné zásahy pri únikoch vody, plynu a kúrenia, pri poruchách na elektrických zariadeniach a vyprostovanie osôb z výťahov. **Paušálna cena** za prvotný zásah pre obdobie 01-03/2008 bola **8,20 Sk s DPH/byt/mesiac** a pre obdobie 04-12/2008 bola **9,39.-Sk s DPH/byt/mesiac**.

Vzhľadom na systematicky vykonávanú údržbu a výmeny potrubí SV, TÚV, cirkulácie TÚV, kanalizácie a plynu, ako aj ich jednotlivých uzatváracích armatúr v priebehu roka 2008, bol firmou RADEN vykonávaný prvotný zásah len sporadicky. Aj napriek nízkemu počtu prvotných zásahov a paušálnej cene, je efektívnejšie zabezpečenie poruchovej služby dodávateľským spôsobom, oproti zabezpečeniu vlastnými kapacitami. Celkový ročný náklad, vyplývajúci z uvedeného paušálu bol v sume **1 331 510,- Sk**. Náklad za vykonané následné opravy, t.j. uvedenie zariadení do prevádzkyschopného stavu, bol fakturovaný v hodnote **396 143,- Sk**, vrátane dodávky materiálu. Tieto opravy boli v zmysle zmluvy realizované firmou Raden s.r.o., pričom časť opráv bola realizovaná aj vlastným strediskom prevádzky a údržby.

V roku 2008 boli vykonané opravy a čistenia kanalizačných potrubných systémov bytových domov a nebytových priestorov firmou ILLÉS, v celkovom náklade **153 300.-Sk**.

Celoplošné hydroizolácie plochých striech boli zabezpečené na bytových domoch, kde ich vlastníci bytov odsúhlasili, pričom boli zabezpečené dodávateľským spôsobom. Práce boli vykonané zásadne na základe uzatvorených zmlúv o dielo, so zabezpečením zdrojov financovania pre jednotlivé bytové domy, vzhľadom na použitú technológiu a hydroizolačný materiál strešnej konštrukcie.

V rámci celoplošných opráv strešných plášťov alebo aj jednotlivo boli realizované aj opravy hydroizolácie striech, opravy stien strojovní výťahov, zateplenie vetracích komôr a montáž vetracích komínkov na strechy v celkovej sume **733 760,- Sk**.

Opravy panelových stykov boli vykonávané na zamedzenie presakovania dažďovej vody a infiltrácie vzduchu do bytov a spoločných priestorov bytových domov cez styky panelov. Tieto práce boli realizované dodávateľsky firmami Bujňák, Butala, Dubík, Izol-centrum, Peter Petruška, Žlebčík. Spolu bolo utesnených 6 984 m panelových stykov. Finančný náklad za tento objem prác predstavuje čiastku **2 184 831,- Sk**, so záručnou dobou na práce v trvaní od 2 do 5 rokov.

Rekonštrukcie stúpacích a ležatých spoločných rozvodov SV, TÚV, cirkulácie TÚV, kanalizácie a plynu boli realizované dodávateľským spôsobom vo finančnom objeme **11 273 748,- Sk** pre 59 bytových domov. Realizácie prác boli vykonané na základe zmlúv o dielo, materiálom Ekoplastik, dodávateľmi EKO-Vokup, Illés, Kulbaga, Juraj Lemešani, Moma, Nevada, Pliška, Plynmont, Proservis, Raden.

V roku 2008 družstvo pokračovalo v zabezpečovaní realizácie hydraulického vyregulovania ÚK a montáže MaRT v ÚK. Celkový náklad za realizáciu MaRT v roku 2008 predstavoval **569 295,- Sk**.

V prípadoch väčšieho rozsahu stavebných prác družstvo zabezpečilo ich realizáciu dodávateľským spôsobom (firmy v celkovom počte 53). Jednalo sa o zateplenie fasád bytových domov ďalej o práce v profesiách maľby, nátery, murárske práce, dlažby, povlakové PVC, stolárske práce a výrobky, klampiarske práce, dodávka a montáž poštových schránok, výmena okien, vchodových brán a pod.

Finančný objem jednotlivých prác :

Stavebné práce	Náklady
Zateplenie fasády	24 772 853 Sk
Maľby a nátery	502 088 Sk
Keramické dlažby a PVC krytiny	892 498 Sk
Poštové skupinové schránky	704 755 Sk
Plynové zariadenia, rekonštrukcie a opravy	140 659 Sk
Opravy fasád, výmena okien, vchodových brán, vstupné schody, práce na fasáde, (lôggy, schodisk. konštrukcie)	18 562 603 Sk
Ostatné práce v ÚK	183 659 Sk
EZ a bleskozvody	597 688 Sk
Iné stavebné práce	1 160 190 Sk

V roku 2008 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.

