

# INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

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

č. **1**  
**2018**

## 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 v správe bytov v roku 2018.

V roku 2018 sme ako správca zabezpečili všetky povinné revízie vyhradených technických zariadení (elektrina, plyn, výťahy) ako i všetky potrebné kontroly komínov, požiarnych rozvodov, hydrantov, hasiacich prístrojov.

Boli vykonané technické prehliadky všetkých bytových domov a vo forme plánu opráv na rok 2019 boli vlastníkom odporúčané riešenia.

Po ukončení prijímania platieb a vyplácania preplatkov z vyúčtovania nákladov v pokladni družstva v roku 2017 môžeme konštatovať, že v roku 2018 neboli žiadne problémy s platbami prostredníctvom Coop kasa, ani vrátením preplatkov prostredníctvom Slovenskej pošty.

Vlastníkom bola daná správa o činnosti správcu spracovaná v novom informačnom systéme, ktorého zavedenie bolo predstavenstvom schválené v septembri 2017. Prechod na nový systém postupne zlepšuje fungovanie jednotlivých pracovísk správcu.

V roku 2018 sme zaviedli nový informačný systém, vyhotovili vyúčtovanie nákladov za rok 2017 už v novom systéme, v záujme ochrany riadne platiacich klientov pokračovali vo vymáhaní nedoplatkov, skvalitnili správu bytov a domov. Zlepšila sa komunikácia s klientmi a so zástupcami vlastníkov, pokračovali sme v obnove bytových domov, ich technického vybavenia, znižovaní energetickej náročnosti, zlepšovaní okolia domov, životného prostredia. V oblasti bezpečnosti bývania sme vyko-

návali alebo zabezpečovali naďalej všetky potrebné činnosti požadované v súvislosti s vyhradenými technickými zariadeniami, zavádzali meracie systémy s diaľkovými odpočtami za účelom správneho rozpočítania nákladov na energiu a vodu.

Úloha projektovo pripraviť klientske centrum v záujme vybavenia potrieb klientov na jednom mieste prechádza do roku 2019.

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 2018. Dovoľte mi zaželať Vám všetkým príjemné prežitie Vianočných sviatkov v krahu svojich najbližších a veľa zdravia a šťastia v novom roku.*



# ODPOČTY URČENÝCH MERADIEL A ROZDEĽOVAČOV ZA ROK 2018

Druh meradla do bytu	Odpočet vykoná	Vstup do bytu	Termín odpočtu	Účel odpočtu
Domové vodomery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2018	kontrolný
Domové elektromery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2018	kontrolný
Domové merače tepla	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2018	kontrolný
Domové merače teplej vody	Zástupca vlastníkov	nie	k 31.12.2018	kontrolný
Bytové vodomery studenej a teplej vody bez diaľkového odpočtu – domy s CZT	Zástupca vlastníkov, resp. odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2018	pre vyúčtovanie r. 2018
Bytové vodomery studenej a teplej vody s diaľkovým odpočtom – domy s CZT	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2018	pre vyúčtovanie r. 2018
Bytové vodomery studenej vody bez diaľkového odpočtu – domy bez CZT	Zástupca vlastníkov /odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2018	pre vyúčtovanie r. 2018
Bytové vodomery studenej vody s diaľkovým odpočtom – domy bez CZT	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2018	pre vyúčtovanie r. 2018
Odparovacie pomerové rozdeľovače tepla	Odpočtová služba Techem	áno	k 31.12.2018	pre vyúčtovanie r. 2018
Elektronické pomerové rozdeľovače Data III	Odpočtová služba Techem	nie	k 31.12.2018	pre vyúčtovanie r. 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. 2019, pričom fyzická kontrola bude vykonaná len v tých bytoch, v ktorých sa rozdeľovače pri odpočte "neprihlásia" do systému.

Touto cestou si dovoľujeme požiadať všetkých obyvateľov, aby vo vlastnom záujme umožnili odpočet vo svojich bytoch a napomohli tak k vykonaniu kvalitného, objektív-

neho a spravodlivého rozpočítania nákladov na tepla.

