

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

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

č. 2
2017

PRÍHOVOR RIADITEĽA

Vážení bývajúci,

toto číslo informačného spravodaja využívame na to, aby sme Vám poskytli potrebné informácie k záveru roka, ale aj čiastočný odpočet našej práce na obnove a znižovaní energetickej náročnosti prevádzky bytových domov, vymáhaní nedoplatkov, správe bytov v roku 2017, načrtli predstavy o tom, ako by mal vyzeráť rok 2018, a poskytli ďalšie, podľa nás potrebné informácie.

V roku 2017 sme ako správca zabezpečili všetky povinné revízie vyhradených technických zariadení (elektrina, plyn, výťahy) ako i všetky potrebné/predpísané kontroly komínov, požiarnych rozvodov, hydrantov, hasiacich prístrojov.

Boli vykonané technické prehliadky všetkých bytových domov a vo forme plánu opráv na rok 2018 boli vlastníkom odporúčané riešenia.

Bolo ukončené prijímanie platieb za plnenia a vyplácanie preplatkov z vyúčtovania nákladov v pokladni družstva.

Po prvý krát bola vlastníkom daná komplexná správa o činnosti správcu.

V roku 2017 bolo družstvo v súlade s platnou legislatívou zapísané do zoznamu správcov bytových domov v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 246 /2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

Predstavenstvo družstva schválilo v septembri 2017 prechod na nový informačný systém, ktorého úlohou bude, po jeho implementácii, zlepšiť fungovanie jednotlivých pracovísk správcu a urýchlenie vybavovania požiadaviek klientov. O pripravách píšeme podrobnejšie vo vnútri spravodaja.

Aké úlohy nás čakajú v roku 2018?

- zaviesť nový informačný systém,
- vyhotoviť vyúčtovanie nákladov za rok 2017 už v novom informačnom systéme, v záujme ochrany riadne platiacich klientov pokračovať vo vymáhaní nedoplatkov,
- skvalitniť správu bytov a domov,
- naďalej zlepšovať komunikáciu s klientmi/vlastníkmi aj nájomníkmi bytov,
- zlepšovať komunikáciu so zástupcami vlastníkov,
- pokračovať v tradícii účasti na schôdzkach vlastníkov,
- pokračovať v obnove bytových domov, ich technického vybavenia, znižovaní energetickej náročnosti,
- zlepšovať okolie domov, životné prostredie,
- v oblasti bezpečnosti bývania vykonávať alebo zabezpečovať naďalej všetky potrebné činnosti požadované v súvislosti s vyhradenými technickými zariadeniami,
- preferovať zavádzanie a budovanie nových meracích systémov s diaľkovými odpočtami za účelom správneho rozpočítania nákladov na energiu a vodu,
- projektovo pripraviť a realizovať klientske centrum v záujme vybavenia potrieb klientov na jednom mieste.

Venujte preto, prosím, chvíľu Vášho času a pozornosti informáciám, ktoré Vám ponúkame.

Ing. Michal Piterka
predseda predstavenstva, riaditeľ

Vážení bývajúci,
touto cestou Vám v mene
predstavenstva, kontrolnej komisie
ako i zamestnancov družstva ďakujem
za Vašu dôveru počas roka 2017.
Dovoľte mi zaželať Vám všetkým
príjemné prežitie Vianočných sviatkov
v kruhu svojich najbližších
a veľa zdravia
a šťastia v novom roku.



ODPOČTY URČENÝCH MERADIEL A ROZDEĽOVAČOV ZA ROK 2017

Druh meradla	Odpočet vykoná	Vstup do bytu	Termín odpočtu	Účel odpočtu
Domové vodomery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2017	kontrolný
Domové elektromery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2017	kontrolný
Domové merače tepla	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2017	kontrolný
Domové merače teplej vody	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2017	kontrolný
Bytové vodomery studenej a teplej vody bez diaľkového odpočtu- domy s CZT	Zástupca vlastníkov, resp. odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2017	pre vyúčtovanie r. 2017
Bytové vodomery studenej a teplej vody s diaľkovým odpočtom – domy s CZT	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2017	pre vyúčtovanie r. 2017
Bytové vodomery studenej vody bez diaľkového odpočtu – domy bez CZT	Zástupca vlastníkov /odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2017	pre vyúčtovanie r. 2017
Bytové vodomery studenej vody s diaľkovým odpočtom – domy bez CZT	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2017	pre vyúčtovanie r. 2017
Odparovacie pomerové rozdeľovače tepla	Odpočtová služba Techem	áno	po 1. 1. 2018	pre vyúčtovanie r. 2017
Elektronické pomerové rozdeľovače Twintech optica	Odpočtová služba Techem	áno	po 1. 1. 2018	pre vyúčtovanie r. 2017
Elektronické pomerové rozdeľovače Data III	Odpočtová služba Techem	nie	po 1. 1. 2018	pre vyúčtovanie r. 2017

Odovzdanie odpočtov správcovi: od štvrtka 4. januára do stredy 10. januára 2018

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 spôsobom a v termínoch daných 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. 2018, 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 všetci 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)**.

