

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

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

1
č. 1
2013

Vážení vlastníci bytov, členovia bytového družstva!

SBD vydáva už skoro dvadsať rokov družstevný Informačný spravodaj. Články do spravodaja zabezpečujú resp. píšú vo svojom voľnom čase zamestnanci družstva. Musia mať preštudované zákony, vyhlášky, odborné články atď. Vždy sa snažia, aby v spravodaji boli aktuálne právne informácie, informácie zo života v bytových domoch, o celkovom stave družstva a upozorňujú na vzniknuté problémy. Snažia sa vysvetľovať ako postupovať pri určitých činnostiach domu (napr. pri zatepľovaní) aby dodržiavanie zákonných predpisov bolo úplnou samozrejmosťou a výsledný efekt bol porovnateľný s práním užívateľov. Z úsporých dôvodov tento rok vydáme len dve čísla Informačného spravodaja, teraz a ďalšie číslo na jeseň. Tak ako po minulé roky ho doplníme o reklamy firiem, aby náklady boli čo najnižšie. Počet výtlačkov, okolo 6000, neznižujeme.

Ing. Peter Seemann
predseda predstavenstva SBD

Zhromaždenie delegátov

Predstavenstvo SBD Komárno zvoláva v zmysle čl. 43 Stanov SBD Komárno na deň 15. 5. 2013 (streda) o 16.00 hod. do jedálne Univerzity J. Selyeho v Komárne Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Komárno s týmto predbežným programom:

1. Otvorenie a schválenie programu ZD
2. Voľba komisií
3. Správa mandátovej komisie
4. Výročná správa o činnosti SBD a predstavenstva SBD a vyhodnotenie plnenia uznesení ZD za rok 2012
5. Schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a správa o činnosti Kontrolnej komisie SBD za rok 2012
6. Hospodársky výsledok SBD za rok 2012 a návrh jeho rozdelenia
7. Informácia o rozpočte SBD na rok 2013 schváleným Predstavenstvom SBD Komárno
8. Diskusia
9. Uznesenie
10. Záver

Zhromaždenie delegátov je najvyšší orgán SBD Komárno a preto je účasť každého zvoleného delegáta alebo náhradníka na Zhromaždení delegátov povinná.

Schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a členov SBD v bytových domoch

SBD Komárno v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Zmluvy o výkone správy a Stanov SBD Komárno zvoláva od 25. 3. 2013 do 21. 4. 2013 členské schôdze a schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe SBD Komárno s týmto odporúčaným programom:

1. Otvorenie
2. Voľba overovateľov zápisnice a určenie zapisovateľa
3. Správa o činnosti samosprávy domu v roku 2012
4. Stav a čerpanie fondu prevádzky, opráv a údržby v roku 2012
5. Informácia o technickom stave domu a odsúhlasenie opráv spoločných častí a zariadení domu v roku 2013
6. Voľba delegáta na Zhromaždenie delegátov 2013 (len pre členov družstva)
7. Vyúčtovanie a odsúhlasenie finančnej hotovosti pre drobné nákupy
8. Diskusia – (napr. odmeny zástupcu vlastníkov, pripoistenie domu, zvýšenie FÚO a iné)
9. Záver

Zvlášť budú organizované porady zástupcov vlastníkov organizovaných družstvom v dňoch: 18. 3. 2013 v Kolárovo, 19. 3. 2013 v Hurbanove a 20. 3. 2013 v Komárne.

Zástupcovia vlastníkov na týchto poradách dostanú:

- pozvánky na schôdze vlastníkov a členov SBD s doporučeným programom schôdze
- vzor zápisnice
- účtovný výpis stavu a čerpania prostriedkov z FPÚO bytového domu za rok 2012
- výkaz o stave platenia zálohových platieb k 28. 2. 2013
- stav FPÚO a stav skutočných finančných prostriedkov na účte bytového domu
- ďalšie doklady a informácie potrebné pre schôdzu vlastníkov a členov družstva.
- Informačný spravodaj SBD Komárno č. 1/2013

Účasť vlastníkov bytov a členov družstva na schôdzi vlastníkov bytov je vo vlastnom záujme a zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinná a nevyhnutná. Zástupcovia vlastníkov sú povinní v zmysle príkazných zmlúv odovzdať zápisnice na družstvo do 26. 4. 2013.

Nedoplatky užívateľov bytov v roku 2012

Celkové dlžoby užívateľov bytov koncom rokov:

2007	165 056 €	2010	295 352 €
2008	145 874 €	2011	311 515 €
2009	270 983 €	2012	351 041 €

Užívateľia bytov sa právom pýtajú čo robí družstvo voči neplatičom. Družstvo robí všetko to čo mu ukladá Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Stanovy družstva. Za celý rok bolo zaslaných viac ako 800 upomienok. V roku 2012 bolo podaných 129 žalôb na Okres-

ný súd (o 49 viac ako v roku 2011) a 46 exekúcií (o 20 viac ako v roku 2011). Dražobné spoločnosti predali na dražbe 14 bytov. Podaných bolo na Okresný súd v Komárne 7 žiadostí o vydanie rozkazu na vypratanie bytu. V jednom prípade aj došlo k vyprataniu bytu (Martovce). Bolo zriadených 167 zákonných záložných práv v prospech vlastníkov bytov. Predstavenstvo SBD schválilo výpovede z nájmu v 9 prípadoch a zrušilo výpovede z nájmu v 11 prípadoch s tým, že nájomcovia uhradili dlžobu a družstvo previedlo nájomný byt do ich osobného vlastníctva.

