

# INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

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

č. **1**  
**2017**

## PRÍHOVOR RIADITEĽA

Vážení klienti, dostáva sa vám do rúk ďalšie vydanie nášho spravodaja. V ňom by sme radi informovali o aktuálnom dianí v správe bytov v podmienkach práce SBD Komárno. V bytových domoch prebehli schôdze vlastníkov – aj keď zďaleka nie vo všetkých. Z 276 správcom zvolených schôdzí sa do 23. mája 2017 uskutočnilo len 185, čo predstavuje takmer 67%. Na zhromaždenie delegátov bolo zvolených 122 delegátov, zúčastnilo sa ho 85 delegátov, čiže takmer 70 %. O priebehu a výsledkoch rokovania Zhromaždenia delegátov píšeme podrobnejšie na inom mieste spravodaja.

SBD Komárno je od 6. 3. 2017 registrované na Ministerstve dopravy a výstavby ako správca bytových domov pod poradovým číslom 91 v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Týmto je naplnená zákonná podmienka pre výkon správy bytových domov od 1. 1. 2018.

V týchto dňoch sa k našim klientom dostávajú vyúčtovania bytových domov napojených na centrálnu zásobovanie teplom a domov s domovými kotolňami. V súvislosti s reklamáciami na toto vyúčtovanie vo vzťahu k nákladom na teplo musíme pripomenúť, že družstvo je len sprostredkovateľom medzi vlastníkami bytov a jednotlivými dodávateľmi tepla v Komárne, Kolárove alebo Hurbanove. Nemá v rukách ani zdroje tepla, ani sekundárne rozvody tepla, ani jednotlivé tepelné spotrebiče – vykurovacie telesá. Čiže družstvo žiadnym spôsobom nemôže ovplyvniť výrobu ani spotrebu tepla, jeho nevďačnou úlohou je robiť sprostredkovateľa platieb medzi výrobcou tepla

a jednotlivými bytovými domami. Povinnosti uložené platnou energetickou legislatívou v oblasti hydraulického vyregulovania rozvodov teplej vody a vykurovania, izolácií rozvodov, určených meradiel teplej a studenej vody, pomerových rozdeľovačov tepla, hodnotenia hospodárnosti, monitorovania spotreby energie, energetickej certifikácie, družstvo bezvýhradne plní.

Spolu s vyúčtovaním roka 2016 dostali všetci naši klienti po prvýkrát kompaktnú správu o činnosti správcu v jednotlivých bytových domoch, čiže ustupujeme od zasielania správy v niekoľkých častiach, čo by malo výrazne uľahčiť orientáciu klientov v poskytovaných údajoch.

Aj v tomto roku pokračujeme v obnove bytových domov, ich technického vybavenia, znižovaní energetickej náročnosti, v oblasti bezpečnosti bývania vykonávame alebo zabezpečujeme všetky potrebné činnosti požadované v súvislosti s vyhradenými technickými zariadeniami.

Na základe rozhodnutí vlastníkov pokračujeme v zavádzaní a budovaní nových meracích systémov s diaľkovými odpočtami.

Ako sme uviedli na tomto mieste v minuloročnom spravodaji, našou ambíciou je spravovať bytové domy tak, aby naše spoločné výsledky v správe a obnove domov motivovali iné domy ku spolupráci s družstvom. V tej súvislosti si dovoľujeme uviesť, že od mája nám pribudla do správy novostavba - bytový dom na Strednej ulici 2 v Komárne.

**Ing. Michal Piterka**  
*predseda predstavenstva, riaditeľ*

## ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD KOMÁRNO

Dňa 26. 4. 2016 sa uskutočnilo v jedálni Selyeho univerzity zasadnutie Zhromaždenia delegátov (ZD) Stavebného bytového družstva Komárno. ZD sa zúčastnilo 85 zvolených delegátov, ktorí zastupovali členov bytového družstva z celého okresu Komárno.

ZD viedol Ing. Peter Seemann, podpredseda predstavenstva družstva. Aj v tomto roku boli odovzdané ocenenia zaslužilým členom družstva za ich činnosť v prospech členov družstva. Výročnú správu o činnosti Stavebného bytového družstva Komárno za rok 2016 predniesol Ing. Michal Piterka, predseda predstavenstva a riaditeľ družstva. Výročná správa za rok 2016 je zverejnená na webstránke družstva. Správu o činnosti Kontrolnej komisie SBD Komárno predniesla jej predsedníčka Ing. Erika Vörös. Delegáti schválili ročnú účtovnú závierku družstva za rok 2016 a rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016.