UPOZORNENIE

Upozorňujeme, že všetky osoby vykonávajúce odpočty sú oprávnenými osobami v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a pre vlastníkov a nájomníkov je v §11 ods. 3 zákona daná povinnosť, ktorú na tomto mieste citujeme:

„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 vlastníci bytu alebo nebytového priestoru neumožní napožiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.“

VYÚČTOVANIE NÁKLADOV ZA ROK 2016 JE ZA NAMI

Nezopakujme pre rok 2017 jeho chyby...

Považujeme za dôležité poobhliadnuť sa za jeho priebehom. Vyúčtovania boli doručené do každého spravovaného bytu riadne a včas. Samozrejme až na malé výnimky, ak niekto nepovažuje za potrebné mať u správcu nahlásenú kontaktnú adresu v prípade, že sa zdržuje niekde inde. V období určenom na reklamácie vyúčtovania sme zaznamenali osem reklamácií, ktoré boli dôsledne prešetrené a v prípade opodstatnenia, bola vykonaná náprava. Jednalo sa v prevažnej miere o chybné rozpočítané náklady na teplú vodu, ktoré, ako vieme, tvoria značnú časť celkových nákladov za byt.

Dôvodov na vzniknutú chybu bolo niekoľko, od znepriístupnenia merača cez chybné odčítanie až po omyl pri zápise údajov.

Dôsledkov bolo tiež nemálo, kontrolný odpočet zamestnancom družstva s vyhotovením fotodokumentácie, prepracovanie vyúčtovania pre celý bytový dom, znovu doručenie opravného vyúčtovania a vysvetľovanie chápavým i takým, ktorí pochopiť nechcú.

Je potrebné si uvedomiť, že celkové náklady na spotrebovanú teplú vodu sú pre bytový dom dané, vyúčtovaním sa rozdeľujú medzi jednotlivé byty v dome a ak je v niektorom byte započítaný neoprávnene vysoký náklad, vzniknutý na základe chybného údajov, ostatní vlastníci majú neoprávnene nízky náklad a ten je, bohužiaľ, potrebné dorovnať.

Podľa platných predpisov je správca v takom prípade povinný vyhotoviť opravné vyúčtovanie pre celý bytový dom. Naozaj nepríjemné situácie nastali, keď prišli reklamácie po vrátení preplatkov. V týchto prípadoch, reklamácie sme vedeli riešiť až v júli a to pripísaním dobropisu resp. ťarchopisu na osobné konto vlastníkov bytov, s tým, že takto vzniknutý nedoplatok sa nebude penalizovať.

Spolu s vami sme v niekoľkých prípadoch boli svedkami neprimeraného správania sa niektorých našich spoluobčanov vo forme osočovania susedov, zástupcu vlastníka či zamestnancov správcu.

Náklady na spotrebu tepla a vody v domácnostiach každoročne stúpajú. V priemernom byte predstavujú až 70% podiel na celkových nákladoch na byt. Je to významná položka rodinného rozpočtu pre väčšinu z nás, je preto dôležité venovať zvýšenú pozornosť meraniu a zdokumentovaniu spotreby. Odporúčaním správcu je inštalovanie meračov s diaľkovým odpočtom, kedy nastáva minimalizácia už spomínaných chýb.

Pri vodomeroch s diaľkovým odpočtom sa prietok vody cez mechanickú časť merača bez dotykov zaznamenáva a spotreba sa ukladá do pamäte v presne určených intervaloch.

Získané údaje sa pri odpočte prenášajú vďaka rádiovkej technológii priamo do prenosného mikropočítača servisného pracovníka, ktorý pri odpočtoch spotreby nevstupuje do bytov.

