

Správa o činnosti Bytového družstva Kežmarok za rok 2017 predložená delegátom na Zhromaždení delegátov, ktoré sa konalo dňa 14.06.2018

V roku 2017 sa Zhromaždenie delegátov Bytového družstva Kežmarok konalo 12.06.2017, na ktorom bola schválená ročná účtovná závierka za rok 2016 a bol schválený rozpočet na rok 2017.

Od volieb, ktoré sa konali v r. 2015 je nasledovné zloženie orgánov BD Kežmarok:

Predstavenstvo:

predseda predstavenstva:	Ing. Stanislav Škára
1. podpredseda predstavenstva:	Ing. Pavel Pitoňák
2. podpredseda predstavenstva:	Ing. Stanislav Uhrin
člen predstavenstva:	Ing. Estera Jandová
člen predstavenstva:	Pavol Viener

Kontrolná komisia:

predseda KK:	Ing. Ján Seman
člen KK:	Oskar Jaduš
člen KK:	Dušan Brejka

Funkčné obdobie orgánov je v zmysle Stanov BD Kežmarok 4 – ročné, t.j. do ZD, ktoré sa bude konať v roku 2019.

Predstavenstvo Bytového družstva zasadalo v roku 2017 celkom 11 krát.

Na zasadnutiach Predstavenstva Bytového družstva bolo prijatých celkom 40 uznesení.

Na úseku nájomného bolo prerokovaných 8 prípadov prevodov členských práv na základe dohody, 13 prípadov prevodov na základe rozhodnutia o dedičskom konaní. Bolo schválených 12 prípadov nových prenájmov bytov a 0 prípadov zmeny mena. Na základe delenia BSM boli urobené zmeny v 2 prípadoch.

V roku 2017 bolo zrealizovaných 61 prevodov bytov do osobného vlastníctva.

V súčasnosti máme 468 družstevných bytov, v osobnom vlastníctve je ďalších 1629 bytov, v 9 spoločnostiach spravujeme 213 bytov. Spolu Bytové družstvo spravuje celkom 2310 bytov a máme prenajatých 10 nebytových priestorov v bytových domoch v rámci BD a 5 nebytových priestorov v SVB Dr. Alexandra. V rámci budovy BD máme 3 podnájom a v budove Biela voda 1 podnájom.

Vážnym problémom v činnosti nášho bytového družstva sú pohľadávky na úhradách za služby spojené s bývaním, ktorému sa vedenie BD Kežmarok venovalo sústavne počas celého roka 2017. Na zasadnutiach P-BD za prítomnosti kontrolnej komisie sa mesačne podrobne analyzovali zoznamy neplatičov a prijímali sa operatívne úlohy na zlepšenie nepriaznivého stavu nedoplatkov.

Nárast počtu spravovaných bytov v osobnom vlastníctve oproti družstevným nájomným bytom spôsobuje aj nárast nedoplatkov vlastníkov bytov. Je veľmi smutné konštatovať, že zasielanie upomienok o výške dlhu – nedoplatku je úspešné veľmi sporadicky a tak musíme pristupovať k vymáhaniu nedoplatkov formou žalôb na vydanie platobných rozkazov a následne cez exekučné konania a zároveň podľa zákona o dobrovoľných dražbách v spolupráci s už rokmi overenou Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. v Košiciach.

Až písomná výstraha od dražobnej spoločnosti – zriadenie výkonu záložného práva na byt vlastníka, naštartuje neplatiča k tomu, aby si zabezpečil financie a nedoplatok spolu s nákladmi dražobnej spoločnosti spojenými s výkonom záložného práva vyrovnal a neprišiel tak v dražbe o byt. Bohužiaľ máme v správe klientov, ktorí pravidelne a systematicky neplatia a stále „čakajú“ na výzvu od dražobnej spoločnosti. Takýto spôsob úhrady nedoplatku je pre neplatičov jednoznačne drahší a psychicky veľmi náročný, no napriek tomu existujú jednoducho klienti, ktorí sú nepoučiteľní.

S poľutovaním musíme opäť konštatovať, že dlhé roky neriešiteľný problém s vysporiadaním katastrálnej hranice medzi KÚ Kežmarok a KÚ Ľubica, ktorý prisľúbili v komunálnych voľbách v r. 2014 novozvolení primátor a starosta dotiahnuť do úspešného konca sa nepohol a ostal v rovine sľubov. Úspešného z pohľadu súčasných nájomcov družstevných bytov, ktorí si doteraz nemôžu byty odkúpiť do osobného vlastníctva. Z dôvodu, že dotknuté bytové domy nie sú zakreslené v katastrálnych mapách, nie je na tieto domy vystavený list vlastníctva, je veľkým problémom tieto bytové domy podrobiť rekonštrukcii resp. modernizácii s následným odstránením systémových chýb a zateplením. Samozrejme že BD Kežmarok z tohto dôvodu nemôže pre vyššie uvedené aktivity využiť výhodné nástroje štátu (dotácie, pôžičky zo ŠFRB). V mnohých prípadoch ide o havarijné stavy – zatekanie do bytov, poruchy na lógiách, hygienické nedostatky (plesne). Takto postihnutých je 5 bytových domov (Petržalská 8,10; Petržalská 5,7; Lanškrounská 16,18; Lanškrounská 11 a Bardejovská 1,3), v ktorých je celkom 176 bytov.

