

# INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

SBD Komárno • e-mail: info@sbdkn.sk • www.sbdkn.sk

č. 2  
2010

## Zhromaždenie delegátov SBD Komárno

Dňa 19. 5. 2010 sa konalo v jedálni Selyeho univerzity Zhromaždenie delegátov (ZD) Stavebného bytového družstva Komárno. ZD sa zúčastnilo 84 delegátov, ktorí zastupovali všetkých členov bytového družstva z celého okresu Komárno.

ZD viedol Ing. Piterka, člen predstavenstva družstva. Aj v tomto roku boli odovzdané ocenenia zaslúžilým členom družstva za ich záslužnú činnosť v prospech členov družstva. Výročnú správu o činnosti Stavebného bytového družstva Komárno za rok 2009 predniesol Ing. Seemann, riaditeľ družstva a predseda predstavenstva družstva. Výročná správa za rok 2009 je zverejnená na internetovej stránke družstva. Správu o činnosti kontrolnej komisie predniesol p. Vrábek, predseda Kontrolnej komisie. Delegáti schválili ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2009 a rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2009.

Uznesenia zo Zhromaždenia delegátov sú v ďalšej časti tohto Informačného spravodaja.

## Uznesenia zo Zhromaždenia delegátov SBD Komárno

Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Komárno:

### Berie na vedomie:

1/ Správu mandátovej komisie v ktorej konštatuje, že Zhromaždenie delegátov pre rok 2010 je uznášaniaschopné.

2/ Rozpočet SBD Komárno na rok 2010.

### Schvaľuje:

1/ Výročnú správu o činnosti SBD Komárno a Predstavenstva SBD Komárno za rok 2009 a vyhodnotenie plnenia uznesení zo ZD v roku 2009.

2/ Ročnú účtovnú závierku za rok 2009.

3/ Správu o činnosti Kontrolnej komisie za rok 2009.

4/ Hospodársky výsledok SBD Komárno za rok 2009 vo výške 86 188,61 € po zdanení.

5/ Rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Komárno za rok 2009 podľa predloženého návrhu takto:

5.1 Bytovým domom v správe SBD Komárno prideliť 30% z HV za rok 2009 do fondu prevádzky, údržby a opráv t.j. sumu vo výške 25 856,00 € podľa počtu bytov.

Podiel na jeden byt je 4,357 €.

5.2. Správe družstva prideliť 70% z HV za rok 2009 t.j. sumu vo výške 60 332,61 € v zmysle Zásad schválených na Zhromaždení delegátov dňa 18.5.2005.

6/ Zmenu Zásad SBD Komárno o hospodárení s prostriedkami na poistenie, občerstvenie a dary.

### Uložilo predstavenstvu:

1/ Predstavenstvu SBD Komárno zabezpečiť v priebehu roku 2010 v rámci inventarizácie hmotného investičného majetku družstva vecnú a dokladovú likvidáciu predmetov navrhnutých vyraďovacou komisiou a to: predajom za stanovenú cenu, fyzickou likvidáciou a účtovným odpisom.

2/ Predstavenstvu SBD Komárno zabezpečiť splnenie opatrení vyplývajúce z inventarizácií majetku, pohľadávok a záväzkov družstva.

3/ Predstavenstvu SBD Komárno uverejniť uznesenia zo ZD 2010 v Informačnom spravodaji SBD č. 2/2010.

4/ Predstavenstvu SBD Komárno vykonať do 30.6.2010 zaúčtovanie rozdelenia schváleného hospodárskeho výsledku za rok 2009.

## Ocenenie zaslúžilých členov SBD Komárno

Predstavenstvo družstva schválilo návrh na ocenenie zaslúžilých členov SBD Komárno za prácu vykonanú v prospech bytového družstevníctva a vlastníkov bytov pre nasledovných členov:

**Kondéová Ružena, p. č. 4004, ul. Košická, Komárno**

**Zakálová Ildikó, p. č. 4213, ul. Ružová, Zlatná na Ostrove**

**Zácsová Helena, p. č. 4209, ul. Hviezdoslavova, Komárno**

**Ing. Demko Štefan, zamestnanec SBD Komárno od roku 1992**

Ocenenia si prevzali ocenení na Zhromaždení delegátov a aj touto cestou im ďakujeme za ich činnosť v prospech členov družstva a vlastníkov bytov.