Základné znaky:

- odpočet spotrieb sa vykonáva bez vstupu do bytov
- história spotreby v dvojtýždňových intervaloch počas celého roka
- kontrola smeru prietoku zabraňujúca ovplyvneniu prístroja
- odolnosť voči mechanickej a magnetickej manipulácii
- batéria zaisťuje chod vysielacieho modulu min. 11 rokov

Mnohí z vás už pristúpili k výmene meračov s diaľkovým odpočtom a s potešením konštatujeme, že je ich stále viac a viac. V tých bytoch, kam ešte príde odpočtár zaznamenať údaje, buďte, prosím, dôslední, skontrolujte stav merača aj údaj, ktorý potvrdzujete svojím podpisom. V prípade, že sa nezdržujete doma, zabezpečte, aby sa stav vášho merača dostal včas k správcovi, resp. zástupcovi vlastníkov napríklad aj odfotením meračov. Predídeme tak mnohým nepríjemnostiam, ktoré potom následne len zhoršujú už i tak komplikované medziľudské vzťahy.

ZMENA INFORMAČNÉHO SYSTEMU

Za účelom skvalitnenia našich služieb, dosiahnutia vyššej spokojnosti našich klientov prijalo vedenie družstva rozhodnutie o zavedení nového informačného systému spoločnosti ANASOFT APR, spol. s r.o. Bratislava. V súčasnej dobe sa začala implementácia informačného softvéru, ktorý je špecializovaný na správu bytov, je komplexným riešením pre všetky oblasti činnosti družstva od správy bytov, cez činnosť údržby, až po účtovníctvo. Jeho zavedením sledujeme nutnosť lepšie vyhovieť požiadavkám rýchlo sa vyvíjajúcej doby, prispôbenie našich výstupov modernejším technológiám v kvalitnejšom dizajne. Prepojenie jednotlivých modulov softvéru v budúcnosti umožní efektívnejšie pracovné postupy a prispôbi sa pružnejšiemu vybavovaniu stránok či už pri osobnom kontakte alebo prostredníctvom internetu. Jednou z výhod nového systému je zjednodušené zasielanie emailov či sms správ, čím by sme mohli zabezpečiť vašu informovanosť. Samozrejme, len v prípade, že nám potrebné kontakty oznámite.

Zavedenie nového informačného systému je proces zložitý, neľahký. Bude nutné zvýšiť pracovné nasadenie každého jedného zamestnanca pri osvojovaní si nového programu, kontrole, doplnení spracovávaných dát, ako aj pri zmene našich pracovných postupov, ku ktorým zákonite dôjde. Súčas-

ne so zavádzaním nového systému bude družstvo samozrejme zabezpečovať všetky bežné činnosti ako aj vyúčtovanie nákladov za rok 2017 a s ním spojené procesy. V záujme toho, aby zamestnanci mali dostatok priestoru na zvládnutie plánovaných prác, vedenie družstva dočasne, až do odvolania, upravuje stránkové dni a **ruší úradné hodiny vo štvrtok s platnosťou od 1.1.2018.**

Zároveň si dovoľujeme informovať obyvateľov tzv. malých domov (domy nenapojené na CZT), že termín vyúčtovania nákladov bude po zavedení informačného systému zjednotený s veľkými domami, čo znamená, že vyúčtovanie bude vyhotovené v jednotnom termíne, ktorým je máj 2018.

Za pochopenie a podporu vám všetkým srdečne ďakujeme.

ÚRADNÉ HODINY SBD KOMÁRNO

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

ZÁKONNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov je významným prostriedkom na vysporiadanie všetkých pohľadávok v prospech ostatných spoluvlastníkov 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 a 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 katastrí 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 pri tom oprávnený podať návrh na zápis tohto záložného práva do katastra nehnuteľností 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 Vašej nehnuteľnosti 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. (Viac o inštitúte zákonného záložného práva sme písali v IS 1/2016, pozrite www.sbdkn.sk)

BYTOVÉ DOMY – INFORMÁCIE A KONTAKTY NA VLASTNÍKOV BYTOV

V dnešnej dynamickej dobe je komunikácia veľmi dôležitý činiteľ. To platí všade, samozrejme aj v oblasti správy bytov a nebytových priestorov, v dobrom alebo zlom. Správna a včas podaná informácia môže predísť stresu, nervozite, dohadom a zbytočným telefonátom.

SBD Komárno Vás týmto chce požiadať o zaslanie kontaktných údajov v nižšie uvedenom rozsahu za účelom vybudovania databázy, ktorá by slúžila na včasné a efektívne vyrozumieanie našich klientov, napr. o vynechaní platby „nájomného“, plánovanom prerušení dodávky elektrickej energie, plánovanom prerušení dodávky tepla, havárii, výmene meradiel, poruche výťahu, ...

Prosíme preto, aby ste na špeciálne na tento účel dočasne zriadenú mailovú adresu:

sbd.komarno@gmail.com

zaslali svoje údaje v členení: Meno, Priezvisko, Kmeňové číslo – máte ho uvedené na Kalkulácii platieb alebo Vyúčtovaní nákladov, e-mail, číslo telefónu alebo mobilného telefónu.