Celkom boli spracované 4 žiadosti pre bytové domy Denešova 55, Húskova 33-37, Klimkovičova 30-32 a Klimkovičova 34-36. Schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov týchto bytových domov schválili odstránenie systémových porúch so spolufinancovaním vlastnými zdrojmi bytového domu.

Žiadosti boli postúpené na Krajský stavebný úrad (KSÚ) v Košiciach, v stanovenej lehote do 15.02.2008. KSÚ nepostúpil žiadosti na MVaRR SR s odôvodnením, že žiadosti nedosiahli v jednotlivých hodnotiacich kritériách potrebný počet bodov.

Žiadosť o dotáciu na odstránenie systémových porúch BD Denešova 55 a Húskova 33-37 boli podané 2-krát, pričom ani to nepostačovalo na pridelenie dotácie.

Vlastníci bytov uvedených bytových domov rozhodli nasledovne:

- Denešova 55 – rozhodli o oprave fasády bez odstránenia systémových porúch, t.j. utesnenie panelových spojov, oprava omietok a hydroizolačný náter fasády.
- Húskova 33-37 – rozhodli o financovaní realizácie zateplenia bytového domu formou dotovaného bankového úveru cez program SLOVSEFF a vlastnými zdrojmi z FPÚaO v roku 2008.
- Klimkovičova 30-32 – rozhodli o financovaní realizácie zateplenia bytového domu formou dotovaného bankového úveru cez program SLOVSEFF a vlastnými zdrojmi z FPÚaO v roku 2008.
- Klimkovičova 30-32 – rozhodli o pozastavení realizácie obnovy bytového domu.

Na základe doterajších skúseností družstva s podávaním žiadostí o poskytnutie štátnych dotácií možno konštatovať, že pravdepodobnosť získať dotáciu je nízka, pričom rozhoduje aj počet podaní žiadosti. Prvé a druhé podanie žiadosti je väčšinou neúspešné, keďže jedným z hodnotiacich kritérií je počet podaní žiadosti. Za opakované podanie žiadosti je 30 bodov. Najväčším problémom sa však javí nedostatok finančných prostriedkov vyčlenených v Štátnom rozpočte SR pre túto kapitolu.

V roku 2008 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, v znení zákona č. 523/2004 Z.z., zákona č. 536/2004 Z.z. a zákona č. 349/2007 Z.z.

Bola spracovaná jedna žiadosť o podporu zo ŠFRB pre bytový dom Poľovnícka č.6, ktorá bola podaná 01.04.2008 na ŠFRB. ŠFRB nám oznámil, že z dôvodu vyčerpania sumy vyčlenenej v rozpočte fondu na účel „obnova bytovej budovy“, nemôže byť priznaná požadovaná podpora. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Poľovnícka č.6 sa rozhodli podanie žiadosti zopakovať v roku 2009.

Vlastníci bytov ďalších dvoch bytových domov - Michalovská 19-23 a Klimkovičova 38-40 odsúhlasili financovanie obnovy bytového domu formou dotovaného bankového úveru cez program SLOVSEF a vlastnými zdrojmi z FPÚaO v roku 2008.

V roku 2008 oddelenie TPV a DOV spracovalo podklady a začalo realizáciu obnovy obalových konštrukcií pre 24 bytových domov zateplení. Z toho 5 bytových domov SNP 10-14, Mikovíniho 17-19, Mikovíniho 21-23, Mikovíniho 25-27, Mikovíniho 33-35, Košice, bolo v roku 2008 aj ukončených s celkovým rozpočtovým nákladom **12 923 791,-Sk.**

Ostatné bytové domy, ktorých realizácia obnovy začala v roku 2008 budú ukončené v roku 2009, pričom financovanie je zabezpečené bankovým úverom a vlastnými zdrojmi z FPÚaO.

Rekonštrukcie a opravy domových dorozumievacích zariadení (DDZ) boli realizované dodávateľským spôsobom prostredníctvom firiem AG-systém, Jirmax, Keny, Marmi, Marbox, Madas, Rupiose, Vojáček. Rekonštrukcie boli vykonané v bytových domoch, kde tieto zariadenia vôbec neboli inštalované, alebo boli rekonštruované z dôvodu ich nefunkčnosti, resp. bola vykonaná modernizácia a optimalizácia DDZ. Práce boli realizované vo finančnom objeme **311183,- Sk.**

Dezinsekcia spoločných priestorov bytových domov a bytov bola zabezpečená v roku 2007 firmou ASANARATES, na základe zmluvy o dielo a firmami Dezin, Deratex, Deratex-eko, Tarakan na základe objednávok.