### Informácie o vyúčtovaní za rok 2009

Výsledky vyúčtovania centrálne vykurovaných domov za rok 2009: preplatky 850 902,00 € nedoplatky 104 217,00 €. Vyúčtovanie dopadlo pre veľkú väčšinu užívateľov dobre, nedoplatky oproti roku 2008 sa znížili o cca. 50 %. Najväčšie nedoplatky boli v položke teplá voda a veľmi zle dopadlo vyúčtovanie nákladov za spoločnú elektrinu. O dôvodoch sme už veľa písali. SBD Komárno bude stále pokračovať v riešení tohto problému a budeme Vás informovať.

Od 1.7.2010 vydávame nové Kalkulácie podľa výsledkov vyúčtovania a žiadame užívateľov, aby ich v plnej miere a výške rešpektovali. Nezabúdajme, že v roku 2009 bola mierna zima a jarné vykurovacie obdobie v roku 2010 bolo dlhé a 60 % nákladov na teplo je už vyčerpaných.

### Členské schôdze, schôdze vlastníkov bytov

Z 269 bytových domov boli uskutočnené schôdze len v 145 bytových domoch. Schválených delegátov na ZD bolo 99. Skutočne zúčastnených delegátov na Zhromaždení delegátov bolo 84. Všetci tí zástupcovia vlastníkov, ktorí nezorganizovali členské schôdze a schôdze vlastníkov bytov porušili zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

## Úprava mesačných zálohových platieb od 1. 7. 2010

Zálohové platby za bývanie a služby spojené s bývaním upravujeme od 1.7.2010 pre všetky byty v správe družstva. Mení sa položka príspevok na správu o 0,08 eura s DPH/byt/mesiac v zmysle uznesenia ZD vo výške inflácie za rok 2009. Uznesením P-SBD č.21/2010 zo dňa 23.2.2010 bol príspevok na správu pre nájomcov vyrovnaný tak, ako u majiteľov. Od 1.7.2010 platí pre všetky byty v správe družstva rovnaký príspevok na správu vo výške 5,41 € /byt/mesiac s DPH.

Väčšie úpravy v zálohových platiach sme uskutočnili v položke teplo na vykurovanie, teplo na ohrev TUV a vodného a stočného. Úprava bola vypočítaná podľa skutočných nákladov jednotlivých bytov za rok 2009, podľa výsledkov vyúčtovania. Zvýšili sa zálohové platby aj na spoločnú elektrinu kvôli nárastu cien za ističe a poplatkov za elektromery. K úprave došlo aj v položke fond údržby a opráv (41 bytových domov podľa rozhodnutí schôdzi vlastníkov). Upozorňujeme, že nie u všetkých bytoch došlo k úprave spomínaných položiek, iba tam kde zálohové platby nestačia na krytie predpokladaných nákladov.

Zálohové predpisy v Komárne sú vytlačené na tlačive od Poštovej banky, ktorá touto formou inzeruje svoje služby. Predpisy dostanete prostredníctvom Vašich zástupcov a nové vyplnené poštové poukážky dostanete osobitne poštou najneskôr začiatkom júla.

### CELOZÁVODNÁ DOVOLENKA ZAMESTNANCOV SBD KOMÁRNO

**Celozávodná dovolenka zamestnancov SBD Komárno je od 26. 7. 2010 do 6. 8. 2010. V týchto dňoch bude zabezpečená havarijná služba SBD.**

**Posledným pracovným dňom pred dovolenkou bude piatok, 25. 7. 2010, prvým pracovným dňom po dovolenke bude pondelok, 9. 8. 2010.**

**Po dovolenke bude pokladňa našim klientom k dispozícii od utorka, 10. 8. 2010.**

# Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a riešenie problémov v spolunažívaní (prvá časť)

## 1) Legislatíva

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 11 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - Zákon č. 182/1993 Z. z.)