Poskytnuté údaje budú slúžiť výlučne pre potreby správcu popísané vyššie, nebudú poskytnuté tretím osobám. Požiadavka správcu je plne v súlade s ustanovením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 9, ods. 3 – citujeme:

“Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. ...”

V bytových domoch je vhodné vedieť/mať kontakty na osoby, ktoré majú kľúče od bytov, a to pre prípad, že vlastník bytu je odcestovaný, v nemocnici a pod.

PRENAJÍMATE BYT?

Ak prenájimate svoj byt, sledujete užívateľské správanie svojich podnájomníkov?

Zo skúseností našich klientov môžeme povedať, že v prípade vydania bytu do podnájmu dochádza k prudkému nárastu spotreby tepla na vykurovanie, spotreby studenej vody a spotreby teplej vody. Podnájomník si často povie, že on predsa platí a nejaká spotreba/užívateľské správanie ho nemusí vôbec zaujímať. Sú byty, v ktorých sa podnájomníci v bytoch (!vašich bytoch!) vymenia aj niekoľkokrát za rok. Ak vlastník bytu pravidelne nekontroluje ich správanie, spotrebu najmä teplej vody, pri vyúčtovaní (ktoré prichádza v máji nasledujúceho roku a podnájomník je dávno preč) prichádza k nepríjemnému zisteniu o skutočnej spotrebe a teda nákladoch, ktoré je nutné zaplatiť vlastníku bytu.

Naše odporúčanie: ak prenájimate svoj byt, aspoň jedenkrát za mesiac skontrolujte vodomery vo Vašom byte, porovnajete si spotrebu/odhadované náklady s predpisom a v prípade potreby usmeríte svojich podnájomníkov.

AKO POUŽÍVAŤ TERMOSTATICKÉ HLAVICE

Termostatické hlavice ventilov radiátorov sú už dnes pre všetky domácnosti samozrejmosťou, ktorá dokáže ušetriť až tretinu nákladov na teplo. Na týchto jednoduchých zariadeniach, ktoré spájajú potrubie s radiátorom, dokážeme pomocou stupnice nastaviť teplotu v miestnosti presne podľa našich preferencií. Reguláciu teploty vykonávame uzatváraním alebo otvorením ventilu.

Z hľadiska správneho nastavenia ventilu sú to stupne 4 až 5, ktoré by mali zabezpečiť optimálnu teplotu.

V prípade neprítomnosti v byte je vhodné/potrebné nastaviť stupeň číslo 3. Ak používate termostatické hlavice správne, predĺžite životnosť ventilov inštalovaných na radiátoroch.

Po skončení vykurovania, nastavte termostatické hlavice na najvyšší stupeň. Otvorením ventilu sa znižuje jeho opotrebenie a tým pádom zvyšuje životnosť.

RÔZNE

1. Dĺžoby

Dĺžoby za užívanie bytov ku dňu 31.10.2017 boli v celkovej výške 330 765 €. Okrem dĺžob sú na účtoch bytových domov aj preplatky vo výške 140 519 €. Oproti rovnakému obdobiu roka 2016 sa dĺžoba v roku 2017 znížila o 48 530 €.

2. Vymáhanie nedoplatkov

Ku dňu 31.10.2017 bolo družstvo nútené podať žaloby na dlžníkov v 45 prípadoch, exekúcie v 21 prípadoch a zapísať zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov v 63 prípadoch. Mimosúdny vymáhaním sa v cca 26 prípadoch podarilo vymôcť sumu 14 138 €

3. Zverejňovanie neplatičov v domoch

Ako jednu z foriem vymáhania nedoplatkov začalo družstvo využívať zákonnú možnosť zverejňovanie neplatičov s dlhom nad 500 € v priestoroch bytového domu. K 31.10.2017 dosiahla touto formou vymoženie pohľadávka v cca 37 prípadoch celkovú sumu 47 619 €.

4. Podiely z hospodárskeho výsledku

V auguste 2017 boli zaúčtované podiely na hospodárskom výsledku družstva za rok 2016 všetkým bývajúcim členom družstva k 31.12.2016 v hodnote 3,70 €/bývajúcim člen na osobné kontá.

5. Fond obnovy bytových domov

Stav a čerpanie Fondu obnovy bytových domov: základná suma vo fonde je 315 342,23 €. K 31.10.2017 sú ešte voľné finančné prostriedky fondu vo výške 89 599 €.