## UZNESENIA ZO ZHROMAŽDENIA DELEGÁTOV SBD KOMÁRNO V ROKU 2017

Zhromaždenie delegátov Stavebného  
bytového družstva Komárno:

Berie na vedomie:

- 1) správu mandátovej komisie,
  - 2) rozpočet SBD Komárno na rok 2017
- Schvaľuje:
- 1) výročnú správu o činnosti SBD Komárno a Predstavenstva SBD Komárno za rok 2016 a vyhodnotenie plnenia uznesení zo Zhromaždenia delegátov v roku 2016,
  - 2) ročnú účtovnú závierku za rok 2016.
  - 3) správu o činnosti Kontrolnej komisie za rok 2016,
  - 4) hospodársky výsledok SBD Komárno za rok 2016 vo výške 51 734, 46 € po zdanení,
  - 5) rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Komárno za rok 2016 podľa predloženého návrhu:
    - a) prideliť 30% z HV za rok 2016, t.j. sumu vo výške 15 520, 34 € členom družstva v zmysle platných Zásad,
    - b) prideliť 70% z HV za rok 2016, t.j. sumu vo výške 36 214,12 € do fondov SBD Komárno (štatutárny fond, sociálny fond, investície) podľa rozhodnutia Predstavenstva a v zmysle platných Zásad.

## OCENENIE ZASLÚŽILÝCH ČLENOV SBD KOMÁRNO

Predstavenstvo družstva ocenilo zaslužilých členov SBD Komárno za prácu vykonanú v prospech bytového družstevníctva: **Marta Göghová, Imre Mácso-di, Ing. Oto Moravčík, Ing. Richard Ledvinský.**

Ocenenia odovzdali predseda predstavenstva 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: **Kovács Koloman, Mária Hunková, Mária Paálová, Marta Garajová,** ktorým ocenenie odovzdali podpredseda predstavenstva SZBD Ing. Michal Piterka a predsedníčka kontrolnej komisie Ing. Erika Vörös.

# VYÚČTOVANIE ZÁLOHOVÝCH PLATIEB ZA ROK 2016 A KALKULÁCIE NA ROK 2017

Vyúčtovanie zálohových platieb v bytových domoch s lokálnym kúrením za rok 2016 dostali všetci vlastníci v marci 2017. Výsledky vyúčtovania:

- preplatky v 1 029 bytoch v sume 85 725,32 €,
- nedoplatky v 174 bytoch v sume 4 089,93 €.

Spolu s vyúčtovaním bola zaslaná aj správa o činnosti správcu za rok 2016.

Vyúčtovanie zálohových platieb v bytových domoch s diaľkovým kúrením za rok 2016 dostali vlastníci v zákone stanovenom termíne, najneskôr do 31.5.2017. Vo vyúčtovaní za rok 2016 nedošlo k zásadným, resp. k zákonným zmenám. Celkové výsledky vyúčtovania za rok 2016 sú v 90 % bytoch plusové.

K zásadným zmenám dochádza v spôsobe doručovania vyúčtovania, správy o činnosti správcu a vo vyplácaní preplatkov a k zaplaceniu nedoplatkov.

### Spôsob doručenia:

Každé vyúčtovanie správcu plus vyúčtovanie nákladov na teplo od firmy Techem s.r.o. Bratislava a správa o činnosti správcu za konkrétny bytový dom je v samostatnej zalepenej obálke. V domoch/bytoch, kde nie je zástupca vlastníkov, bolo vyúčtovanie zaslané správcom priamo užívateľom poštou. Poštou bolo doručené vyúčtovanie na alternatívne adresy užívateľov, ak boli správcovi oznámené. Mínusové vyúčtovanie, včítane stavu na konte s príslušenstvom nad 30 €, bolo zaslané poštou doporučenou listovou zásielkou priamo užívateľovi.

Po vytriedení týchto osobitných prípadov dostali vyúčtovanie užívateľa cez zástupcov vlastníkov osobne proti podpisu na priloženom tlačive o prevzatí vyúčtovania.

Prevzatia vyúčtovania spolu s dátumom podpíše vlastník (nie podnájomník!).

**Dovoľujeme si týmto dôrazne pripomenúť všetkým zástupcom vlastníkov, aby podpisové hárky na odovzdané vyúčtovanie, alebo Kalkulácie doniesli, alebo poslali na družstvo čo najskôr po odovzdaní.**

### Spôsob platenia nedoplatkov:

Vyúčtovanie s mínusovým stavom, (celkový nedoplatok) je označené čiarovým kódom na druhej strane a je potrebné ho zaplatiť v predajniach COOP Jednota alebo poštovou poukážkou na poštu, alebo vkladom na účet v banke.

