

SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SBD II. KOŠICE ZA ROK 2012

1 OBLASŤ BYTOV, RIADENIA VZŤAHOV A PRÁVNEHO ODDELENIA

1.1 OBLASŤ BYTOV A RIADENIA VZŤAHOV

Za rok 2012 na **bytovom oddelení** bolo uskutočnených **3291 úkonov**.

Z tohto počtu bolo Predstavenstvom SBD II. Košice prerokovaných:

- 15 prevodov práv a povinností spojených s členstvom bez účasti na majetku,
- 36 prevodov práv a povinností spojených s členstvom s účasťou na majetku,
- 15 prepisov po dedičskom konaní,
- 2 prepisy po sobáší,
- 11 prepisov po rozvoде,
- 1 prepis na základe zúženia bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- 1 prepis na základe zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Celkove za rok 2012 bolo vyhotovených **81 zmlúv o nájme družstevných bytov**.

Na základe doporučenia bytovej komisie Predstavenstvo SBD II. Košice dalo súhlas k 9 podnájmom. Za nedoplatky na úhradách platieb za plnenie spojené s nájmom a užívaním bytu oddelenie evidovalo 11 vylúčených členov a 14 právoplatných výpovedí z nájmu družstevného bytu.

SBD II. Košice za hodnotené obdobie evidovalo 10 nebyvajúcich členov.

V priebehu hodnoteného obdobia bolo zaznamenaných 35 zánikov členstva vystúpením z družstva, 33 zánikov členstva smrťou člena, 67 zánikov členstva pri zmene formy výkonu správy a ukončení zmluvy o výkone správy medzi družstvom a členmi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu, 7 zánikov členstva z dôvodu platnej výpovede z nájmu bytu a uplynutím výpovednej lehoty a 19 zánikov členstva na základe prevodu bytu do vlastníctva. V roku 2012 bolo realizovaných 7 prijatí za členov SBD II. Košice po zániku členstva v zmysle čl. 20 Stanov SBD II. Košice.

Počet členov SBD II. Košice k 31.12.2012 predstavoval **10 193 členov**.

V priebehu roka 2012 bytové oddelenie zaznamenalo **1012 zmien u vlastníkov bytov**. Jednalo sa o 430 zmien v súvislosti s predajom bytov na základe kúpnej zmluvy, 14 na základe zámennej zmluvy, 97 zmien v dôsledku darovacej zmluvy, 90 zmien v súvislosti s dedičským konaním, 56 zmien v dôsledku sobáša, 17 zmien z dôvodu rozvodu manželov, 3 zmeny z dôvodu dražby bytu, 4 zmeny priezviska. V hodnotenom období bolo u vlastníkov bytov zaevidovaných 21 prijatí za členov SBD II. Košice, 11 zmien v evidencii o členstve a 269 prevodov členstva.

Celkove pri zmenách u vlastníkov bolo v hodnotenom období vyhotovených **711 zmlúv o výkone správy**.

K 31. 1. 2012 bol ukončený výkon správy u bytového domu **Trebišovská 5** v Košiciach.

K 31. 7. 2012 bol ukončený výkon správy u bytového domu **Uherova 3 a Matušková 2** v Košiciach.

V roku 2012 SBD II. Košice **uzatvorilo mandátnu zmluvu so Spoločenstvom vlastníkov bytov DOMINO** v bytovom dome **Humenská 22 A, B - 24 A, B** v počte 64 bytov.

V roku 2012 bolo do osobného vlastníctva členom družstva prevedených 124 družstevných bytov.

K jednotlivým zmenám u družstevníkov a vlastníkov bolo v roku 2012 vyhotovených 948 identifikačných kartičiek, zaevidovaných 306 zmien o počte osôb a 116 zmien korešpondenčných adries.

Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov celkom bolo v minulom roku vypracovaných 11 Dodatkov k Zmluvám o výkone správy v celkovom počte 463.

Oddelenie riadenia vzťahov v hodnotenom roku organizačne zabezpečilo v dňoch **22. 3.– 23. 3. 2012** rokovanie **Rady predsedov členských samospráv a zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov** a dňa **15. 6. 2012** rokovanie **Zhromaždenia delegátov**.

Stav členských samospráv k 31. 12. 2012 predstavoval počet **180**, z tohto počtu **21** členských samospráv **nemalo zvoleného predsedu**. Jednalo sa o nasledovné členské samosprávy bytových domov:

TERASA: Idanská 1, 3, 5, Moldavská 13, 15, Moldavská 9, 11, Rožňavská 16, Rožňavská 17, Orgovánová 6, 8, 10, 12, Humenská 31, 33, 35, Gudernova 1, Idanská 25, 27, 29, Jazmínova 4

KVP: Stierova 9, 11, Jasuschova 26, Baueroва 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Starozagorská 5, 7, 9, 11, Húskova 3, Stierova 13, 15, Wurmova 2, Dénešova 55, Wuppertálska 2, Titogradská 8 -12, Wuppertálska 45, 47, 49, 51.

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

1.2 ČINNOSŤ PRÁVNEHO ODDELENIA

Právne oddelenie v roku 2012 realizovalo kompletný právny, realizačný a technologický servis spojený s vymáhaním pohľadávok súvisiacich s nájmom družstevných bytov a výkonom správy bytových domov v správe Stavebného bytového družstva II. Košice (ďalej len „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 rady a konzultácie
- súdne vymáhanie pohľadávok a s tým súvisiaca agenda (spracovanie stanovísk, vyjadrení k výzvam súdu, spracovanie odvolania voči rozsudkom prvostupňového súdu ...)
- účasť na súdnych pojednávaniach
- 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
- účasť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu po pracovnej dobe
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti
- práca súvisiaca s vybavovaním klienta
- vypracovanie zmeny v obchodnom registri.

V hodnotenom období právne oddelenie realizovalo nasledovný počet právnych úkonov:

- upomienky: 381
- dohody o splátkach dlhu: 110
- účasť na súdnych pojednávaniach: 66
- súhlas so zriadením sídla obchodnej spoločnosti v družstevnom byte: 6
- návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve užívateľa: 1
- vykonanie dražby bytu vo vlastníctve SBD II. Košice: 1
- návrh na začatie súdneho konania o vypratanie bytu: 8
- návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu: 4
- prihlasovanie pohľadávok vlastníkov ako prednostných záložných veriteľov k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti: 6
- prijaté a vybavené sťažnosti: 22
- prihlasovanie pohľadávok do dedičského konania: 6

V roku 2012 boli voči SBD II. Košice začaté **2 pasívne žaloby**, predmetom 1. pasívnej žaloby je vydanie bezdôvodného obohatenia (fakturácia právnej služby) vo výške 5.867,74 € s príslušenstvom v prospech SVB Pokroku 18, 20 v Košiciach. Predmetom 2. pasívnej žaloby je vydanie bezdôvodného obohatenia (zálohový predpis za mesiac 07/2011) vo výške 215,81 € s príslušenstvom, navrhovateľom je Mgr. Tomáš Horkay, bytom v Košiciach, Stierova 7.

Vyhodnotenie stavu vymáhania pohľadávok SBD II. Košice za rok 2012 /€/

P.č.	Právny úkon/počet	Dlh	Úhrada	Úspešnosť
01.	Oznámenie o dražbe bytu/ 141	85.731,73	58.258,28	68,00 %
02.	Návrh na zvolanie schôdze vlastníkov/ 41	51.928,56	36.581,73	70,45 %
03.	Výpoveď z nájmu bytu/ 16	16.423,89	9.157,26	55,76 %
04.	Návrh na vypratanie bytu/ 8	8.833,27	6.498,14	73,56 %
05.	Návrh žaloby na vydanie PR/ 17	32.513,78	7.118,97	21,90 %
06.	Vykonanie dražby bytu / 1	5.186,27	33.935,28	
Spolu 1-6		200.617,50	151.549,66	75,54 %

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

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

2 OBLASŤ ORGANIZÁCIE TECHNIKY RIADENIA A ROZVOJA ĽUDSKÝCH ZDROJOV

Stav zamestnancov k 31. 12. 2012 predstavoval 90 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere z toho bolo 74 THP a 16 R kategórie. Celkový priemerný prepočítaný stav zamestnancov v roku 2012 predstavoval v trvalom pracovnom pomere 91 zamestnancov. Počet školení a seminárov v roku 2012 predstavoval 20 s počtom 47 zúčastnených zamestnancov s celkovými vynaloženými nákladmi vo výške **1670 €**.

Rok 2012 z hľadiska organizácie techniky riadenia a rozvoja ľudských zdrojov bol rokom realizovania a zavedenia zmeny spočívajúcej na báze procesného a strategického modelu riadenia s orientáciou na zákazníka.