Predstavenstvo vylúčilo 25 členov družstva z členstva v družstve (o 13 viac ako v r. 2011) v zmysle Stanov družstva z dôvodu vysokých nedoplatkov a neplatenia tzv. nájomného.

Podľa zverejnených informácií správca nemôže informovať (a teda ani zástupca vlastníkov bytov) vlastníkov bytov na schôdzi vlastníkov bytov o výške prípadnej dlžoby ich spolubývajúcich (ustanovenia zákona o ochrane osobných údajov).

Prevody bytov do osobného vlastníctva

V majetku družstva ku dňu 31.12.2012 zostalo ešte 316 bytov. Vlni bolo prevedených 41 bytov do osobného vlastníctva. Keďže nájomných bytov vo vlastníctve družstva zostalo už veľmi málo, žiadame členov družstva, posledných nájomníkov, aby si podali žiadosť o prevod bytov do osobného vlastníctva, aby sme už konečne ukončili prevody bytov do osobného vlastníctva.

Problémy, ktoré vytvárajú dlhujúci užívatelia

Celková dlžoba užívateľov bytov na konci roka bola 351.041,- €. Už neraz sme upozorňovali, že môže sa stať, že budú problémy s uhrádzaním mesačných faktúr za poskytované služby od dodávateľov. Tak sa aj stalo. Vznikli problémy s uhrádzaním mesačných faktúr za dodávku tepla (v Komárne na Košickej ul. č. 26, 28, 30, a na ul. Selyeho 13, 15, 17). Na Košickej ul. faktúra nebola dodnes uhradená a bude zúčtovaná pri celoročnej fakturácii dodávateľa tepla. V Bátorových Kosihách nebola včas uhradená faktúra za plyn, v Imeli nebola včas uhradená faktúra za elektrinu a vodu. SBD Komárno vyzýva a žiada všetkých dlhujúcich aby

uhradili svoje dlžoby a neohrozovali bezpečné a riadne bývanie riadne platiacich užívateľov bytov. To platí aj pre tých, čo majú drobné dlžoby, hlavne v malých domoch. Predpokladáme, že situácia sa ešte zhorší hlavne na dedinách v domoch od štyroch do dvanásť bytov. V zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca zodpovedný za úhrady len do výšky finančných prostriedkov na bankovom účte jednotlivých bytových domov. Nie je možný presun prostriedkov medzi účtami bytových domov. Za každý takýto problém si môžu užívatelia bytov v bytovom dome sami.

Inventúra členskej základne

Družstvo v zmysle Obchodného zákonníka a Stanov družstva vykonalo v roku 2012 inventúru členskej základne. Ku dňu 31. 12. 2011 malo družstvo 5124 členov (aj viacnásobných), ktorým po Zhromaždení delegátov na základe uznesenia delegátov bolo vyplatené spolu 26.199,38 €, t.j. každý člen družstva dostal podiel na hospodárskom výsledku vo výške 5,11 €, ktorý mu bol pripísaný na osobné konto. Koncom roka pokračovala inventúra členskej základne, kde sa zisťovali viac násobní členovia, ktorým zo zákona členstvá splynuli do jedného členstva. Po tejto inventúre ku dňu 31. 12. 2012 má družstvo 4898 členov. Tým členom, ktorým splynuli členstvá do jedného bude členský vklad za ďalšie členstvá vrátený. Členský vklad je po prevode bytu 16,60. €.

Zmluvy o výkone správy

V minulom roku na schôdzach vlastníkov sa schvaľovali nové zmluvy o výkone správy. Tieto zmluvy správca predložil vlastníkom bytov v dobrom úmysle pretože už nezodpovedali skutočnému stavu dnešnej doby vzhľadom na neustále menenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zodpovedne môžeme prehlásiť, že predložené zmluvy sú z pohľadu vlastníkov bytov oveľa výhodnejšie ako predošlé. Ved' napr. len zmluvné pokuty sa v zmysle zákona znižujú päťnásobne. Preto je udivujúce, že v 19 bytových domoch tieto zmluvy neschválili a nepodpísali. Celkove bolo schválených a podpísaných Zmlúv o výkone správy v 255 bytových domoch. Každý vlastník v dome dostal jednu zmluvu.

Nepredložili zmluvy o výkone správy:

Komárno:	Jazerná č. 17, 19, 21 Dunajské nábrežie č. 40, 42, 44, 46 Damjanichova č. 5, 7 Biskupa Királyja č. 43, 45 Svätoondrejská č. 11
Bátorové Kosihy:	Modranská č. 107 Družstevná 613
Imeľ: č. 841	
Hurbanovo:	Festyho č. 5, 7, 17, 19 Novozámocká č. 13, 15
Nesvady:	Komenského č. 22, 28 Aňala č. 1711, 1712
Kolárovo:	Brnenské námestie č. 6 Veľký ostrov č. 42
Zlatná na ostrove:	Bratislavská č. 125 Horná Zlatná č. 3

Cenotvorba a vyúčtovanie tepla za rok 2012

V čase vydania tohto spravodaja pripravuje správca vyúčtovanie nákladov na jednotlivé domy. V roku 2012 nedošlo v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi k zásadnejšej zmene predpisov regulujúcich cenotvorbu.