V október 2015 sme zorganizovali podpisovú akciu obyvateľov dotknutých bytových domov, v ktorej obyvatelia zastúpení BD Kežmarok vyzývajú predstaviteľov mesta Kežmarok a obce Ľubica k definitívnemu vyriešeniu územného sporu. Dlhodobé neriešenie tohto sporu obmedzuje ich ústavné práva. Výzvu podpísalo 347 obyvateľov. Doručené výzvy boli prerokované na riadnom zasadnutí Predstavenstva BD dňa 26.10.2015 a následne so sprievodným listom boli doručené primátorovi mesta Kežmarok a starostovi obce Ľubica. Písomné reakcie z oboch strán (odpovede na výzvu) boli doručované predsedom členských samospráv dotknutých bytových domov s požiadavkou, aby informovali obyvateľov ich vyvesením v bytových domoch.

Ubehli roky 2016 a 2017 a okrem stretnutia vedenia mesta Kežmarok (bez účasti vedenia obce Ľubica) s obyvateľmi bývajúcimi na spornom území, ktoré sa uskutočnilo dňa 04.10.2016, sa nič podstatné v tejto veci nepodarilo vyriešiť. Pán primátor Mesta Kežmarok po tomto verejnom zhromaždení zaslal všetkým dotknutým obyvateľom list, v ktorom však všetkých informoval len o možnostiach riešenia, ktoré budú spolu s poslancami presadzovať: "Ak nedôjde k vzájomnej dohode, mesto Kežmarok bude iniciovať návrh na novelu zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ktorá reflektuje na riešenie situácií a problémov týkajúcich sa vysporiadania sporných území medzi obcami v rámci Slovenskej republiky. Prijatie novely v NR SR by vyriešilo a odstránilo spor o podielové dane, odstránilo by problémy pri prevodoch bytov na spornom území a definitívne by vyriešilo právo stavieb na sporných pozemkoch. Zároveň je mesto pripravené pre svojich občanov bývajúcich na nevysporiadanom území a poctivo platiacich dane, ktorých ústavné práva sú porušované, pripraviť ústavnú sťažnosť v mene svojich občanov, jej podanie a zastupovanie pred Ústavným súdom SR".

V posledných stanoviskách Mesta Kežmarok sa uvádza:

Po neúspešných rokovaníach so zástupcami obce Ľubica mesto hľadalo ďalšie zákonné možnosti riešenia daného problému. Mesto predložilo Združeniu miest a obcí Slovenska ako aj Únii miest Slovenska Návrh novely zákona o obecnom zriadení, ktorý sa nepodarilo presadiť do súčasnej novely tohto zákona, napriek našim požiadavkám, ktoré sme uplatnili aj v rámci mimorezortného pripomienkového konania. Napriek tomu, že všetky ďalšie kroky, ktoré mesto podniká v danej veci nie je vhodné zverejniť budeme sa snažiť o to, aby bola verejnosť včas informovaná o postupe mesta.

Rekonštrukcie a obnovy bytových domov

V priebehu roka 2016 sme boli úspešní pri žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch. Zmluva o poskytnutí dotácie s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR bola uzatvorená pre bytový dom Bardejovská 2,4. Tým bolo splnené jedno z uznesení zo schôdzy vlastníkov bytov (podmienka realizácie je obdržanie dotácie) a pristúpilo sa k odstráneniu systémových chýb s následným zateplením vybraným zhotoviteľom. Dielo bolo úspešne dokončené a skolaudované v mesiaci december 2017.

Vlastníci bytov bytového domu Levočská 3,5 sa na schôdzi v 03/2017 po predchádzajúcich schôdzach v predošlom období rozhodli bytový dom podrobiť komplexnej rekonštrukcii, ktorá spočíva v:

- odstránení systémových chýb a zateplení stien
- oprave logií
- oprave obvodového plášťa technického podlažia
- oprave vstupov a výmene zábradlí
- zateplení strešného plášťa
- výmene ZTI rozvodov SV, TÚV a plynu

Stavbu podľa rozhodnutia vlastníkov bytov realizuje firma BauTop, s.r.o. Spišská Nová Ves. Celková suma za dielo je vo výške 296.129,- €, z ktorej 75 % finančných prostriedkov poskytol ŠFRB, 25 % finančných prostriedkov sa použilo z vlastných zdrojov (FPÚO) a z úveru poskytnutého PSS, a.s. Plánované ukončenie stavby je v roku 2018.

