

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

č. 1
2014

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

Zhromaždenie delegátov SBD Komárno

Dňa 14. 5. 2014 sa uskutočnilo v jedálni Selyeho univerzity zasadnutie najvyššieho orgánu družstva a to Zhromaždenie delegátov (ZD) Stavebného bytového družstva Komárno. Zúčastnilo sa ho 80 riadne zvolených delegátov, ktorí zastupovali všetkých členov bytového družstva z celého okresu Komárno. Riadne zvolených delegátov na členských schôdzkach bolo 103 delegátov.

ZD viedol Ing. Piterka člen predstavenstva družstva. Aj v tomto roku boli odovzdané ocenenia zaslužilým členom družstva za ich záslužnú činnosť v prospech členov družstva. Výročnú správu o činnosti Stavebného bytového družstva Komárno za rok 2013 predniesol Ing. Seemann, riaditeľ družstva a predseda predstavenstva družstva. Výročná správa za rok 2013 je zverejnená na internetovej stránke družstva. Správu o činnosti kontrolnej komisie predniesol p. Vrábek, predseda Kontrolnej komisie. Delegáti schválili ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2013 a rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013. Delegáti schválili zvýšenie ročných odmien orgánom družstva (Po desiatich rokoch).

Uznesenia zo Zhromaždenia delegátov SBD Komárno

Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Komárno:

Berie na vedomie:

- 1) Správu mandátovej komisie, v ktorej konštatuje, že Zhromaždenie delegátov pre rok 2014 je uznášaniaschopné.
- 2) Rozpočet SBD Komárno na rok 2014.

Schvaluje:

- 1) Výročnú správu o činnosti SBD Komárno a Predstavenstva SBD Komárno za rok 2013 a vyhodnotenie plnenia uznesení zo Zhromaždenia delegátov v roku 2013.
- 2) Ročnú účtovnú závierku za rok 2013.
- 3) Správu o činnosti Kontrolnej komisie za rok 2013.
- 4) Hospodársky výsledok SBD Komárno za rok 2013 vo výške 49 708,12 € po zdanení.
- 5) Rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Komárno za rok 2013 podľa predloženého návrhu takto:
 - a) Prideliť 30% z HV za rok 2013 t.j. sumu vo výške 14 912,44 € členom družstva v zmysle prijatých Zásad.
 - b) Prideliť 70% z HV za rok 2013 t.j. sumu vo výške 34 795,68 € do fondov SBD Komárno (štatutárny fond, sociálny fond, investície) podľa rozhodnutia Predstavenstva a v zmysle prijatých Zásad.

Ocenenie zaslužilých členov SBD Komárno

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

Saláthová Magdaléna,
zást. vlastníkov p. č. 4230, Česká 2, 4, Komárno

Ing. Bohoš Jaroslav,
zást. vlastníkov p. č. 4115 Eotvosova 66 - 72, Komárno

Hajtmanová Mária,
zást. vlastníkov p.č. 4007, Rákocziho 1 - 7, Komárno

Ing. Šišolín Gregor
dochdca, riaditeľ SBD Komárno v rokoch 1992- 2005,

Angyalová Irena, zamestnankyňa technického úseku od r. 1989

Ocenenia si prevzali na Zhromaždení delegátov 2014 a aj touto cestou im ďakujeme za ich činnosť v prospech členov družstva a vlastníkov bytov.

Správa bytov a členstvo v družstve

K 31. 11. 2014 malo družstvo v správe 6038 bytov v 276 bytových domoch. Vo vlastníctve družstva je už len 250 bytov. V tomto roku bolo zatiaľ prevedených do osobného vlastníctva len 20 bytov.

Opätovne vyzývame všetkých nájomníkov aby si previedli byt do osobného vlastníctva, hlavne tých čo už majú splatenú celú anuitu bytu. Bližšie informácie podajú zamestnanci družstva.

K 30.9.2014 malo naše družstvo 4829 členov. Počet členov družstva sa postupne znižuje lebo družstvo vylučuje tých členov družstva, ktorí si neplnia svoje povinnosti; neplatia za poskytované služby (nájomné).

Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nadobudla účinnosť od 1. októbra 2014 a zavádza viaceré zmeny. O zmenách tohto zákona usporiadalo združstvo školenie pre zástupcov vlastníkov bytov dňa 13.10. 2014. Zúčastnení zástupcovia dostali kompletne znenie novelizovaného Zákona, Smernicu o hlasovaní na schôdzach vlastníkov a tabuľku o Zásadách pri hlasovaní. Účasť zástupcov bola cca 50%, to znamená, že veľa zástupcov a tým aj vlastníkov nevie nič o zásadných zákonných zmenách.