### Spôsob vyplatenia- vrátenia preplatkov - zmena:

Preplatky nad 5,00 € budú vyplatené prostredníctvom Slovenskej pošty cez poštové poukážky. Poukážky doručí pošta užívateľom na adresu, ktorú eviduje správca. Preplatky je možné vybrať v každej pobočke Slovenskej pošty v SR. Na poštu si zoberte so sebou občiansky preukaz a v prípade, že sa adresa uvedená na šeku nezhoduje s adresou v občianskom preukaze, je potrebný ďalší doklad preukazujúci vlastníctvo bytu, napr. vyúčtovanie, kalkulácia alebo list vlastníctva.

### Preplatky cez pokladňu sa už nebudú vyplácať.

Základné informácie sú uvedené na druhej strane vyúčtovania, preto žiadame vlastníkov o podrobné prečítanie.

### Kalkulácie na rok 2017

K zásadnejším úpravám v Kalkuláciách v roku 2017 od 1.7.2017 nedochádza a dúfame, že ani nedôjde. Zmeny správcu robí individuálne, napr. podľa výsledkov vyúčtovania alebo podľa rozhodnutí vlastníkov zo schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, napríklad zvýšenie/zníženie tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv, zmena výšky odmeny zástupcu vlastníkov, upratovania, prípadne iné/špeciálne položky podľa rozhodnutia vlastníkov.

### 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	7:30 – 11:30	-
Piatok	7:30 – 11:30	-

Poznámka: pokladničné hodiny len do 30. 6. 2017

# UKONČENIE PLATENIA ZÁLOHOVÝCH PLATIEB V POKLADNI SPRÁVCU

Klientov platiacich zálohové platby v pokladni správcu sme postupne od januára informovali, že prijímanie platieb bude možné najdlhšie do 30. júna, po tomto dátume nebude prijímanie platieb možné. Tento postup znamená dôsledné zosúladenie činnosti správcu a v konečnom dôsledku vlastníkov bytov s ust. § 10 ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – citujeme: „Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.“ V tejto súvislosti správca postupne informoval všetkých klientov platiacich úhrady za plnenia v pokladni o možnostiach platby **od 1. 7. 2017:**

- prechod na bezhotovostné platby platením z účtu,
- platenie poštovou poukážkou, ktorú je možné získať na pošte, na účet bytového domu,
- platenie prostredníctvom COOP kasa,
- platenie vkladom na účet domu v banke.

Ako sme už informovali na poradách zástupcov vlastníkov, správca prestane prijímať platby (preddavky) do fondu prevádzky, údržby a opráv (tzv. nájomné) do pokladne správcu od 1.7.2017.

Ďalšími dôvodmi ukončenia platenia do pokladne správcu sú aj niektoré ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien, napr. - § 8, ods. 3, citujeme: „...*správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcu v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.*

*Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech, alebo v prospech tretích osôb...“ koniec citátu.*

## OZNÁMENIE SBD – NOVÝ SPÔSOB PLATBY CEZ COOPKASA

SBD Komárno informuje svojich klientov o novej možnosti platenia zálohových platieb (Kalkulácia) a to v predajniach COOP Jednota od februára 2017. Toto oznámenie sa týka predovšetkým klientov využívajúcich platenie zálohových platieb prostredníctvom poštových poukážok alebo v pokladni SBD.

Od februára 2017 vydávame kalkulácie zálohových platieb s čiarovým kódom, ktorý umožňuje realizáciu platby priamo v pokladni v predajniach COOP Jednota. Zoznam predajní je uvedený nižšie.

**Platbu v nasledujúcom a ďalších mesiacoch už realizujte v predajniach COOP Jednota, predložením Kalkulácie s čiarovým kódom.**

**Potvrdením o zaplatení Kalkulácie je pokladničný doklad z registračnej pokladne predajne, ktorý si pre prípad reklamácie starostlivo uschovajte.**

Platbou v predajniach COOP Jednota je možné ušetriť si zháňanie a vypisovanie poštových poukážok typu „C“ a vyčkávanie v rade na pošte.

Tí naši klienti, ktorí chodili platiť do pokladne SBD na Zimnej ul. 16 Komárno, môžu tak realizovať svoje ďalšie platby v predajniach COOP Jednota v blízkosti svojho bydliska.

Týchto klientov prosíme, aby sa pri platení v pokladni družstva zastavili na odd. Kalkulácie a predpisu, č. dverí 26, kde im bude vytlačená nová Kalkulácia s čiarovým kódom.

Poplatok za **službu Coopkasa** od 1. 2. 2017:

- platba do 34 Eur - 0,33 Eur
- platba nad 34 Eur - 0,45 Eur

Poplatok zaplatíte spolu s platbou. Výška poplatku je nižšia ako poplatok u správcu alebo na pošte.