Cenotvorbe tepla sme sa vyčerpávajúco venovali v IS 1/2010, tam zverejnené informácie platia aj pre vyúčtovanie roku 2012.

Vyhláškou č. 219/2011 Z. z v znení vyhl. 170/2012 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike úrad umožňuje rozdeliť oprávnené fixné náklady a primeraný zisk na dodávku tepla podľa skutočne dodaného tep-

la. SBD toto ustanovenie uvítalo ako spravodlivejšie a objektívne zohľadňujúce zateplenie, alebo vykonanie iných opatrení vedúcich k zníženiu spotreby tepla. So všetkými tromi výrobcami tepla (COM – therm Komárno, Kolbyt Kolárovo a Bytkomfort Nové Zámky) sme dosiahli dohodu o prerozdelení oprávnených fixných nákladov a primeraného zisku na dodávku tepla podľa skutočne dodaného tepla v roku 2012.

Rozpočítanie nákladov na jednotlivé byty bude vykonané podľa Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mies-

te, pravidiel rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla, v znení Vyhlášky ÚRSO č. 358/2009 Z. z.

Podľa tejto novely vyhlášky základná zložka nákladov na teplo, ktorá sa rozpočíta podľa plochy bytov v dome predstavuje 60 %. Spotrebná zložka nákladov na teplo, ktorá sa rozpočíta podľa pomerových rozdeľovačov tepla predstavuje 40 %.

Vo vyúčtovaní sa objavujú ako jednotky spotreby tepla kWh, kWh/m² a kWh/m³, tak ako to bolo už vo vyúčtovaní nákladov za roky 2009 až 2011.

Niektoré ekonomické informácie za rok 2012 a 2013

1. Hospodársky výsledok družstva za rok 2012 pred zdanením je vo výške 64.393,- € (je nižší o 40.607,- € oproti roku 2011).

2. Upozorňujeme vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len VB a NP), že výšku predavku do fondu opráv a údržby určia VB a NP aspoň na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Týka sa to hlavne žiadostí o úvery zo štátnych fondov, kde je podmienka preukázania dostatočnej tvorby fondu jeden rok vopred. (viď článok o návrhu zákona o ŠFRB).

3. Stav fondov údržby a opráv k 31. 1. 2013: počet bytových domov 279, počet bytov a NP 6 053, mesačná tvorba fondov 148.635,78 €, tvorba na m² 0,390 € (za rok sa zvýšila o 0,012 €/m²).

4. Úpravy Kalkulácie o niekoľko centov alebo desiatky centov je správca povinný uskutočniť a zaslať VB a NP. Nežiadajte preto, aby sa úpravy kompenzovali z inej položky, pretože tam budú chýbať v celku bytovému domu. Nastavte si trvalý príkaz o niečo viac, resp. zaokrúhlite na celé eurá. Rozdiel môžete raz za určité obdobie „doplatiť“ aj v pokladni družstva dopredu. Vyhnete sa tak zbytočnému chodeniu do banky a finančným nákladom.

5. Nežiadajte o zníženie platieb z dôvodu neobývaných bytov. Každému dodávateľovi hradí

správca z účtu bytového domu zálohy na dodávky médií vo výške a podľa počtu osôb, aké boli známe k 1. 1. bežného roka. **Dodávatelia neprihladajú na zmeny počas roku a tak sa môže stať (aj sa stáva), že bytový dom nemá dostatok finančných prostriedkov na účte.**

6. Žiadame VB a NP, aby sa schôdzkach vlastníkov odsúhlasili pripojenie zodpovednosti vlastníkov za škody spôsobené tretím osobám a krízové poistenie. Jedná sa iba o sumu **2,- €/byť/rok**. Zatiaľ je pripojená asi štvrtina bytových domov, čo je veľmi málo. Vyhnete sa tak množstvu problémov pri likvidácii poistných udalostí.

9. Na zabezpečenie prípadných pohľadávok majú ostatní vlastníci bytov v dome zo zákona zriadené zákonné záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome.

10. Na to, aby záložné právo bolo v súlade so zákonom, musí byť vznik aj zánik záložného práva zapísaný do katastra nehnuteľností. Žiadame vlastníkov, aby o tomto zákonom predpise a povinnosti správcu zbytočne nepolemizovali.

11. V novembri 2012 bol všetkým členom družstva záúčtovaný podiel z hospodárskeho výsledku družstva za rok 2011 v hodnote 5,11 € na člena. Táto suma je na osobnom konte člena.

Odmeny zástupcom vlastníkov bytov

O zásadných zmenách v odmeňovaní zástupcov vlastníkov sme písali v IS č. 1/2011. Upresňujeme teraz o ďalšie nové skutočnosti, aby nedochádzalo k zbytočným nedorozumeniam. Odmena zástupcu vlastníkov je závislá činnosť s nepravidelným príjmom. Zamestnanec je zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej VB a NP).

Zamestnávateľom sú VB a NP v príslušnom dome. Družstvo je platiteľom (sprostredkovateľom) na vyplatenie odmeny a zodpovedné za odvádzanie poistného a príspevkov a daní do ZP, SP a DÚ za zamestnanca a zamestnávateľa.