Od 1. apríla 2012 vstúpila do platnosti sústava organizačných noriem a riadiacich aktov, nový organizačný poriadok a nová organizačná štruktúra. Cieľom organizačnej zmeny je zefektívnenie výkonu správy s cieľom zvýšenia zodpovednosti a kvality v oblasti poskytovania služieb a produktov. Zriadením úseku marketingu a poskytovania služieb, v ktorej sa odzrkadlili potreby trhu, očakávania zákazníkov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa podporila marketingová koncepcia so schopnosťou citlivo reagovať na všetky požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov a skutočnosti, že úspech akéhokoľvek podnikania závisí na schopnosti uspokojovania týchto požiadaviek.

Cieľom implementácie procesného riadenia v SBD II. Košice je z pohľadu trvania procesu skrátiť počet

krokov v jeho funkčnej rovine a zvýšiť tým pružnosť organizácie a jej procesov, t.j. schopnosť reagovať a prispôbovať sa meniacim alebo novým situáciám. V snahe zabezpečiť dlhodobú stabilitu SBD II. Košice na trhu bude potrebné v rámci realizovania ďalších zmien podrobne plánovať a neustále vyhodnocovať plnenie stanovených strategických cieľov zavedením procesu strategického controllingu. Pre zavedenie strategického controllingu bol schválený harmonogram projektu s realizáciou v II. a III. štvrtroku roka 2013.

3 OBLASŤ MARKETINGU, OBSTARÁVANIA, SPRÁVY DOMOV, ENERGETIKY A ZÁKAZNICKÝCH SLUŽIEB

Vzhľadom na meniace sa podmienky trhu v oblasti správy domov, vznikla potreba na posilnenie marketingovej orientácie SBD II. Košice. Centrom pozornosti marketingu je zákazník, jeho požiadavky a potreby, ktoré musíme pravidelne uspokojovať a vybavovať.

Z pohľadu marketingu sa jedná o tieto úlohy:

- Hľadať, zbierať, triediť a vyhodnocovať informácie – marketingový výskum.
- Formulovať prognózy vývoja trhu, potrieb a požiadaviek zákazníkov súčasných aj potenciálnych.
- Vyvíjať a plánovať nové produkty.
- Zavádzať produkty na trh v požadovanom množstve, cene a kvalite vrátane ich distribúcie a predaja.
- Komunikovať so zákazníkom na úrovni produktu – marketingová komunikácia a ostatné pôsobnosti vyplývajúce z Organizačného poriadku SBD II. Košice, najmä:
 - Spracovať Marketingový plán.
 - Zabezpečovať správu poisťných zmlúv.
 - Definovať stratégiu rozvoja produktov a služieb.
 - Definovať portfólio produktov a služieb.
 - Navrhovať ceny produktov a služieb.
 - Zodpovedať za tvorbu a štruktúru Správy o činnosti správcu.
 - Spracovávať ponuky pre poskytnutie výkonu správy.
 - Zabezpečovať realizáciu požiadaviek a úloh prichádzajúcich mimo štandardného priebehu procesov.

Výstupy z jednotlivých činností oddelenia boli následne premietnuté do Marketingového plánu pre rok 2013.

V roku 2012 bol spracovaný Marketingový plán SBD II. Košice pre rok 2013, ktorý je jedným zo základných plánov spoločnosti. Je vypracovaný na základe strategických cieľov pre roky 2010-2015 SBD II. Košice a zároveň vychádza zo súčasných trendov v marketingu. Vnímanie marketingu sa odzrkadľuje vo všetkých častiach plánu a dochádza k orientácii na zákaznícku spokojnosť, vytváranie pridanej hodnoty a budovania dlhodobých vzťahov, ale hlavne poznania konkurencie.

Štruktúra plánu obsahuje podrobnejšie interné a externé analýzy prostredia, SWOT analýzu, ktorá spolu s analýzami trhu a konkurencie poskytuje východisko pre stanovenie primárnych a sekundárnych cieľov a z nich vyplývajúcich úloh a kontrolných mechanizmov.

Jedným z prvkov Marketingového plánu je najmä definovanie produktov a služieb SBD II. Košice, marketingovej stratégie a marketingových cieľov v oblastiach produktov, obchodnej a cenovej politiky, distribúcie, propagácie.

ODDELENIE MARKETINGU

Oddelenie marketingu pripravovalo návrhy a vyhodnotenia nových produktov, spracovalo ponuky na výkon správy pre bytové domy, aktívne predložilo niekoľko ponúk na výkon správy bytového domu (napr.: BD Boženy Němcovej 20, BD Ortváňová 71 a pod.) a zúčastnilo sa výberového konania na správu bytového komplexu NOVÁ TERASA, Košice, s cieľom zabezpečiť zvýšenie výnosov SBD II. Košice.

Poistná agenda

Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov a majetok SBD II. Košice v roku 2012 bol poistený v Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. prostredníctvom rámcovej poisťnej zmluvy.

Poistenie majetku vlastníkov bytov

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

Poisťnou zmluvou bol poistený celý bytový fond v správe majetku SBD II. Košice.

Poistenie budov bolo zabezpečené proti poisťným rizikám:

- požiar,
- voda,
- víchrica, živelné udalosti,
- ostatné udalosti.

Súčasne boli pripoistené „náklady na vypratanie“ pri požiaroch a živelných udalostiach.

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

Poisťnou zmluvou bola poistená prevádzková činnosť:

1. Výkon správy, prevádzková činnosť vyplývajúca z predmetu družstva
2. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov
 - 2.1 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 tretím osobám,
 - 2.2 spôsobená v súvislosti so svojpomocným vykonávaním drobných stavebných prác poisteného ako vlastníka bytu a nebytového priestoru
 - a) voči správcovi,
 - b) voči iným vlastníkom a užívateľom bytu v bytovom dome,
 - c) voči tretím osobám.
3. Hnutelné veci (prevádzkové zariadenia, zásoby, veci zamestnancov, cennosti v trezore, lúpež pri preprave) – Bardejovská 3, Košice.

V roku 2012 došlo k poškodeniu majetku individuálnych vlastníkov a užívateľov na bytových domoch v správe SBD II. Košice. Najčastejšími príčinami vzniku poisťných udalostí na majetku vlastníkov a užívateľov na bytových domoch boli :

- voda, zatekanie, vytopenie a to :
 - v dôsledku poveternostných podmienok (víchrica, prudký dážď, vietor) cez obvodové spoje panelov a štrbiny bytových domov,
 - zo strešnej krytiny,
- požiar.

Vlastníci a užívatelia bytov a nebytových priestorov v roku 2012 nahlásili správcovi SBD II. Košice poistné udalosti v počte **82**, z toho **7** poistných udalostí nebolo uznaných, **8** poistných udalostí nebolo do konca roka 2012 ukončených a v **2** prípadoch vlastníci nežiadali poistné plnenie. Poistovňa Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s. poskytla poistné plnenie vo výške **8 878,94 €**, priemer na jednu poistnú udalosť je 108 €.

Na základe uvedených skutočností môžeme rok 2012 z pohľadu výskytu a vážnosti nahlásených poistných udalostí zaradiť medzi roky s vyššou frekvenciou nahlasovania poistných udalostí vlastníckmi, priemer nahlasovania poistných udalostí za 1 mesiac je v počte 6 až 7. Naopak z pohľadu vyplatenia poistného plnenia môžeme rok 2012 hodnotiť ako priaznivý.

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

Poistnou zmluvou boli poistené :

- a) administratívna budova, Bardejovská 3, Košice,
- b) dielne, garáže, kancelárie, sklad, archív, Bardejovská 3, Košice,
- c) nebytový priestor Cottbuská 1,3,
- d) nebytový priestor Cottbuská 5,7.

V roku 2012 nedošlo k poistnej udalosti na majetku SBD II. Košice.

ODDELENIE OBSTARÁVANIA

Oddelenie obstarávania bolo zriadené za účelom zabezpečenia transparentného obstarávania tovarov a služieb v podmienkach SBD II. Košice súvisiacich s výkonom správy bytových domov.