Tento spôsob platenia využilo do dnešného dňa viac ako 400 užívateľov. Všetky platby prebehli bez komplikácií a na druhý deň po zaplatení boli už platby bankou pripísané na účet bytového domu.

**SBD upozorňuje, že vzhľadom na ustanovenie zákona o vlastníctve bytov týkajúce sa platieb, ukončí možnosť platenia mesačných zálohových platieb v pokladni SBD najneskôr 30. júna 2017.**

### Zoznam vybraných predajní COOP Jednota, v ktorých je možné vykonať platbu:

COOP Jednota Komárno, Vodná 36	COOP Jednota Kolárovo, Puruk 366
COOP Jednota Komárno, Petófiho 7	COOP Jednota Kolárovo, Komárňanská 22
COOP Jednota Hurbanovo, nám. Konkoly Thege 7	COOP Jednota Kolárovo, Brnenské nám. 1
COOP Jednota Bodza	COOP Jednota Klišská Nemá, Nám. Hrdinov č.106
COOP Jednota Holiare 178	COOP Jednota Nová Stráž, Obchodná 640
COOP Jednota Čičov, Hlavná 489/1	COOP Jednota Okoličná na Ostrove, Nitrianska 381
COOP Jednota Chotín, Hlavná 120	COOP Jednota Zlatná na Ostrove 209
COOP Jednota Bátorove Kosihy, Mlynská 736	COOP Jednota Čalovec, Hlavná 36
COOP Jednota Imeľ	COOP Jednota Kameničná, Hlavná 103
COOP Jednota Imeľ, Nám. J. Blažkovicsa 13	COOP Jednota Sokolce, Hlavná 52
COOP Jednota Martovce, Martovce 68	COOP Jednota Sokolce, Hlavná 17
COOP Jednota Zemianska Oľča, Hlavná 31	COOP Jednota Búč, Malá 181
COOP Jednota Dulovce, Mudroňovská 2	COOP Jednota Marcelová, Hlavná ulica 451/86
COOP Jednota Bajč 147	COOP Jednota Iža, Ďatelínová
COOP Jednota Svätý Peter, Dulovská cesta 181/1	COOP Jednota Pribeta, Obchodná 4

## NEDOPLATKY A ICH VYMÁHANIE

Do 31. decembra 2014 zákon o vlastníctve bytov neumožňoval zverejňovať mená tých vlastníkov, ktorí majú veľké nedoplatky, pretože by to bolo v rozpore so zákonom o ochrane osobných údajov. Problém so zverejnením osobných údajov rieši zákon o vlastníctve bytov v znení platnom od 1. 1. 2015. Okrem toho, že umožňuje správcovi spracúvať osobné údaje v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, e – mail, ... aj bez súhlasu dotknutej osoby, **je správca 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 €.** Nedoplatky na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie k 31. 12. 2016 dosiahli výšku 383 063 € (31. 12. 2015 to bolo 406 821 €), čo núti správcu realizovať aj ďalšie a iné kroky na vymáhanie úhrad, ako je riešenie súdnou cestou:

- V prípade neplatiacich nájomcov je to výpoveď nájmu a následné vypratanie bytu.
- V prípade vlastníkov bytov je to vylúčenie z členstva v družstve a použitia základného členského vkladu na umorenie aspoň minimálnej časti dlhu.
- Ak vlastník bytu ignoruje súdne rozhodnutie, budeme nútení realizovať exekúcie.
- V prípade získania súhlasu susedov v bytovom dome a výšky pohľadávky nad 2 000 € to budú dobrovoľné dražby – v týchto dňoch pripravujeme dve dobrovoľné dražby.
- Od marca 2017 sme začali s mimosúdnym vymáhaním, ktoré sa osvedčilo ako mimoriadne účinné.
- Od mája 2017 sme začali v bytových domoch zverejňovať mená vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 €. Tento spôsob nátlaku na neplatičov sa ukazuje ako účinný a budeme v ňom v záujme poctivo platiacich klientov pokračovať.

V súvislosti s vymáhaním nedoplatkov musíme pripomenúť, že neplatiči môžu ohroziť splácanie úverov v tých prípadoch, ak si dom zobral úver na obnovu. V prípade neschopnosti splácania úveru môžu nasledovať zo strany financujúcej inštitúcie sankcie, ktoré by sa dotkli celého domu – všetkých vlastníkov. Okrem toho môže byť ohrozená schopnosť bytového domu platiť zálohy na dodávku tepla, vody, elektrickej energie, čo môže mať za následok prerušenie dodávok.