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

**Odvzdanie odpočtov správcovi:  
od piatka 4. januára do stredy  
9. januára 2019**

## UZNESENIA ZO ZHROMAŽDENIA DELEGÁTOV V ROKU 2018

Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Komárno:

Vzalo na vedomie:

- 1) Správu mandátovej komisie
- 2) Rozpočet SBD Komárno na rok 2018

Schválilo:

- 1) Výročnú správu o činnosti SBD Komárno a Predstavenstva SBD Komárno za rok 2017 a vyhodnotenie plnenia uznesení zo Zhromaždenia delegátov v roku 2017.
- 2) Ročnú účtovnú závierku za rok 2017.
- 3) Správu o činnosti Kontrolnej komisie za rok 2017.
- 4) Hospodársky výsledok SBD Komárno za rok 2017 vo výške 99 238,13 € po zdanení.
- 5) Rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Komárno za rok 2017.

## OCENENIE ZASLÚŽILÝCH ČLENOV SBD KOMÁRNO

Predstavenstvo družstva ocenilo zaslúžilých členov SBD Komárno za prácu vykonanú v prospech bytového družstevníctva:

Imrich Tóth  
Irena Mlčuchová  
Ján Uhrin

Ocenenia odovzdali predseda P SBD KN Ing. Michal Piterka a predsedníčka kontrolnej komisie Ing. Erika Vörös.

SZBD Bratislava ocenil na návrh predstavenstva SBD Komárno Medailou SZBD „Za zásluhy o rozvoj bytového družstevníctva na Slovensku“ s pamätným listom nasledovných členov SBD Komárno:

Mária Michelová  
Alexander Szabó  
Rudolf Šilhavík  
Ing. Richard Ledvinský

ktorým ocenenie odovzdali podpredseda P SZBD Ing. Michal Piterka a predsedníčka kontrolnej komisie Ing. Erika Vörös.

## OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

Dňa 25. mája nadobudol účinnosť zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. SBD Komárno ako správca bytových domov je spracovateľom osobných údajov svojich klientov. V tejto súvislosti sme v závere mesiaca mája 2018 informovali všetkých našich klientov listom Poučenie o spracovaní osobných údajov v SBD Komárno ako je u správcu nakladané s ich osobnými údajmi. Poučenie je umiestnené na webovej stránke správcu, spolu so Zoznamom sprostredkovateľov.

## 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 katastri nehnuteľností (záznam plní iba evidenčnú funkciu).

Zákonné záložné právo viazne na každom byte, resp. nebytovom priestore, ktorý je súčasťou bytového domu, bez ohľadu na existenciu či neexistenciu nedoplatkov evidovaných voči jeho vlastníkov. Správca bytového domu je pritom 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 zataženie 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](http://www.sbdkn.sk))

## 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 oprava**

**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 vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.**

Zároveň odporúčame všetkým vlastníkom a nájomníkom vykonať kontrolu správnosti údajov bytových vodomeroch odčítaných odpočtárom, presvedčiť sa že nedošlo k zámene stavov pri ich zapisovaní, až následne tieto údaje potvrdiť podpisom.

## 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 vlastníkom 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 nútený zaplatiť vlastníkom bytu.

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



# ZMENY V ZÁKONE O VLASTNÍCTVE BYTOV

Dňa 13. septembra 2018 schválila NR SR zákon č. 283/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Cieľom schválenej úpravy je zjednodušenie a sprehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj odstránenie niektorých výkladových problémov súvisiacich so správou bytového domu obomi zákonnými formami (správca a spoločenstvo vlastníkov). Ide teda o spresnenie výkladu v praxi najčastejšie aplikovateľných ustanovení zákona.

Úprava prináša predovšetkým jednodoznačnejšiu, systematickejšiu a prehľadnejšiu úpravu prijímania rozhodnutí vlastníckymi. Okrem toho schválená úprava zároveň spresňuje viacero súčasných zákonných ustanovení a zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu. Zároveň prináša účinnejšie mechanizmy na zvýšenie kontroly činnosti správcu domov, pričom zavádza aj niektoré nové práva a povinnosti správcu.