Deratizácia spoločných priestorov bytových domov bola vykonaná **2 x ročne** (jar, jeseň), ostatné práce podľa požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov, resp. užívateľov bytov. Celkový ročný náklad za tieto práce bol vo výške **877 537,-Sk.**

Oddelenie energetiky a správy vodomero

V oblasti energetiky bytového a nebytového fondu, družstvo zabezpečovalo nákup a dodávku tepelnej energie na ÚK a prípravu TÚV, úžitkovej vody na prípravu TÚV, pitnej vody a elektrickej energie. Tieto služby zabezpečovalo v celom rozsahu oddelenie Energetiky a správy vodomero (OEG a SV) v počte 8-mich pracovníkov (THP).

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

dodávateľov takto :

- **TEHO**, s.r.o. Košice - bytové domy a nebytové priestory na sídlisku KVP, Západ, Dargovských hrdinov
- **RADEN**, s. r.o. Košice - bytové domy Považská 1, 3 a 9,
- **TEKO**, a. s. Košice - bytové domy Michalovská 1 a 11,
- bytové domy Toryská 4 a 6
- vnútorná hospodárska správa SBD II. Košice.

Prehľad spotrieb tepelnej energie pre ÚK, prípravu TÚV a spotrieb SV na prípravu TÚV za rok 2008

Dodávateľ	Množstvo tepla ÚK a TÚV GJ	Náklady za teplo Sk	SV na prípravu TÚV m³	Náklady za SV Sk
TEHO	349 739	213 438 235	453 829	28 253 460
RADEN	3 334	1 967 455	4 025	249 047
TEKO	5 355	2 547 253	7 848	484 967
SPOLU	358 428	217 952 943	465 702	28 987 474

Ročná spotreba tepla pre ÚK a ohrev TÚV pre hospodársku správu SBD II. Košice za rok 2008 bola **1 958,63 GJ** s celkovým nákladom **848 455.-Sk**.

Na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) bola určená **variabilná a fixná zložka maximálnej ceny tepla**, platná pre jednotlivých dodávateľov v roku 2008 takto:

DODÁVATEĽ	obdobie	Cena tepla Sk/GJ s DPH 19%		
		zložka ceny		
		variabilná	fixná	Spolu
TEHO s.r.o. Košice	od 01.01.2008 do 31.07.2008	319,7530	295,7150	615,4680
	od 01.08.2008 do 31.10.2008	368,9000	295,7150	664,6150
	od 01.11.2008 do 31.12.2008	373,0769	295,7150	668,7919
RADEN s.r.o. Košice	od 01.01.2008 do 27.08.2008	296,0720	317,8490	613,9210
	od 28.08.2008 do 31.12.2008	346,2900	317,8490	664,1390
Tepláreň Košice, a.s.	od 01.01.2008 do 31.07.2008	291,1930	181,2370	472,4300
	od 01.08.2008 do 31.12.2008	346,1710	181,2370	527,4080
Tepláreň Košice, a.s. AB SBD II. KE	od 01.01.2008 do 31.07.2008	276,1990	157,9130	434,1120
	od 01.08.2008 do 31.12.2008	323,7990	157,9130	481,7120

Nákup a dodávka pitnej vody (SV) bola v roku 2008 zabezpečená na základe zmluvy s Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. Košice (VVS, a.s. Košice). Na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví bola s účinnosťou od 1.1.2008 určená :

- jednotková cena SV **61,88 Sk/ m3** pre domácnosti a nebytový odber čo je nárast oproti roku 2007 o **8,1 %**

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2008, zabezpečovalo OEGaSV nasledovný rozsah činností :

- Zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch začiatkom januára 2008,
- Odpočet z dôvodu úpravy jednotkovej ceny vody s platnosťou po odpočte vykonanom po 01.01.2008,
- Zabezpečenie pravidelných štvrťročných odpočtov sekčných vodomeroch (marec, jún, september a december) v spolupráci s VVS, a.s. Košice, vrátane osobného vykonania odpočtov v prípade neprístupnosti sekčných vodomeroch (neochota zo strany užívateľov bytov umožniť odpočtárom vstup do objektov, znečistené priestory, v ktorých sú umiestnené sekčné vodomery),
- Zabezpečenie pravidelných štvrťročných odpočtov podružných vodomeroch SV v KOS v objektoch Michalovská 1, 11 a Toryská 4, 6, ktoré merajú spotrebu dodanej SV na prípravu TÚV, vrátane rozdelenia spotrieb a nákladov SV,
- Spracovanie podkladov pre vyúčtovania spotrieb a nákladov SV za rok 2007,
- Spracovanie a evidencie dodávateľských faktúr,
- Prepracovanie evidencie z dôvodu zmeny čísel OM zo strany dodávateľa VVS. a.s. Košice, od 07/2008 zabezpečenie programového spracovania rozčlenenia faktúr za vodné a stočné a faktúr za zrážkovú vodu, nárast v počte faktúr o 100% oproti roku 2007,
- Vykonanie kontrolných odpočtov sekčných vodomeroch z dôvodu kontroly správnosti odčítania ich stavov dodávateľom, t.j. pri zvýšených fakturovaných spotrebách SV, alebo overovanie možných únikov SV za odberným miestom,
- Reklamácia nesprávne odčítaných stavov sekčných vodomeroch dodávateľom,
- Uplatnením oprávnených reklamácií, boli tieto zo strany dodávateľa uznané a dobropisované na jednotlivé OM,
- V mesiacoch 10/2008 a 11/2008 v spolupráci s oddelením TPV a DOV vykonanie kontrol vodomerných šácht vrátane vodomerných prípojk, ventilov,

