

# INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

SBD Komárno • e-mail: [info@sbdkn.sk](mailto:info@sbdkn.sk) • [www.sbdkn.sk](http://www.sbdkn.sk)

č. **2**  
**2019**



PF 2020

Vážení klienti,

ďakujeme Vám za dôveru a spoluprácu počas celého roka 2019.

Prajeme Vám krásne vianočné sviatky a do nového roka 2020 najmä veľa zdravia, spokojnosti, osobných a pracovných úspechov. Tešíme sa na ďalšiu spoluprácu.

Kolektív zamestnancov, Predstavenstvo  
a Kontrolná komisia SBD Komárno



## CZD 2019/2020

V období medzi vianočnými sviatkami a na začiatku nového roka budú mať všetci zamestnanci správcu dovolenku v dňoch 23., 27., 30.– 31. decembra. 2019 a 2. – 3. januára 2020. Posledným pracovným dňom v roku 2019 bude piatok, 20. december, úradné hodiny od 7.00 do 13.00 hodiny.

Prvým pracovným dňom v roku 2020 bude utorok, 7. január, úradné hodiny od 8.00 do 15.00 hodiny.

Havarijná služba počas sviatkov a dovolenky bude zabezpečená v štandardnom režime na tel. čísle +421 908 539 682.

## SAMOODPOČET BYTOVÝCH VODOMEROV VLASTNÍKOM BYTU

Samoodpočet stavu vodomeroz studenej alebo teplej vody sa využíva, keď v bytovom dome nie je ešte zriadený diaľkový odpočet stavov vodomeroz a vlastník bytu v čase odpočtu nevie zabezpečiť vstup odpočtára do bytu (dlhodobá neprítomnosť). Ďalšou situáciou kedy je vhodné použiť samoodpočet je potreba kontrolného odpočtu, teda v prípadoch, keď stav zaznamenaný v systéme správcu nie je obvyklý a správca vyzve vlastníka na kontrolný odpočet vodomeroz.

Samoodpočet vykoná vlastník bytu sám a doručí stav merača najlepšie aj s fotkou správcovi listom, mailom, osobne a od tohto roku môže využiť aj novú formu doručenia a to cez **webový formulár pre odpočet**. Na webový formulár sa môžete dostať bez nutnosti registrácie jednoduchým zapísaním odkazu: [www.poschodoch.sk/odpocet-46fff3c](http://www.poschodoch.sk/odpocet-46fff3c) do internetového prehliadača alebo môžete využiť odkaz na samoodpočet umiestnený na webovej stránke družstva: [www.sbdkn.sk](http://www.sbdkn.sk). Formulár je potrebné vyplniť, priložiť fotografiu a odoslať. Po odoslaní dostane vlastník automaticky generovanú správu na zadanú mailovú adresu s údajmi merača a fotografiou.

**POSCHODOCH.sk**  
Bývajte s prehľadom

Úvodná stránka    Prehľad

Zberný formulár pre odpočet meračov

KONTAKTNÉ ÚDAJE	ÚDAJE Z MERAČA
Meno Jozef	Číslo merača* 6786193
Príjmenie* Mrkvicka	Dátum odpočtu* 19.11.2019
Ulica* Komárňanská 36/2	Odkázaná hodnota* 353
Mesto* Komárno	Priložená fotografia: <input type="checkbox"/> Prehľadovať
E-mail* jozko.mrkvicka@gmail.com	<input type="checkbox"/> Nie som robot
Mobil (v tvare +421900123456)* +421900123456	
Poznámka: dlhodobá neprítomnosť / kontrolný odpočet	

Odoslať

powered by **ANASOF 1**  
Doma © Anasof 2019

Samoodpočet v žiadnom prípade nenahrádza diaľkový odpočet, resp. odpočet vykonaný odpočtárom, je vhodný najmä vo vyššie spomínaných prípadoch, t.j. keď je byt neprístupný v čase odpočtu alebo ako kontrolný odpočet.