Spresňuje sa doterajšie znenie ustanovenia zákona, ktoré upravovalo povinnosť prístupíť k zmluve o spoločenstve nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

**Po novom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemusia zmluvu o výkone správy podpisovať, ak ju už schválili. Zmluva sa stáva záväznou pre všetkých vlastníkov, ak ju podpíše vlastníckymi poverená osoba a správca.**

Upravuje sa upraviť inštitút zástupcov vlastníkov, ich postavenie a právomoci. Vychádza sa pritom zo súčasného znenia zákona, ktoré sa formulačne precizuje a dopĺňa. Do zákona sa zakotvuje, že zástupcom vlastníkov môže byť len vlastníky bytu a nebytového priestoru v dome.

Bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva pristupuje nový vlastníky bytu alebo nebytového priestoru v dome k zmluve o výkone správy priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytového priestoru.

Spresňuje sa pojem ročný plán opráv ako plán opráv na nasledujúci rok, ako aj spôsob

jeho predloženia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

Zjednodušuje sa úprava hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zákon predpokladá štyri druhy rozhodovania vlastníkov:

1. Súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov sa vyžaduje na platné hlasovanie o koncepčných otázkach prevádzky domu, ako sú zmluvné vzťahy, personálne otázky, výška mesačných platieb na spoločné účty vlastníkov a použitie týchto prostriedkov napr. na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu domu, užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, prípadne súhlas s úpravami bytu alebo nebytového priestoru v dome.

2. Ak sa rozhoduje o zmene spoluvlastníckych pomerov, zmene formy správy domu, úvere a jeho zabezpečení, či o návrhu na exekúciu alebo dražbu bytu alebo nebytového priestoru v dome, na prijatie rozhodnutia sa predpokladá až dvojtretinová väčšina.

3. V súlade s úpravou vlastníctva spoločnej veci podľa Občianskeho zákonníka sa na zmenu vlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytového priestoru, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušného pozemku alebo ich častí vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhuje sa tiež, aby 100% kvórum bolo potrebné pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva podľa navrhovaného § 19 ods. 8.

4. Na prijatie rozhodnutia v ostatných prípadoch postačuje súhlas väčšiny hlasov prítomných vlastníkov. Zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže toto hlasovacie kvórum upraviť inak. Vlastníci sa zmluvou o výkone správy alebo zmluvou o spoločenstve môžu odchýliť a upraviť si hlasovacie kvórum samostatne, ale len v tých prípadoch, ktoré nie sú v zákone upravené.

Upravuje sa postup pri opätovnom hlasovaní o tej istej veci.

**Vzhľadom na dôležitosť ustanovení §§ 14, 14a a 14b tieto citujeme v plnom znení:**

## § 14

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy do-

mu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušného pozemku.

(2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

(3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníky bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

(4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

- a) správcu,
- b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,
- c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.“

## § 14a

(1) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť

vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

(2) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

(3) Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

(4) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

(5) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílo-

hou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

(7) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

(8) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo neby-

tového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

#### § 14b

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- b) voľbe alebo odvolaní predsedu,
- c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
- e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) výške platby za správu,
- g) zmene formy správy,
- h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušeného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

- n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- o) podaní návrhu na exekučné konanie, 12ab) alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby 12ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale,

vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

(5) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.


## ZÁPIS SBD KOMÁRNO DO ZOZNAMU SPRÁVCOV

Podmienky výkonu činnosti správcov a štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov ktorí spravujú bytové domy správcov bytových domov upravuje a ustanovuje zákon NR SR č. 246/2015 Z. z. Správca musí byť zapísaný v zozname správcov a spĺňať viaceré podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona. Odbornú spôsobilosť získava správca absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu.

SBD Komárno spĺňa podmienky a je zapísané v zozname správcov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

MINISTERSTVO DOPRAVY A VÝSTAVBY SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
Námestie slobody 6, P. O. Box 100, 810 05 BRATISLAVA 15  
SEKCIA BYTOVÝCH POMŔIAKOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV


Bratislava 06.03.2017 č. 12854/2017/SHP/MER/18484

  
**OSVEDČENIE**

o zápisu do zoznamu správcov bytových domov

Vydané podľa § 10 ods. 5 zákona č. 246/2015 Z. z. o spôsoboch bytových domov a o meste a dedine zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1960 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v medzi neakutných prípadoch.