Veríme, že všetci naši platiaci klienti (ktorých je viac ako 90 %) pochopia, že správca musí najmä v ich záujme realizovať aj nepopulárne vyššie popísané kroky.

## POISTENIE MAJETKU, STROJOV A ELEKTRONIKY A ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU VLASTNÍKOV BYTOV A NP V BYTOVOM DOME

**V minulom roku mnohí z vás využili poistenie bytových domov, keď, najmä po letných kalamitách, nahlásili poistné udalosti a škody na majetku boli čiastočne nahradené. Opätovne dávame do pozornosti základné fakty z poistnej zmluvy uzatvorenej s Allianz SP a postup ako poistnú udalosť nahlásiť.**

### Poistenie majetku

#### Základným predmetom poistenia sú:

**bytové domy** – vrátane všetkých bytov a ich príslušenstva, nebytových priestorov patriacich k bytovému domu a všetkých stavebných súčastí, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Vedľajšie stavby (stavby bez súpisného čísla, napr. ploty, garáže, altánky, bazény, spevnené plochy) je možné poistiť len ako súčasť poistenej budovy, ich samostatné poistenie nie je možné. Pokiaľ nie je osobitne dojednaná vyššia poistná suma, sú poistené do výšky 1% z uvedenej výšky poistnej sumy bytového domu.

#### Poistené riziká:

Spoluúčast' je 30,- Eur, ak nie je uvedené inak. Poistná suma pre všetky predmety poistenia pre bytové domy je vrátane DPH.

**Požiar** – zahŕňa riziká požiaru, úderu blesku, výbuchu, pádu lietadla (požiar je oheň, ktorý sa vlastnou silou rozšíril mimo určeného ohniska, výbuch je náhly ničivý prejav tlakovej sily). Poistenie sa nevzťahuje na skrat, ak sa plameň ďalej nerozšíril, na tlenie, na škody spôsobené prepätím alebo indukciou na el. zariadeniach, cieľenou explóziou.

**Voda** – voda z vodovodného zariadenia, ktorým je napr. potrubie vodovodného alebo kanalizačného systému a s ním prepojeného zariadenia, vykurovací, klimatizačný alebo solárny systém, zvody odvádzajúce zrážky, ak sa nachádzajú vo vnútri budovy. Poistený je povinný udržiavať zariadenia v dobrom stave a zabezpečiť ich pravidelnú kontrolu, primerané vykurovanie v chladnom období a ďalej zabezpečiť v priestoroch budovy, ktoré ležia na úrovni alebo pod úrovňou prízemného podlažia, uloženie zásob minimálne 12 cm nad úrovňou podlahy.

**Víchrice** – víchrice a krupobitie. Za víchricu sa považuje prúdenie vzduchu rýchlosťou minimálne 75 km/h, ktoré zapríčinilo škody na stavbách, alebo vrhnutie predmetu na poistenú vec. Poistenie sa nevzťahuje na škody spôsobené vniknutím zrážok do budovy, ak k nemu nedošlo vplyvom poškodenia stavebných súčastí.

**Živel** – zahrňa riziká: povodeň, záplava, zemetrasenie (min 6. stupeň), ťarcha snehu. Poistenie sa nevzťahuje na zvýšenú hladinu podzemnej vody, ktorá nebola spôsobená povodňou alebo záplavou. Poistený je povinný zabezpečiť plnú prietoknosť kanalizácie a inštaláciu uzáverov zabraňujúcich spätnému vystúpeniu vody z kanalizácie.

**Krádež** – krádež, lúpež a vandalizmus. Nutné nahlásenie polícii.

**Ostatné** – zahrňa riziká: náraz vozidla, dym, rázová vlna (pri prelete nadzvukového lietadla) a pád predmetov. Za škodu spôsobenú dymom sa považuje také poškodenie, ktoré spôsobil dym náhle uniknutý v dôsledku poruchy zo zariadení na vykurovanie, spaľovanie, varenie alebo sušenie, ktoré sa nachádzajú v mieste poistenia.

Poistenie sa nevzťahuje na škody spôsobené vozidlami prevádzkovanými poisteným a pádom stromov, stožiarov, či predmetov zapríčinených ľudskou činnosťou.

#### Pripoistenia:

**Vypratávacie náklady** (poistná suma do 20 000,-) – ide o náklady na vypratanie miesta poistenia po poistnej udalosti (odvoz sutín vrátane strhnutia stojacich častí, ich odvoz na skládku...).