Na webovej stránke SBD Komárno je umiestnená novela Zákona, Smernica o hlasovaní a tabuľka o Zásadách pri hlasovaní. Predkladáme najdôležitejšie zmeny tejto novely.

1. Nové pravidlá tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv (FOÚP).

- rozhodnutie o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu je prijaté len v prípade, ak je schôdza vlastníkov uznášaniaschopná, t. j. je prítomná **dvojtretinová** väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a rozhodnutie je schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov (nie je možné hlasovať po hodine čakania),
- na platnosť rozhodnutia o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu pri písomnom hlasovaní je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- podľa nových pravidiel tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží,
- vlastník nevyužívaného bytu alebo nebytového priestoru sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu.

2. Povinnosti správcu

- správca má podľa platnej úpravy povinnosť predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ročný plán opráv na nasledujú-

ci kalendárny rok s návrhom výšky príspevku do FPÚO. Ak správca tento plán nepredloží do 30. novembra bežného roka, nemá nárok na platbu za správu,

- priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní všetkých tovarov a služieb, ktoré boli použité pri správe domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Tieto informácie je správca povinný zverejniť na mieste v dome obvyklom, a to v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu,
- správca je povinný aj bez súhlasu vlastníkov zabezpečiť odstránenie závažných chýb zistených revíziou technických zariadení domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov bytov (v súčasnosti sa často stáva, že vlastníci bytov nesúhlasia s odstránením zistených nedostatkov najmä z finančných dôvodov alebo neznalosti problému a svojím postojom môžu ohroziť životy a majetok ostatných obyvateľov v dome)
- správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

3. Povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- novela ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinnosť umožniť správcovi odstrániť poruchy zistené revíziou. Ak vlastníci túto zákonnú povinnosť odmietnu, preberá zodpovednosť za škody, ktoré z toho dôvodu vzniknú.
- vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu (cieľom je zvýšiť úroveň dodržiavania noriem obsiahnutých v stavebnom zákone. Ak vlastníci neumožnia vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. Stavebný úrad je v rámci svojich kompetencií oprávnený skontrolovať, či sa pri uskutočňo-

vaní stavebných úprav dodržiavajú podmienky stavebného povolenia, všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy vzťahujúce sa na stavebné práce a stavebné výroby),

- vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Súčasná prax totiž ukazuje, že vlastníci bytov často byty prenajímajú, počet osôb bývajúcich v byte je neznámy, v dôsledku čoho vznikajú pri rozúčtovaní nákladov v dome spory,
- vlastník bytu je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu, ak byt vo svojom vlastníctve neužíva

4. Ochrana osobných údajov

- doteraz platný zákon neumožňoval zverejňovať vlastníkov, ktorí majú veľké nedoplatky, pretože by to bolo v rozpore so zákonom o ochrane osobných údajov. Problém so zverejnením osobných údajov rieši nové zákonné splnomocnenie pre správcu spracúvať osobné údaje v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, e-mailová adresa, číslo účtu a kód banky aj bez súhlasu dotknutej osoby,
- správca je oprávnený za účelom ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur,
- zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. Týmto opatrením by malo dôjsť k zníženiu počtu neplatičov, pretože ich záväzky na úkor ostatných vlastníkov už nebudú tajné.

5. Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov

- Po novom bude schôdza uznášaniaschopná, ak sú na nej prítomní vlastníci, ktorí majú **dve tretiny** všetkých hlasov v dome, (cieľom tohto opatrenia je dosiahnuť čo najlepšiu informovanosť a angažovanosť vlastníkov vo veciach týkajúcich sa domu).

- b) Na prijatie rozhodnutia na schôdzi bude potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov.
- c) Ak schôdza vlastníkov nie je uznášaniaschopná pre nízky počet prítomných vlastníkov, stane sa uznášaniaschopnou hodinu po jej oznámenom začatí bez ohľadu na počet prítomných. Na prijatie rozhodnutia je aj v tomto prípade potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov

- d) Ak je počet prítomných vlastníkov na schôdzi nižší ako dve tretiny všetkých vlastníkov v dome, nie je možné hlasovať o tých najzásadnejších oblastiach z dôvodu ochrany práva oprávnených záujmov zvyšných vlastníkov. Vtedy nebude možné hlasovať o:

- veciach, kde vlastníci rozhodujú dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
- tej istej veci, o ktorej už vlastníci bytov raz rozhodli v priebehu jedného roka,
- zmluve o spoločenstve,
- dobrovoľnej dražbe bytu alebo nebytového priestoru,
- schválení alebo vypovedaní zmluvy o výkone správy,
- výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- prevode vlastníctva nebytového priestoru od pôvodného vlastníka inej osobe ako nájomcovi.