Evidenčné číslo: 0091  
Obchodné meno: Služobné bytové družstvo Komárno  
IČO: 00 170 954  
Miesto-podpisania: Zimná č. 16, 949 011 Komárno

  
Ing. arch. Elena Šušková, PhD.  
generálna riaditeľka  
sekcii bytových pomôcok a nebytových priestorov

## CENY TEPLA 2015 – 2019 PRE DOMÁCNOSŤ (bez DPH)

COM-therm Komárno, lokalita Komárno			
Rok	Vz (€/kWh)	Fz (€/kW)	Rozhodnutie ÚRSO č.
2015	0,0692	154,3147	0083/2015/T
2016	0,0653	157,6480	0036/2016/T
2017	0,0566	168,5746	0232/2107/T
1-9/2018	0,0566	176,1967	0078/2018/T
10-12/2018	0,0598	176,1976	0168/2018/T
2019	0,0680	198,0495	Cenový návrh dodávateľa

<b>KOLBYT Kolárovo, lokalita Kolárovo</b>			
<b>Rok</b>	Vz (€/kWh)	Fz (€/kW)	Rozhodnutie ÚRSO č.
2015	0,0604	115,8440	0023/2015/T
2016	0,0506	115,8440	0023/2016/T
2017	0,0444	116,6784	0040/2018/T
2018	0,0482	116,7886	0040/2018/T
2019	0,0595	121,1024	Cenový návrh dodávateľa

<b>BYTKOMFORT Nové Zámky, lokalita Hurbanovo</b>			
<b>Rok</b>	Vz (€/kWh)	Fz (€/kW)	Rozhodnutie ÚRSO č.
2015	0,0542	169,4682	0104/2015/T
2016	0,0508	169,4682	0020/2016/T
2017	0,0463	163,9910	0038/2017/T
2018	0,0463	163,9910	0038/2017/T
2019	0,0539	173,2491	Cenový návrh dodávateľa

Úplné znenie rozhodnutí: [www.urso.gov.sk](http://www.urso.gov.sk)

## **INFORMÁCIE O CENÁCH VODY PRE DOMÁCNOSŤ (bez DPH)**

<b>Voda</b>	Vodné (€/m <sup>3</sup> )	Stočné (€/m <sup>3</sup> )	Rozhodnutie ÚRSO č.
<b>KOMVaK Komárno</b>			
2015	0,9162	0,8643	0129/2014/V
2016	0,9162	0,8643	0129/2014/V
2017	0,9162	0,8643	0217/2017/V
2018	0,9162	0,8643	0217/2017/V
<b>MsVaK Hurbanovo</b>			
2015	0,7822	0,8928	0068/2014/V
2016	0,7822	0,8928	0068/2014/V
2017	0,7822	0,8928	0208/2017/V
2018	0,7822	0,8928	0208/2017/V
<b>ZSVS Nitra</b>			
2015	1,0802	0,8538	0133/2014/V
2016	1,0802	0,8538	0133/2014/V
2017	1,0802	0,8538	0213/2017/V
2018	1,0802	0,8918	0265/2017/V

Úplné znenie rozhodnutí: [www.urso.gov.sk](http://www.urso.gov.sk)

# VZŤAH ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV – VLASTNÍCI

Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.

Novela zákona je účinná od 1.11. 2018 a presne stanovuje práva a povinnosti vlastníkov pri správe domu, kde sa môže rozhodovať iba hlasovaním vlastníkov a nie názorom alebo nátlakom zástupcu. Zástupca vlastníkov nemôže zvolávať schôdze vlastníkov, nemôže objednávať rôzne opravy a služby bez platného rozhodnutia schôdze vlastníkov. Zástupca zašle objednávky na družstvo s odvolaním sa na schválenú opravu alebo službu v zápisnici. Zástupca vlastníkov podľa dohody so správcom vykonáva odpočty určených meradiel, odovzdáva vlastníkom doklady od družstva proti podpisu (predpis, vyúčtovanie, plán opráv, tvorbu a čerpanie fondu údržby a opráv a iné doklady správcu). Podpísané tlačivá o odovzdaní dokladov je zástupca povinný obratom poslať, alebo doniesť na družstvo.

Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolia nového zástupcu vlastníkov do 30. júna 2019.