Na základe uplatnených požiadaviek boli v roku 2012 pre opravy bytových domov zabezpečené dodávateľské profesijné činnosti firmami formou:

- výberových konaní v počte 13
- objednávok v počte 685
- zmlúv o dielo v počte 101
- evidovaných a skontrolovaných faktúr v počte 3 180
- splátkového kalendára v počte 17
- technického šetrenia v počte 131
- reklamácií v počte 30
- cenových ponúk na stavebné práce, projekty ,upratovanie a zimnú údržbu v počte 296
- ohlásení na Stavebný úrad v počte 9

- internej požiadavky na oddelenie OPaRI v tomto členení:
 - projektová dokumentácia na zateplenie bytového domu, rekonštrukciu elektroinštalácie, statické posúdenie – Ing.Vojtuš, Ing.Tomková, Ing.Komendátová, Roboko, Ing.Lopušniak, Gazdík, X-Klima, Olicon, Ing.Lúčanský, Izola projekt
 - stavebný dozor – Ing.Makši, Ing.Kunák, Ing.Krokker
 - obnovy bytových domov – Petruška, Innovia, Izolcentrum, Tirekz, Twinstav, Majo-stav, Stavmart - invest, Izola, Technoizol
 - rekonštrukcie hydroizolácií strešných plášťov – Izolcentrum, Izola, Isolmont, Majo-stav, MI TOP, Petruška, René izolácie, Stavmart-invest, Červený, Dimiter, Rekob, Twinstav, Takáč, ELKO
 - tmelenie a nátery fasád bytových domov – Petruška, Bujňák, 2HIGHS, Mareo
 - rekonštrukcie, výmeny, opravy a modernizácie výťahov – Tuchyňa výťahy, Sikers, OTIS výťahy, Schindler, Liftex, Cirner výťahy
 - stavebné práce, maľby, nátery, PVC podlahy, keramické dlažby, brány, murárske, klampiarske,

zámočnicke práce, elektroinštalačné práce a ostatné opravy – Awindor, Aizol, BF-trade okná, Bujňák, Butala, Brižek, Boldocký, Carpets Trader, Domo-siding, Drevoplast, Dorplast, EK plast, Eurofal, Europlast, Eurotrade, Ekotech, Fenestra, Elit plus, Fores Group, Fr okno, Eco energo, ELKO, Halás, Hesta, Juhás, Jirmax, Klema, Keny, Kenym, Korstav, Kovoplast, Kyjovský, LK-servis, Leško, Mareo, MIBAG, Noves okná, Novabau, O.P.R., PaP, Petráš, Plast mont, Rekob, Robin, Revittom, Petruška, René izolácie, Geroč, Marbox, SK fores profi, Stavmart invest, Slovsystém, Solčanský, Sinicyn, Šoffa, Tekel, Texpra, TribulaTherm, Profiokno, Pribula mix, T- Pool, PBS Slovakia, Rupiose, SK-Fores, Skat, Vekostav, Plast mont, Torday, Unifloor

- rekonštrukcie stúpacích a ležatých potrubných rozvodov SV, TÚV, cirkulácie TÚV, kanalizácie, plynu – Lemešani, Novák, Proservis
- rekonštrukcie a opravy domových dorozumievacích zariadení a EZ – Bells Slovakia, Detekt, KENYM, KENY, Marbox, Rupiose, Sýkora – Madas, Fráj, Sovis
- požiaro - bezpečnostná charakteristika budov – Hamag
- doplnenie požiarnych vodovodov , HP a ich ročné kontroly
- výmena OPRVN za EPRVN – ENBRA , Sumit Slovakia, Dalkia, Energo controls
- havarijné opravy, pretláčanie a čistenie spoločnej domovej kanalizácie, čistenie strešných zvodov, čistenie vodomerných, výťahových a kanalizačných šacht – ILLÉŠ
- deratizácia a dezinfekcia – ASANARATES
- upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba chodníkov – Capko, Krajšie bývanie, Rizn, Mihok, Vitera, Miafi, Deniservis, Mrázová, Čomorová

Celkový objem dodávateľských prác podľa zmlúv a objednávok zabezpečených oddelením obstarávania predstavoval v roku 2012 finančnú čiastku vo výške **3 369 290 €**.

Havarijná služba - firma DALKIA s.r.o.

Havarijná služba bola zabezpečená na základe zmluvného vzťahu s firmou Dalkia Východné Slovensko 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 vyslobodzovanie osôb z výťahov. **Paušálna cena** za prvotný zásah pre rok 2012 bola **0,31 € s 20% DPH/byt/mesiac**.

Komplexná obnova bytových domov zateplením

V prípadoch väčšieho rozsahu stavebných prác ako je zateplenie bytových domov alebo ich častí, oddelenie obstarávania zabezpečilo ich realizáciu dodávateľským spôsobom formou uzatvorených zmlúv o dielo v počte 10, v rámci výberového konania v počte 13 nasledovne:

Výberové konania : Alžbetina 55

Gudemova 14,16,18

Gudemova 20,22,24

Gudemova 26,28

Hemerikova 19,21,23,25

Jasuschova 10,12

Krosnianska 25,27

Michalovská 11

Moldavská 1,3

Moldavská 5,7

Tr. SNP 17

Tr. SNP 19

Žriedlová 8-28

zateplenie fasády

komplexná obnova BD

komplexná obnova BD

komplexná obnova BD

zateplenie fasády,strechy a štítu

obnova BD

obnova BD

zateplenie sokla,okapový chodník

obnova BD

obnova BD

obnova BD

obnova BD

strážna bezpečnostná služba

súťaž pozastavená

Zoznam uzatvorených zmlúv o dielo na komplexnú obnovu BD, zateplenie bytových domov a ich častí :

Bytový dom	Zmluva o dielo	Dodávateľ	Financovanie diela	Náklad v €
Starozagorská 29-35	ZOD 144/2012	Twinstav	úver	399 000,00
Zombova 5,7	ZOD 146/2012	Grega	fond opráv	13 879,49
Tr.SNP 17	ZOD 142/2012	Tirekz	úver	231 671,03
Michalovská 13-17	ZOD 141/2012	Termocolor	úver	299 023,13
Moldavská 1,3	ZOD 122/2012	Izolcentrum	úver	234 343,26
Moldavská 5,7	ZOD 138/2012	Izolcentrum	úver	234 343,26
Cottbuská 2-8	ZOD 147/2012	Petruška	úver	266 020 72
Gudernova 26,28	ZOD 148/2012	Petruška	úver	203 000,00
Michalovská 11	ZOD 96/2012	Petruška	Splátkový kalendár	8 304,35
Hemerikova 19-25	ZOD 104/2012	Izola	Splátkový kalendár	80 544,00
Spolu:	10 ks			

Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia

Deratizácia a dezinfekcia spoločných priestorov bytových domov a bytov bola zabezpečená v roku 2012 firmou **ASANARATES**, na základe zmluvy o dielo a objednávok.

Deratizácia spoločných priestorov bytových domov v súlade so VZN mesta Košíc bola vykonaná celoplošne **2 x ročne** (jar, jeseň), ostatné deratizačné práce boli realizované formou objednávok podľa požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov.

Upratovanie a zimná údržba

Upratovanie a zimná údržba spoločných priestorov bytových domov boli v roku 2012 zabezpečované oddelením obstarávania formou uzatvorených zmlúv na poskytovanie služby s dodávateľskými firmami CAPKO, Krajšie bývanie, VITERA, MIAFI, RIZN, Čomorová, Mrázová, Mihok a Deniservis.

ODDELENIE SPRÁVY DOMOV

Z dôvodu zvýšenia starostlivosti o zákazníka – vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zvýšenia zodpovednosti správcu domu za kvalitu poskytovaných služieb bolo zriadené oddelenie správy domu s pracovnými pozíciami manažérmi správy domu. Hlavnou činnosťou oddelenia v roku 2012 bolo:

- riadiť vzťah SBD II. Košice k zákazníkovi pri poskytovaní služieb v zmysle interných štandardov a dohodnutých zmluvných podmienok,
- starostlivosť o zákazníkov a vedenie databázy všetkých klientov,
- prijímať požiadavky zákazníka, analyzovať požiadavky zákazníka, poskytovať informácie o službách, produktoch a cenách,
- vybavovať podnety od zákazníkov, zaevidovať a prideliť reklamácie alebo sťažnosti na vybavenie,
- spresniť požiadavky komunikáciou so zákazníkom a poskytovať informácie,
- zabezpečovať a koordinovať schôdze vlastníkov bytov a NP, zúčastňovať sa schôdzí vlastníkov bytov a NP, zabezpečovať realizáciu a realizovať požiadavky vlastníkov bytov a NP.

Oddelenie správy domu za obdobie od 1.5.2012 do 31.12.2012 bolo nápomocné pri zabezpečovaní a koordinovaní schôdzí vlastníkov bytov a NP, kedy za toto obdobie bolo zvolaných 167 schôdzí vlastníkov bytov a NP z toho:

- 82 schôdzí vlastníkov bytov a NP v bytových domoch Košice – Terasa
- 85 schôdzí vlastníkov bytov a NP v bytových domoch Košice – KVP.

Zamestnanci oddelenia správy domu sa zúčastnili za hodnotené obdobie na 43 schôdzach vlastníkov bytov a NP z toho:

- 24 schôdzí vlastníkov bytov a NP v bytových domoch Košice – Terasa
- 19 schôdzí vlastníkov bytov a NP v bytových domoch Košice – KVP.