Z tejto činnosti – odmeny - sa platia príslušné poistné a príspevky a daň z príjmu zamestnanca (zástupcu) a príslušné poistné a príspevky za zamestnávateľa (VB a NP). **Teda všetky náklady spojené s touto činnosťou hradia VB a NP.**

Príklad: vlastníci schválili (schvália) odmenu zástupcovi 1,- €/byť/mesiac.

1. Táto odmena (1,- €/byť/mesiac) je brutto odmena a zníži sa zástupcovi o :

4 % na poistné do zdravotných poisťovní,

4 % o príspevkov na dôchodkové poistenie

3 % o príspevkov na invalidné poistenie

19 % o daň z príjmu

spolu: 30 %

2. Táto odmena (1,- €/byť/mesiac) sa v Kalkulácii (vlastníkom) zvýši o:

10 % na poistné do zdravotných poisťovní

14 % o príspevkov na dôchodkové poistenie

3 % o príspevkov na invalidné poistenie

4,75 % o príspevkov na rezervný fond solidarity

spolu: 31,75 %

Zástupca vlastníkov dostane ako čistú odmenu z 1,- € 0,70 € a vlastníci zaplatia v Kalkulácii 1,32 €.

Žiadame všetkých VB a NP, aby tieto skutočnosti brali do úvahy pri schvaľovaní odmien a svojich zástupcov primerane ohodnotili.

Družstvo odporúča schváliť odmeny zástupcom vlastníkov do 1,60 €/byť/mesiac brutto z dôvodov, že činnosť zástupcu nechce už pomaly nikto vykonávať, zástupca má vlastné výdavky na telefón, na dopravu, na papiere, počítač, internet, tlačiareň, organizuje schôdze a stará sa o opravu a údržbu domu. Vykonáva aj činnosti, ktoré by vlastníci museli platiť z fondu údržby a opráv, napr. odpočty určených meradiel a pod.

Do zápisníc zo schôdzky vlastníkov žiadame jednoznačne uviesť "... vlastníci schvaľujú odmenu zástupcovi vlastníkov vo výške €/byť/mesiac brutto, plus poistné a príspevky do ZP a SP zamestnávateľa." Všetky iné "spôsoby" určenia výšky odmeny vyvolajú len nedorozumenie a nepochopenie aj u vlastníkov, tak aj na družstve.

Položka odmeny zástupcov sa bude vyúčtovať každý rok v ročnom vyúčtovaní zálohových platieb z dôvodu, že môžu nastať zákonné zmeny vo výške poistného a príspevkov do ZP a SP výške daní z príjmov.

Upozorňujeme zástupcov vlastníkov na povinnosť nahlasovania každej zmeny daňovníka (zástupcu), hlavne na postavenie (pracovný pomer) zástupcu. V septembri príslušného roku zašle družstvo zástupcom písomnú žiadosť o vyplnenie, resp. spresnenie a dodanie údajov a podkladov (názov zdravotnej poisťovne, dôchodca, predčasný dôchodca, invalidný dôchodca, nezamestnaný a pod.).

Uvedomujeme si, že uvedenými zákonnými zmenami sa zvýšili náklady všetkých vlastníkov a niektorí zástupcovia vlastníkov boli znevýhodnení, hlavne predčasní dôchodcovia a nezamestnaní zástupcovia. Preto sme sa oficiálne obrátili na SZBD Bratislava, na Finančné riaditeľstvo Banská Bystrica, na Ministerstvo financií, na MPSVaR a na VŠZP Bratislava so žiadosťou o výklad.

Rozdiely ktoré vznikli sumou z Kalkulácie a sumou vyplatenou zástupcom a sumou poistného a príspevkov do ZP a SP za zamestnávateľa budú za roky 2011 a 2012 vysporiadané z FPÚO bytových domov.

Vyúčtovanie zálohových platieb za rok 2012 a úprava Kalkulácií v roku 2013

Vyúčtovanie zálohových platieb za rok 2012 v bytových domoch s lokálnym kúrením odovzdalo družstvo na poradiach predsedov v dňoch od 18. 3. do 20. 3. 2013. Domy, ktoré do týchto termínov neboli ešte z rôznych dôvodov spracované, dostanú vyúčtovanie prostredníctvom svojho zástupcu ihneď po dokončení.

Vyúčtovanie bytových domov s diaľkovým kúrením spracuje družstvo najneskôr do 31. 5. 2013 a vyúčtovanie bude odovzdané prostredníctvom Vašich zástupcov.

Vo vyúčtovaní za rok 2012 nedošlo k zákonným zmenám, dôjde iba k zmenám, ktoré si odsúhlasili vlastníci bytov.

K úpravám Kalkulácií dôjde vo všetkých bytoch len od 1. 7. 2013 (zmena príspevku na správu o percento inflácie za rok 2012 vo výške 3,6 % a zmena v položke odmeny zástupcom vlastníkov, kde upravíme výšku percenta odvodov za vlastníkov z 37% na 31,75%). Ostatné zmeny budú individuálne, napr. podľa výsledkov vyúčtovania, rozhodnutí vlastníkov zo schôdzky VB a NP a pod.

Vyúčtovanie bytových domov s diaľkovým kúrením bude zaslané cez zástupcov samospráv najneskôr do zákonom stanoveného termínu do 31. 5.