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívacích práv.
- (2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

- (3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- (4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

- (5) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- (6) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

**Kontrolná komisia SBD Komárno**

## Informácie o reklamáciách na vyúčtovanie

Písomných reklamácií k 25.6.2010 na vyúčtovanie za rok 2009 evidujeme v počte 45. Žiadame však užívateľov, aby reklamovali v zmysle reklamačného poriadku SBD Komárno. Časté sú reklamácie na pomerové množstvo teplej a studenej vody. Súčasné platné predpisy v oblasti energetiky a Vyhlášok ÚRSO neurčujú žiadne max. pomerové množstvo. Ak dodávateľovi tepla (teplej vody) vyjde pomerové množstvo napr. 1,5, tak je to v súlade s aktuálnymi predpismi. Pri pomerovom množstve na studenú vodu je to podobne. Určeným (fakturačným) meradlom na studenú vodu je domový vodoměr. Bytové vodomery sú iba indikovanými údajmi a slúžia na rozpočítanie vody podľa domového vodomera. Nikdy nebude súlad medzi nimi. Je tu časový faktor (domový sa odpočítava v inom čase, ako bytové vodomery), nezodpovedné užívateľské správanie (tečúce a kvapkajúce vodovodné zariadenia, ktoré bytové vodomery nezachytí, ale domový už áno) a bohužiaľ zo strany užívateľov aj „nesprávne“ nahlasovanie stavov vodomeroch príslušným odpočítateľom, resp. posielanie lístkov so stavmi a pod. V roku 2009 sme mali dokázateľné prípady s manipuláciou vodomeroch na teplú a studenú vodu. V prípadoch, kde je vyššie pomerové množstvo odporúčame vykonať odpočet v dvojici a všimnúť si aj stav vodovodných zariadení v byte.

Ďalšie reklamácie boli na nesprávny odpočet. Užívateľia si pomýlili stavy teplej vody so studenou a opačne. Tieto reklamácie sme uznali a dobropísali na osobné kontá. Upozorňujeme, že tieto dobropisy budú nákladmi minulých období pre bytový dom vo vyúčtovaní za rok 2010. Ďalšie reklamácie sú typu.... vyúčtovaniu nerozumiem, minulý rok bol preplatok a teraz nedoplatok a pod. Mnoho bolo žiadostí o vysvetlenie niektorých údajov.

# Zákon č. 70/2010 Z. z. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Dňa 11. februára 2010 NR SR schválila zákon č. 70/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Novela zákona zmenila niektoré staršie ustanovenia platného zákona a súčasne stanovila nové podmienky výkonu správy bytových domov. Účelom tohto článku je poukázať a komentovať zmeny, ktoré priniesla novela v jednotlivých ustanoveniach zákona.

## 1. Správca má oprávnenie podať návrh na zápis do registra SVB v prípade, keď SVB vzniká zo zákona, čo je upravené v novele v § 8a odsek 8, ktorý znie:

„Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tom-

to prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods.1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.“

## 2. Oprávnenie správcu zriaďovať účet v banke a disponovať s ním

Novela precizuje postavenie účtu bytového domu z hľadiska jeho ochrany, keď účet domu zaraďuje medzi vklady, ktoré sú chránené zákonom o ochrane vkladov a súčasne zvyrazňuje postavenie vlastníkov bytov a NP ako aj správcu a to novým znením odseku 3 § 8 zákona:

„Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. „Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa k účtu domu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov“. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

## 3. Oprávnenia správcu, ktoré sú platné a vychádzajú z ustanovení už existujúceho zákona a jeho noviel:

a) vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

b) je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom,

c) pri správe domu zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) vymáhať vzniknuté nedoplatky.

## 4. Povinnosti správcu, ktoré sú platné a vychádzajú z ustanovení už existujúceho zákona a jeho noviel:

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových

- priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie,
- k) zabezpečovať ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy.
- 5. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú (§ 10, ods. 2):**
- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,

- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu (napr. pri dodávateľských zmluvách),
- f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.“ (§ 10 odsek 2).

#### **6. Platby do fondu prevádzky, údržby a opráv**

- a) platby do fondu len podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu
- b) platby do fondu za balkóny, lodžie a terasy

§ 10 ods. 1, posledná veta znie: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy“.