Oddelenie správy domu na základe prijatých požiadaviek od zákazníkov formou uznesení zo schôdzí, písomných hlasovaní, e-mailových požiadaviek, pracovných príkazov alebo písomných požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov požiadalo odborné oddelenia SBD II. Košice formou požiadavkových listov o:

- vyhotovenie objednávok v počte 685 požiadaviek,
- vyhotovenie zmlúv o dielo v počte 101 požiadaviek,
- vyhotovenie splátkových kalendárov v počte 17 požiadaviek,
- technické šetrenie v počte 131 požiadaviek,
- reklamačné konanie v počte 30 požiadaviek,
- zabezpečenie ohlásenia na stavebný úrad v počte 9 požiadaviek,
- zabezpečenie cenových ponúk na stavebné práce, projektovú dokumentáciu, upratovanie a zimnú údržbu v počte 296 požiadaviek,
- zabezpečenie vypracovania dohody na upratovanie a zimnú údržbu v počte 120 požiadaviek,
- zabezpečenie vypracovania dohody na vykonanie práce – svojpomoc a vypracovanie požiarnebezpečnostných charakteristík budovy v počte 13 požiadaviek,
- zabezpečenie vypracovania zmluvy na prenájom nebytových priestorov v počte 2 požiadaviek,
- zabezpečenie vypracovania zmien pri zmluve o výkone správy v počte 11 požiadaviek,
- zabezpečenie zmeny zálohového predpisu v položkách upratovanie a ZÚ, navýšenie tvorby FPÚaO domu.

Oddelenie správy domu riešilo na základe podnetov zákazníkov 42 poistných udalostí, z toho :

- 15 poistných udalostí v bytových domoch Košice – Terasa
- 27 poistných udalostí v bytových domoch Košice - KVP.

V novembri 2012 došlo k veľkej poistnej udalosti v bytovom dome Michalovská 19, Košice kde v dôsledku požiaru došlo k poškodeniu bytov od 3.poschodia a k úplnému poškodeniu spoločných častí rozvodov, bytových jadier a elektroinštalácií v 1,5 – izbových bytoch. Odhadovaná škoda na spoločných častiach predstavovala v čase vzniku poistnej udalosti 65.000 €. Skutočná výška škody bude upresnená pri likvidácii poistnej udalosti. Táto poistná udalosť bude likvidovaná poisťovňou ALLIANZ –Slovenská poisťovňa, a.s. v roku 2013 v plnej výške.

ODDELENIE ENERGETIKY

Oddelenie energetiky (OE) v oblasti bytového a nebytového fondu zabezpečovalo nákup a **dodávku tepelnej energie pre ÚK a prípravu TV, studenej vody na prípravu TV, pitnej vody a elektrickej energie.**

Tepelná energia, TV a SV na prípravu TV

Nákup a dodávku tepelnej energie pre ÚK, teplej vody (TV) a SV na prípravu TV 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, Šaca
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.	bytové domy Považská 1,3,9
Tepláreň Košice, a.s.	bytové domy Michalovská 1,11, Toryská 4,6 hospodárska správa SBD II. Košice
GEON ENERGY s.r.o.	bytový dom Žriedlová 8 - 28
VVS a.s., Košice	bytové domy Michalovská 1,11, Toryská 4,6, Mikovíniho 13-15, 17-19, 21-23, 5-27, 29-31, 33-35, Inžinierska 12-14-16,18-20-22 a Žriedlová 8 - 28

Spotreby a náklady tepelnej energie pre ÚK, TV a SV na prípravu TV za rok 2012

DODÁVATEĽ	Teplo pre ÚK a TV			SV na prípravu TV	
	RP v kW	spotreba v kWh	náklady v €	m3	náklady v €
TEHO s.r.o., Košice	18 505,83	89 416 409	8 271 366	422 164	1 061 258
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.	153,11	752 889	69 710	3 282	8 414
Tepláreň Košice, a.s.	224,17	1 404 637	85 721	0	0
GEON ENERGY s.r.o.	157,85	942 733	95 393	0	0
VVS a.s., Košice	0,00	0	0	16 954	43 463
SPOLU	18 883,11	91 573 935	8 522 190	442 400	1 069 672

Hospodárska správa SBD II. Košice

Spotreba a náklady tepelnej energie za rok 2012 :

DODÁVATEĽ	Teplo		
	RP v kW	spotreba v kWh	náklady v €
Tepláreň Košice a.s.	101,43	528 967	34 259

MAXIMÁLNE CENY TEPLA PRE ROK 2012				
stanovené Úradom pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO)				
DODÁVATEĽ	Cena platná od - do	Cena vrátane DPH		
		Variabilná zložka pre domácnosti (€/kWh)	Variabilná zložka ostatní (€/kWh)	Fixná zložka (€/kW)
TEHO s.r.o., Košice	01.01.2012-29.02.2012	0,04212	0,04212	201,3349
	01.03.2012 -31.12.2012	0,04992	0,04992	220,555
TEHO, s.r.o. Košice pre Košice Šaca	01.01.2012-29.02.2012	0,03564	0,3564	176,1883
	01.03.2012 -31.12.2012	0,04068	0,04068	204,6667
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.	01.01.2012-31.3.2012	0,04248	0,04248	204,6667
	01.04.2012-31.12.2012	0,05244	0,05244	226,6091
Tepláreň Košice, a.s.	01.01.2012-31.1.2012	0,03648	0,03648	112,6548
	01.02.2012 -31.12.2012	0,04308	0,04308	119,9105
GEON a.s. Bratislava	01.01.2012-31.12.2012	0,0672	0,0672	202,9866

CENY TEPLA PRE ROK 2012				
fakturované dodávateľmi tepla				
DODÁVATEĽ	Cena platná od - do	Cena vrátane DPH		
		Variabilná zložka pre domácnosti (€/kWh)	Variabilná zložka ostatní (€/kWh)	Fixná zložka (€/kW)
TEHO s.r.o., Košice	01.01.2012-29.02.2012	0,04212	0,04212	201,3349
	01.03.2012 -31.12.2012	0,04956	0,04956	218,4648
TEHO, s.r.o. Košice pre Košice Šaca	01.01.2012-29.02.2012	0,03564	0,3564	176,1883
	01.03.2012 -31.12.2012	0,04068	0,04068	197,9522
DALKIA Východné Slovensko s.r.o.	01.01.2012-31.3.2012	0,04248	0,04248	204,6667
	01.04.2012-31.12.2012	0,05208	0,05208	226,6091
Tepláreň Košice, a.s.	01.01.2012-31.1.2012	0,03648	0,03648	112,6548
	01.02.2012 -31.12.2012	0,04308	0,04308	119,9105

V oblasti dodávok a nákupu tepelnej energie, TV a SV v priebehu roka 2012 oddelenie energetiky a správy vodomeroz zabezpečovalo nasledovný rozsah činností :