**Stavebné súčasti budovy - krádež, vandalizmus** (poistná suma do 3 300,-) – poškodenie, zničenie alebo strata v dôsledku krádeže alebo vandalizmu, alebo v súvislosti s krádežou huteľných vecí. Podmienka prekonania prekážky nemusí byť splnená. Podmienkou poskytnutia poistného plnenia je hlásenie škody Policajnému zboru SR. Poistenie sa nevzťahuje na škody spôsobené rozbitím skla (poistenie skla je nutné dojednať osobitne) a na rozostavaných stavebných objektoch. Poškodenie postriekaním sprejmi, grafit-

mi alebo oblepením plagátmi je kryté poistením iba do výšky nákladov na premalovanie alebo vyčistenie časti objektu, ktorá bola znehodnotená, napr. pri viacpodlažnom objekte vymalovanie do úrovne tých podlaží, ktoré boli znehodnotením priamo zasiahnuté. Spoluúčasť pre toto pripoisťenie sa stanovuje vo výške 100 EUR bez možnosti udelenia zľavy.

**Zvonku budovy umiestnené predmety** (poistná suma do 1 000,-) (napr. antény, firemné štíty, reklamné tabule, markízy, neónové osvetlenia, vonkajšie osvetlenie, vonkajšie vedenie...) vrátane ich podporných konštrukcií, ktorými sú pripevnené na plášti budovy (v zmysle VPP-M pre prípad víchrice a krupobitia vylúčený predmet poistenia, avšak podľa zmluvných dojednaní v základnom krytí zahrnuté do 1000EUR, max. 50 000 EUR)

**Demontáž alebo remontáž** (poistná suma do 2 000,-) -ide o náklady na demontáž alebo remontáž ostatných nepoškodených stavebných súčastí budovy a ostatných nepoškodených poistených vecí a na stavebné úpravy vykonané v súvislosti so znovu obstaraním alebo opravou vecí poškodených, zničených alebo stratených pri poistnej udalosti.

**Spätné vystúpenie vody** (poistná suma do 1 000,-) – ide o poškodenie v dôsledku spätného vystúpenia vody bez príčinnej súvislosti s povodňou alebo záplavou a spätného vystúpenia odpadovej vody z verejného kanalizačného potrubia.

**Voda zo žlabov alebo zvodov** odvádžajúcich atmosférické zrážky (poistná suma do 1 000,-) – ide o poškodenie v dôsledku úniku neodvedenej vody zo žlabov alebo zvodov, ktoré slúžia na odvedenie atmosférických zrážok.

**Náklady na uniknuté médium** (poistná suma do 1 000,-) – ide o náhradu nákladov na uniknuté médium v dôsledku preukázateľného poškodenia potrubia a následnej vodovodnej škody.

**Atmosferické zrážky** (poistná suma do 1 000,-) – ide o poškodenie spoločných častí a/alebo spoločných zariadení bytového domu atmosférickými zrážkami, ak je budova stavebne riadne uzavretá. Škody spôsobené atmosférickými zrážkami na majetku jednotlivých vlastníkov sú poistením kryté z poistenia krížovej zodpovednosti, v prípade ich zodpovednosti za škodu.

**Sklo** (poistná suma do 3 300,-) – poistenie sa vzťahuje na všetky pevne osadené zasklenia stavebných súčastí (fasádne sklá, zasklenia vonkajších aj vnútorných dve-

rí, sklenené priečky a pod.) vrátane rámu, do ktorého sú osadené.

**Firemné štíty, povrchová úprava zasklenia, provizórna oprava zasklenia,** lešenie a iné stavebné prostriedky, de-/remontáž stavebných súčastí - pre prípad rozbitia skla (v základnom krytí zahrnuté do 1 000 EUR v prípade dojednaní rizika rozbitia skla).

**Škody spôsobené voľne žijúcimi živočíchmi** (poistná suma do 3 000,-) poškodenie majetku voľne žijúcim vtáctvom, hlodavcami.

#### **Poistenie strojov a elektroniky:**

Stroje a elektronika – technické riziko – poistenie strojov v bytových domoch sa dojednáva len ako poistenie súboru strojov a elektroniky, ktorá sa v bytovom dome obvykle nachádza: osobné a nákladné výtahy, elektronické vstupné a garážové brány, domové zvončeky, elektronický vrátnik vrátane kamerového systému, spoločná kotolňa, spoločná práčovňa, spoločné antény a spoločné satelity. Spoluúčasť je 50 Eur.

#### **Poistenie zodpovednosti za škodu:**

Poistenie sa vzťahuje na zodpovednosť za škodu spôsobenú iným osobám ako sú vlastníci BaNP z titulu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, ako aj vykonávania stavebných prác, ktoré vykonal poistený sám.

Pri krížovej zodpovednosti za škodu sa poistenie vzťahuje aj na zodpovednosť za škodu spôsobenú medzi vlastníckmi navzájom.

Poistná suma 25 000,- Eur, spoluúčasť 0,- Eur.