1. Kam siaha história firmy a ako vznikla?

Firma Marián Martiš MPM vznikla 4.4.2001 mojím osamostatnením a začatím vlastnej podnikateľskej činnosti v oblasti zateplovania a stavebných prác. Od toho času sme zrealizovali celý rad kompletných rekonštrukcií administratívnych budov, bytových priestorov a rodinných domov. V roku 2010 firma prešla reštrukturalizáciou a inováciou pod novou značkou MPM - STAV, s.r.o. Šaľa.

Dovolím si tvrdiť, že za obdobie 12-ročného pôsobenia sa kvalita našich prác dostala na vysokú úroveň, čoho dôkazom je aj účasť na výstavisku Incheba CONECO 2012 v súťaži " Zateplíť s Fortieľom", kde firma Weber.Therm Terranova pozvala len 10 firiem z celého Slovenska.

Je dôležité povedať, že v súčasnosti je na trhu len málo firiem, ktoré svoju činnosť datujú na obdobie dlhšie ako 10 rokov, čo môže spôsobovať určité ťažkosti pri riešení možných reklamácií. S firmou MPM - STAV, s.r.o. Šaľa našim klientom garantujeme záruku 6 rokov na všetky vykonávané stavebné a zateplovacie práce a záruku 10 rokov na všetky použité stavebné materiály.



Marián Martiš - konateľ firmy

2. Ako sa snažíte skvalitňovať svoju činnosť a komunikáciu s klientmi, resp. vlastníkmi bytov?

Dôležitým prvkom našej firmy sú aj korektné a priateľské medziľudské vzťahy na pracovisku, ktoré sa snažíme upevňovať rôznymi výhodami a akciami pre našich zamestnancov a ich rodiny. Ďalej kladieme dôraz na školenia a sústavné vzdelávanie všetkých zamestnancov, preto sa zúčastňujeme školení BOZP, rôznych školení organizovaných predajcami a distribútormi zateplovacích systémov, či školení pracovníkov vo výškach. Pracujeme s kvalitnými materiálmi, ktoré ponúka zateplovací a stavebný trh.

Naša niekoľko ročná spolupráca s renomovanými značkami ako sú Weber Terranova, Bek Baustoffe, Hilti, Stavmat IN, sú dostatočnou zárukou požadovanej kvality. Komunikáciu s klientmi vykonávajú naši technickí zástupcovia, ktorí vlastníkov bytov na prvotnej, resp. ďalších stretnutiach informujú o nasledovnom priebehu vykonávaných prác a zároveň sa snažia rešpektovať ich konkrétne požiadavky a podmienky. Sme radi, ak vlastníci, resp. zástupcovia vlastníkov bytov, zorganizujú schôdze, lebo tým zamedzujeme prípadným problémom a vieme odkomunikovať určité zmeny. Účastníkom týchto schôdz je aj stavebný dozor, ktorý stavbu od jeho začiatku kontroluje, čo tiež zabezpečuje kvalitu vykonávaných prác. Naša firma disponuje vlastným stavebným lešením, závesnými lávkami, stavebnými skladovými kontajnermi, ktoré využívame na skladovanie materiálu a nástrojov k práci. Podľa možnosti sa snažíme nevyužívať pivničné priestory bytového domu a čo najmenej zafažovať vlastníkov bytov počas stavebných prác.

3. Aké výhody viete poskytnúť svojim klientom?



Zateplenie byt.domu
Gen.Klapku 3,5 Komárno

Firma MPM - STAV, s.r.o. Šaľa svojim klientom ponúka kompletnú pomoc pri riešení otázky obnovy bytových domov. Naša činnosť začína obhliadkou objektu, vypracovaním rozpočtu, zhodnotením očakávaných budúcich prác, riešenie možností financovania až po realizáciu. Na vypracovanie projektu využívame našich skúsených projektantov. K realizácii vieme zabezpečiť aj kvalifikovaný stavebný dozor a tiež vieme poskytnúť pomoc pri vybavovaní úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, či iných úverov a dotácií. Naša činnosť po realizovaní prác končí preberaním stavby, pri ktorom sú predložené všetky potrebné certifikáty, revízne správy a ďalšie dokumenty ku kolaudácii stavby. Naším klientom ponúkame aj iné doplnkové služby, akými je napr. kamerový systém v cene vykonávaných prác, ktorý vlastníkom bytov zaručí bezpečie a určitú ochranu obnovy bytového domu.

Na koniec je dôležité povedať, že naša firma zaviedla systém riadenia kvality ISO 9001:2008, OHSAS 18001:2007, ISO 14001:2004 , čo zaručuje kvalitu prác, postupov a serióznosť pre samotných vlastníkov bytov a firiem.



Kvalita, spoľahlivosť a ideálne riešenie najbližšie k vám.