#### **7. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**

§ 11 ods. 3: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; „ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do

bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním“.

### **8. Rozšírili možnosti písomného hlasovania.**

#### **1. Písomné hlasovanie**

**1.1. Prípady, kde absolútne nie je možné rozhodovať písomným hlasovaním:**

- a) v prípade zmluvy o výkone správy,
- b) zmluvy o spoločenstve.

Tu sa v oboch prípadoch vyžaduje rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov (§ 14 odsek 6).

**1.2. Právoplatnosť písomného hlasovania**

Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je vždy potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov, kde sa vyžaduje aj pri tejto forme hlasovania súhlas dvojtretinovej väčšiny (§ 14 ods. 3) všetkých vlastníkov t. j., keď sa písomne hlasuje:

- a) o úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
- b) o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
- c) o zmene formy výkonu správy, ak vlastníci vypovedajú zmluvu o výkone správy a zakladajú spoločenstvo vlastníkov bytov alebo naopak.

**1.3. Overovanie podpisu pri písomnom hlasovaní**

Pri potrebe dosiahnutia dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov v prípade, ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku (§ 14 ods. 3), podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť pí-

somné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad. Overenie podpisu sa pri písomnom hlasovaní týka jedine vtedy, keď je potrebné pre schválenie predmetu hlasovania súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov.

#### 1.4. Postup pri písomnom hlasovaní:

##### 1.4.1. Písomné hlasovanie vyhlasuje:

- správca,
- zástupca vlastníkov,
- predseda SVB.

##### 1.4.2. Informovanie vlastníkov

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov sedem dní vopred informovaní:

- o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať,
- o termíne hlasovania,
- o mieste hlasovania,
- o overovateľoch podpisov pri písomnom hlasovaní u prípadov, kde sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov (viď 1.2.),
- a to spôsobom v dome obvyklým.

##### 1.4.3. Obsah hlasovacieho lístka

Na hlasovacom lístku musí byť uvedený:

- deň konania hlasovania,
- meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, názov, číslo bytového domu,
- otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“.

##### 1.4.4. Neplatnosť hlasovacieho lístka

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor je hlas neplatný.

#### 1.5. Postup po vykonaní hlasovania

Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania, spôsobom v dome obvyklým.

##### 1.6. Neúspešné hlasovanie

V prípade neúspešného hlasovania (nebol dosiahnutý súhlas nadpolovičnej príp. dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov) musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Až po neúspešnom hlasovaní o predmete na schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení t.j. opätovné neúspešné prerokovanie bodu programu, môže sa písomné hlasovanie znovu zopakovať o tom istom bode.

##### 1.7. Práva prehlasovaného vlastníka

- prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov odo dňa hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
- pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

## 2. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov

### 2.1. Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje len vtedy, ak sa rozhoduje:

- o úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
- o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
- o zmene formy správy, ak vlastníci vypovedajú zmluvu o výkone správy a zakladajú spoločenstvo vlastníkov bytov alebo naopak.

### 2.2. Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vyžaduje vtedy, ak sa rozhoduje:

- o prijatí, zmene, zániku a o výpovedi zo zmluvy o výkone správy,
- o schválení návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona,
- o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome podľa § 16 ods. 3 a 4 zákona,
- o vzájomných právach a povinnostiach správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- o zásadách hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- o zásadách platenia úhrad za plnenia a hospodárenia s nimi,
- o zásadách určenia výšky platieb za správu.

### 2.3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí ak sa hlasuje o úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy správy, ak vlastníci vypovedajú zmluvu o výkone správy a zakladajú spoločenstvo vlastníkov bytov alebo naopak.

Zákon je účinný od 1.4.2010. SBD pristúpi k úpravám kalkulácií do fondu opráv a údržby od 1.1.2011, keď už budú zamerané všetky balkóny a lodžie v bytových domoch.