## ÚRADNÉ A POKLADNIČNÉ 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	–

## ZMENA PREDPISU ZÁLOHOVÝCH PLATIEB

### Rok 2018

V obálke s vyúčtovaním bol koncom mája klientom zároveň doručený nový predpis so zvýšením poplatku na správu od 1. 7. 2018 o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za rok 2017. V drvivej väčšine prípadov sme o toto zvýšenie upravili inú položku predpisu tak, aby nedošlo k zmene celkovej sumy predpisu a nemuseli ste meniť prípadné trvalé príkazy.

### Rok 2019

V týchto dňoch sú doručované nové Predpisy tým z Vás, u ktorých po zohľadnení zvyšovania cien za dodávku tepla, plynu, ale aj elektrickej energie od 1.1.2019 bolo potrebné upraviť výšku zálohových platieb tak, aby pokryli predpokladané náklady. Nové predpisy majú splatnosť už v decembri 2018. Predpisy sú doručované prostredníctvom zástupcu vlastníkov, resp. poštou pokiaľ v dome zástupca vlastníkov nie je zvolený. Dávame na zváženie, aby si každý vlastník po kontrole svojho užívateľského správanie či zmene počtu osôb zhodnotil výšku svojich záloh a prípadne si vytváral rezervu na nedoplatok pri vyúčtovaní. Týka sa to najmä tých z Vás, ktorým sme predpis nemenili, zákonite však príde k znížovaniu preplatkov pri vyúčtovaní za rok 2019 ale aj 2018. Každý si môže sumu svojho predpisu zaokrúhliť smerom nahor, platiť podľa vlastného uváženia a možností sumu o niečo vyššiu. Finančné prostriedky sa budú kumulovať na účte bytového domu s presnou evidenciou na osobnom konte vlastníka. V tomto spravodaji sú informácie o zvýšení ceny tepla v Komárne od 20. 9. 2018 a o očakávanej cene elektrickej energie a tepla na rok 2019.

**Podľa informácií Úradu pre reguláciu sieťových odvetví dôjde v roku 2019 k zvýšeniu cien elektrickej energie o 10%, nárast cien tepla je podľa predbežných informácií od výrobcov tepla 12 až 19% oproti cenám pre rok 2017.**

V bytových domoch, kde došlo pri spotrebe elektriny v spoločných priestoroch k zmene sadzby elektrickej energie na sadzbu za domácnosť, sme mohli napriek nárastu cien zálohy mierne znížiť.

## POSTREHY Z REKLAMÁCIÍ NÁKLADOV ZA ÚK

- Keď k výmene radiátorov dochádza vo vykurovacom období krátko pred odpočtami, môže sa stať, že servis sa fyzicky zrealizuje až začiatkom ďalšieho kalendárneho roka. Aby systém nevyhodnotil uvedený stav v tom zmysle, že rozdeľovače boli odstránené z vykurovacích telies svojvoľne, do odpočtového protokolu žiadajte uviesť, že radiátory sú demontované, alebo sú bez rozdeľovačov tepla pre stavebné úpravy, v byte sa nedá bývať.
  - V nadväznosti na vyššie uvedené, žiadajte vždy, aby odpočtár písomne do odpočtového protokolu uviedol dôvody, prečo nie sú namontované rozdeľovače tepla na radiátoroch! Žiadajte, aby odpočtár slovné napísal napr.: „rozdeľovače tepla nie sú namontované z dôvodu stavebných úprav v byte“, alebo „byt rozostavaný, v súčasnosti je neobývaný cca od mesiaca XX“, „vymenený radiátor a potreba servisu nahlásená vo firme Techem cca dňa XX“ atď. spolu s inými závažnými okolnosťami.
  - V prípade ak nie sú rozdeľovače tepla na vykurovacom telese z nejakých reálnych dôvodov (stavebné úpravy v byte, výmena starého vykurovacieho telesa atď. komunikujte vždy so správcom a s f. Techem v Nových Zámkoch!
- Môžete tak učiniť tromi spôsobmi:
- 1/ **elektronicky cez počítač:**  
[jana.decsova@techem.sk](mailto:jana.decsova@techem.sk)
  - 2/ **riadnou poštou na adrese:**  
Techem spol. s r. o., T. G. Masaryka č.1,  
940 01 Nové Zámky
  - 3/ **telefonicky:** 035/6420424
- Ak firmu Techem spol. s r. o. budete kontaktovať v písomnej podobe, prosíme **vždy uviesť Vaše telefónne číslo**, aby sa Vám servisní technici mohli telefonicky ohlásiť a vzájomne si dohodnúť s Vami termín návštevy u Vás doma.
- V prípade fyzického odpočtu, v termíne **sprístupnite byt k odpočtom!** Aspoň prostredníctvom rodinného príslušníka. Predídete nepríjemnostiam s finančným dopadom!
- Ak ste predsa pozabudli na svoju povinnosť, v januári po 10. kalendárnom dni sa ohláste vo firme Techem Nové Zámky a **žiadajte náhradný odpočet**. Aj keď bude vykonaný za poplatok, vždy sa Vám oplatí! (Nehovoriac o výmene ampuliek.)
- Záverom nezabúdajte: Jediný nástroj, ktorý máte v rukách okrem sprístupnenia bytu k odpočtom, je termostatický ventil pred každým