Hlavnou činnosťou spoločnosti Absolon, s.r.o. je kompletná rekonštrukcia plochých striech. Rekonštrukcie spočívajú v tepelnej izolácii, hydroizolácii strechy, detailových riešení a v dodávke a montáži krytov na strechu. Všetky strechy sú posudzované osobitne nakoľko každá z nich má iné stavebné predpoklady a nie v poslednom rade je potrebné zosúladiť realizačné predpoklady s požiadavkami zákazníka. Pred každou aplikáciou sú vykonané odtrhové skúšky na kotviaci materiáli, aby sa predišlo neskorším problémom vplyvu poveternostných podmienok. Po ukončení prác hlavný technik spoločnosti FATRA-IZOLFA a.s. ktorý je výhradným distribútorom izolačných fólií na Slovensku vykoná kontrolu prevedených prác a aplikácie systému na základe čoho vyhotoví protokolárny zápis a vystaví záručný list od výrobcu. Ako doplnok ponúkame kontrolu tesnosti spojov pomocou elektroiskrovej skúšky ktorej výsledok je protokolárne potvrdený. Záručná doba na aplikované systémy je 10 rokov. V rámci montážnych spoločností systémami FATRAFOL je spoločnosť Absolon, s.r.o. jednou z najväčších aplikačných spoločností na Slovensku. Svoju pozíciu na trhu vďačí najmä kvalite aplikovaných materiálov a kvalite prevedených prác a taktiež svedomitým prístupom ktorý je smerovaný k spokojnosti zákazníka. Kmeňový zamestnanec spoločnosti sú pravidelne preškolovaní aby získali stále nové vedomosti v obore.

Popis použitých materiálov :

1. Fólie FATRAFOL :

Tieto hydroizolačné fólie sú zaraďované v stavebníctve medzi najkvalitnejšie materiály s vysokou životnosťou. Svedčí o tom aj ich doba aplikácie ktorá je preverená viac než 50 ročnou praxou. Nakoľko spoločnosť FATRA a.s. má vlastné vývojové laboratória a skúšobne dokáže po dlhé roky uspokojovať najvyššie nároky zákazníkov. Životnosť týchto materiálov je v rozmedzí 20 až 50 rokov.

2. Tepelné izolanty :

Rôznorodost' zabudovania tepelných izolantov je veľkej časti podmienené výpočtami projektantov. Najčastejšie aplikované sú : polystyrén, minerálna vlna a cementový polystyrén STYRCON.

Charakteristika poklopov :

Celokovový silný rám

Jednoduchá a rýchla montáž

Vonkajšia a vnútorná rukoväť

Kvalitná povrchová úprava

Zabezpečenie proti vyvráteniu krídla

Odfahčenie otváranie pomocou

teleskopov

Kryté pánty

Tepelná izolácia krídla

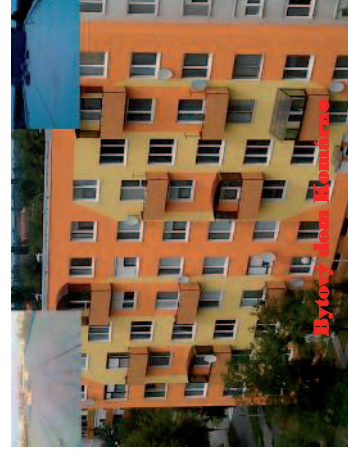
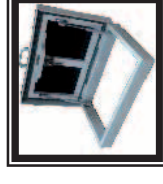
Záručná doba 5 rokov

Variety dodávaných modelov :

Presklený – Simple glass

Celokovový bez límca – Steel 1

Celokovový s límcom – Steel 2



Kontakt : Hadovská cesta 6, Komárno, tel.: 0908 / 138 520, email : absolon@absolon.sro.sk

DOVOLENKA 2013

Celozávodná dovolenka zamestnancov SBD Komárno je od 22. 7. 2013 do 2. 8. 2013. V týchto dňoch bude zabezpečená havarijná služba SBD.

Posledným pracovným dňom pred dovolenkou bude piatok, 19. 7. 2013, prvým pracovným dňom po dovolenke bude pondelok, 5. 8. 2013.

Pokladňa bude k dispozícii od utorka, 6. 8. 2013.

Zmena vlastníka odberného miesta elektriny a plynu

Zmena vlastníka odberného miesta elektriny a plynu pri zmene vlastníka/nájomníka bytu od 1. 9. 2012 má nové pravidlá. Od 1. 9. 2012 platí nový zákon o energetike, ktorý významne zasiahol aj do pravidiel dovtedy platných pri zmene vlastníka odberného miesta elektriny a plynu pri zmene vlastníka/nájomníka bytu.

Naša rada: je vhodné ak pôvodný vlastník odberného miesta elektriny a plynu v byte navštívi spolu s novým vlastníkom odberného miesta (bez ohľadu na to, či sa vo vzťahu k spôsobu užívania bytu jedná o vlastníka alebo nájomníka bytu) obchodné miesto a spo-

ločne urobia prepis odberného miesta na jeho nového vlastníka.

Neuvažované zrušenie odberného miesta (odhlásenie) zbytočne skomplikuje novému vlastníkovi jeho pripojenie do siete k odberu elektriny alebo plynu. V takomto prípade dodávateľ elektriny alebo plynu žiada revíziu správu (byt) a zaplataenie pripojovacích poplatkov, čím sa pripojenie bytu k odbernému miestu predraží a hlavne predĺži – aj tento krátky článok vznikol na základe poznatkov našich klientov, ktorí boli niekoľko dní bez energie potrebnej k riadnemu užívaniu bytu.