# Delenie celkových nákladov na vykurovanie podľa podlahovej plochy bytov a pomerových rozdeľovačov tepla

Dňa 15. 9. 2009 nadobudla účinnosť novelizovaná Vyhláška č. 358/2009 URSO, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla. Táto vyhláška, ktorá nahrádza pôvodnú Vyhlášku pod č. 630/2005 URSO, uvádza v §7, ods.10, v súlade so Zákonom č. 1982/1993 Z. z., možnosť odlišnej dohody vlastníkov bytov a nebytových priestorov od znenia §7, ods. 1 až ods. 9 samotnej Vyhlášky.

V tejto súvislosti si dovoľuje predložiť stanovisko SBD k uvedenej problematike s uvedením možným dopadom a súvislosťami a zároveň naše odporúčanie v tejto veci:

„Bytové domy realizované panelovou technológiou predstavujú jeden stavebný, kompaktný celok. V nich sa teplo šíri nielen sústavou vykurovania, ale aj výmenou medzi deliacimi stenami jednotlivých bytov. V pôvodnej Vyhláške č. 630 URSO z roku 2005, sa prestupy tepla medzi bytmi nepremietli dostatočným spôsobom. **Na naliehanie odbornej verejnosti sa pristúpilo k novelizácii Vyhlášky, kde pomer prerozdelenia nákladov zákonodarca stanovil 60% podľa podlahovej plochy bytov a 40% podľa pomerových rozdeľovačov tepla. Iný pomer musia vlastníci schváliť na schôdzi vlastníkov bytov.**

Nastala situácia, kedy samotnú metodiku rozpočítavania nákladov môžu schvaľovať samotní užívatelia bytov, tzn. tí ktorých sa výsledky rozúčtovania bytostne dotýkajú. Samozrejme každý z dotknutých má inú svoju východiskovú pozíciu podľa toho, či jeho bytová jednotka disponuje s okrajovou polohou v rámci bytového domu, alebo sa nachádza uprostred a je chránená ostatnými bytmi. Bez znalosti problematiky šírenia tepla, bez skúseností, len na základe subjektívneho názoru a pocitov, nemusí byť rozhodnutie vlastníkov vždy správne.

Obávame sa prípadov, kedy rozhodnutie o metodike, hodinu po začatí schôdze vlastníkov bytov v zmysle bytového zákona č. 182/1993, môže byť prijaté nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, môže vyvolať situáciu keď po obdržaní samotného vyúčtovania významná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov bude rozhor-

čená. Poškodení sa právom budú môcť obrátiť na kompetentný súd so žiadosťou o nápravu. Čoho následkom bude potreba dokladovania dôvodov, pre ktoré bolo prijaté odlišné rozhodnutie od platnej Vyhlášky č. 358/2009 Z. z., aké odborné výpočty, odporúčania primáli zúčastnených na poškodzujúcom rozhodnutí. Dovoľujeme si pripomenúť, že SBD Komárno ako správcovská organizácia, na každom fóre od začiatku doporučujeme držať sa ustanovenia Vyhlášky č. 358/2009 Z. z. t.j. neodchyľovať sa od delenia nákladov v pomere 60% ku 40% (práve pre vyššie uvedené dôvody).

Novela, pokiaľ sa týka percentuálneho delenia nákladov, bola krokom správnym smerom. Riešila zmiernenie dopadov nespravodlivého delenia nákladov práve v prípade bytov s nepriaznivou polohou.

Preto nedoporučujeme zotretie tohto pozitívneho smerovania návratom k litere pôvodnej vyhlášky a zotrvať na nespravodlivom delení nákladov resp. na veľmi podobnom percentuálnom delení. Tisíce a tisíce vyúčtovaní za predošlý kalendárny rok (na Slovensku), tisíce a tisíce neprávom poškodených vlastníkov (len za to, že nemali to šťastie si vylosovať iný byt, s lepšou polohou v dome a ostatní s výhodnou polohou ich v prípade metodiky prehlasovali), sú svedkami a dôkazom na neúmyselnú nespravodlivosť, ktorá bola zapríčinená nedomyslenou legislatívou.