- Kontrolu dodatkov k platným Kúpny m zmluvám, vrátane dohôd o výške mesačných zálohových platieb na rok 2012 od dodávateľov tepla.
- Mesačné úhrady dohodnutých zálohových platieb pre dodávateľov tepla.
- Spracovanie návrhov na výšky **zliav za rok 2011** z dôvodu nekvalitnej dodávky TV počas roka 2011, následne kontrola poskytnutej výšky zliav.
- Mesačne technické prepočty spotrebovaného množstva tepla pre ÚK a množstva TV, z dôvodu poruchových a neprístupných meradiel pri odpočtoch.
- Kontroly mesačných faktúr spotrieb a nákladov za ÚK (kWh a kW) a TV (kWh, m³ a kW) od jednotlivých dodávateľov tepla, pri zistení nezrovnalostí uplatnené písomné reklamácie faktúr.
- Natypovanie mesačných faktúr do databázy a porovnávanie spotrieb s predchádzajúcimi rokmi,
- Mesačné úhrady faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla.
- Kontrolu konečných ročných faktúr spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla za rok 2011, reklamácie faktúr, prípravu databázy obsahujúcu všetky potrebné údaje a podklady pre AIS na spracovanie ročného vyúčtovania pre konečných spotrebiteľov.
- Úhradu ročných faktúr za dodávku tepla a TV od dodávateľov tepla.
- Úpravu Metodiky rozúčtovania nákladov SV, TV a ÚK na rok 2011.
- Spoluprácu s oddelením AIS pri rozúčtovaní spotrieb a nákladov za dodávku tepla a TV pre konečných spotrebiteľov.
- Kompletné spracovanie vyúčtovania spotrieb a nákladov SV, TV a ÚK za rok 2011, vrátane kontroly spracovaného vyúčtovania a následne zosumarizovania všetkých podkladov pre odoslanie doporučenej písomnej zásielky konečným spotrebiteľom.
- Riešenie písomných a osobných reklamácií uplatnených konečnými spotrebiteľmi, týkajúcich sa vyúčtovania spotrieb a nákladov ÚK, TV a SV za rok 2011.
- Kontrolu záväzkov vyplývajúcich z platných KZ, uplatnenie písomných reklamácií u dodávateľov tepla z titulu nekvalitných dodávok tepla a TV.
- Sprístupnenie spoločných priestorov bytových domov k pravidelným mesačným odpočtom meradiel TV a meradiel tepla na ÚK pre dodávateľov tepla. V prípade nesprístupnenia spoločných priestorov zo strany vlastníkov bytov zabezpečenie náhradného spôsobu odpočtu meradiel a to cestou poverených osôb a v niektorých prípadoch osobne. Z celkového množstva **267 objektov** s dodávkou tepla pre ÚK je meranie dodávky **zabezpečené vo všetkých 267 objektoch** a meranie dodaného množstva **TV v 221 objektoch**.
- Sprístupnenie spoločných priestorov bytových domov k meračom tepla a TV za účelom vykonania mimoriadnych, kontrolných odpočtov, výmeny meradiel z dôvodu úradného overenia, kontroly zariadenia, odstraňovania porúch, havárií a pod..
- Kontrolu stavov demontovaných meradiel ÚK a TÚV a potvrdzovanie výmenných listov.
- Spracovanie analýz spotrieb tepla a TV, ktoré boli podkladom k príprave objednávky množstva tepla, regulačného príkonu a množstva SV na prípravu TV na rok 2013.
- Spracovanie objednávok pre jednotlivých dodávateľov na odber tepla a TV na rok 2013, so zohľadnením úspor tepla v objektoch po realizácii racionalizačných opatrení.
- Vykonávanie analýz a vyhodnocovanie spotrebovaného množstva tepla a TV podľa jednotlivých domov, v prípade nezrovnalosti predkladanie požiadaviek odbornému referentovi ÚK a TÚV za účelom vykonania kontrolných meraní teploty dodávanej TV v objektoch a kontroly, respektíve hydraulického vyregulovania rozvodov ÚK.
- Riešenie požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov, týkajúcich sa porúch na technickom zariadení dodávateľov tepla, výmeny nefunkčných HU - TV a ÚK, výmeny ležatých sekundárnych rozvodov TV prechádzajúcich objektmi v správe SBD II. Košice, výmeny prasknutých doskových výmenníkov tepla a pod..
- Bezodkladné písomné reklamácie u dodávateľa tepla v prípadoch, keď merania vykonané na OM preukázali nedostatky v dodávke TV zo strany dodávateľa.
- Spracovanie podkladov do správ o činnosti správcu a výsledkoch hospodárenia bytových domov za rok 2011, predkladaných na schôdze vlastníkov bytov.
- Spracovanie podkladov pre zálohový predpis platný od 1.4.2012.

- Návrh úpravy Metodiky pre zálohový predpis.
- Riešenie reklamácií uplatnených užívateľmi bytov, týkajúcich sa úprav mesačných zálohových predpisov platieb za SV, TV a ÚK, platných v roku 2012.
- Spoluprácu s oddelením účtarne nájomného pri jednotlivých zmenách zálohového predpisu pre ÚK, TV a SV.
- Tlač odpočtových listov bytových vodomeroch a PRVN v spolupráci s AIS, kompletizácia odpočtových listov pre jednotlivé vchody domov.
- Školenia pre odpočtárov PRVN.
- Zápis typov vykurovacích telies a výrobných čísiel PRVN, čísiel mierok PRVN pre byty, u ktorých MaRT bola realizovaná v roku 2012.
- Odpočty SV, TÚV, PRVN, vrátane ich aktivácie v 12/2012.
- Spracovanie podkladov a výpočet výšky odmeny pre odpočtárov,
- Prípravu montážnych protokolov a evidenciu pri výmene vodomeroch SV a TÚV.
- Oznámenia dodávateľom o ukončení, resp. zahájení výkonu správy na objektoch.
- Zosumarizovanie všetkých podkladov nachádzajúcich sa na oddelení pre objekty Trebišovská 5. Uherova 3 a Matušková 2 z dôvodu ukončenia správcovskej činnosti a odovzdanie novému správcovi,
- Prevzatie podkladov, doplnenie databáz a spracovanie všetkých potrebných formulárov a dokladov pre objekt Humenská 22 – 24 z dôvodu začatia výkonu správy.
- Vylepovanie písomných oznámení do objektov o odstávkach dodávky tepla a TÚV z dôvodu plánovaných a havarijných opráv dodávateľa.

Vodné hospodárstvo

Nákup a dodávka pitnej vody (SV) bola v roku 2012 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 €/m ³ vrátane DPH 20%	Cena vody dodávateľ VVS a.s. KE
od 1.1.2012 do 31.12.2012	domácnosti a ostatní	výroba a dodávka	1,53444
	okrem domácností	odvedenie	1,02912
		Spolu	2,56356

► jednotková cena SV **2,56356 €/m³** po úprave z 12/2011 stúpila oproti cene v roku 2011 **o 3 %**.

V oblasti dodávok a nákupu pitnej vody v priebehu roka 2012, zabezpečovalo OEGaSV nasledovný rozsah činností :

- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 01/2012,
- zabezpečenie mimoriadnych odpočtov neprístupných sekčných vodomeroch v 12/2012,
- 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,
- spracovanie podkladov pre vyúčtovanie spotrieb a nákladov SV zrážkovej vody za rok 2011,
- 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 2012 bola v objeme **658 359 m³**, v sume **1 666 473 €**. Fakturovaná **zrážková voda** na bytové domy za rok 2012 bola v objeme **85 883 m³** a v sume **87 909 €**.

Pre hospodársku správu SBD II. Košice bola v roku 2012 spotreba SV **720 m³**, v sume **1844,268 €** a zrážková voda v objeme **2184,257 m³**, v sume **2246,424 €**.

Bytové vodomery a PRVN

V roku 2012 boli vykonané pravidelné odpočty bytových vodomeroch v počte 1x TV, 1x SV a 1x odpočty elektronických a odparovacích pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (EPRVN a OPRVN).

Termín odpočtov	Odpočty bytových meradiel							
	Bytové vodomery				PRVN			Počet
	TV [ks]		SV [ks]		EPRVN [ks]		OPRVN [ks]	odpočtárov
	klasické	s modulom	klasické	s modulom	klasické	s modulom		
12/2012	12 559	132	12 686	132	14 602	3 313	25 034	82

Pred vykonaním odpočtov referenti bytových vodomeroch a PRVN zabezpečili potrebné množstvo odpočtárov a ich preškolenie, pripravili odpočtové listy a materiál pre aktiváciu OPRVN.

V priebehu roka 2012 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 **2 044** vodomeroch TÚV bolo v roku 2012 vymenených **1 944** vodomeroch a z celkového plánovaného množstva **822** vodomeroch SV bolo vymenených **778** vodomeroch. Referenti vodomeroch zabezpečili k výmene vodomeroch vytlačenie montážnych a preberacích protokolov, ich kontrolu a následne po výmene vodomeroch, evidenciu všetkých údajov. Nová montáž vodomeroch bola realizovaná v počte **1 ks TÚV, 2 SV**. Výmena OPRVN na EPRVN bolo realizovaná v počte **1 999 ks**, a z toho EPRVN s diaľkovým odpočtom v počte **772 ks**. Z dôvodu poruchy vodomeroch bola zabezpečená výmena **76 ks** vodomeroch. Referenti vodomeroch a PRVN, na základe oznámenia dodávateľov tepla a TÚV o odstávkach ÚK a TÚV z dôvodu plánovanej odstávky, havarijných opráv a výmeny ležatých rozvodov, informovali užívateľov bytov výveskami na jednotlivé vchody.

Elektrická energia spoločných priestorov

Nákup a dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory (SP) bytových domov a hospodársku správu bola zabezpečená od dodávateľa VSE, a.s. Košice a GEON, a.s. Bratislava pre bytový dom Žriedlova 8 – 28 Košice. V SP jednotlivých objektov sú inštalované **elektromery** (osvetlenie, výťahy, mangel, práčovne, STA), ktorými je meraná spotreba elektrickej energie v počte **925 ks**. V priebehu roka boli z dôvodu nulovej spotreby elektriny zrušené odberné miesta v počte 3 ks. Fakturáciu spotrieb nameraných elektromermi vykonáva dodávateľ raz ročne k poslednému decembrovému dňu. **Celková ročná spotreba el. energie** spoločných priestorov bytového fondu v roku 2012 bola **1 275 653 kWh** za **327 715 €**. Ročná spotreba el. energie hospodárskej správy SBD II. Košice bola **88 312 kWh** za **20 068 €**. Odberné miesta sú zaradené do energetického balíčka BENEFI, produkt IND KLASIK.

Na základe rozhodnutia ÚRSO bola v roku 2012 **jednotková cena silovej elektriny** pre produkt IND

KLASIK 0,0728€/ kWh, cena za distribúciu vrátane prenosu, distribučné straty, systémové služby a za prevádzkovanie systému **0,115 €/ 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 2012.