INFORMÁCIE O CENÁCH VODY PRE DOMÁCNOSŤ (bez DPH)

Voda	Vodné (€/m ³)	Stočné (€/m ³)	Rozhodnutie ÚRSO č.
KOMVaK Komárno			
2011	0,7635	0,7857	0120/2011/V
2012	0,9162	0,8643	0111/2012/V
2013	0,9162	0,8643	0147/2013/V
MsVaK Hurbanovo			
2011	0,7894	0,8630	0025/2011/V
2012	0,7814	0,8630	0024/2012/V
2013	0,7819	0,8921	0071/2013/V
ZSVS Nitra			
2011	1,0000	0,7685/0,8146	0103, 0177/2011/V
2012	1,0518	0,8302	0103/2012/V
2013	1,0581	0,8286	0119/2013/V

Plné znenie rozhodnutí nájdete na www.urso.gov.sk

INFORMÁCIE O CENÁCH TEPLA PRE DOMÁCNOSŤ (bez DPH)

Teplo	Vz (€/kWh)	Fz (€/kW)	Rozhodnutie ÚRSO č.
COM-therm Komárno, lokalita Komárno			
2011	0,0610/0,0610	117,8919	0021, 0423/2011/T
2012	0,0669	132,9581	0009/2012/T
2013	0,0696	142,8241	0131/2013/T
KOLBYT Kolárovo, lokalita Kolárovo			
2011	0,0573/0,0626	100,7572	0058, 0387/2011/T
2012	0,0657	111,8765	0008/2012/T
2013	0,0656	114,9644	0069/2013/T
BYTKOMFORT Nové Zámky, lokalita Hurbanovo			
2010	0,0474	111,0397	0138/2010/T
2011	0,0491/0,0520	141,8937	0111, 0389/2011/T
2012	0,0541	142,8114	0003/2012/T
2013	0,0529	158,0204	0101/2012/T

Plné znenie rozhodnutí nájdete na www.urso.gov.sk

Prenájom nebytových priestorov v Hurbanove

SBD Komárno ponúka do prenájmu nebytové priestory – kancelárie, sklady a garáže, nachádzajúce sa v administratívno – prevádzkovej budove patriacej SBD Komárno na ul. 1. mája č. 6 v Hurbanove. Objekt sa nachádza cca 300 m od železničnej stanice Hurbanovo, smerom k hlavnej ceste.

Kancelárie sa nachádzajú na poschodí administratívnej budovy, sklady v prízemí budovy. V súčasnosti sú voľné kancelárie na poschodí a sklady na prízemí.

Budova má vlastný zdroj vody, plynovú kotolňu a aj telefónnu prípojku.

Možné je parkovanie osobných aj nákladných vozidiel.

Úpravy priestorov budú možné po dohovore s vlastníkom.

Bližšie informácie:

035/77 00 175, Ing. Seemann, Ing. Piterka.

Prehliadka je možná po predchádzajúcom osobnom alebo telefonickom dohovore.



Obnova bytových domov v rokoch 2012 – 2013

V roku 2012 bola prostredníctvom správcu realizovaná obnova viacerých bytových domov, s dôrazom na výmenu rozvodov plynu, vody, teplej vody, kanalizácie, výmeny riadiacich jednotiek na výťahoch, zateplenia fasády, zateplenia striech, výmeny výplní otvorov.

Zateplené boli fasády na základe rozhodnutia vlastníkov bytov v nasledovných bytových domoch:

Rákocziho 26 – 28 – 30 Komárno – financovanie obnovy úverom z ČSOB stavebnej sporiteľne

Komenského 5 – 7 – 9 – 11 Komárno – financovanie obnovy úverom zo ŠFRB

Eötvösa 58 – 60 Komárno – financovanie obnovy úverom zo ŠFRB

Gazdovská 40 – 42 Komárno – financovanie obnovy úverom zo ŠFRB

Meštianska 22 – 24 Komárno – financovanie obnovy úverom zo ŠFRB

Brnenské námestie 5 Kolárovo – financovanie obnovy úverom z Prvej stavebnej sporiteľne

Eötvösa 30 – 32 Komárno (kompletizácia marec 2013) – financovanie obnovy úverom zo ŠFRB.

V roku 2013 plánujeme na základe rozhodnutia vlastníkov bytov zateplenie fasád bytových domov:

Námestie Kossutha 15 – 16 – 17 Komárno – podpísaná zmluva o úvere so ŠFRB

Gazdovská 12 – 14 – 16 – 18 Komárno – podpísaná zmluva o úvere so ŠFRB

Rákocziho 1 – 3 – 5 – 7 Komárno – podpísaná zmluva o úvere so ŠFRB

Palatínova 63 – 65 – 67 Komárno – podaná žiadosť o úver na ŠFRB

Ul. biskupa Királyja 19 – 21 Komárno – pripravované podanie žiadosti o úver na ŠFRB.

VLÁDNY NÁVRH ZÁKONA O ŠFRB – INFORMÁCIA

SBD Komárno ako správca Vašich bytových domov si Vás dovoľuje informovať o vládnom návrhu zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania, cez ktorý je možné získať pôžičky na obnovu bytových domov. Zákon by mal byť na jar 2013 schválený Národnou radou Slovenskej republiky a nadobudnúť platnosť dňom 1. 1. 2014.

Čiže žiadosti o pôžičky sa v roku 2014 budú podávať a posudzovať podľa nového zákona.

Na základe tohto návrhu podporu možno poskytnúť na účel - obnova bytovej budovy a to:

1. modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí a zariadení bytového domu (*výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla*).