6. Hlasovanie na schôdzi

- a) Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- b) kvalifikovaná, teda dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov sa vyžaduje, ak hlasujú o zmluve o úvere, o zmluve o zabezpečení úveru, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy
- c) okrem dvojtretinovej väčšiny je pri rozhodovaní o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale požadovaný aj súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí, čiže tých, ktorých vstavba alebo nadstavba najviac obme-

duje pri nerušenom užívaní bytu alebo nebytového priestoru,

- d) štvorpätinová väčšina sa vyžaduje ak v priebehu roka sa už hlasovalo o veci kde sa vyžaduje dvojtretinová väčšina
- e) súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.

7. Písomné hlasovanie

Písomné hlasovanie je rovnocenné s hlasovaním na schôdzi vlastníkov, čo znamená, že oboma spôsobmi možno rozhodnúť o všetkých veciach. Pred písomným hlasovaním musí byť zvolaná schôdza vlastníkov bytov. Po neúspešnom písomnom hlasovaní sa o veci rozhoduje ďalej na schôdzi vlastníkov.

Dávame do pozornosti Smernicu a tabuľku o hlasovaní na webovej stránke SBD Komárno, resp. u zástupcu vlastníkov!

Schôdze vlastníkov bytov zvoláva a písomné hlasovanie vyhlasuje len správca alebo 25% vlastníkov bytov ak na ich žiadosť tak neurobil správca.

8. Spresnenie pojmov

- a) **prevádzkou** sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu,
- b) **údržbou** sa rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,
- c) **opravou** sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu,
- d) **rekonštrukciou** sa rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,
- e) **modernizáciou** sa rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných

častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

9. Zastupovanie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru na základe udelenej plnej moci

- a) vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- b) splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

10. Pojem „spôsobom v dome obvyklým“

Oznamovanie a doručovanie (písomností, rozhodnutí, oznámení, uznesení a iné vyskytujúce sa v bytovom dome) „spôsobom v dome obvyklým“ znamená, že to je taký spôsob, na ktorom sa vlastníci dohodli buď na schôdzi vlastníkov, písomným hlasovaním alebo to majú zahrnuté v zmluve o výkone správy, resp. takéto oznamovanie a doručovanie praktizujú celé roky a vlastníci sú s tým uzrozmnení.

11. Právo vlastníka bytu obrátiť sa na súd

- a) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa **do 30 (doteraz 15) kalendárnych** dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Návrh nemôže podať na súd vlastník, ktorý sa schôdze, prípadne písomného hlasovania nezúčastnil,
- b) 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká“

Návrh zmien v zmluve o výkone správy v zmysle novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 205/2014

Vzhľadom na niektoré závažné zmeny v novele zákona, schválilo Predstavenstvo SBD Komárno na svojom zasadnutí dňa 27.10.2014, uznesením č. 115/2014 návrh zmien v zmluve o výkone správy a uložilo riaditeľovi SBD Komárno predložiť novú Zmluvu o výkone správy so zapracovanými legislatívnymi zmenami na schválenie vlastníkom bytov v bytových domoch na schôdzach vlastníkov. Odporúčame porovnať predložený návrh s pôvodnou zmluvou, ktorú má každý vlastník bytu.

Čl. 2. ods. 7. Zmluvy sa mení takto:

7. Správca po skončení kalendárneho roka vyúčtuje skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka, alebo do 30 dní od prevzatia poslednej faktúry od dodávateľov plnení a služieb. V uvedenej lehote správca predloží vlastníkom vyúčtovanie predpísaných mesačných platieb v rozsahu ročnej kalkulácie bytu a nebytového priestoru, prípadne aj iných nákladov správcu v kalkulácií nepredpísaných. Vyúčtovanie mesačných platieb vykoná správca v súlade s platnou právnou úpravou formou tlačiva Vyúčtovanie.

Čl.2. Zmluvy sa dopĺňa o odsek 15. takto:

15. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov.

Čl. 3. ods. 5. Zmluvy sa mení takto:

5. Styk vlastníkov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov v dome podľa § 14 zákona číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. V prípade nezvolenia zástupcu vlastníkov vlastníci znášajú rovným dielom všetky náklady správcu vyplývajúce z tohto stavu.