Druh meradla	Odpočet vykoná	Vstup do bytu	Termín odpočtu	Účel odpočtu
Domové vodomery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2019	kontrolný
Domové elektromery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2019	kontrolný
Domové merače tepla	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2019	kontrolný
Domové merače teplej vody	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2019	kontrolný
Bytové vodomery studenej a teplej vody bez diaľkového odpočtu – domy s CZT	Zástupca vlastníkov, resp. odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2019	pre vyúčtovanie r. 2019
Bytové vodomery studenej a teplej vody s diaľkovým odpočtom – domy s CZT	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2019	pre vyúčtovanie r. 2019
Bytové vodomery studenej vody bez diaľkového odpočtu – domy bez CZT	Zástupca vlastníkov /odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2019	pre vyúčtovanie r. 2019
Bytové vodomery studenej vody s diaľkovým odpočtom – domy bez CZT	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2019	pre vyúčtovanie r. 2019
Odparovacie pomerové rozdeľovače tepla	Odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2019	pre vyúčtovanie r. 2019
Elektronické pomerové rozdeľovače tepla	Odpočtová služba Techem, resp. Ista	nie	k 31.12.2019	pre vyúčtovanie r. 2019

## Odovzdanie odpočtov správcom: utorok, 7. január – streda, 15. január 2020

Odpočty bytových vodomeroch studenej a teplej vody v bytových domoch napojených na centralizované zásobovanie teplom budú prednostne vykonané poučenými zástupcami vlastníkov (ochrana osobných údajov). V domoch bez zástupcu vlastníkov alebo so zástupcom vlastníkov nepoučeným o ochrane osobných údajov, budú odpočty vykonané odpočtovou službou spoločnosti Techem. O termínoch odpočtov budú vlastníci bytov informovaní výveskami o obom a v termíne/predstihupredpísanou platnou legislatívou. Vykonanie odpočtu a súhlas s odpočítaným stavom na bytovom vodomere a odparovacích pomerových rozdeľovačoch užívateľ potvrdí podpisom. Pokiaľ sa v oznámenom termíne odpočtu nebudete dlhodobo zdržiavať vo svojich bytoch, prosíme o sprístupnenie bytu prostredníctvom príbuzných alebo susedov. Odpočtové listy vodomeroch budú spracované na SBD ako podklad pre vyúčtovanie. V domoch, ktoré majú namontované elektronické rozdeľovače a bytové vodomery s diaľkovým odpočtom, nie je potrebný vstup do bytov. Odpočty (zber údajov) budú vykonané zamestnancom spoločnosti Techem po 1. 1. 2020, pričom fyzická kontrola bude vykonaná len v tých bytoch, v ktorých sa rozdeľovače pri odpočte "neprihlásia" do systému. Touto cestou si dovoľujeme požiadať všetkých obyvateľov, aby vo vlastnom záujme umožnili odpočet vo svojich bytoch a napomohli tak k vykonaniu kvalitného, objektívneho a spravodlivého rozpočítania nákladov na teplo.

V prípade nejasností alebo problémov súvisiacich s odpočtami rozdeľovačov vykurovacích nákladov sa prednostne obráťte na pobočku spoločnosti **Techem Nové Zámky** (č. tel. 035/6420424).

Keď k výmene radiátorov dochádza vo vykurovacom období krátko pred odpočtami, môže sa stať, že servis sa fyzicky zrealizuje až začiatkom ďalšieho kalendárneho roka. Aby systém nevyhodnotil uvedený stav v tom zmysle, že rozdeľovače boli odstránené z vykurovacích telies svojvoľne, do odpočtového protokolu žia-

dajte uviesť, že radiátory sú demontované, alebo sú bez rozdeľovačov tepla pre stavebné úpravy, v byte sa nedá bývať.

- V nadväznosti na vyššie uvedené, žiadajte vždy, aby odpočtár písomne do odpočtového protokolu uviedol dôvody, prečo nie sú namontované rozdeľovače tepla na radiátoroch! Žiadajte, aby odpočtár slovom napísal napr.: „rozdeľovače tepla nie sú namontované z dôvodu stavebných úprav v byte“, alebo „byt zostavaný, v súčasnosti je neobývaný cca od mesiaca XX“, alebo „vymenený radiátor a potreba servisu nahlásená vo firme Techem cca dňa XX“ atď., spolu s inými závažnými okolnosťami.
- V prípade ak **nie sú rozdeľovače tepla na vykurovacom telese** (stavebné úpravy v byte, v byte starého vykurovacieho telesa atď.), **komunikujte** vždy so správcom a s f. Techem v Nových Zámkoch!

Môžete tak urobiť tromi spôsobmi:

- 1/ **mailom:**  
jana.decsova@techem.sk
- 2/ **listom:**  
Techem spol. s r. o., T. G. Masaryka č.1,  
940 01 Nové Zámky
- 3/ **telefonicky:** 035/6420424

Ak firmu Techem spol. s r. o. budete kontaktovať v písomnej podobe, prosíme **vždy uvádzajte Vaše telefónne číslo**, aby sa Vám servisní technici mohli telefonicky ohlásiť a vzájomne si dohodnúť s Vami termín návštevy u Vás doma.