2. odstránenie systémovej poruchy bytového domu.

3. stavebné úpravy existujúceho bytového domu, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu (*zníženie potreby tepla na vykurovanie min. o 35% oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred zateplením*).

Podpora sa poskytuje vo forme úveru a v rozsahu nasledovne:

1. modernizácia bytového domu

- *výťah* – úver vo výške 70% obstarávacej ceny, najviac 30.000,- € na výťah max. na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1%. Podpora sa poskytuje na výmenu alebo modernizáciu výťahu s preukázaním zhody určeného výrobku.

- *rozvody* – úver vo výške 80% obstarávacej ceny, max. 70,- €/m² podlahovej plochy bytu, max. na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 2%. Uvedená podpora sa neposkytuje na vybudovanie novej kotolne.

2. iná modernizácia – úver vo výške 50% obstarávacej ceny, max. 60,- €/m² podlahovej plochy bytu, max. na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 4% .

3. odstránenie systémovej poruchy bytového domu – úver vo výške 80% obstarávacej ceny, max. 70,- €/m² podlahovej plochy bytu, max. na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1% .

4. zateplenie bytovej budovy – úver vo výške 50% obstarávacej ceny, max. 70,- €/m² podlahovej plochy bytu, max. na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 3% .

Pod pojmom zatepľovacia plocha sa rozumie plocha stavebných konštrukcií (*obvodový plášť, strešný plášť otvorové konštrukcie*).

Žiadateľ o podporu musí preukázať schopnosť splácať splátky istiny úveru a úroky dohodnutých termínoch a zabezpečiť záväzky vyplývajúce z úveru (*doklad o tvorbe fondu prevádzky a údržby a opráv v bytovom dome za predchádzajúci kalendárny rok a ku dňu podania žiadosti*). Čerpanie podpory prebieha bezhotovostným prevodom z účtu v banke zriadeného fondom najneskôr do 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu.

Upozorňujeme však na nutnosť dostatočnej tvorby FPUO – vid' vyššie citovaný/podčiarknutý text z návrhu zákona, čo znamená nutnosť zvýšenia tvorby FPUO už od prvých mesiacov roku 2013.

V prípade záujmu o modernizáciu a vylepšenie tepelno-technických parametrov bytového domu doporučujeme zvolanie schôdze vlastníkov bytov a zvýšenie tvorby FPUO v čo najkratšom časovom horizonte. Podrobnejšie informácie poskytneme v prípade potreby na vopred dohodnutej konzultácii.

Správne vetranie bytu

1. Vlhko a teplo sú dvaja súperi. Buď budete mať v dome jedno, alebo druhé. Ak máte radi teplo, vetrajte každý deň aspoň 2 krát všetky miestnosti – často stačí aj 10 minút, najlepší je slabý príván 3 - 5 min. Ochladený vzduch sa od stien veľmi rýchlo zohreje.

2. Ak budete mať v dome vlhko, začnú sa množiť plesne. Toto platí najmä pre kuchyne, kúpeľne, špajzy, schody na povalu, ale aj pre pivničné priestory.

3. Keď varíte, používajte digestor s vyfukovaním pary von. Ak varíte dlhšie, aj troška pootvorte okno – vytvoríte nasávanie vzduchu, inak bude ventilátor odoberať teplý vzduch z miestnosti.

4. Ak sa v zime okná rosia, je treba vetrať. Vlhký vzduch veľmi dobre vedie teplo, preto sú tepelné straty aj niekoľko krát vyššie.

5. V zimnom období nenechávajte nikde trvale otvorené okno. Vyvetrajte a zaktvorte ho. Pozrite sa aj do špajzy, na toaletu aj do všetkých miestností v pivnici. Ak je niektoré okno vybité, zasklite ho.

6. Na všetkých oknách máte dvojité zasklenie? Ak nie, často nie je nutné vymeniť celé okno, stačí zmeniť zasklenie za dvojité.

7. Steny nevykurovaných miestností, ktoré susedia s vykurovanými ako sú špajzy, schodišťa na povalu a podobne zateplite.

8. Utesnite dvere do nevykurovaných miestností silikónovým tesnením. Nezabudnite aj na vchodové dvere a dvere z predsiene.

9. Zateplite dvere do nevykurovaných miestností. Zateplenie sa robí vždy zo studenej strany.

10. Najväčšie tepelné straty sú z kovových okien a dverí. Ak ich máte, čím skôr ich vymeňte za drevené alebo plastové.

11. Viete, že pred 30 rokmi sa okná zaskliavali veľmi tenkým sklom? Nie je výnimkou aj 2 alebo 3 mm tenké sklo. Takéto sklo veľmi dobre vedie teplo a zvyšuje tepelné straty pri jednoduchom zasklení až dvojnásobne.

12. Kovová zárubňa vchodových dverí spôsobuje veľké tepelné straty. Vymeňte ju čím skôr za drevenú alebo plastovú.

13. Skontrolujte si vchodové dvere, či sú z plného materiálu. Ak sú duté, čím skôr ich vymeňte alebo zateplite. (Ak budete vymieňať kovové zárubne, nevysekávajte ich, ale rozrežte na menšie kusy, ktoré ľahko vyberiete.)

14. Polystyrénové zateplenie nikdy nerobte z vnútornej strany, ale zvonka - zo studenej strany.