Čl. 3. ods. 6. Zmluvy sa mení takto:

6. Výšku hrubej odmeny (€/byt/mesiac) zástupcovi vlastníkov schvaľujú vlastníci na schôdzi vlastníkov. Táto odmena nezahŕňa zákonné odvody zamestnávateľa (vlastníci bytov). Odmena zástupcu vlastníkov podlieha dani z príjmu a zákonným odvodom.

Čl. 7. Zmluvy znie takto:

Čl. 7.

Rozsah a obsah správy o činnosti správcu

1. Správca je povinný najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok. Správa o činnosti obsahuje hlavne:
 - a) stav a čerpanie FPÚO za predchádzajúci kalendárny rok formou výpisu z účtu fondu opráv a údržby,
 - b) stav finančných prostriedkov na účte domu
2. Jednotlivé informácie uvedené v ods. 1 sa môžu vlastníkovi zasielať postupne a oddelene, najneskôr však do 31.5. nasledujúceho roka.
3. Do 30. – ho novembra bežného roka je správca povinný podať vlastníkom ročný plán opráv na nasledujúci rok s návrhom výšky tvorby FPÚO.

Čl.8. Zmluvy sa dopĺňa o odseky 11. a 12. takto:

11. Doručovanie písomností medzi účastníkmi podľa tejto zmluvy, z nej vyplývajúcich alebo vyplývajúcich zo zákona číslo

182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, (napr. ročné vyúčtovanie skutočných nákladov..., čerpanie prostriedkov z FPÚ, ročný plán opráv domu, zmena kalkulácie, výpoveď zmluvy o výkone správy, pozvánka na schôdzu vlastníkov, upomienky a iné), sa vzťahuje § 46 zákona číslo 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho súdneho poriadku (OSP). Teda písomnosti vlastníkom doručuje správca poštou, túto možno adresátovi doručiť v byte, v sídle, mieste podnikania, na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý. Ak nebol vlastník zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospeléj osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a vlastník sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, keď bola správcovi vrátená, i keď sa vlastník o tom nedozvedel. Písomnosti môže správca rovnocenne doručovať aj prostredníctvom zástupcov vlastníkov. Prevzatie písomnosti zástupcovi vlastníkov potvrdí vlastník, prípadne iná dospelá osoba bývajúca v byte vlastníka alebo v dome, ktorá je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti adresátovi, svojím vlastnoručným podpisom na zozname doručovaných písomností. Písomnosti správca doručuje vlastníkovi na adresu bytu v príslušnom bytovom dome, pokiaľ sa vlastník písomne nedohodne so správcom inak. Na uzavretie takejto dohody alebo na udelenie splnomocnenia inej osobe na preberanie písomností môže vlastník použiť aj formuláre dostupné u správcu („Žiadosť o zmenu korešpondenčnej adresy“; „Splnomocnenie na preberanie doručovaných zásielok“). Pokiaľ sa vlastník nezdržuje v mieste doručenia a túto skutočnosť neoznámil správcovi bez zbytočného odkladu v súlade s § 11 ods. 9 zákona číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom číslo 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov s udaním aktuálnej adresy alebo nepožiadala správcu o zmenu korešpondenčnej adresy, ani neoznámila meno splnomocnenej osoby na preberanie doručovaných písomností správcu, tak sa tieto písomnosti považujú za doručenie dňom, keď boli správcovi vrátené, i keď sa adresát o tom nedozvedel. Vlastník môže so správcom uzavrieť tiež písomnú dohodu o doručovaní písomností elektronickou formou („emailom“) na udanú elektronickú adresu vlastníka. Takto doručované písomnosti sa považujú za doručenie dňom odoslania písomností na udanú elektronickú adresu vlastníka, pokiaľ nebude správcovi doručená správa o nedoručení odoslanej pošty. Na uzavretie takejto dohody môže vlastník použiť aj formulár dostupný u správcu („Žiadosť o elektronické doručovanie písomností“).

12. Oznamy, rozhodnutia, uznesenia a iné akty vyplývajúce a súvisiace s výkonom správy, zmluvou o výkone správy a zákonom číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem tých, o ktorých to zákon vylučuje, môže správca umiestniť na nástenku v dome, pokiaľ je v dome zriadená, môže tieto umiestniť na výťahové dvere na prízemí domu, ak sú v dome výťahy, prípadne tieto môže vložiť do poštových schránok vlastníkov v dome alebo ich môže umiestniť na inom viditeľnom a vhodnom mieste v dome. Toto miesto v dome je miestom obvyklým a takéto doručovanie uvedených aktov a písomností je spôsobom v dome obvyklým, tak ako je to upravené v zákone číslo 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Každú zmenu miesta obvyklého v dome na uvedený účel alebo každú zmenu spôsobu doručovania uvedených aktov a písomností v dome obvyklým musí schváliť schôdza vlastníkov.