6. Vrátanie preplatkov formou poštových poukážok

Prvýkrát v tomto roku bolo vrátenie preplatkov z vyúčtovania realizované pre klientov bez bankového účtu formou poštových poukážok. Z 801 poukážok v 118 domoch ostalo neprevzatých 42 kusov, čo predstavuje cca 5% z celkového počtu.

7. Platenie prostredníctvom Coopkasa

Po ukončení prijímania zálohových platieb v pokladni družstva využíva možnosť platby formou Coopkasa v predajniach COOP Jednoty v priemere 650 vlastníkov bytov za mesiac. Platby prebiehajú bez komplikácií a včas.

8. Ponuka zasadaacej miestnosti SBD

Nadalej ponúkame možnosť uskutočniť schôdzu vlastníkov v zasadačke SBD Komárno, resp. na jednanie komisií pre výber zhotoviteľa, prípadne iné podujatia. Pri schôdzach v zasadačke nájomné neúčtujeme. Zároveň hľadáme možnosti uskutočniť schôdzu v blízkych školách, iných verejných budovách, resp. v pohostinných zariadeniach. Je to kultúrnejšie a vlastníci sa nemusia tlačiť vonku pred schodištom, alebo v pivniciach, hlavne pri väčšom množstve. Za prenájom sa však v týchto prípadoch platí.

OŠETROVANIE ZATEPLOVACÍCH SYSTÉMOV

V súčasnej dobe patrí zateplovanie obvodového pláštia k najrozšírenejšej obnove budov. Zateplovanie má tri hlavné významy, a to ochranu objektu pred poveternostnými vplyvmi, úsporu energií na vykurovanie a klimatizovanie vnútorných priestorov a zvýšenie estetickej hodnoty objektu. Vzhľadom na to, že jeho realizácia nebola lacná, treba ho udržiavať v dobrej kondícii. Pre dosiahnutie jeho predpokladanej životnosti je pravidelná kontrola a údržba absolútne nevyhnutná.

Opravy zateplovacieho systému

Opravy zateplovacieho systému sa vykonávajú podľa druhu a rozsahu poškodenia, od jednoduchých lokálnych opráv až po nátery celého systému. Akékoľvek poškodenie je nutné včas diagnostikovať a odstrániť, v opačnom prípade prerastie do závady, ktorá si vyžiada časovo aj finančne náročný zásah. Opravy sa vykonávajú pomocou horolezeckej techniky, v prípade rozsiahleho poškodenia je už potrebné lešenie.

K závadám zateplovacieho systému patrí:

- poškodenie vrchnej omietky poveternostnými vplyvmi
- mechanické poškodenie vrchnej omietky
- poškodenie zateplovacieho systému vtáctvom
- znečistenie fasády
- výskyt rias a plesní na fasáde

Na odstránenie každej z týchto závad existuje technologický postup, v niektorých prípadoch aj viacero možností.

Poškodenie vrchnej omietky

Vrchná omietka zateplovacieho systému slúži na ochranu celej jeho skladby. Jej hrúbka je len cca 2 mm, pričom hrá najdôležitejšiu úlohu pri ochrane objektu. S akýmkoľvek poškodením vrchnej omietky začínajú všetky problémy. Pri jej dlhodobom poškodení môžeme s určitou spoľahlivosťou počítať aj s poškodením ostatných vrstiev systému, ktoré nedokážu účinne odolávať poveternostným vplyvom. Poškodenie začína vlasovými trhlinami, ktorými preniká vlhkosť, časom sa začne omietka odúvať a nakoniec opadá. Príčinou tohto poškodenia je nedostatočná starostlivosť o ňu. Pri včasnej diagnostike tohto problému na odstránenie závady postačuje aplikovať náterovú hmotu, ktorá presieťuje vlasové trhliny a vytvorí novú ochrannú vrstvu.

V prípade, že poškodenie došlo do štádia, kedy už dochádza k odlupovaniu omietky, je nutné buď, poškodené miesta lokálne vyspraviť a následne aplikovať náterovú hmotu na celý objekt, alebo poškodenú časť, či celý objekt po odstránení uvoľnených častí, nanovo prearmovať sklotextilnou mriežkou a omietnuť. Prvá možnosť je určite finančne menej nákladná, avšak viditeľné stopy lokálnych opráv nepriaznivo vplyvajú na estetickú stránku. Druhá možnosť vzhľadom na svoj rozsah už vyžaduje použitie lešenia a je samozrejme aj finančne nákladnejšia.