Počas realizácie týchto stavieb (pri poskytnutí dotácie resp. úveru zo ŠFRB) je veľkým problémom sprístupnenie logií v jednotlivých bytoch. Niektorí užívatelia nesúhlasia s realizáciou stavby z dôvodu, že logie majú uzatvorené rôznymi logiovými systémami, ktoré sú kotvené na súčasné zábradlia. Odstránenie systémových chýb spočíva okrem iného aj vo výmene zábradlí a teda rôzne prekrytia logií je potrebné k vykonaniu prác demontovať. Následne po zrealizovaní prác a skolaudovaní diela je možná opätovná montáž prekrytí logií. V prípade nevykonania niektorých prác na logiách Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR resp. ŠFRB po kontrolách, ktoré sú pravidelne počas realizácie vykonávané, odoberie dotáciu a súčasne uloží sankciu za nezrealizovanie diela podľa spracovanej projektovej dokumentácie (považuje sa to za podvod).

Veľmi dobré skúsenosti a spokojnosť vlastníkov bytov nás ako správcu bytových domov motivuje ponúkať vlastníkom bytov realizáciu sedlových striech technológiou LINDAB. Do konca roka 2017 bolo technológiou LINDAB zrekonštruovaných už 19 striech bytových domov v správe BD Kežmarok.

Trend hromadného zatepl'ovania bytových domov je v posledných rokoch fenoménom celého Slovenska. Ako to vyzerá vo vnútri budov však už málokto rieši.

Dennodenný styk so studenou či teplou vodou dáva našim starým rozvodom vody a plynu zabráť. V prípade havárie voda zatopí naše byty, zničí vybavenie a zariadenie domácností. V mnohých prípadoch vytopí novo prerobené a zariadené byty, o nebezpečenstve výbuchu plynu nehovoriac. A prečo? Lebo si nikto nevšimol vnútro domu, že sa mení na tikajúcu bombu. Väčšina bytových domov bola postavená v 60-tych až 80-tych rokoch minulého storočia. Inštalácie zhotovené v týchto domoch postupne dožívajú. V prípade kovových potrubí má na životnosť vplyv predovšetkým korózia. Veľkým nebezpečenstvom je taktiež vonkajšia vlhkosť, hlavne z poruchového odpadového potrubia nainštalovaného v bytových jadrách tesne vedľa kovového rozvodu vody. Ďalej je to vnútorná jamková korózia a znižovanie svetlosti zarastaním vodným kameňom – inkrustácia.

Upozorňujeme Vás, že z dôvodu postupného ukončovania životnosti týchto rozvodov je potrebné pristúpiť k ich výmene za moderné kvalitné materiály so životnosťou minimálne 50 rokov. V dnešnej dobe sa prihlíada v prvom rade na finančnú náročnosť.

Pri súčasných nových možnostiach úverov, ktoré sa dajú využiť i na rekonštrukciu rozvodov vody a odpadov sa javí táto investícia ako minimálna v porovnaní so škodami spôsobenými haváriou na vodovodných a plynových potrubíach, ktoré sú oveľa vyššie ako samotná investícia.

Hrozbu prípadných škôd ako aj nekvalitu dodávanej studenej a teplej úžitkovej vody sa rozhodli vyriešiť vlastníci bytov bytových domov Záhradná 5; M. Lányiho 25,27; Pod lesom 7,9; Pod lesom 17, Kuzmányho 13,15; Kuzmányho 25; Obrancov mieru 1,3 komplexnou výmenou zvislých stupačkových rozvodov vrátane rozvodov plynu umiestnených v inštalačných jadrách bytového domu. Proces výmeny potrubí sa zastaviť nedá, najčastejším dôvodom jeho odkladania sú „prerobené“ kúpeľne a WC a to až do takej miery, že v niektorých prípadoch je problém realizovať povinnú cyklickú výmenu vodomerov SV a TÚV.

Odstraňovanie bezpečnostných rizík vyhradených technických zariadení (VTZ) – výťahov, ktoré sú zistené pri vykonávaní úradných skúšok Technickou inšpekciou SR je ďalším z problémov, s ktorým sa pravidelne stretávame. Po vykonaní úradnej skúšky BD Kežmarok ako prevádzkovateľ vyhradeného technického zariadenia obdrží odborný posudok, v ktorom sú uvedené konkrétne bezpečnostné riziká, ktoré je potrebné v „primeranej lehote“ odstrániť.

Až po odstránení bezpečnostných rizík Technická inšpekcia po preverení stavu výťahu vystavuje „Osvedčenie o úradnej skúške VTZ“. V čase odstraňovania bezpečnostných rizík dávame možnosť vlastníkom bytov zároveň modernizovať resp. rekonštruovať výťahy v primeraných cenových reláciách.