Pritom delenie nákladov podľa novelizovanej Vyhlášky väčšiny vlastníkov sa dotkne len nepatrne, ale ostatným s nepriaznivou polohou bytu (tým, ktorí chránia byty uprostred) čiastočne vykompenzuje to, že na dosiahnutie tepelnej pohody v byte musia vynakladať oveľa väčšie náklady ako uprostred bytového domu. Tento pomer podľa odborných prepočtov a porovnávaní, ešte stále je vysoko aktivizujúci na šetrení energiou. Ešte stále robí pomerové rozdeľovače tepla opodstatnenými.

V prípade sporov vzniknutých z titulu odchýlky od Vyhlášky č. 358/2009 URSO, hlavne §7, ods. 1, tieto správa riešiť nebude a prípadné vzniknuté náklady (súdne spory) budú uplatnené v konkrétnom bytovom dome.“

## Správa bytov

**K 31. 12. 2009 má družstvo 5 409 členov (z toho 124 nebývajúcich).**

**V roku 2009 sa členská základňa zvýšila o 2 nových členov.**

**K 31. 12. 2009 družstvo spravovalo 5 977 bytov v 269 bytových domoch.**

**Vo vlastníctve družstva je už len 443 bytov. V roku 2009 bolo prevedených do osobného vlastníctva 49 bytov.**

# Vyúčtovanie elektriky za rok 2009

V Informačnom spravodaji č. 1/2010 sme v článku o vyúčtovaní nákladov za rok 2009 uviedli informácie o príčinách vysokých nákladov a s tým spojených nedoplatkov za elektrickú energiu odobratú v spoločných priestoroch bytových domov v roku 2009 (... v roku 2009 sa síce cena samotnej elektriny nezmenila, ale prudko narástli ostatné náklady a to za distribúciu, za straty, za systémové služby, za prevádzku systému a hlavne pravidelné mesačné poplatky za odber (elektrometer) a za rezervovanú kapacitu (ističe). Z celkových nákladov tvorí cena samotnej elektriny asi 11% až 35%. ... Nárast celkových nákladov na spoločnú elektrinu v jednotlivých bytových domov sa oproti roku 2008 zvýšil o dvoj až desaťnásobok! Náklady na elektrinu za všetky bytové domy v správe SBD boli v roku 2008 vo výške 120 096,91€ a v roku 2009 už vo výške 243 513,90 €, čo je viac ako dvojnásobok.) Po doručení vyúčtovania nákladov sa napriek informácii poskytnutej aj zástupcom vlastníkov stala elektrická energia spoločných priestorov najviac reklamovanou položkou. Pokiaľ sa ešte k problematike vrátíme, chceme uviesť nasledovné informácie:

- bytové družstevníctvo cestou SZBD už v roku 2009 po vydaní nových cenníkov ZSE upozorňovalo na nekorektnosť určenia ceny za distribúciu elektriny, najmä položku rezervovaná kapacita,

- názory odberateľskej sféry neboli Úradom pre reguláciu sieťových odvetví akceptované,
- SBD Komárno problematiku cien elektriny v spoločných priestoroch bytových domov medializovalo (denníky SME, Hospodárske noviny, televízia Markíza, národnostné vysielanie Slovenského rozhlasu),
- viedli sme korešpondenciu zo ZSE, a.s.,
- ďalšie bytové družstvá sa snažili o zmenu cestou ÚRSO, jednania však boli bezúspešné,
- žiadna iná distribučná spoločnosť na Slovensku (SSE, VSE) nezvýšila drasticky poplatky za distribúciu,
- po vyčerpaní všetkých možností sme sa rozhodli pre riešenie súdnou cestou a v týchto dňoch v spolupráci so SZBD Bratislava pripravujeme žalobu na ZSE, a.s. vo veci cien za distribúciu,
- zhromaždenie delegátov členských družstiev SZBD konané 26. 5. 2010 prijalo petíciu adresovanú NR SR so žiadosťou o definovanie pojmu domácnosť vo vzťahu k zákonu o energetike, resp. tepelnej energetike (práve rôzna definícia domácnosti v bytovom dome podľa dvoch rôznych zákonov spôsobila/umožnila vznik problému s cenou elektriky zabezpečovanej bytovým domom cestou správcu).