V prípade fyzického odpočtu, v termíne **sprístupnite byt k odpočtom!** Aspoň prostredníctvom rodinného príslušníka. Predídete nepríjemnostiam s finančným dopadom!

Ak ste predsa pozabudli na svoju povinnosť, v januári po 10. kalendárnom dni sa ohláste vo firme Techem Nové Zámky a **žiadajte náhradný odpočet**. Aj keď bude vykonaný za poplatok, vždy sa Vám oplatí! (Nehovoriac o výmene ampuliek.)

## 1. Dĺžoby

Dĺžoby za užívanie bytov ku dňu 31.10.2019 boli v celkovej výške 326 406 €. Okrem dĺžob sú na účtoch bytových domov aj preplatky vo výške 148 922 €. Oproti rovnakému obdobiu roka 2018 sa dĺžoba v roku 2019 zvýšila o 18 579 €.

## 2. Vymáhanie nedoplatkov

Ku dňu 31.10.2019 bolo družstvo nútené podať žaloby na dlžníkov v 44 prípadoch, exekúcie v 13 prípadoch a zapísať zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov v 133 domoch.

## 3. Zverejňovanie neplatičov v domoch

Ako jednu z foriem vymáhania nedoplatkov začalo družstvo využívať zákonnú možnosť zverejňovania neplatičov s dlhom nad 500 € v priestoroch bytového domu. K 31.10.2019 dosiahla touto formou vymožená pohľadávka v cca 28 prípadoch celkovú sumu 18 735 €.

## 4. Dobrovoľné dražby

V prípadoch, keď sa dĺžoby vyšplhajú nad 2 000 € a dlžník nie je ochotný alebo schopný riešiť svoje záväzky voči bytovému domu, pristupuje správca so súhlasom vlastníkov bytov v bytovom dome k výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a navrhuje vyhlásenie dobrovoľnej dražby bytu neplatiča. V roku 2019 boli vyhlásené 3 dražby, z toho jedna bola úspešná.

## 5. Podiel z hospodárskeho výsledku

V auguste 2019 boli zaúčtované podiely na hospodárskom výsledku družstva za rok 2018 všetkým bývajúcim členom družstva k 31.12.2018 v hodnote 2,88 € po zdanení.

## 6. Fond obnovy bytových domov

Stav a čerpanie Fondu obnovy bytových domov: základná suma fondu 315 342,23 € bola v roku 2018 navýšená o výťažok z predaja budovy údržbárskeho strediska v Hurbanove o sumu 44 690,- Eur. K 31.10.2019 sú ešte voľné finančné prostriedky fondu vo výške 186 408 €. Uznesením zhromaždenia delegátov je od 1.6.2018 za poskytnutie finančnej výpomoci úrok vo výške 3,5 % ročne z poskytnutej sumy formou mesačnej dodatkovej položky v Predpise. O finančnú výpomoc môžu požiadať bytové domy ako aj **individuálni** vlastníci a daťelia v zmysle štatútu Fondu. Pri individuálnych žiadateľoch sa jedná najmä o výpomoc pri výmene okien či kotla.

# PLATBA PRI ZMENE PREDPISU

Upozorňujeme na často sa opakujúcu chybu klientov pri úhradách nového predpisu. Nový predpis je splatný pred dátumom, od ktorého je platný. Prosíme Vás o všímanie si týchto skutočností, predídeme tak zbytoč-

nému nedorozumeniu a nedoplatkom. Zobrazený predpis musí byť zaplatený do konca predchádzajúceho mesiaca, t. j. v tomto – na obrázku označenom **prípade** prípade, najneskôr do 31. 10. 2019. Predpisy neposiela-

každý mesiac, je potrebné uhrádzať predpísanú čiastku mesačne, až kým nie je vystavený nový predpis, čo býva spravidla v prípade zmeny v niektorej jeho položke.

<b>SBD</b> Komárno Stavebné bytové družstvo Komárno Zimná 16 945 01 Komárno, SK	Meno <b>X Y</b> Adresa priestoru Spoluvlastníctvo 1/32 Podlahová plocha 70,15 m <sup>2</sup> Počet izieb v byte 3,0 plocha balkónu 6,48 m <sup>2</sup> Počet osôb 3 Č. priest. 1
IČO: 00170984, DIČ: 2021014677, IČ DPH: SK2021014677	<b>X Y</b> 945 01 Komárno
<b>PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.11.2019</b>	
Suma na úhradu <b>27,56 Eur</b> Uhradiť na účet <b>SK68 1100 0000 0026 2984 7275</b>	Variabilný symbol 1000121201
	<b>POZOR!!!!</b> Predpis je splatný pred dátumom ku ktorému má platnosť !!!!
	<b>Dátum splatnosti k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca</b>

## ZÁKONNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO

V záujme ochrany vlastníkov bytov pred aktuálnymi ale aj prípadnými budúcimi neplatičmi a splnenia si zákonnej povinnosti využilo družstvo možnosť zápisu zákonného záložného práva na všetky byty v správe SBD. Táto možnosť vznikla po novelizácii **zákonač.** 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a upresnenia postavenia zákonného záložného práva. Zápis zákonného záložného práva realizujeme postupne na všetkých domoch. Niektorí z Vás, ktorí prišli na družstvo s otázkou, ako **to že je** iste vlastníctva plomba. Plomba je na bytoch minimálny čas potrebný na uskutočnenie zápisu katastrálnym úradom. Ak práve v tomto čase potrebujete robiť právne úkony s bytom, družstvo bez akýchkoľvek problémov vydá na počkanie potvrdenie, že sa jedná o zápis zákonného záložného práva.

**Zákonné záložné právo** v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov je významným prostriedkom na vysporiadanie všetkých pohľadávok v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniká na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov priamo zo zákona, za účelom zabezpečenia pohľadávok ostatných vlastníkov. Časovým momentom vzniku tohto zákonného záložného práva je nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu prvým vlastníkom. Vznik zákonného záložného práva k bytu nie je podmienený jeho zápisom v katastri nehnuteľností (záznam plní iba evidenčnú funkciu).

Zákonné záložné právo viazne na každom byte, resp. nebytovom priestore, ktorý je súčasťou bytového domu, bez ohľadu na existenciu či neexistenciu nedoplatkov evidovaných voči jeho vlastníkom. Správca bytového domu je pritom oprávnený podať návrh na zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľnosti kedykoľvek počas trvania jeho funkcie. V prípade potreby a splnenia zákonom stanovených podmienok môžu vlastníci odhlasovať na schôdzi vlastníkov začatie výkonu záložného práva.

V žiadnom prípade nejde o ďalšie zaťaženie nehnuteľnosti, nakoľko zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov vzniklo už v momente nadobudnutia prvého vlastníckeho práva k bytu. Záznamom na liste vlastníctva sa len potvrdzuje jeho existencia, zápis v žiadnom prípade nezhoršuje bonitu ani ďalšiu likviditu nehnuteľnosti/bytu a rovnako nesignalizuje existenciu nedoplatkov. Neznamená žiadne obmedzenia pre vlastníka, ktorý si riadne a včas plní svoje povinnosti, na druhej strane znamená dôležitú zábezpeku pre ostatných vlastníkov, aby sa bez vlastného pričinenia nedostali do role sponzorov bývania cudzej osobe.

Vzhľadom na množstvo otázok ktoré SBD ako správca v súvislosti s „plošným“ zapisovaním zákonného záložného práva do Katastra nehnuteľností dostáva, citujeme znenie § 15 zákona o vlastníctve bytov po novele (zákon 63/2019 Z. z. z 30. januára 2019, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov):

(1) Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

(2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.



(3) Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

### ÚRADNÉ HODINY SBD KOMÁRNO

Deň	Dopoldnia	Popoludní
Pondelok	-	-
Utorok	7:30 – 11:30	-
Streda	7:30 – 11:30	13:00 – 16:00
Štvrtok	-	-
Piatok	7:30 – 11:30	-

# NOVOROČNÉ PREDSAVZATIE?

Prelom starého a nového roka je často obdobím bilancovania a plánovania. Obzrieme sa za uplynulým rokom, čo sme prežili, ako sa nám podarilo naplniť naše predstavy a vytvárame si scenáre pre rok nový, nové plány a predsavzatia. Správca bytového domu je veľmi často konfrontovaný s prípadmi, keď si obyvatelia domu navzájom strpčujú život nevhodným správaním. Problémov má v dnešnom svete každý dosť, nie je potreba chodiť pre ne k susedom. Skúsme sa zamyslieť nad našimi zvyklosťami, či nie sú príťažou pre ľudí v našom okolí a či ich môžeme upraviť tak, aby nikoho nerušili. Niekedy stačí naozaj len ochota urobiť drobnú zmenu a o jeden problém je na svete menej.