Fakturovaná **spotreba SV** dodávateľom VVS, a.s. KE, za rok 2008 bola v objeme **700 724 m³** a v sume **43 283 042,- Sk**. Fakturovaná zrážková voda na za rok 2008 bola v objeme **72 726 m³** a v sume **1 719 795,- Sk**.

Pre **hospodársku správu** bola v roku 2008 spotreba SV **901 m³**, v sume **55 698,-Sk** a zrážková voda v objeme **1 397 m³**, v sume **33 239,-Sk**.

V roku 2008 boli vykonané pravidelné odpočty bytových vodomeroch v počte 2x TÚV, 2x SV a 2x odpočty elektronických a 1x odparovacích pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (EPRVN a OPRVN). V priebehu roka boli vykonané taktiež mimoriadne odpočty bytových vodomeroch TÚV v bytových domoch, u ktorých bola vykonaná montáž merania dodávky TÚV na odbernom mieste.

Termín odpočtov	Odpočty bytových meradiel					
	Byt. vodomery		PRVN		Počet odpočtárov, ktorí vykonali odpočty	Odpočtov Úspešnosť %
	TÚV ks	SV ks	EPRVN ks	OPRVN ks		
08/2008	12 815	12 838	7 083	-	110	94
12/2008	12 815	12 840	7 283	36 220	109	97

V priebehu roka 2008 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 **1 092** vodomeroch **TÚV** bolo v roku 2008 vymenených **892** vodomeroch a z celkového plánovaného množstva **557** vodomeroch **SV** bolo vymenených **465** vodomeroch. Referenti vodomeroch zabezpečili k výmene vodomeroch vytlačenie montážnych a preberacích protokolov, ich kontrolu a následne po výmene vodomeroch, evidenciu všetkých údajov . Dodatočná nová montáž vodomeroch a PRVN bola realizovaná v počte **8** ks **TÚV**, **13** ks **SV** a **358** ks elektronických **PRVN**. Z dôvodu **poruchy** vodomeroch bola zabezpečená výmena **659** ks vodomeroch. Na základe žiadostí

užívateľov bytov o úradné overenie z dôvodu vysokej spotreby vody, boli vymenené a na úradné overenie zaslané **12** ks vodomeroov.

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 **1 020** ks. V priebehu roka boli z dôvodu nulovej spotreby elektriny zrušené odberné miesta v počte 17 ks. Fakturáciu spotrieb nameranú elektromermi vykonáva dodávateľ raz ročne. Celková ročná spotreba el. energie spoločných priestorov bytového fondu v roku 2008 bola **1 297 998 kWh** za **10 873 873,- Sk**. Ročná spotreba el. energie **hospodárskej správy SBD II. KE** bola **97 752 kWh** za **674 722,- Sk**. Odberné miesta sú zaradené do energetického balíčka BENEFI, produkt KLASIK, úroveň MAXI+.

Na základe rozhodnutia ÚRSO bola v roku 2008 jednotková cena el. energie pre produkt KLASIK MAXI+ **3,22 Sk/ kWh** a stála mesačná platba **61,- Sk**. Pevná zložka tarify za distribúciu bola stanovená v závislosti od amperických hodnôt hlavných ističov osadených pred elektromermi, podľa Cenníka distribúcie VSE a.s. Košice platného pre rok 2008.

V priebehu roka 2008 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., Ecce s.r.o. a TEHO s.r.o. Košice, (čerpadiami 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 sledovanom období v rámci družstva bol evidovaný jeden požiar. Jednalo sa o požiar pri vstupe do bytového domu na Húskovej 57 – požiar zvončekového ovládacieho panela, kde hlavnou príčinou bol ľudský činiteľ a páchatel – podpaľač neznámy. Tento požiar spôsobil vlastníkom bytov na bytovom dome škodu vo výške cca 9 500,- Sk. Pri tomto požiari k usmrteniu alebo zraneniu osôb nedošlo a vyčíslená škoda bola uplatnená aj v Slovenskej poisťovni – ALLIANZ, a.s., Košice.