K zníženiu nákladov na elektrinu spoločných priestorov, resp. distribúciu je možné urobiť nasledovné kroky:

- v spolupráci so správcom prehodnotiť inštalovanú tzv. rezervovanú kapacitu ističov,
- v prípade predimenzovania objednať výmenu ističov za nižšie hodnoty,
- prehodnotiť, a to najmä v domoch bez výťahov počet fáz – prechod z troch fáz na jednu,
- prehodnotiť počet elektromerov v domoch – opakovane sme na poradách zástupcov vlastníkov navrhovali zlučovanie odberov, najmä v malých domoch,
- zmeniť svietidlá v spoločných priestoroch – inštalovať senzorové svietidlá.

Odborní zamestnanci správcu sú zástupcom vlastníkov v danej problematike k dispozícii na konzultácie a návrh krokov vedúcich k zníženiu platieb za tzv. rezervovanú kapacitu a stálych platieb za elektromer.

Upozorňujeme, že zmeny nesmú byť živelné, ale kroky musia byť na základe objednávok bytových domov koordinované správcom, pri dodržaní platnej energetickej legislatívy a technických noriem. Vybavenie žiadosti môže trvať aj niekoľko týždňov, nakoľko po schválení výmeny ističov od ZSE a následnej výmeny ističov za schválené je nutné aj podpísať novú zmluvu/dodatok s ČEZ o dodávke elektrickej energie.

## HAVARIJNÁ SLUŽBA

SBD Komárno ako vlastníka a správcu zabezpečuje havarijnú službu na rozvodoch vody, plynu, kanalizácii, TÚV a ÚK v mimopracovnom čase v pracovných dňoch, sobotu, nedeľu a počas sviatkov.

Upozorňujeme, že za haváriu považujeme len tie prípady, keď porucha na rozvodoch ohrozuje prevádzku v časti domu, alebo hrozí škoda na majetku. Zapchatý odtok v byte z WC, umývadla alebo kuchynského drezu teda haváriou nie je.

Touto cestou si dovoľujeme požiadať obyvateľov, aby nahlasovali len skutočné havárie a nenechávali ich odstránenie na piatok a sobotu.

**Sviatky, soboty, nedele: 7.00 – 21.00 hod.**

**Pracovné dni: 15.00 – 21.00 hod.**

<i>Druh havarijnej služby</i>	<i>Službu zabezpečuje</i>	<i>Telefón</i>
<b>Voda, kanalizácia</b>	SBD Komárno.....	0908 539 682
<b>Plynové zariadenia v domoch</b>	SBD Komárno.....	7700 175
<b>Výťahy</b>	ELVY, s.r.o. Komárno .....	0905 600 639
<b>Elektrická energia</b>	ZSE Komárno .....	0850 111 555
<b>Plyn</b>	SPP Komárno .....	7720 278, 0850 111 727
<b>Voda - Komárno</b>	7.00-18.00 – KOMVAK Komárno.....	7704 485, 486, 487
	mimopracovný čas: ČOV.....	7704 435, 0905 354 549
	vodáreň.....	7732 418
<b>Voda - Hurbanovo</b>	MVaK, s.r.o. Hurbanovo .....	7602 717, 0905 400 412
<b>Voda – ostatné lokality</b>	ZVS Komárno .....	7700 592, 93, 94
<b>Teplo a TÚV Komárno</b>	COM – therm, s.r.o. Komárno .....	0908 617 825, 0908 616 019
<b>Teplo a TÚV Kolárovo</b>	KOLBYT, s.r.o. Kolárovo .....	7771 687, 7771 503
<b>Teplo a TÚV Hurbanovo</b>	Bytkomfort Nové Zámky .....	6426 307, 0902 965 020
<b>Vrátnica SBD Zimná 16</b>	SBD Komárno, pracovné dni (od 7.00–18.00 hod.) .....	7700 175, 7700 176, 7700 177

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

**INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO ©**

**Vydáva SBD Komárno • Tlač: PRINT-K Komárno • Len pre vnútrodružstevnú potrebu. • Nepredajné!**  
Kopírovanie alebo rozširovanie ktorejkoľvek časti spravodaja sa povoľuje výhradne so súhlasom SBD Komárno!