#### **Na čo treba klásť dôraz pri vzniknutej škode:**

PREUKÁZAŤ ROZSAH ŠKODY,  
PREUKÁZAŤ PRÍČINU,  
NIKDY NEZAČAŤ OPRAVU PRED,  
NAHLÁSENÍM ŠKODY,  
ZAČAŤ BEZODKLADNE S OPRAVOU –  
nezväčšovať rozsah škody, skrátiť dobu prerušenia prevádzky,  
ZABEZPEČIŤ PRECHOD PRÁVA – regres,  
DOLOŽENIE DOKLADOV – predložiť vždy správne a všetky požadované doklady,  
POSIELAŤ DOKLADY LEN RAZ – jednou cestou, a iba jedenkrát...

#### **Dôvody na zníženie plnenia/zamietnutia škody, ktoré sa v minulosti vyskytli:**

nedodržanie protipožiarneho opatrení, požiarneho noriem...  
nepredchádzanie škodám  
nedostatočné revízie zariadení

nenahlásenie škody hasičom / políciou,  
nevyhovujúci technický stav,  
nepreukázaný rozsah škody,  
neskoro hlásená škoda,  
nepreukázaná príčinná súvislosť,  
so vznikom škody.

#### **Hlásenie škôd**

Poistnú udalosť je potrebné v čo najkratšom čase nahlásiť správcovi – mailom, telefonicky, osobne a odovzdať aj zhotovenú fotodokumentáciu. V takom prípade správca nahlási poistnú udalosť poisťovni. Každý vlastník, nájomca môže udalosť nahlásiť priamo poisťovni a to telefonicky, mailom, internetom, je však nutné, aby o tom upovedomil správcu.

#### **Číslo poistnej zmluvy správcu v Allianz SP je: 511 047 994.**

Bezplatná telefonická Infolinka pre likvidáciu poistných udalostí je 0800 122 222, funguje nonstop 24 hodín/7 dní v týždni. Poisťovňa poskytuje komplexný servis pri hlásení škody, naplánovanie obhliadky, informácia o čísle PU a termíne obhliadky prostredníctvom SMS alebo e-mailom.

Poisťovňa zriadila na svojej internetovej stránke [www.allianzsp.sk](http://www.allianzsp.sk) možnosť nahlásenia poistnej udalosti cez sekciu Služby kliknutím na tlačítko Poistná udalosť. Aplikácia je vytvorená veľmi intuitívne a umožňuje pripojiť doklady potrebné k likvidácii PU ihneď po uložení hlásenia. Následne je vygenerovaný potvrdzujúci mail o úspešnom nahlásení škodovej udalosti s prideleným číslom a heslom pre prístup na sledovanie stavu likvidácie škody. Tento mail je potrebné preposlať správcovi, aby nedošlo k duplicitnému hláseniu a bola zabezpečená súčinnosť správcu pri likvidácii poistnej udalosti.

**SBD Komárno má uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone správy bytového domu zahrňujúč činnosť údržby.**

#### **Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone svojej činnosti**

žiadajte aj od dodávateľov prác, ktorých ste si vybrali pre prácu na vašich domoch. V prípade vzniku škody sa poistenie vzťahuje len na tie činnosti, ktoré má podnikateľský subjekt zapísané v Živnostenskom/Obchodnom registri. Vyhnite sa tak komplikáciám, ktoré by mohli vzniknúť pri uplatňovaní si náhrady škody spôsobenej dodávateľom prác alebo služieb na vašom majetku.

# SCHÔDZE VLASTNÍKOV Z POHĽADU SPRÁVCU

Ako bolo uvedené v úvode spravodaja, správca zvolal schôdze vlastníkov, ktoré sa mali konať v mesiacoch február, marec. Z 276 správcom zvolaných schôdzí sa do 23. mája 2017 uskutočnilo 185, čo predstavuje takmer 67%. Čiže ešte stále sú bytové domy bez uskutočnenej schôdze vlastníkov. V týchto bude správca postupne zvolávať nové schôdze tak, aby sa mohli prerokovať veci potrebné pre chod bytových domov.

Chceme ubezpečiť vlastníkov bytov, že všetky zápisnice boli prečítané, pridelené na jednotlivé úseky a pre potrebu jednotlivých zamestnancov správcu (ale i pre prípad komunikácie s vlastníkami pri ich návšteve) boli uložené v elektronickej podobe. Rozhodnutia v nich zapísané (pokiaľ nie sú v rozpore s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov) sú postupne realizované najmä v oblasti opráv a údržby spoločných častí a zariadení domov.