V sledovanom období bola vykonaná prevádzková kontrola požiarnych vodovodov, prípadne ich doplnenie potrebnými komponentmi (sprevádzkovanie) podľa požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov. Práce boli vykonávané na tých domoch, kde bol zo strany vlastníkov bytov prejavovaný záujem o zabezpečenie hasiacich zariadení vo svojom bytovom dome.

Vo všetkých objektoch družstva a na bytových domoch v spoločných priestoroch a strojovniach výťahov bola vykonaná kontrola, oprava i tlaková skúška u prenosných hasiacich prístrojov.

V priebehu roka 2008 boli zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v správe družstva poskytované štvrťročné písomné prehľady o realizovaných nákladoch a výnosoch bytového domu. Na základe uplatnených požiadaviek jednotlivých funkcionárov boli družstvom vyhotovené a odovzdané aj podrobné položkovité prehľady o realizovaných zákazkách výrobnými strediskami, prípadne prehľady obrátov na jednotlivých účtoch. Všetky načas uplatnené reklamácie zo strany zástupcov vlastníkov bytov boli vybavené správou družstva.

Reklamácie uplatnené po účtovnej uzávierke budú predmetom riešenia a vybavenia v roku 2009.

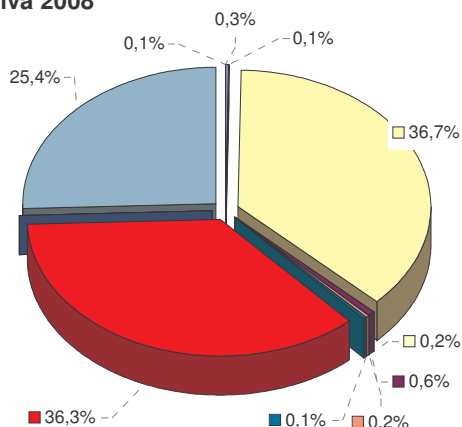
Účtovná závierka k 31. 12. 2008 **bola overená** audítorskou firmou **TATRA-AUDIT, s.r.o. Košice** s konštatovaním, že účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu družstva k 31. 12. 2008 a výsledky jej hospodárenia za uvedený rok, ktorý skončil k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve. Táto správa je súčasťou ročnej účtovnej závierky.

SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU
k 31. 12. 2008 (v tis. Sk)

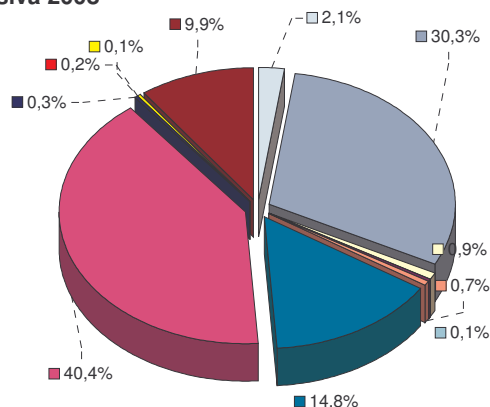
Aktíva	2007	2008
Softvér	3 224	3 506
Pozemky	1 426	946
Stavby	515 059	420 957
Samost. hnuiteľné veci a súbor hnut. vecí	3 753	2 261
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	6 790	6 569
Materiál	2 479	2 621
Odložená daňová pohľadávka	1 256	1 405
Pohľadávky z obchodného styku	415 110	416 209
Pohľ.voči spoloč., členom a združeniu	944	216
Daňové pohľadávky	578	136
Iné pohľadávky	49	57
Peniaze /pokladňa, ceniny/	103	5
Účty v bankách	253 855	290 825
Náklady budúcich období	147	148
Príjmy budúcich období	1 058	574
Aktíva spolu	1 205 831	1 146 435

Pasíva	2007	2008
Základné imanie	24 384	24 075
Ostatné kapitálové fondy	423 896	346 772
Nedeliteľný fond	10 578	10 578
Štatutárne a ostatné fondy	492	955
Hospodársky výsledok bežného obdobia	818	894
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 357	1 357
Krátkodobé rezervy	5 784	7 741
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	128 892	169 160
Záväzky zo sociálneho fondu	309	269
Záväzky z obchodného styku	493 817	462 234
Nevyfakturované dodávky	3 537	2 995
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	92	34
Záväzky voči zamestnancom	3 015	1 900
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	1 225	1 073
Daňové záväzky a dotácie	1 814	1 325
Ostatné záväzky	740	489
Bankové úvery dlhodobé	104 921	113 391
Výdavky budúcich období		1 155
Výnosy budúcich období	160	38
Pasíva spolu	1 205 831	1 146 435