Poškodenie vtáctvom

Poškodenie tohto druhu sa týka len zateplovacích systémov, kde bol použitý ako izolačný materiál polystyrén. Poškodenie spočíva vo vyhlbení kruhového otvoru vtáctvom, v priemere cca 10 cm a vo vybudovaní hniezda v izolačnom materiáli o veľkosti cca 1 m². Problémom tohto poškodenia je zatekanie dažďovej vody do hniezda a postupné zvetrávanie celého zateplovacieho systému. Oprava je veľmi jednoduchá, spočíva v uzavretí otvoru, v prearmovaní sklotextilnou mriežkou a v omietnutí poškodeného miesta. Opravy sa vykonávajú až po opustení hniezda.

Znečistenie fasády

Dôvodom tejto závady môže byť: „umelecké výkony sprejerov“, použitie lacných a nekvalitných omietok bez samočistiacich schopností, alebo sa objekt nachádza v blízkosti frekventovaných cestných komunikácií, pri staveniskách, poliach a pod. Znečistenie fasád prichádza aj s vekom zateplovacích systémov, čo môžeme pozorovať na štitových stenách bytových domov, ktoré boli zateplené ako prvé. Táto záhada nemá len estetický charakter, znečistenie znižuje paropriepustnosť systému, čo má vplyv na samotnú jeho funkčnosť. Ďalším problémom je, že znečistenie v štruktúre omietky tvorí živnú pôdu pre mikroorganizmy, ktoré vo vhodnom prostredí tvoria základ pre vznik rias a plesní na fasáde. Odstránenie tejto závady je jednoduché a finančne nenáročné, spočíva vo vysokotlakovom čistení a v aplikácii náterovej hmoty. Oprava sa vykonáva náterovou hmotou na báze silikónu so samočistiacimi schopnosťami, veľmi nízkym difúznym odporom (nenaruší paropriepustnosť systému) a vysokou farebnou stálosťou (až 10 rokov).

Výskyt rias a plesní na fasáde

Výskyt rias a plesní na fasáde zateplených objektov je založený čisto na prírodných princípoch a stretávame sa s ním všade okolo nás. Všetko začína mikroorganizmami (baktériami) šírených vzduchom, ktoré sa uchytia na fasáde. Pokiaľ tam nájdú vhodné podmienky pre život, začnú sa rozmnožovať, vytvárať kolónie a živnú pôdu pre druhovo vyššie organizmy. Je to prirodzený kolobeh, ktorý v prírode existuje. Vhodnými podmienkami sú svetlo (bez UV žiarenia), vlhkosť, minerálne látky a oxid uhličitý. Tieto vhodné podmienky sa najčastejšie nachádzajú na fasádach orientovaných na severnú, severozápadnú a severovýchodnú stranu, na náveterných stenách, kde je väčšie riziko hnaných dažďov. Dôvodom týchto vhodných podmienok je nedostatok priameho slnečného žiarenia a samotná izolačná schopnosť zateplovacieho systému. Slnečné žiarenie nevysušuje fasádu, čo znamená, že fasáda ostáva dlhšie mokrá. V chladnom období zas dochádza k ochladzovaniu až premrzaniu povrchovej úpravy (výstužná vrstva, omietka), čo znamená, že ak teplota povrchovej úpravy klesne pod teplotu rosného bodu okolitého prostredia, dochádza na nej ku kondenzácii vodných pár, teda opäť k zvyšovaniu vlhkosti.

Čím je izolačná vrstva hrubšia, tým je tento efekt väčší (izolačná vrstva bráni prestupu tepla von z objektu a tým zabraňuje vysušovaniu fasády). Toto je presne dôvod, prečo sa pred zateplovaním nikde na objektoch riasy ani plesne nevyskytovali.

Ďalším dôležitým faktorom výskytu rias a plesní na fasáde je prítomnosť zelene v tesnej blízkosti objektu. Zo zelene sa na fasádu dostávajú spóry rôznych mikroorganizmov. Rastliny zvyšujú relatívnu vlhkosť okolitého vzduchu, zabraňuje prenikaniu slnečného žiarenia, ktoré tak nedokáže presušať navlhnuté plochy a znižuje prúdenie vzduchu okolo fasády.

Ďalšími dôležitými faktormi pre usídlenie mikroorganizmov sú rôzne nečistoty a prach, ktoré sú pomocou vetra transportované na plochu fasády, kde sa veľmi ľahko uchytia v hrubej štruktúre povrchovej úpravy. Prachové častice a iné nečistoty usadené na fasáde znižujú rýchlosť odparovania vody a tým vytvárajú doslovne živnú pôdu pre usídlenie rias a plesní.

Môže sa zdať, že výskyt rias a plesní na fasáde je len estetický problém, čo však nie je pravda. Ďalším problémom je, že organizmy na fasáde narúšajú povrchovú úpravu (omietku) a tým znehodnocujú celý zateplovací systém.