RÔZNE

1. DLŽOBY

Dlžoba za užívanie bytu ku dňu 31.10. 2014 bola vo výške 384 194,22 €. Okrem dlžôb sú na účtoch domov aj preplatky vo výške 127 929,84 €.

2. ŽALOBY

Ku dňu 1.11.2014 podalo družstva žaloby na dlžníkov nájomného v 81 prípadoch, exekúcie v 48 prípadoch, výpovede v 2 prípadoch a zapísalo zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov v 90 prípadoch. Družstvo postupuje v zmysle predstavenstvom družstva schválenej smernice o Vymáhaní nedoplatkov a jej dodatkov, do ktorej je možné na družstve nahliadnuť.

3. PODIELY

V septembri 2014 boli zaúčtované podiely na hospodárskom výsledku družstva za rok 2013 všetkým bývajúcim členom družstva k 31.12.2013 v hodnote 3,06 €/ člen na osobné kontá.

4. FOND OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

Stav a čerpanie Fondu obnovy bytových domov: základná suma vo fonde je 315 342,23 €. K 31.10.2014 sú všetky prostriedky fondu vyčerpané. Od roku 2003 bolo bytovým domom poskytnutých 101 finančných výpomocí v hodnote 1 133 548,36 € a 138 výpomocí členom družstva v hodnote 104 228,50 €.

5. ZMENA VLASTNÍKA BYTU

Nový a starý vlastník zabúdajú na zákonnú povinnosť oznámiť správcovi predaj bytu a zmenu užívateľa. Napr. pri žiadosti o úver bytovému domu sa potom objavia v aktuálnom liste vlastníctva úplne iní vlastníci, ako v evidencií správcu. Pri predaji bytu upozorňujeme vlastníkov na dôležitú skutočnosť a to na **Dohodu o vypořádání preplatku alebo nedoplatku** z vyúčtovania zálohových platieb za predchádzajúci rok!

6. PREZENČNÉ LISTINY NA SCHÔDZE

K schôdzam vlastníkov bude družstvo o. i. dávať prezenčné listiny podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva t. j. že družstvo automaticky robí zmeny, pretože v mnohých prípadoch nový a starý vlastník „zabudli“ na zákonnú povinnosť oznámiť správcovi predaj bytu a zmenu užívateľa. Zmeny sú spolpatnené v zmysle cenníka SBD Komárno a budú vyúčtované v ročnom vyúčtovaní. Takisto budú vyúčtované aj poplatky za zaslanie upomienok.

7. PONUKA ZASADACEJ MIESTNOSTI SBD

Oznamujeme všetkým našim užívateľom, že naďalej ponúkame možnosť uskutočniť schôdzu vlastníkov v rekonštruovanej zasaďačke SBD Komárno, resp. na jednanie komisií pre výber zhotoviteľa, resp. iné podujatia. Pri schôdzach nájomné neúčtujeme.