vykurovacím telesom. Ten musí byť vo funkčnom stave a je potrebné ho používať! Tzn. pri otvorení okna (vetranie) radiátor bezpodmienečne zatvorí! Pokiaľ ventil nefunguje, v čo najskoršom termíne prostredníctvom Údržbárskeho strediska SBD Komárno ho dajte opraviť, vymeniť. Predstavuje to servisné náklady iba niekoľko eur. Pritom funkčný termostatický ventil ušetrí rádovo viac ako 100 eur! Vo vlastnom záujme prosíme, nevykurujte ulicu!

## ČERPANIE FONDU PREVÁDZKY ÚDRŽBY A OPRÁV

Zmluva o výkone správy uzatvorená medzi správcom a vlastními obsahuje okrem iného „zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať predpady mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku predpady do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Z tejto vety jednoznačne vyplýva, že fond prevádzky, údržby a opráv je možné použiť výlučne na spoločné časti, zariadenia, nebytové priestory domu.

Nie radiátory, zariadenia predmety do bytov a podobne, ako sa to mnohokrát vlastníci bytov a žiaľ i zástupcovia vlastníkov pokúšajú robiť!



## NÁVOD NA POUŽITIE TERMOSTATICKÉHO VENTILU

Radiátory Vášho bytu boli osadené termostatickými ventilmi HERZ. Ide o kvalitnú armatúru a termostatickú hlavicu vyrobenú v Rakúsku, ktorej životnosť je 20 – 25 rokov. Pre správne používanie, a tým aj Vašu spokojnosť s ventilmi HERZ, si Vás dovoľujeme oboznámiť so zásadami ich správneho používania.

Termostatická hlavica Vám spolu s termostatickým ventilom umožní individuálne nastavenie priestorovej teploty v každej miestnosti osobitne podľa zvoleného znaku na hlavici. Každému znaku na termostatickej hlavici zodpovedá určitá teplota, tak ako to ukazuje nasledovná tabuľka:

Znak	*	1	2	3	4	5	max
Teplota °C	6	10	13	17,5	20	22	23 24

Medzi nastavením „3,“ a „4,“ je na stupnici bod komfortu. Toto nastavenie zodpovedá 20 °C a je optimálne z hľadiska tepelnej pohody a šetrenia energiou.

Termostatická hlavica musí byť pre správnu funkciu umiestnená tak, aby bolo zabezpečené **prúdenie vzduchu v miestnosti cez túto hlavicu.**

Pamätajte na to, že závesy, dlhé záclony aj vplyv blízko umiestnených – predovšetkým elektrických spotrebičov (napr. televízor, akvárium s ohrievaním) – môžu ovplyvniť funkciu termostatickej hlavice.

Pre overenie správnej funkcie – t.j. voľného chodu uzatváracieho kuželky v celom zdvihu, odporúčame jedenkrát ročne urobiť kontrolu. (Najlepšie odborným preškoleným pracovníkom.)

### Letné nastavenie

Po skončení vykurovacieho obdobia treba otočiť hlavicu proti smeru hodinových ručičiek (úplne otvorené), čím sa zabráni usadzovaniu špiny na ventilovom sedle a predĺži sa životnosť ventilu.