Ako prevencia výskytu rias a plesní sa odporúča na zateplovanie používať len systém, kde je ako izolant použitá minerálna vlna (veľmi nízky difúzný odpor) a na povrchovú úpravu omietky na báze silikónu, alebo silikátu so samočistiacimi schopnosťami.

Odstraňovanie závady

Na odstránenie rias a plesní z fasády zatepleného objektu je nutné použiť systém na to určený. Odstraňovanie spočíva v aplikácii likvidátora plesní, ktorého úlohou je zahubiť všetky riasy a plesne a následne vo vysokotlakovom čistení. Na takto pripravenú fasádu aplikujeme protiplesňový penetračný základ, po ňom protiplesňovú sanačnú náterovú hmotu v dvoch vrstvách.

Takto aplikovaný protiplesňový systém zabráni opätovnej tvorbe plesní a rias, pretože obsahuje najpokrokovejšie biocídne látky, ktoré ničia široké spektrum plesní, rias a machov, ďalej obsahuje minimálny podiel organických zložiek, ktoré sú živnou pôdou pre mikroorganizmy.

Ako povrchová úprava sa používa náterová hmotu na báze silikónu, s veľmi nízkym difúznym odporom a samočistiacimi schopnosťami. Aplikáciou náterovej hmoty sa zároveň čiastočne vyhladí povrchová štruktúra omietky, čo má za následok menšie zachytávanie nečistôt a prachu, ktoré sú živnou pôdou pre mikroorganizmy.

Nezabúdajme na údržbu fasád južných stien, ktoré si tiež vyžadujú starostlivosť.

CENY TEPLA 2015 – 2017 PRE DOMÁCNOSŤ (bez DPH)

Rok	Vz (€/kWh)	Fz (€/kW)	Rozhodnutie ÚRSO č.
COM-therm Komárno, lokalita Komárno			
2015	0,0692	154,3147	0083/2015/T
2016	0,0653	157,6480	0036/2016/T
2017	0,0566	168,5746	0232/2107/T
KOLBYT Kolárovo, lokalita Kolárovo			
2015	0,0604	115,8440	0023/2015/T
2016	0,0506	115,8440	0023/2016/T
2017	0,0444	115,6784	0065/2017/T
BYTKOMFORT Nové Zámky, lokalita Hurbanovo			
2015	0,0542	169,4682	0104/2015/T
2016	0,0508	169,4682	0020/2016/T
2017	0,0463	163,9910	0038/2017/T

Plné znenie rozhodnutí: www.urso.gov.sk

SERVIS POMEROVÝCH ROZDEĽOVAČOV TEPLA

Servis pomerových rozdeľovačov tepla (odparovacích aj elektronických prístrojov) na vykurovacích telesách (radiátoroch) vykonáva výlučne servisná služba firmy Techem, pobočka Nové Zámky. Pri poškodení, spadnutí prístroja, po výmene radiátora a podobne, je potrebné obrátiť sa, priamo na pobočku firmy Techem v Nových Zámkoch na tel. č. +421 35 6420424.

NAHLASOVANIE OPRÁV

Plánované opravy na aktuálny kalendárny rok je potrebné prerokovať na schôdzi vlastníkov bytov a odsúhlasiť dodávateľa a cenovú kalkuláciu, následne vypísať externú objednávku – ak je konkrétny dodávateľ vybraný vlastníckmi, zaslať cenovú ponuku a uviesť dodávateľa na objednávku. (tlačivo objednávka je dostupné aj na www.sbdkn.sk). Pri objednávaní prác v bytoch môže objednávať práce len vlastník bytu resp. osoba, ktorá má uzavretú zmluvu o užívaní bytu s bytovým družstvom. Nie podnájomník!

NAHLASOVANIE POŠKODENIA SKIEL VÝŤAHOV

Rozbité sklo na výťahových dverách (bez ohľadu na príčinu rozbitia alebo poškodenia) predstavuje vysoké nebezpečenstvo pre okoloidúcich obyvateľov, najmä deti, pre ktoré môže byť pokušením, aby do otvoru niečo strčili, a môže dôjsť k nešťastiu či už mimo výťahovej šachty, alebo v šachte, ak dôjde k zachyteniu pohybujúcej sa kabíny. Prosíme a vyzývame týmto všetkých obyvateľov, aby v prípade zistenia závažného poškodenia alebo rozbitia skla na výťahových dverách okamžite volali výťahársku firmu, zamestnanci ktorej vykonajú potrebné opatrenia na zabezpečenie výťahovej šachty a následnú urýchlenú výmenu zasklenia.