8. VÝZNAMNE OBNOVENÉ BYTOVÉ DOMY V SPRÁVE SBD V ROKU 2014:

Námestie slobody Marcelová, financovanie FOBD SBD

Pávia 17 – 19 Komárno, financovanie PSS

Česká 6 – 8 Komárno, financovanie ŠFRB

Jazerná 17 – 19 – 21 Komárno, financovanie ŠFRB

Madácha 8 – 10 – 12 Komárno, financovanie ŠFRB

Vodná 14 – 16 – 18 Komárno, financovanie ŠFRB/JESSICA 2013

Eötvoša 44 – 46 Komárno, financovanie ŠFRB/JESSICA 2013 + FOBD SBD

Rákocziho 25 – 27 – 29 Komárno, financovanie ŠFRB/JESSICA 2014

Špitálska 2 – 4 Komárno, financovanie PSS

Ul. 29. augusta 2 – 4 Komárno, financovanie FOBD SBD

Ul. 29. augusta 6 – 8 Komárno, financovanie FOBD SBD

E. B. Lukáča 27 – 29 – 31 – 33 Komárno, financovanie PSS

Zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov

Zákon zavádza prehľadnú úpravu práv a povinností osôb začlenených do procesu spracúvania osobných údajov. Upevňuje nezávislé postavenie Úradu na ochranu osobných údajov pri výkone dozoru nad ochranou osobných údajov. Spresňuje niektoré definície pojmov, s ktorými zákon pracuje. Zavádza prehľadnejšiu úpravu prevádzkovateľa a sprostredkovateľa a ich vzájomný vzťah. Zákon zavádza nový spoločný názov právny základ spracúvania osobných údajov, ktorý predstavuje jednu zo základných zásad spracúvania osobných údajov. Dopĺňa sa inštitút oprávnenej osoby o určenie kedy sa fyzická osoba stáva oprávnenou osobou a postupy, ktoré musí prevádzkovateľ a sprostredkovateľ dodržať pri ich výbere. Zákon zavádza registráciu, osobitnú registráciu a evidenciu informačných systémov. Zákon zavádza aj pokuty za porušovanie tohto zákona.

SBD vykonalo všetky svoje povinnosti v zmysle tohto zákona. Boli prijaté bezpečnostné smernice o ochrane osobných údajov, bola vykonaná registrácia a evidencia informačných systémov.

SBD vykonalo školenia pre všetkých zamestnancov družstva. Vzhľadom na sankcie ak nie sú osoby, ktoré prichádzajú do styku s osobnými údajmi poučené, bolo vykonaných 6 školení pre zástupcov vlastníkov bytov. Dodnes nie sú niektorí zástupcovia vlastníkov oprávnenými osobami v zmysle zákona. Tí nebudú vykonávať odpochty určených meradiel SV a TV a ani nedostanú zoznam neplatičov v ich bytovom dome. Všetky viac náklady vzniknuté z tohto titulu budú platiť vlastníci bytov v týchto domoch.

Tento zákon platil od 1.7.2013.

Od 15.4.2014 platí novela tohto zákona č. 84/2014 Z. z. Z tohto dôvodu neuvádzame znenie predchádzajúceho zákona pretože bolo vykonaných niekoľko zásadných zmien v zákone nakoľko sa zdvihla veľká nespokojnosť nad prijatým zákonom, ktorý v niektorých bodoch šiel aj nad rámec smerníc Európskej únie. Preto bol novelizovaný (napr. vysoké pokuty boli znížené o jednu tretinu). Jedno zostalo a to, že zástupcovia vlastníkov musia byť oprávnené osoby.

Odpočty určených meradiel a rozdeľovačov za rok 2014

Druh meradla	Odpočet vykoná	Vstup do bytu	Termín odpočtu	Účel odpočtu
Domové vodomery	Zástupca vlastníkov	Nie	k 31. 12. 2014	kontrolný
Domové elektromery	Zástupca vlastníkov	nie	k 31. 12. 2014	kontrolný
Domové merače tepla	Zástupca vlastníkov	nie	k 31. 12. 2014	kontrolný
Domové merače teplej vody	Zástupca vlastníkov	nie	k 31. 12. 2014	kontrolný
Bytové vodomery teplej vody – domy s CZT	Zástupca vlastníkov /odpočtová služba Techem	áno	k 31. 12. 2014	pre vyúčtovanie r. 2014
Bytové vodomery studenej vody – domy s CZT	Zástupca vlastníkov /odpočtová služba Techem	áno	k 31. 12. 2014	pre vyúčtovanie r. 2014
Bytové vodomery studenej vody – domy bez CZT	Zástupca vlastníkov /odpočtová služba	áno	k 31. 12. 2014	pre vyúčtovanie r. 2014
Odparovacie pomerové rozdeľovače tepla	Odpočtová služba Techem	áno	po 1. 1. 2015	pre vyúčtovanie r. 2014
Elektronické pomerové rozdeľovače Twintechoptica	Odpočtová služba Techem	áno	po 1. 1. 2015	pre vyúčtovanie r. 2014
Elektronické pomerové Rozdeľovače Data III	Odpočtová služba Techem	nie	po 1. 1. 2015	pre vyúčtovanie r. 2014

Odpočty bytových vodomerov studenej a teplej vody v bytových domoch napojených na centralizované zásobovanie teplom vykonané prednostne poučenými zástupcami vlastníkov (ochrana osobných údajov) a v domoch bez zástupcu vlastníkov alebo nepoučeným zástupcom, odpočtovou službou Techem. O termínoch odpočtov budú vlastníci 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.

Odpočtové listy vodomerov budú spracované na SBD.

Pokiaľ sa v oznámenom termíne odpočtu nebudete dlhodobo zdržiavať vo svojich bytoch, prosíme o sprístupnenie bytu prostredníctvom príbuzných alebo susedov.

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. 2015, pričom 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 sa prednostne obráťte na pobočku spoločnosti Techem Nové Zámky (č. tel. 6420 424).