Termostatickú hlavicu nezakrývať ťažkými závesmi a nevystavovať priamemu prievanu (obmedzí sa tým schopnosť hlavice snímať skutočnú teplotu v miestnosti).

Záruka na kompletný termostatický ventil je 5 rokov, za predpokladu dodržania vyššie uvedených podmienok prevádzkovania a za predpokladu, že výrobok nie je mechanicky poškodený.

**Nezabudnite, každý stupeň °C zvyšuje náklady na kúrenie cca o 6 % !**

## KAMEROVÉ SYSTÉMY

Problematika monitorovania priestoru prístupného verejnosti je vo všeobecnosti upravená zákonom. Pravidlá monitorovania je však potrebné posudzovať najmä s ohľadom na podmienky spracúvania.

Pri kamerovom systéme, ktorý monitoruje priestory prístupné verejnosti je potrebné dodržiavať povinnosti ustanovené v zákone 18/2018 Z. z., o ochrane osobných údajov.

Prevádzkovatelia (vlastníci bytov resp. nimi poverené zodpovedné osoby), ktorí prevádzkujú bezpečnostné kamerové systémy a databázy s osobnými údajmi spracúvanými v informačných systémoch musia adekvátnym spôsobom zabezpečiť ich ochranu.

Prevádzkovateľ, ktorý je zaškolenou zodpovednou osobou, je povinný okrem iného zabezpečiť vypracovanie bezpečnostného projektu alebo bezpečnostnej smernice, identifikáciu prevádzkovateľa, technický popis zariadenia, popis bezpečnostných opatrení, označenie verejne prístupných priestorov monitorovaných kamerovými systémami, likvidáciu záznamov v súlade so zákonom (najneskôr v lehote 15 dní), dodávku a montáž zariadenia u firmy, ktorá má platnú Licenciu na prevádzkovanie **Technickej služby.**

**Ak sa vlastníci rozhodujú na schôdzi či mať kamerový systém v dome, je potrebné odsúhlasiť dodávateľa, cenu, schváliť prevádzkovateľa, prevádzkový poriadok a akým pomerom budú na vlastníkov rozúčtované prípadné mesačné prevádzkové náklady.**





## ŠFRB – zmeny v parametroch podpory na výťahy od 1.1.2018

Typ obnovy bytovej budovy	Lehota splatnosti	% z OC	Úrok	Max. úver
Výmena výťahu	20	100	0,5	70 000 € / výťah
Modernizácia výťahu	20	75	0,5	50 000 € / výťah

## NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM ROKA 2017

Súčasťou medzinárodného veľtrhu stavebníctva CONECO a medzinárodného veľtrhu energetickej efektívnosti a racionalizácie využitia energie je aj odovzdanie ocenenia Prvej stavebnej sporiteľne o najlepšie obnovený bytový dom. Za rok 2017 sa na 3. mieste umiestnil bytový dom Košícká 2, 4, 6 Komárno, realizátor Prolog mkm s.r.o., Komárno, projektant Ing. Beata Sádecká, Komárno. Investičný náklad 260 000 € z prostriedkov Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.



# RÔZNE

## 1. Dĺžoby

Dĺžoby za užívanie bytov ku dňu 31.10. 2018 boli v celkovej výške 307 827 €. Okrem dĺžob sú na účtoch bytových domov aj preplatky vo výške 163 668 €. Oproti rovnakému obdobiu roka 2017 sa dĺžoba v roku 2018 znížila o 22 938 €.

## 2. Vymáhanie nedoplatkov

Ku dňu 30.11.2018 sú podané žaloby na dĺžnikov v 34 prípadoch, exekúcie v 12 prípadoch a zapísané zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov v 22 prípadoch.

## 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. 2018 bolo zverejnených v bytových domoch 37 prípadov s úspešnosťou v celkovej sume takmer 87 000 €.

## 4. Dobrovoľné dražby

V roku 2018 bo družstvo nútené v záujme ochrany majetku spravovaných bytových domov realizovať 3 dobrovoľné dražby po ich schválení v dotknutých bytových domoch. Výsledky dražieb zabezpečili vo všetkých prípadoch uspokojenie nárokov spravovaných bytových domov. V súčasnosti sú pripravované ďalšie tri dobrovoľné dražby bytov neplatičov s dĺžobou vyššou ako 2 000 €.