Telefónne číslo na výťahárov je na každých výťahových dverách a v každej kabíne: 0905 600 639.



Brigita Grotterová – G.B. upratovacie služby KOMÁRNO

*Kvalitné služby za korektné ceny,
dlhoročná skúsenosť.*

Kontakt: 0903 231 044

**11 rokov zabezpečujeme pravidelné
upratovanie v bytových domoch.**

**Jedná sa o upratovanie spoločných
priestorov vrátane výťahu, schodiska
a vstupných priestorov.**

VÝZNAMNE OBNOVENÉ BYTOVÉ DOMY V SPRÁVE SBD V ROKU 2017:

Bytový dom	Zdroje financovania obnovy
Komenského 36 - 40, Komárno	ŠFRB
Komenského 26 – 34, Komárno	FOBD SBD + ŠFRB
Vnútoraná okružná 63 – 67, Komárno	ŠFRB
Damjanichova 9 – 11, Komárno – zateplenie strechy	Vlastné zdroje
Záhradnícka 5, Komárno	PSS + ŠFRB
Odborárov 52 – 60, Komárno	PSS + ŠFRB
Košická 2 – 6, Komárno	PSS
Bratislavská 38, Zlatná na Ostrove	PSS
Eötvösa 43, Komárno	PSS + ŠFRB
Komenského č. 16, Nesvady	Vlastné prostriedky FPUO+FOBD SBD
Karla Nagya 30 – 32, Komárno	Vlastné prostriedky FPUO + FOBD SBD
Gen. Klapku 26 – 30, Komárno – zateplenie strechy	Vlastné prostriedky FPUO

VÝZNAMNÁ OBNOVA DOMOV V SPRÁVE SBD PRIPRAVOVANÁ NA ROK 2018:

Bytový dom	Zdroje financovania obnovy
Brnenské námestie č. 14, Kolárovo	PSS+ŠFRB – pokračovanie prác z r. 2017
Eötvösa 50 – 52, Komárno	ŠFRB – pokračovanie prác r. 2017
Eötvösa 38 – 42, Komárno	ŠFRB
Vodná 23 – 27, Komárno	ŠFRB
Lodná 8 – 12, Komárno	PSS + ŠFRB
Hrnčiarska 5 – 7, Komárno	PSS + ŠFRB
Malá Jarková 48, Komárno	PSS + ŠFRB
Zimná 1, Komárno	PSS + ŠFRB
M. R. Štefánika 2 – 3 – 4 – 5, Komárno	PSS + ŠFRB
Fesztyho 12, Hurbanovo	PSS
Biskupa Királya 18 – 24, Komárno	ŠFRB
Gen. Klapku 26 – 30, Komárno – zateplenie strechy	Vlastné prostriedky FPUO

CELOZÁVODNÁ DOVOLENKA ZAMESTNANCOV SBD

27. až 29. december 2017

Posledný pracovný deň pred dovolenkou bude piatok 22. december 2017,
prvý pracovný deň po dovolenke bude utorok, 2. január 2018.

Počas dovolenky bude zabezpečená výlučne havarijná služba

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

<i>Druh havarijnej služby</i>	<i>Službu zabezpečuje</i>	<i>Telefón</i>
Voda, kanalizácia	SBD Komárno.....	0908 539 682
Plynové zariadenia v domoch	SBD Komárno.....	035 / 7700 177
Výťahy	ELVY, s.r.o. Komárno.....	0905 600 639
Elektrická energia	Západoslovenská distribučná, a. s.	0800 111 567
Plyn	SPP Komárno	0850 111 727
Voda - Komárno	KOMVAK Komárno – 7.00 -15.00	0907 775 792,035 / 7731 073,035 / 3214 000
	mimopracovný čas: ČOV.....	035 / 3214 081, 0905 354 549
Voda - Hurbanovo	MVaK, s.r.o. Hurbanovo.....	035 / 7602 717, 0905 400 412
Voda – ostatné lokality	ZVS Komárno	035 / 792 26 01, 035 / 792 26 33
Teplota a TV Komárno	COM – therm, s.r.o. Komárno	0908 617 825, 0908 616 019
Teplota a TV Kolárovo	KOLBYT, s.r.o. Kolárovo	035 / 777 5230, 035 / 7771 503
Teplota a TV Hurbanovo	Bytkomfort Nové Zámky.....	0800 11 33 11
	(obsluha, auto)	0902 965 020
Vrátnica SBD Komárno, Zimná 16	SBD Komárno, 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 vnútrodomácnostnú potrebu. • Nepredajné!

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