V priebehu roka 2012 bola zabezpečená evidencia faktúr a preddavkových faktúr za spotrebu el. energie a vypracované rozpisy pre rozúčtovanie týchto spotrieb a nákladov pre jednotlivé objekty. Priebežne boli sledované a realizované aj všetky požiadavky ZVB na korekcie a opravy vyúčtovaných nákladov.

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

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

ODDELENIE ZÁKAZNÍCKYCH SLUŽIEB

Oddelenie zákazníckych služieb SBD II. Košice zabezpečovalo komunikáciu s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov a vybavenie ich požiadaviek ohľadne platieb, vyúčtovania, odpočtov meračov, zmien údajov v bytovej evidencii a zmlúv KTV ORBITA pri osobnej návšteve alebo prostredníctvom rôznych komunikačných kanálov (telefonicky, písomne, e-mailom).

Okrem komunikácie s vlastníkmi a zákazníkmi zabezpečovalo tieto činnosti:

- Vypracovalo zástupcom vlastníkov bytov výdajky čistiacich prostriedkov a materiálu na svojpomocné opravy zo skladu SBD II. Košice. Za celý rok 2012 bolo vystavených **cca 1200** výdajok.
- Prijímalo nahlášky porúch na spoločných častiach bytového domu a v bytoch vlastníkov v správe SBD II. Košice. Za celý rok 2012 bolo vybavených spolu **2995** nahlášok.
- Vypracovalo vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyhlásenie správcu o tom, že vlastník nemá nedoplatky na platbách zálohového predpisu a úhradách spojených s užívaním bytu, nebytového priestoru a úhradách spojených s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv. V roku 2012 bolo vydaných spolu **556** takýchto vyhlásení správcu a **13** potvrdení správcu pre vlastné účely klienta.
- Vybavovalo požiadavky klientov súvisiace so zmluvným uzatvorením produktu KTV Orbita. Počas roka 2012 boli vybavené tieto požiadavky KTV Orbita:
 - nové zmluvy: **32** (z toho 22 ZS a 10 RS)
 - akciové dodatky: **450** (z toho 245 ZS a 205 RS)
 - počet dodatkov po zmene vlastníka: **30** (z toho 15 ZS a 15 RS)
 - zmeny programovej štruktúry ZS/RS: **17**
 - zmeny programovej štruktúry RS/ZS: **47**
 - počet odpojení: **322**

4 EKONOMICKÉ VÝSLEDKY HOSPODÁRENIA

Stav majetku družstva so stavom k 31. 12. 2012 bol overený riadnou inventarizáciou majetku. Inventarizačné komisie vo svojich zápisniciach konštatovali súlad medzi účtovným stavom majetku a jeho fyzickou podobou. Súvaha a Výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu uvádza iba údaje za SBD II. Košice.

Majetok vlastníkov bytov podľa § 8 zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov nie je súčasťou majetku SBD II. Košice a nie je predmetom riadnej individuálnej účtovnej závierky, určité údaje navyše zverejnené v materiáloch majú informatívny charakter. Od 1.1.2012 na základe uzatvorenej mandátnej zmluvy SBD II. Košice vedie účtovníctvo pre spoločenstvo vlastníkov bytov DOMINO, Humenská 20-22, Košice.

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. 2012.**

Aktíva v rozhodujúcej miere tvoria budovy, haly a stavby s **81,8** %-ným podielom na celkových aktívach, ďalej samostatný hnuťelný majetok /KDS sídliska KVP I-IV. Košice/ s **6,7** %-ným podielom, pohľadávky z obchodného styku s **5,9** %-ným podielom a peňažné prostriedky s **3,5** %-ným podielom. V porovnaní s rokom 2011 došlo k poklesu majetku v časti budovy, haly a stavby vplyvom realizovaných prevodov bytov do vlastníctva členom družstva, odpisovania dlhodobého hmotného majetku /hlavne KDS sídliska KVP I-IV. Košice/. K nárastu pohľadávok z obchodného styku došlo hlavne z dôvodu fakturácie MaRT až po uskutočnení zdaniteľného plnenia k 31.12.2012 a realizácie inkasa pohľadávky v roku 2013, pohľadávky voči členom sú obrazom rastu poskytovaných pôžičiek z podporného fondu, pokles finančných prostriedkov na účtoch v bankách spôsobila realizácia úhrady pohľadávky pre TEHO s.r.o. Košice..

Pasíva v rozhodujúcej miere tvoria kapitálové fondy s **69,9** %-ným podielom na celkových pasívach, ďalej záväzky z obchodného styku s **4,1** %-ným podielom, dlhodobé bankové úvery s **11,0** %-ným podielom, základné imanie s **6,3** %-ným podielom, ako aj ďalšie pasíva v štruktúre príslušnej tabuľkovej časti ročnej účtovnej závierky.

Úverové zaťaženie kleslo, v dôsledku **realizácie prevodov bytov do vlastníctva členov SBD II. Košice sa znížilo úverové zaťaženie na DBV. Investičné úvery na DBV zaznamenali pokles o 15,6 %.** Zostatok investičného úveru na rekonštrukcie KDS sídliska KVP I-IV. Košice SBD II. Košice bol k 31. 12. 2012 **vo výške 500 328 €** so splatnosťou 17. 11. 2019.

SBD II. Košice počas roka splácalo svoje záväzky v lehotách splatnosti. **Pokles záväzkov z obchodného styku bol spôsobený vysporiadaním záväzkov voči TEHO s.r.o. Košice.**

Objem výnosov z bankových úrokov vo výške **2 024 €** zaznamenal **výrazný pokles** v porovnaní s rokom predchádzajúcim **o 10 %**, čo bolo spôsobené vývojom na finančnom trhu a poklesom úrokových sadzieb v porovnaní s rokom 2011 a poklesom uložených finančných prostriedkov v peňažných ústavoch.

Prehľad tvorby hospodárskeho výsledku SBD II. Košice je súčasťou **Výkazu ziskov a strát v plnom rozsahu k 31. 12. 2012**, ktorý je súčasťou riadnej individuálnej ročnej účtovnej závierky.

Tvorba hospodárskeho výsledku roka 2012 bola ovplyvnená:

1. *Menším objemom vykonaných prác na stredisku prevádzky a údržby,*
2. *Financovaním nákladov súvisiacich s prevodmi 124 bytov do vlastníctva členom SBD II. Košice v sume 9 870 € 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. V roku 2012 sa vykonal prepočet odloženej dane na 23 % podľa metodických pokynov.*
4. *Finančným vysporiadaním ukončeného sporu s TEHO s.r.o. Košice.*

Výsledok hospodárenia SBD II. Košice v objeme **+ 9 265 €** 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. 2012.

V priebehu roka 2012 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 roku 2012 prehľadnú a hodnovernú dokumentáciu o hospodárení a ekonomike SBD II. Košice ako správcu a hospodárení a ekonomike každého bytového domu v správe SBD II. Košice.

Aktíva BYTOVÉ DOMY v správe SBD II. Košice tvoria pohľadávky z obchodného styku s 68,4 %-ným podielom a účty v bankách s 31,6 %-ným podielom. Stúpili pohľadávky z obchodného styku o 12,1 %, čo predstavuje nárast o 2 720 791 €, vzrástli aj účty v bankách o 12,9 %, čo predstavuje nárast o 1 323 207 €. Náklady na služby spojené s užívaním bytov stúpili oproti roku 2011 o 2,7 % čo predstavuje nárast o 358 823 €. Výrazne stúpili pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v domoch zo zateplovania a rekonštrukcií bytových domov, v absolútnom vyjadrení oproti roku 2011 je to nárast o 2 536 713 €. Stav kompenzovaných pohľadávok z predpisu platieb celkom zaznamenal výraznú zmenu, po šiestich rokoch vykazujeme kompenzované nedoplatky na predpise platieb, **preplatky na platbách vo výške 337 552 € sú vykázané v záväzkoch a pohľadávky-nedoplatky vo výške 407 440 € sú vykázané v pohľadávkach.**

V porovnaní s rokom predchádzajúcim **čisté nedoplatky stúpili o 7,9 %**. V absolútnom vyjadrení je to nárast o 29 938 €.

Pasíva BYTOVÉ DOMY v správe SBD II. Košice tvoria hlavne dlhodobé záväzky z obchodného styku fond prevádzky údržby a opráv s 22,0 %-ným podielom, záväzky z obchodného styku s 49,7 %-ným podielom a dlhodobé bankové úvery s 24,8 %-ným podielom. Výrazne stúpili záväzky z obchodného styku o 3,1 %, čo predstavuje nárast o 548 864 € a bankové úvery o 26,6 %, čo predstavuje nárast o 2 157 981 €, nárast sa zaznamenal aj u fondu prevádzky údržby a opráv o 19,4 %, čo predstavuje 1 313 725 €.

