

Správa o činnosti BDH za rok 2023

Počas uplynulého obdobia pracovalo predstavenstvo v zložení:

Hauliš Milan – predseda
Remetei Rudolf – podpredseda
Duchoňová Cecília – člen.

Predstavenstvo, na svojich zasadnutiach, riešilo otázky súvisiace jednak s vnútrodružstevnou činnosťou, tak i otázky spojené so správou vlastníckych bytov. V priebehu celého obdobia pôsobili členovia predstavenstva i samostatne v rozsahu rozdelených kompetencií a oprávnení pre oba druhy činností.

V oblasti vnútrodružstevnej činnosti bola pôsobnosť predstavenstva zameraná hlavne na starostlivosť o družstevný majetok, ktorý tvorí čiastočne prenajatý nebytový priestor. V rámci prenájmu neboli registrované problémy s jeho využívaním a úhradami za podnájom. Výška nájmu bola upravená v súlade so zvýšeným príspevkom družstva do fondu opráv z dôvodu splácania úveru na prebiehajúcu opravu fasády domu Gogol'ova 10/Havlíčkova 26.

V rámci hospodárenia družstva, ktoré je prezentované v zložke „Hospodárenie“ došlo k zápornému hospodárskemu výsledku za rok 2023. K tomuto faktu prispelo čiastočné zachovanie pôvodnej výšky nájomného začiatkom roka a zmeškaný výmer dane z nehnuteľností zo strany Mesta Košice spôsobujúce dvojnásobok jeho úhrady.

V rámci štruktúry výdavkov bola dodržaná rozpočtová disciplína s príslušnými spresneniami voči plánu.

V rámci plánovania výdavkov v roku 2024 sa rešpektuje navýšenie príspevku do fondu opráv na pokrytie úveru z dôvodu hradenia realizovanej údržby fasády domu Gogol'ova 10/Havlíčkova 25.

Oblasť správy vlastníckych bytov je prakticky jedinou vonkajšou činnosťou družstva. Z toho vyplýva i realizácia vonkajších činností riešiaci problematiku zabezpečenia dodávok médií a služieb a riešenie pravidelných a vyžiadaných opráv a údržby pre jednotlivé domy.

V rámci operatívosti riešenia údržby a opráv domov pokračovala zmluvne zabezpečená údržbová a havarijná služba s možnosťou vlastníkov si zabezpečiť i údržbovú činnosť vo vlastných bytoch, samozrejme z vlastných finančných zdrojov.

Finančne náročnejšie práce na údržbe domov, sú riešiteľné, len cez ochotu vlastníkov na ich finančné zabezpečenie. Aktuálny stav fondu opráv jednotlivých domov nedáva podmienku pre financovanie komplexnej rekonštrukcie. Buď sa príjem do fondu opráv výrazne zvýši, alebo je to realizovateľné len cez úverové financovanie. Rôznorodosť štruktúry

vlastníkov je zásadným problémom. Ručenie aktuálnou tvorbou fondu opráv je nereálne pre malý počet vlastníkov jednotlivých domov.

Na základe vyššie spomenutého boli realizované len čiastočné opravy a rekonštrukcie v niektorých domoch. Pozitívnym faktorom je úverové financovanie aktuálnej rekonštrukcie fasády domu Gogoľova 10/Havlíčková 25. Predpokladáme, že tento príklad upraví prístup vlastníkov ostatných domov k možnosti financovania nákladných opravných a rekonštrukčných prác.

Fakt oddelených finančných prostriedkov vlastníkov od prostriedkov družstva prináša so sebou síce viacero pozitív, ale aj negatív, v tom smere, že zvyšuje zodpovednosť vlastníkov pri financovaní prevádzky domu, kde zákon explicitne uvádza, že všetko sa deje na náklady vlastníkov.

Ing. Milan Hauliš
predseda predstavenstva