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

Nový zákon o energetickej efektívnosti

Povinnosti zostávajú

Dňa 21. októbra 2014 schválila NR SR nový zákon o energetickej efektívnosti, platný od 1. decembra 2014. Tento zákon v plnom rozsahu preberá ustanovenia zrušeného zákona č. 476/2008 Z. z. v znení neskorších predpisov, týkajúce sa:

- izolácií rozvodov tepla a teplej vody,
- udržiavania hydraulicky vyregulovanej sústavy vykurovania,
- termoregulačných (termostatických) ventilov,
- vyregulovania teplej vody,
- monitorovania spotreby energie v bytových domoch.

Podľa novely zákona o tepelnej energetike prechádzajú kompetencie v oblasti rozpočítania nákladov na vykurovanie a teplú vodu z Úradu pre reguláciu sieťových odvetví na Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky.

Zo zákona citujeme:

§ 11 Spotreba energie v budovách

(1) Vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody je povinný:

zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,

vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teplosnej látky na každom tepelnom spotrebiči, v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s dlhodobým pobytom osôb,)

zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,

vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.

(2) Vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² je povinný poskytnúť prevádzkovateľovi monitorovacieho systému elektronickeho súboru údajov o celkovej spotrebe energie a o opatreniach na zlepšenie energetickej efektívnosti za predchádzajúci kalendárny rok, ak o to

prevádzkovateľ monitorovacieho systému požiada a to najneskôr do 90 dní od doručenia žiadosti o poskytnutie súboru údajov.

(3) Vlastník budovy je povinný účtovať každému nájomcovi náklady na spotrebu energie oddelene od nákladov na ostatné poskytované služby, ak celková podlahová plocha budovy, v ktorej sa priestor prenajíma, je väčšia ako 1000 m² a spotreba energie nájomcu je meraná oddelene samostatným určeným meradlom.)

(4) Za splnenie povinností podľa odsekov 1 až 3 v bytovom dome zodpovedá spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je povinný umožniť spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správcovi splniť povinnosti podľa odsekov 1 až 3, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

(5) Povinnosti podľa odseku 4 sa vzťahujú aj na správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v budove, ktorá nemá charakter bytového domu.

(6) Povinnosti podľa odsekov 1 až 3 sa nevzťahujú na:

budovy, na ktoré sa nevzťahujú postupy a opatrenia energetickej hospodárnosti budov podľa osobitného predpisu,

stavby pre obranu štátu a bezpečnosť štátu, okrem bytových budov a administratívnych budov,

priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá, poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,

budovy chránené podľa osobitného predpisu.

(7) Povinnosť podľa odseku 1 písm. d) sa nevzťahuje na rozvody tepla alebo rozvody teplej vody, ak sú v projektovej dokumentácii rozvody tepla určené na vykurovanie priestoru alebo na temperovanie priestoru, je obmedzená funkčnosť armatúr,

je potrebné dochladiť teplosnosnú látku pod určenú teplotu alebo

sa preukáže energetickým auditom, že vybaviť rozvody tepla alebo rozvody teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou nie je technicky možné, nákladovo primerané a vzhľadom na dlhodobý potenciál úspory tepla efektívne.

VODOMERY A ROZDEĽOVAČE S DIAĽKOVÝM PRENOSOM ÚDAJOV

Každoročne sa pri vykonávaní odpočtov bytových vodomeroch a pomerových rozdeľovačov tepla odpočtová služba (zástupcovia vlastníkov, Techem) stretávajú s problémom neprístupných bytov (vlastník na dovolenke, v nemocnici, dlhodobo pracuje mimo miesta bydliska, ...) v ktorých nie je možné vykonať odpočet. Spotreba v týchto bytoch je následne stanovená náhradným spôsobom, čo v mnohých prípadoch znamená reklamáciu na vyhotovené vyúčtovanie a následné prepracovanie vyúčtovania celého domu alebo prenos údajov z reklamácie do nasledujúceho roka. Tomuto je možné sa vyhnúť využívaním bytových vodomeroch a pomerových rozdeľovačov tepla s diaľkovým odpočtom. Odpočet je bez vstupu do bytov, rádiový modul zaznamená pokus o manipuláciu, interval periodickej výmeny vodomeroch sa nemení (vodomery teplej vody – 4 roky, vodomery studenej vody – 6 rokov. Cena vodomera spolu s odpočtovým modulom je 27,17 € s DPH + náklady na montáž, cca 8 €. Cena pomerových rozdeľovačov (dodávka, montáž, mapovanie, doprava) je 20,20 €. V prípade otázok kontaktujte zamestnancov technického úseku počas úradných hodín.