Záväzky z obchodného styku voči dodávateľom stúpili o 57 805 €. K 31.12.2012 boli nesplatené dodávateľské úvery v hodnote **761 904 €**. **Pre bytové domy SBD II. Košice v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch**, ktoré požiadali, uzatváralo nové úverové zmluvy v komerčných bankách, so Štátnym fondom rozvoja bývania a v rámci stavebného sporenia uzatváralo zmluvy o medziúvere. Nové úvery, medziúvery boli uzatvorené vo výške 3 143 571 € a v roku 2012 úvery boli splatené vo výške 989 203 €. Celková hodnota nesplatených bankových úverov bytových domov bola k 31.12.2012 **10 263 153 €**.

Nárast bankových a dodávateľských úverov je obrazom realizácie veľkých investičných opráv na domoch.

Čisté úroky z vkladov v objeme 14 932 € a čisté výnosy z prenájmu spoločných priestorov v objeme 58 608 € boli zúčtované do dlhodobých záväzkov jednotlivých bytových domov.

Úhrady nákladov bytových domov v r. 2012 boli realizované z bankových účtov jednotlivých domov, pričom sledovanie platobnej schopnosti SBD II. Košice sa rozšírilo o sledovanie platobnej schopnosti jednotlivých bytových domov.

5 OBLASŤ OPRÁV A ÚDRŽBY

V oblasti opráv, údržby a technicko-prevádzkového zabezpečenia poskytovaných služieb súvisiacich s výkonom správy bytových domov, SBD II. Košice v priebehu roka 2012 zabezpečovalo bežnú údržbu a opravy bytového fondu, vrátane komplexnej a odbornej starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ) v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy, technickými normami, vyhláškami, stavebným zákonom a vnútro družstevnými smernicami. Tieto služby boli realizované prostredníctvom odborných útvarov a strediskom údržby 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 ÚDRŽBY

Opravy a údržba bytových domov v základných profesných remeslách

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

Celkový ročný výkon tohto strediska v časti opravy a údržba v základných profesných remeslách bola realizácia **2 050 zákaziek**, t.j. v priemere **170,83** zákaziek mesačne s celkovým výkonom strediska **96 219,09 €**. Z toho priamy materiál **44 427,92 €** a čisté výkony **51 791,17 €**. Priemerný čistý výkon na jednu zákazku predstavoval hodnotu **25,26 €**.

Škála poskytovaných služieb v jednotlivých remeslách bola široká a išlo predovšetkým o práce zámočnícke, sklenárske a opravy zámočníckych výrobkov na výťahoch. Z ďalších poskytovaných služieb v oblasti zdravotníckej bola v roku 2012 výmena bytových vodomeroch TUV a SV v počte spolu **1 192 ks** z dôvodu ukončenia doby platnosti ich úradného overenia.

Elektrické a plynové zariadenia (EZaPZ)

Stredisko EZaPZ v roku 2012 zabezpečovalo a vykonávalo údržbu, servis, montáž, odborné prehliadky, 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, smernicami v tejto oblasti a v súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy.

V časti EZaPZ bolo v priebehu hodnoteného obdobia realizovaných **2 341 zákaziek s čistými výkonmi nižšími o 5 % oproti roku 2011**.

Zdvíhacie zariadenia (ZZ)

Komplexná odborná starostlivosť a prevádzkovanie zdvíhacích zariadení (ZZ), t.j. výťahov bytového fondu v správe SBD II. Košice, bola v roku 2012 vykonávaná v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, platných STN a vyhlášok a to vlastnými kapacitami pre **585 osobných a nákladných výťahov**.

Technickej inšpekcii v Košiciach bol predložený plán na vykonanie úradných skúšok v roku 2012 pre **112** výťahov, čo je menej o 53 úradných skúšok oproti roku 2011.

Vyhodnotenie realizácie úradných skúšok v roku 2012 :

Por. číslo	Adresa vchodu/ domu	Číslo vchodu	Termín mesiac Plán	Termín mesiac Skutočnosť	Počet výťahov Plán	Počet výťahov Skutočnosť	Výsledok úradnej skúšky
1.	Čordákova	22,24,26	02	02	6	6	Odborné stanovisko
2.	Wurmová	2, 17,19	02	02	6	6	Odborné stanovisko
3.	Narcisová	3AB, 5AB, 7AB,9AB	03	03	8	8	Odborné stanovisko
4.	Cottbuská	1,3,5,7	03	03	4	4	Odborné stanovisko
5.	Cottbuská	2,4,6,8,10,12,14, 16,26,28,30,32	03	10	12	12	4,6,26,30 – osvedčenie
6.	Cottbuská-obchod	3	03	10	1	1	Odborné stanovisko
7.	Dénešova	57,59,61,63,65,67 69,71,73,75,77,79	04	04	12	12	Odborné stanovisko
8.	Jazminová	1,3,4,5	04	07	4	4	Odborné stanovisko
9.	Wuppertálska	5,7,9,11,13,15,17 19,21,23,25,27	05	05	12	12	11,7,17,19,21,25,27 – osvedčenie
10.	Wuppertálska	45,47,49,51,53,55 57	05	06	7	7	45 až 57-osvedčenie 5,9,13,15,23 – odborné stanovisko
11.	Stierova	1,3,9,11,13,15,17 19,21,23,25,27	05	05/06	12	12	Odborné stanovisko
12.	Šafárikova	19	09	10	1	1	Odborné stanovisko
13.	Michalovská	13,15,17	10	10	3	3	Odborné stanovisko
14.	Pražská	1,3,5,7	11	12	4	4	Odborné stanovisko
15.	Ružová	45	11	-	2	-	-
16.	Trieda SNP	17,19,21	11	-	3	-	-
17.	Čordákova	19,21,23,25,27,29 31,33,35,37,39,41	10	12	12	12	Odborné stanovisko
18.	Južná trieda	48/C,D,E	11	11	3	3	Odborné stanovisko
19.	Bernoláková	19-35	-	1/2012	-	9	Odborné stanovisko
20.	Trieda SNP	27-33	-	1/2012	-	4	Odborné stanovisko
21.	Poľovnicka	10	-	1/2012	-	1	Odborné stanovisko
	S P O L U :				112	121	

Z uvedeného hodnotenia vyplýva, že plánované úradné skúšky výťahov boli objednané v stanovených termínoch v počte **112**, z ktorých bolo vykonaných **107** úradných skúšok (ÚS), t.j. **5** ÚS nebolo vykonaných z kapacitných dôvodov na strane Technickej inšpekcie Košice. V 01/2012 boli navyše vykonané úradné skúšky pre **14** výťahov, ktoré boli objednané ešte v roku 2011. Spolu za rok 2012 bolo vykonaných **121** úradných skúšok. Dôvodom vydania odborného stanoviska boli hlavne nedostatky týkajúce sa prevodových skríň výťahových strojov (vôľa v ozubení), nedostatky v riadiacich prvkoch rozvádzačov (vysoký stupeň opotrebovania), poškodené izolácie káblov a vodičov.

V zmysle vyhlášky 508/2009 boli na výťahoch vykonané tieto úkony:

Profesia	Počet
Odborné skúšky (OS)	163
Odborné prehliadky (OP)	1927
Medziobdobné prehliadky (MP)	2190
Oprava a údržba po odbornej prehliadke	1174
Oprava a údržba (poruchy)	1282
Dozorovanie výťahov	2162
Stredné opravy	8

Výmena trakčných kolies (TK) a odkláňacej kladky (OK) :

Adresa výkonu	Termín výkonu	Nosnosť	Dodávateľ
Húskova 3 - TK	01/12	500 kg	SÚ
Zombova 43 - TK	01/12	320 kg	SÚ
Šafárikova 19 - TK	09/12	500 kg	SÚ
Klimkovičova 22 L' - OK	04/12	500 kg	Bednár - výťahy
Starozagorská 43	5/12	320 kg	SÚ
Starozagorská 2	5/12	500 kg	SÚ
Dénešova 43	11/12	250 kg	SÚ

- lisovanie trakčných kolies na hriadeľ bolo zabezpečené firmou Trimin, s.r.o., Košice alebo vlastnými zamestnancami SÚ na mieste výťahu.