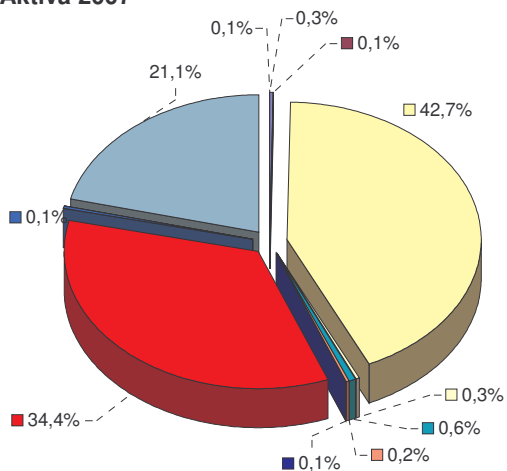
Aktíva 2008



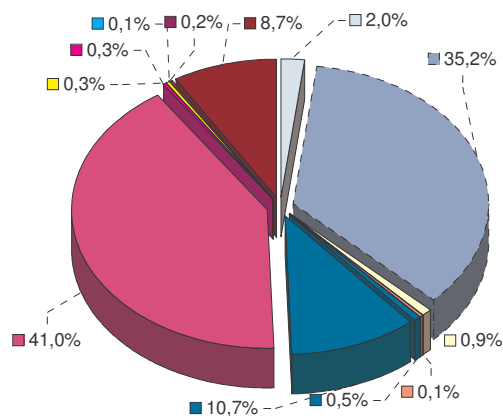
Pasíva 2008



Aktíva 2007



Pasíva 2007



Softvér
Pozemky
Stavby
Samost. hnutelné veci a súbor hnut. vecí
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely
Materiál
Odložená daňová pohľadávka
Pohľadávky z obchodného styku
Pohl'.voči spoloč., členom a združeniu
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 z obchodného styku
Nevyfakturované dodávky
Záväzky voči zamestnancom
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia
Daňové záväzky a dotácie
Ostatné záväzky
Bankové úvery dlhodobé

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V PLNOM ROZSAHU
k 31. 12. 2008 (v tis. Sk)

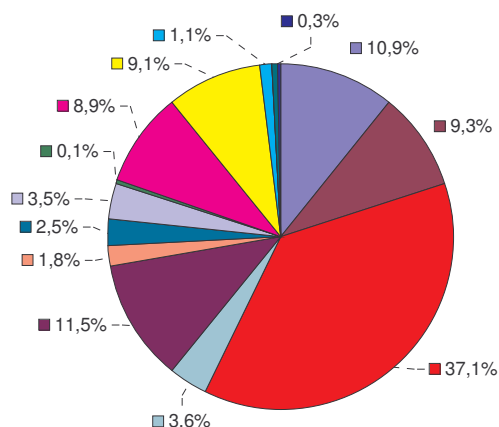
N Á K L A D Y	2007	2008
Spotreba materiálu a energie a ost.nesklad.dod.	11 125	10 158
Služby /opravy a služby	9 499	8 139
Mzdové náklady	37 993	36 234
Odmeny členom orgánov družstva	3 732	3 648
Náklady na sociálne zabezpečenie	11 744	11 895
Sociálne náklady	1 849	1 718
Dane a poplatky	2 584	1 819
Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku	3 555	4 316
Zost. cena predaného dlhod. majetku a materiálu	139	121
Tvorba opravných položiek do nákladov na HČ	9 096	-2 355
Ostatné náklady na hospod. činnosť /aj úver/	9 314	8 688
Nákladové úroky	1 098	844
Kurzové straty	21	26
Ostatné náklady na finančnú činnosť	8	18
Daň z príjmov z bežnej činnosti-splatná	431	996
Daň z príjmov z bežnej činnosti-odložená	329	-149
Náklady spolu	102 517	86 116

V Ý N O S Y	2007	2008
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	71 758	70 940
Aktivácia	37	115
Tržby z predaja dlhod.majetku a materiálu	182	135
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	27 113	11 073
Výnosové úroky	3 730	4 326
Výnosy z dlhodob.cenných papier.	298	289
Kurzové zisky	9	14
Ostatné výnosy	208	118
Výnosy spolu	103 335	87 010

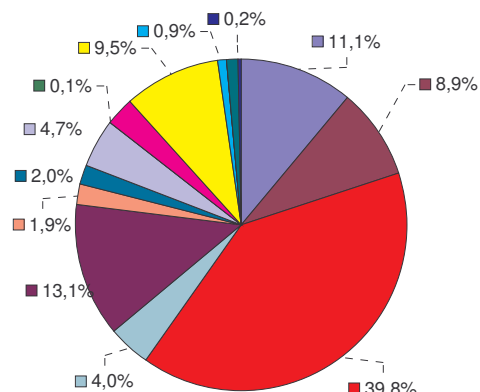
Výsledok hospodárenia	818	894
------------------------------	------------	------------