## 5. Podiely z hospodárskeho výsledku

V auguste 2018 boli zaúčtované podiely na hospodárskom výsledku družstva za rok 2017 všetkým bývajúcim členom družstva k 31.12.2017 v hodnote 3,87 €.

## 6. Fond obnovy bytových domov

Stav a čerpanie Fondu obnovy bytových domov: základná suma fondu 315 342,23 € bola v roku 2018 navýšená o výťažok z predaja budovy údržbárskeho strediska v Hurbanove o sumu 44 690,- Eur. K 31.10.2018 sú ešte voľné finančné prostriedky fondu vo výške 158 917 €. Uznesením zhromaždenia delegátov je od 1.6.2018 za poskytnutie finančnej výpomoci úrok vo výške 3,5 % ročne z poskytnutej sumy formou mesačnej dodatkovej položky v Predpise. O finančnú výpomoc môžu požiadať bytové domy ako aj individuálni žiadatelia v zmysle štatútu Fondu. Pri individuálnych žiadateľoch sa jedná najmä o výpomoc pri výmene okien či kotla.

## 7. Vrátanie preplatkov formou poštových poukázok

Druhý krát bolo vrátenie preplatkov z vyúčtovania realizované pre klientov bez bankového účtu formou poštových poukázok. Bolo zaslaných 1024 poukázok v 226 domoch. Neprevzatých poukázok bolo 88 ks, čo činí cca 8% z celkového počtu. Vracanie preplatkov formou poštovej poukázky budeme realizovať aj v budúcnosti. Rozhodujúce pre vracanie preplatkov je údaj o bankovom účte zobrazený na Vyúčtovaní. Ak je uvedený IBAN účtu preplatok bude zaslaný na ten účet. Vo vlastnom záujme žiadame vlastníkov o dôslednú kontrolu. Ak je miesto čísla účtu zobrazené slovo „neoznámený“ preplatok bude vrátený poštovou poukážkou. V prípade, že údaje nebudú správne, oznámte správcovi požadované údaje. Nekompenzujte mesačnú zálohu s preplatkom, môže Vám tak vzniknúť na osobnom konte nedoplatok.

## 8. Komunikácia so správcom

**Pre uľahčenie identifikácie klienta pri komunikácii uvádzajte Váš variabilný symbol.** Je jedinečný pre každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a nájdete ho na tlačivách vystavených správcovi, či už na Predpise, Vyúčtovaní a pod. Často sú zamestnanci správcu pri spracovaní žiadostí postavení pred dilemom, ktorého bytu sa vlastne žiadosť týka, na listoch je uvedená doručovacia adresa, pri mailovej komunikácii sa stane, že žiada na adresa uvedená nie je.

## 9. Ponuka zasadacej miestnosti SBD

Ak si chcete spríjemniť prostredie na schôdzu a navadiť Vám väčšia vzdialenosť máte možnosť uskutočniť schôdze vlastníkov v zasadačke SBD Komárno, resp. jednaní komisií pre výber zhotoviteľa, prípadne iné podujatia. Pri schôdzach v zasadačke nájomné neúčtujeme. Zároveň hľadáme možnosti uskutočniť schôdze 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.

## 10. 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.

## 11. Nahlasovanie opráv

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

## 12. 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.**

## 13. Plán opráv – vysvetlenie

Podľa ustanovení § 8b ods. 1 písm. g, pri správe domu je správca povinný ... **vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, 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,...**

Plán opráv bol doručený vlastníkom v súlade so zákonom. Mnohí vlastníci ako i zástupcovia vlastníkov neznali zákona chápu návrh výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok ako nejaké ultimatívne rozhodnutie správcu a po doručení plánu opráv vypisujú protesty proti zvýšeniu. Opakujeme, zdôrazňujeme: zo strany správcu ide o návrh, je ho možné uplatniť až schválením nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome.

# HROMADNÁ DOVOLENKA ZAMESTNANCOV SBD

**27. až 28. a 31. december 2018**

Posledný pracovný deň pred dovolenkou bude piatok 21. december 2018,  
prvý pracovný deň po dovolenke bude streda, 2. január 2019.

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

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



**INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO ©**

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

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