ZNÍŽENIE NÁKLADOV NA SPOLOČNÚ ELEKTRICKÚ ENERGIU

Na základe odporúčania správcu a za jeho súčinnosti došlo v uplynulých štyroch rokoch k zmene sadzby za distribúciu elektrickej energie z kategórie maloobder do kategórie domácností. Z celkového počtu 276 domov je v súčasnosti v kategórii domácností pre radených 119 domov. Je potrebné zdôrazniť významný podiel zástupcov vlastníkov na tejto zmene, nakoľko práve oni získali potrebné podklady z jednotlivých bytov.

K zníženiu nákladov na elektrinu spoločných priestorov resp. distribúciu je nutné vykonať nasledovné roky:

- analyzovať v spolupráci so správcou rezervovanú kapacitu ističov,
- navrhnuť výmenu ističov na nižšie hodnoty,
- posúdiť možnosť zníženia počtu fáz (len domy bez výťahov),
- možnosť zlučovania elektromerov,
- možnosť inštalácie senzorových svietidiel.

V prípade otázok kontaktujte zamestnancov technického úseku počas úradných hodín.

SCHÔDZE VLASTNÍKOV – UPOZORNENIE

V nadväznosti na článok Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uverejnený na stranách 2 – 3 tohto spravodaja chceme dôrazne upozorniť na to, že schôdze vlastníkov môže zvolávať v súlade s 8b ods. 2 písm. g) výlučne správca.

Ak správca na žiadosť najmenej štvrtiny vlastníkov schôdzu nezvolal, má právo zvolať schôdzu vlastníkov štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov.

Schôdza zvolaná zástupcom vlastníkov je teda v každom prípade od začiatku neplatná.

Žiadame preto zástupcov vlastníkov, aby vždy pri príprave schôdze/ programu kontaktovali správcu, ktorý pripraví všetky potrebné dokumenty (pozvánka, prezenčná listina, informácie, ...) v potrebnom počte a zákonom určenom čase tak, aby boli vytvorené elementárne podmienky pre právoplatnosť rokovania schôdze

PREDAJ BUDOVY V HURBANOVE



SBD Komárno odpredá budovu údržbárskeho strediska (kancelárie, sklady, garáže, spevnené a nespevnené plochy) nachádzajúce sa 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.

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

Bližšie informácie: 035/7700177, Ing. Seemann, Ing. Piterka.

Prehliadka je možná po predchádzajúcom osobnom alebo telefonickom dohovore.

Dovolenka ZAMESTNANCOV SBD na prelome rokov 2014/2015

Celozávodná dovolenka zamestnancov SBD Komárno:

31. 12. 2014 – streda

2. 1. 2015 – piatok

5. 1. 2015 – pondelok

Od stredy 7. 1. 2015 bude pracovná doba a stránkové hodiny v štandardnom režime.

HAVARIJNÁ SLUŽBA

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

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

Pracovné dni: 15:00 – 21:00 hod.

<i>Druh havarijnej služby</i>	<i>Službu zabezpečuje</i>	<i>Telefón</i>
Voda, kanalizácia	SBD Komárno.....	0908 539 682
Plynové zariadenia v domoch	SBD Komárno.....	7700 177
Výťahy	ELVY, s.r.o. Komárno.....	0905 600 639
Elektrická energia	Západoslovenská distribučná, a. s.	0850 111 567
Plyn	SPP Distribúcia	7720 278, 0850 111 727
Voda - Komárno	7.00 -18.00 – KOMVAK Komárno.....	7704 485, 486, 487
	mimopracovný čas: ČOV.....	7704 435, 0905 354 549
	vodáreň.....	7732 418
Voda - Hurbanovo	MVaK, s.r.o. Hurbanovo.....	7602 717, 0905 400 412
Voda – ostatné lokality	ZVS Komárno	7700 592, 93, 94
Teplo a TÚV Komárno	COM – therm, s.r.o. Komárno	0908 617 825, 0908 616 019
Teplo a TÚV Kolárovo	KOLBYT, s.r.o. Kolárovo	7771 687, 7771 503
Teplo a TÚV Hurbanovo	Bytkomfort Nové Zámky.....	6426 307
	(obsluha, auto)	0902 965 020
Vrátnica SBD Zimná 16	SBD Komárno, pracovné dni (v čase 7.00–18.00 hod.)	7700 177

Havarijná služba SBD - výlučne tel. číslo 0908 539 682

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO ©

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