NÁKLADY

2007



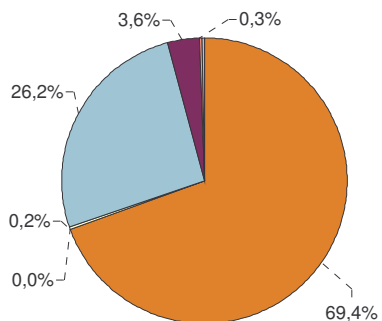
2008



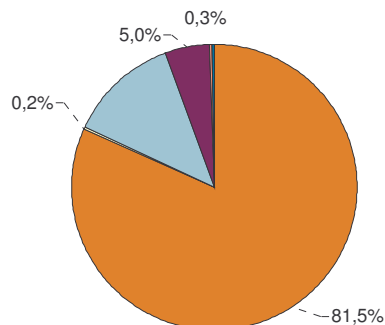
Spotreba materiálu a energie a ost. nesklad. dod.	Služby /opravy a služby
Mzdové náklady	Odmeny členom orgánov družstva
Náklady na sociálne zabezpečenie	Sociálne náklady
Dane a poplatky	Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku
Ost. cena predaného dlhod. majetku a materiálu	Tvorba opravných položiek do nákladov na HČ
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

2007



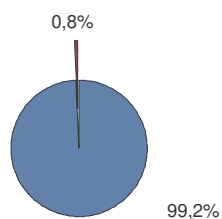
2008



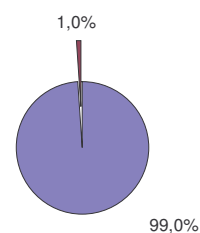
Tržby za predaj vlast. výrobkov a služieb	Aktivácia
Tržby z predaja dlhod. majetku a materiálu	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti
Výnosové úroky	Výnosy z dlhodob. cenných papier.
Kurzové zisky	Ostatné výnosy

Hospodársky výsledok

2007



2008



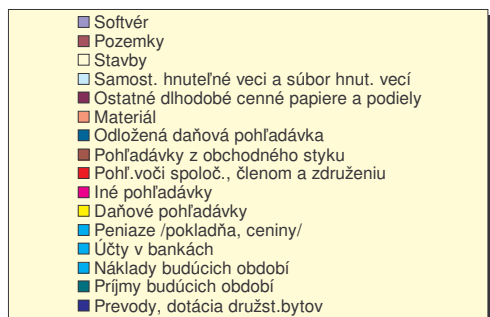
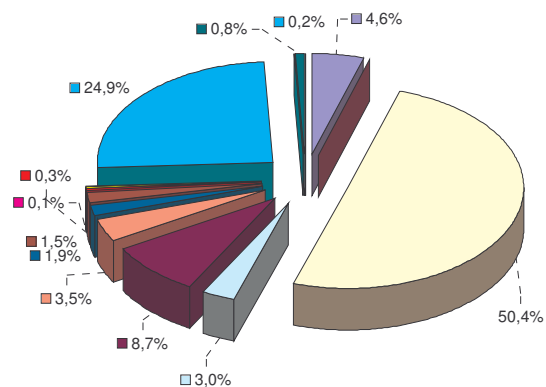
Náklady spolu	Výsledok hospodárenia
---------------	-----------------------

**SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU V ČLENENÍ SBD II.,
DRUŽSTEVNÉ BYTY A DOMY K 31. 12. 2008 (v tis. Sk)**

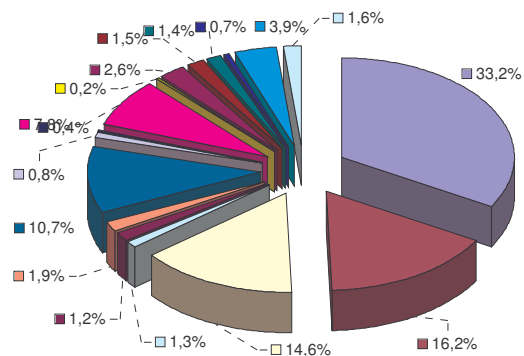
Aktíva	SBD II. KOŠICE	Družst. byty	DOMY	SBD-CELKOM
Softvér	3 506			3 506
Pozemky	0	946		946
Stavby	38 074	382 883		420 957
Samost. hnutelné věci a súbory hnut. vecí	2 261			2 261
Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	6 569			6 569
Materiál	2 621			2 621
Odložená daňová pohľadávka	1 405			1 405
Pohľadávky z obchodného styku	1 109	10 615	420 636	416 209
Pohľ. voči spoloč., členom a združeniu	216			216
Iné pohľadávky	57			57
Daňové pohľadávky	136			136
Peniaze /pokladňa, ceniny/	5			5
Účty v bankách	18 839		271 986	290 825
Náklady budúcich období	148			148
Príjmy budúcich období	574			574
Prevody, dotácia družst.bytov		2 832	242	0
Aktíva spolu	75 520	397 276	692 864	1 146 435