Výmeny nosných lán a výmena vlečných káblov :

Adresa výťahu	Termín výkonu	Nosnosť	Práca (€)	Materiál (€)	Spolu s DPH (€)
Hemerková 11 – vlečné káble	02/12	320 kg	187,96	193,97	458,31
Michalovská 23 – vlečné káble	08/12	250 kg	133,04	134,73	321,32
Zombova 45 – nosné laná	04/12	320 kg	235,57	170,88	487,05
Idánska 1 – nosné laná	03/12	250 kg	125,58	119,03	293,53

Stredné opravy elektrických motorov výťahov v počte 22 ks, (OK – odkláňacia kladka):

Adresa výťahu	Termín výkonu	Výkon motora (kW)	Náklad
Zombova 9	01/12	3,5	308,87
Zombova 43	02/12	5/1,25	477,60
Baurova 28	04/12	2,5	265,84
Baurova 40	04/12	2,5	148,08
Hemerkova 21	04/12	3,5	572,40
Klimkovičova 22 P	04/12	5	739,20
Šafárikova 19	06/12	5	734,42
Jasuschova 24 – P + OK	08/12	5	1 676,88
Hemerkova 13	09/12	3,5	580,60
Hemerkova 19	09/12	3,5	620,20
Humenská 10A	09/12	2,5	620,20
Hemerkova 35	09/12	3,5	572,40
Húskova 1	10/12	3,5	306,16
Humenská 47A	10/12	2,5	582,64
Stierova 27	12/12	2,5	614,42
Starozagorská 2 500kg	6/12	5	803,54
Inžinierska 6	7/12	2,5	580,60
Inžinierska 12	7/ 12	2,5	580,60
Inžinierska 22	7/12	2,5	580,60
Starozagorská 17	9/12	3,5	620,20
Inžinierska 16	9/12	2,5	620,20
Jazmínova 1	9/12	2,5	620,20

Modernizácia výťahov a rekonštrukcie :

- boli vykonané výmeny (V) 3 výťahov a čiastočné rekonštrukcie (R) 2 výťahov :

Adresa výťahu	Termín výkonu	Nosnosť		Výkon motora (kW)	Náklad s DPH (€)	Dodávateľ
Idánska 25 – 29, V	04/12	250	320	3,5	116 542,02	OTIS – VÝŤAHY
Humenská 1A, R	11/12	250	250	2,5	11 737,86	CIRNER - VÝŤAHY
Humenská 3A, R	11/12	250	250	2,5	11 167,14	CIRNER - VÝŤAHY

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

ODDELENIE PRÍPRAVY A REALIZÁCIE INVESTÍCIÍ (OPaRI)

Systémové poruchy bytových domov

Oddelením prípravy a realizácie investícií boli v roku 2012 zabezpečené komplexné spracovania žiadosti o poskytnutie štátnych dotácií na odstraňovanie systémových porúch bytových domov a to v súlade s platným zákonom o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. č. 443/2010 Z.z. Na základe súhlasu vlastníkov bytov bytového domu Humenská 31, 33, 35 Košice o odstránení systémových porúch bola spracovaná žiadosť o dotáciu na odstránenie systémových porúch so spolufinancovaním vlastnými zdrojmi z FPÚaO domu.

Žiadosť bola podaná na Krajský stavebný úrad (KSÚ) v Košiciach, dňa 18.1.2012. Táto žiadosť nespĺňala podmienky poskytnutia dotácie v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a preto Krajský stavebný úrad nepostúpil túto žiadosť na MVarR SR.

Následne vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Humenská 31, 33, 35 Košice, pokračovali v realizácii stavebných prác v zmysle zmluvy so zhotoviteľom a s financovaním z FPÚaO a využitím splátkového systému zhotoviteľa.

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)

V roku 2012 boli oddelením TPVaDOV a po zmene organizačnej štruktúry SBD II. Košice oddelením prípravy a realizácie investícií (OPaRI) 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.

Bolo spracovaných 7 žiadostí s 1% úverom zo ŠFRB v programe obnova bytového domu a to pre bytové domy Hemerkova 34, Húskova 65 - 71, Mikovíniho 13, 15, Orgovánova 6 - 12, Poľovnícka 10, Toryská 4, Trieda SNP 21 Košice, ktoré boli podané 02. 01.2012 na Miestnom úrade mestskej časti Košice-Západ.

ŠFRB listom v marci 2012 nám oznámil, že žiadosti pre Hemerkovu 34, Húskovu 65 - 71, Toryskú 4, Triedu SNP 21 Košice, spĺňali podmienky priznania podpory zo ŠFRB a bola týmto žiadostiam priznaná požadovaná podpora. Pre bytové domy Mikovíniho 13, 15, Poľovnícka 10 došlo oznámenie o nepridelení podpory v programe obnova bytového domu preto, že im bola priznaná podpora z vládneho programu zateplenia na základe určenia priority vlastníckmi bytov a NP v dome.

Pre bytový dom Orgovánova 6 - 12 nám ŠFRB listom zo dňa 06.03.2012 oznámil, že podaná žiadosť má nedostatky a doporučuje ich odstrániť a žiadosť znovu podať. Druhé podanie žiadosti ŠFRB posúdil kladne a bytovému domu bola priznaná podpora v 09/2012.

Vládny program zateplovania (VPZ)

V roku 2012 boli oddelením TPV a DOV a po zmene organizačnej štruktúry SBD II. Košice OPaRI zabezpečené komplexné spracovania žiadosti pre podporu zo ŠFRB – vládny program zateplovania v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Bolo spracovaných 11 žiadostí s 0% úverom zo ŠFRB – VPZ pre bytové domy Cottbuská 2-8, Dénešova 65, 67, Hemerkova 10 – 16, Hemerkova 34, Humenská 47 - 49, Idanská 1 - 5, Jasuschova 6 - 8, Klimkovičova 6 - 8, Mikovíniho 13, 15, Narcisova 7 - 9 a Poľovnícka 10 Košice, ktoré boli podané na Miestnom úrade mestskej časti Košice - Západ.

Všetky žiadosti okrem bytového domu Cottbuská 2 - 8, kde bola chyba v projektovej dokumentácii, spĺňali stanovené podmienky a ŠFRB vyhodnotil tieto žiadosti kladne. V priebehu roka 2012 ŠFRB a vlastníci bytov a nebytových priestorov uvedených bytových domov, zastúpení správcom SBD II. Košice, uzavreli zmluvu o bezúročnom úvere na komplexné zateplenie bytových domov.

V rámci ostatnej činnosti sa OPaRI podieľalo na príprave podkladov pre Technickú komisiu pri P-SBD II. Košice a na základe požiadaviek od vlastníkov bytov a NP, týkajúcich sa stavebných úprav bytov, resp. spoločných častí bytového domu, bolo v Technickej komisii riešených 200 prípadov, z toho 30 prípadov sa týkalo družstevných bytov. Zásah do nosnej konštrukcie bol riešený v 15 prípadoch, z toho 2 prípady v družstevných bytoch. Vyjadrenia pre správu majetku bolo 5 prípadov.

ODDELENIE PLÁNOVANIA A PASPORTIZÁCIE

Oddelenie plánovania a pasportizácie bolo zriadené s účinnosťou k 01. 04. 2012 v rámci zmeny organizačnej štruktúry SBD II. Košice ako súčasť úseku technického rozvoja a údržby. Jeho poslaním je príprava podkladov pre tvorbu strategického plánu SBD II. Košice v oblasti investičného plánovania a zabezpečenie pasportizácie bytových domov v správe SBD II. Košice.

V roku 2012 bol vypracovaný štatút Rady technického rozvoja, návrh štruktúry procesov pre controlling organizácie za účelom koordinácie plánovacieho procesu súvisiaceho s prípravou a zostavou podnikateľského plánu a rozpočtu SBD II. Košice. Taktiež bol navrhnutý proces vypracovania investičného rozvojového plánu a proces vypracovania nákladových modelov. V spolupráci s úsekom marketingu a poskytovaní služieb, s oddelením riadenia vzťahov a oddelením správy domu bol zrealizovaný pilotný projekt evidencie POBJ (požiadaviek na objednávku). Pomocou aplikácie InLook POBJ sú v systéme on-line zaznamenávané všetky zápisnice a písomné hlasovania našich klientov, vrátane zvolenej vzorky POBJ spravovanej manažérmi správy domov. Následne na takto získané poznatky boli navrhnuté 3 varianty riešenia pasportizácie v aplikácii InLook system. Výsledné riešenie umožní sledovať náklady zrealizovaných činností (procesov) na jednotlivých objektoch, ich členenie podľa nákladových stredísk a vyhodnocovanie plánovaných a skutočných kapacít ľudských zdrojov (hodín a ceny práce).

V súlade s uzatvorenými zmluvami o výkone správy boli zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch predkladané pravidelne štvrťročné ekonomické výkazy o tvorbe, čerpaní a použití fondu prevádzky a údržby domu, prehľady o realizovaných nákladoch a výnosoch bytových domov a výkazy o stave finančných prostriedkov na bankovom účte domu.

Účtovná závierka k 31. 12. 2012 bola overená audítorskou firmou TATRA – AUDIT, spol. s r.o., licencia SKAU č. 60, Hroncova 2, Košice, ktorú schválilo zhromaždenie delegátov.