Počas roka 2017 bolo vykonaných 18 úradných skúšok výťahov.

ÚRSO rozhodnutím č. 0047/2018/T zo dňa 13.11.2017 schválil pre nášho dodávateľa tepla a TÚV Spravbytherm, s.r.o. Kežmarok ceny tepla platné od 01.01.2018 do 31.12.2021

variabilná zložka: 0,0399 € / kWh - bez zmeny oproti r. 2021

fixná zložka: 148,4241 € / kW - cena r. 2017: 145,9000 €/kW

Všetky uvedené ceny sú bez DPH.

Nové povinnosti správcu vyplývajúce zo zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov:

Hlavným zámerom schválenej legislatívnej úpravy je skvalitnenie správy bytového fondu, najmä prevádzky, koncepcnej údržby, plánovanie obnovy a predĺženie životnosti bytových domov prostredníctvom zavedenia minimálnych požiadaviek pre výkon činnosti správcov.

Jednou z podmienok zabezpečenia profesionalizácie v oblasti správy bytových domov je odborná spôsobilosť správcov. Odbornú spôsobilosť sme získali absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania, ktorého obsah je stanovený všeobecne záväzným právnym predpisom Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Zároveň sa vytvoril verejne dostupný zoznam správcov, ako aj regulácia výkonu činnosti vo forme možného vyčiarknutia zo zoznamu v prípade neplnenia podmienok zákona.

Súčasťou zákona je aj novela zákona NR SR č. 182/1993 Z. z., ktorá má zabezpečiť vzájomné prepojenie ustanovení oboch zákonov.

Schváleným zákonom dochádza k tomu, že vedľa seba sú účinné dva zákony, keďže schválený zákon o správcoch bytových domov upravuje podmienky a predpoklady, za splnenia ktorých môžu správcovia vykonávať správu bytových domov.

Nakoľko zákon o správcoch bytových domov v § 22, ods. 2 uložil správcom splniť podmienky zákona zabezpečili sme všetky legislatívne požiadavky, čím sme splnili podmienky a dodržali termín zápisu do zoznamu správcov k 31.12.2017.

Nové povinnosti správcu vyplývajúce z "Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov" (známe pod skratkou GDPR), predovšetkým však Zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov:

Jednou z najdôležitejších tém, ktorú rieši nariadenie GDPR, je bezpečnosť osobných údajov. Každý prevádzkovateľ aj sprostredkovateľ je povinný prijať primerané technické a organizačné opatrenia s cieľom zaistiť primeranú úroveň bezpečnosti a ochrany osobných údajov (OÚ).

Bytové družstvo ako správca bytových domov musí zaručiť dostatočnú ochranu pri spracúvaní Vašich osobných údajov, pretože s nimi zaobchádzame na základe právnych predpisov, ktoré sú s ochranou osobných údajov spojené.

Prevádzkovateľom osobných údajov je BD, ktoré osobné údaje môže spracúvať len zákonným spôsobom a tak, aby nedošlo k porušeniu základných práv dotknutej osoby. Vaše osobné údaje spracúvame na základe zákona a to konkrétne na základe ustanovenia § 9, ods. 3 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Vaše osobné údaje spracúvame iba v rozsahu, ktorý je obmedzený na nevyhnutný rozsah pre účely uzavretia zmluvy o výkone správy a plnenia jej jednotlivých ustanovení. Spracúvané OÚ musia byť správne a podľa potreby aktualizované. Vlastník bytu je povinný bezodkladne informovať správcu bytového domu o každej zmene jeho OÚ spracúvaných písomne podľa Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Správca môže poveriť spracúvaním Vašich OÚ aj tretiu osobu, tzv. sprostredkovateľa. V takomto prípade je spracúvanie OÚ možné len na základe uzatvorenej zmluvy, ktorá zaväzuje sprostredkovateľa nakladať s Vašimi OÚ a poskytovať im ochranu v takom rozsahu, ako poskytuje sám správca bytového domu. Kedykoľvek má dotknutá osoba právo obrátiť sa na správcu bytového domu a požadovať informácie o prístupe k spracúvaniu jeho OÚ.

Pri posudzovaní primeranej úrovne bezpečnosti sa prihliada predovšetkým na riziká, ktoré predstavuje spracúvanie OÚ pre práva a slobody dotknutých osôb. Preto je potrebné vypracovať kvalifikovanú rizikovú analýzu, ktorá poukáže na pravdepodobnosť a závažnosť rizika. Riziko by sa malo posudzovať na základe objektívneho posúdenia, ktorým sa určí, či spracovateľské operácie obsahujú (v závislosti od povahy, rozsahu, kontextu a účelov spracúvania) riziko alebo vysoké riziko.