Pasíva	SBD II. KOŠICE	Družst. byty	DOMY	SBD-CELKOM
Základné imanie	24 075			24 075
Ostatné kapitálové fondy	11 738	335 034		346 772
Nedeliteľný fond	10 578			10 578
Štatutárne a ostatné fondy	955			955
Hospodársky výsledok bežného obdobia	894			894
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 357			1 357
Krátkodobé rezervy	7 741			7 741
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	582		168 578	169 160
Záväzky zo sociálneho fondu	269			269
Záväzky z obchodného styku	5 627	13 448	459 310	462 234
Nevyfakturované dodávky	126		2 869	2 995
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	34			34
Záväzky voči zamestnancom	1 900			1 900
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	1 073			1 073
Daňové záväzky a dotácie	1 015		310	1 325
Ostatné záväzky	489			489
Bankové úvery dlhodobé	2 800	48 794	61 797	113 391
Výnosy budúcich období	1 193			1 193
Prevody, dotácia druž.bytov	3 074			0
Pasíva spolu	75 520	397 276	692 864	1 146 435

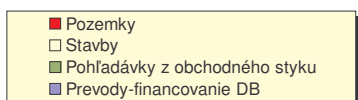
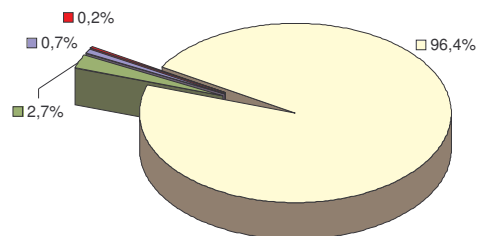
AKTÍVA-SBD II.



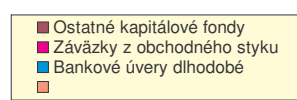
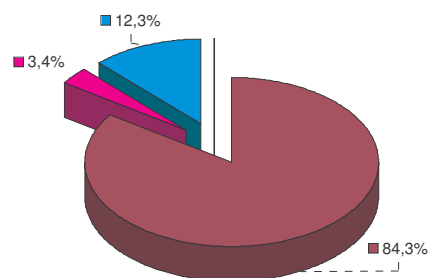
PASÍVA-SBD II.



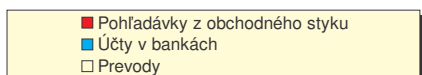
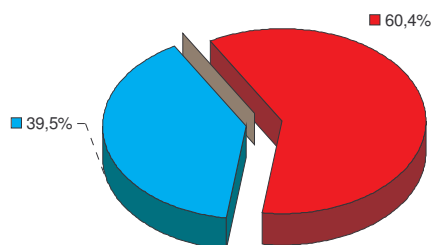
AKTÍVA-DRUŽ.BYTY



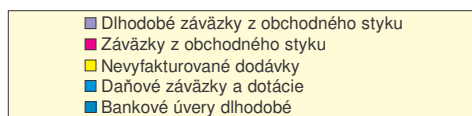
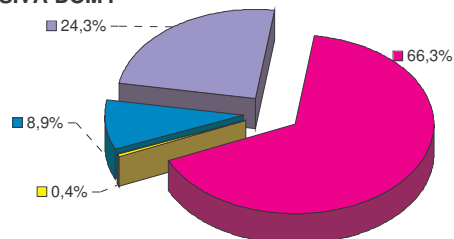
PASÍVA-DRUŽ.BYTY



AKTÍVA-DOMY



PASÍVA-DOMY



Fondy družstva k 31. 12. 2008 (v tis. Sk)

	31.12.2007	31.12.2008
Základné imanie	24 384	24 075
- základné imanie /vstupné/	19 271	19 271
- ZČV nebývajúcí členovia	148	118
- nový ZČV nájomníci a vlastníci	5 293	5 266
- základné imanie zapísané	1 000	1 000
- vyrovnávací podiel /vrát.500,- ZČV/	-1 328	-1 580
Štatutárny fond	12	12
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 357	1 357
Výsledok hospodárenia za obdobie	818	894
ČISTÉ OBCHODNÉ IMANIE	26 571	26 338
Ostatné kapitálové fondy	423 896	346 772
Nedeliteľný fond	10 578	10 578
Podporný fond, fond stimulácie	480	943
VLASTNÉ IMANIE	461 525	384 631
Sociálny fond	309	269