Vytvoríme spolu krajšie a pohodovejšie prostredie, v ktorom žijeme. Dodržiavajme zaužívané spoločenské pravidlá správania sa a zásady spolunažívania, najmä neznečisťovaním okolia domov a nespôsobovaním nadmerného hluku. Apelujeme na balkónových fajčiarov, pripravte si vhodnú nádobu na ohorky či popol, nech neputujú cez zábradlie. Čistotné gazdinky, neprášte svoje koberčeky cez balkón, iste sa nájde aj vho šie riešenie. Príkladov by sme našli iste 

Ako pripomienku uvádzame vybrané odseky zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta Komárno:

- Dodržiavanie verejného poriadku a verejnej čistoty je základným predpokladom ochrany a zveľaďovania životného prostredia a kvality susedského a občianskeho spolunažívania.
- Zakazuje sa odhadzovať smeti (napr. papier, obaly, zvyšky jedál, ovocia, zeleniny, ohorky cigariet, žuvačky) a iné odpadky na verejných priestranstvách mimo nádob na to určených.
- Zakazuje sa sypať ľahké smeti (papier, obaly, sáčky a pod.) z predajní a domov do otvorených kontajnerov určených na hrubý odpad.
- 1) Nočným kludom je doba (časový úsek) určená pre zabezpečenie zdravého a nerušeného pokoja a odpočinku obyvateľov mesta v záujme dosiahnutia slušného občianskeho spolunažívania a dobrých susedských vzťahov.
- 2) V čase od 22.00 hod. Do 6.00 hod. je zakázané rušiť nočný klud a odpočívanie obyvateľov mesta.

3) Pod rušením nočného kludu sa rozumie také správanie občanov, fyzických a právnických osôb na území mesta, ktoré nadmerným hlukom ruší iných občanov mesta. Za také rušenie sa považuje hlasné vyspevovanie, vykrikovanie alebo vytváranie iných zvukových efektov a zvukov, akými sú neopodstatnené používanie klaksónov, hlučná jazda, vibrácie tónov nízkej frekvencie, púšťanie rozhlasových a televíznych prijímačov nad izbovú počiteľnosť v domácnosti. Bezdôvodné spôsobovanie hluku nad prípustné hodnoty je zakázané aj cez deň.



## HAVARIJNÁ SLUŽBA

SBD Komárno zabezpečuje havarijnú službu na vnútorných rozvodoch vody, plynu, vnútornej kanalizácii a prípojkách, teplej vody a kúrenia v mimopracovnom čase v pracovných dňoch, sobotu, nedeľu a počas sviatkov.

**Sviatky, soboty, nedele: 7:00 – 21:00 hod.**

**Pracovné dni: 15:00 – 21:00 hod.**

**Havarijná služba SBD - výlučne tel. číslo 0908 539 682**

Druh havarijnej služby	Službu zabezpečuje	Telefón	
<b>Voda, kanalizácia</b>	SBD Komárno .....	0908 539 682 - od 15.00 do 21.00	
<b>Plynové zariadenia v domoch</b>	SBD Komárno .....	035 / 7700 177	
<b>Výťahy</b>	ELVY, s.r.o. Komárno .....	0905 600 639	
<b>Elektrická energia</b>	Západoslovenská distribučná, a. s. ....	0800 111 567	
<b>Plyn</b>	SPP Distribúcia .....	0850 111 727	
<b>Voda - Komárno</b>	KOMVAK Komárno - nonstop voda aj kanalizácia .....	0905 354 549	
<b>Voda - Hurbanovo</b>	MsVaK, s.r.o. Hurbanovo .....	0905 400 412 - do 21.00 hod. .....0905 291 835 - po 21.00 hod.	
<b>Voda – ostatné lokality</b>	ZSVS Nitra, prevádzka Komárno .....	0911 773 274 - do 15.00 hod. .....035/7700 592 - po 15.00 hod. Kolárovo a okolie .....	035/7922800 - do 15.00 hod. .....0902 957 641 - po 15.00 hod.
<b>Teplo a TV Komárno</b>	COM – therm, s.r.o. Komárno .....	0908 617 825	
<b>Teplo a TV Kolárovo</b>	KOLBYT, s.r.o. Kolárovo .....	035 / 7771 503	
<b>Teplo a TV Hurbanovo</b>	Bytkomfort Nové Zámky .....	0800 11 33 11	
<b>Vrátnica SBD Komárno, Zimná 16</b>	pracovné dni (v čase 7.00 – 18.00 hod.) .....	035 / 7700 177	

Havarijná služba plyn: SPP distribúcia, a. s. • Havarijná služba elektrická energia: Západoslovenská distribučná, a. s.

## INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO ©

**Vydáva SBD Komárno • Tlač: PRINT-K Komárno • Len pre vnútroružstevnú potrebu. • Nepredajné!**

**Kopírovanie alebo rozširovanie ktorejkoľvek časti spravodaja sa povoľuje výhradne so súhlasom SBD Komárno!**