Musíme však reagovať na niektoré skutočnosti v súvislosti so schôdzami a zápisnicami a chceme sa podeliť o niektoré postrehy z pohľadu správcu:

- Nízka účasť obyvateľov na schôdzach, nezáujem o správu vlastného majetku.
- Voľba delegátov – nečlenov družstva na zhromaždenie delegátov: Títo nemohli byť pozvaní na zhromaždenie delegátov, nakoľko ich účasť/hlasovanie by boli v rozpore s ustanoveniami Obchodného zákonníka, hlasovať môžu len členovia družstva.
- Neskoré odovzdanie zápisníc zo schôdzí správcovi.
- Nezrozumiteľnosť textu zápisníc, nejasné niektoré návrhy a rozhodnutia.
- Ignorovanie pozvánky a programu správcu, vytvorenie si vlastného programu pod hlavičkou správcu, čiže schôdza sa konala v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov, nakoľko program v tomto prípade určuje správca. (Pravidlá rokovania podľa progra-

mu vytvoreného vlastníkami jasne definuje zákon o vlastníctve bytov.)

- Nepozvanie vlastníkov bývajúcich mimo domu na schôdzu zo strany zástupcu vlastníkov.
- Neprerokovanie návrhu plánu opráv napriek tomu, že tento bod bol v programe schôdze pripravenom správcom.
- Vkladanie iného programu ako bola pozvánka, nepripravené návrhy, čiže vlastníci nemali možnosť poznať všetky body rokovania. Na žiadosť 1/4 vlastníkov správca pripraví program schôdze so zohľadnením ich potrieb.
- Absencia dátumov účinnosti pri hlasovaní o zvýšení tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv.
- Nejasné rozhodnutia o tvorbe FPUO, pri čítaní zápisníc nebolo jasné, či ide napr. o zvýšenie o 0,05 €/m<sup>2</sup> alebo 0,05 €/mesiac.
- Spätná účinnosť volieb zástupcov vlastníkov, pričom zástupcu vlastníkov nie je možné prihlásiť do Sociálnej poisťovne spätne, ale len od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po zvolení.
- Manipulácia s obsahom zápisníc zo strany niektorých zástupcov vlastníkov – dopisovanie do zapísaného, už overovateľmi overeného textu.
- Zaväzovanie správcu k činnostiam, ktoré nespádajú pod zmluvu o výkone správy, napríklad budovanie parkovísk, kontajnerových státi, ihrísk. Tieto požiadavky nie je možné financovať ani realizovať z FPUO, nakoľko by sa jednalo o financovanie obnovy cudzieho majetku – rozpor so zákonom o vlastníctve bytov.
- Premrštené výšky drobných nákupov, pokusy platiť z drobných nákupov aj iné, napr. opravy alebo upratovanie. Zástupcovia vlastníkov boli upozornení na neprípustnosť takéhoto postupu.
- Zlé medziľudské vzťahy medzi niektorými zástupcami vlastníkov a obyvateľmi domu; poznatky správcu sú, že niektorí zástupcovia vlastníkov v domoch doslova „velia“ alebo sa snažia „veliť“ susedom.

Rovnako sa potom správajú aj voči zamestnancom správcu. Aj preto pripomíname, že zástupca vlastníkov je len jeden z obyvateľov a jeho úloha je presne definovaná v ustanovení §8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

- Absolútna neznalosť legislatívnych povinností správcu zo strany niektorých zástupcov vlastníkov a negatívne ovplyvňovanie vlastníkov voči týmto povinnostiam správcu.
- Zaslание objednávok skôr ako zápisníc, dožadovanie sa okamžitej realizácie bez akéhokoľvek časového priestoru pre posúdenie oprávnenosti prác správcom, bez možnosti kontroly správnosti cenovej ponuky, finančného krytia – bežné sú rozhodnutia o opravách na ktoré domy nemajú krytie vo FPUO...
- Výber zhotoviteľov bez oprávnenia na výkon prác v živnostenskom oprávnení, bez poisťového krytia.
- Domový poriadok: pokusy o nadštandardné vlastné pravidlá spolunažívania v dome, ktoré následne nie sú zo zákona nijak vynutiteľné a vzhľadom na to, že neboli prejednané a schválené všetkými vlastníkami (dohoda), spôsobia len ďalšie problémy. Touto cestou chceme upozorniť, že ak si napr. dom schváli nočný klud od 21:00 hodiny, obyvatelia nemôžu očakávať, že pri jeho rušení medzi 21:00 až 22:00 hodinou zasiahnu príslušníci polície.



## VZŤAH ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV – – VLASTNÍCI

Styk vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov.

Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu v dome a o dôležitých otázkach prevádzky domu (zástupca vlastníkov nie je domovník !!).

Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy.

Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 o VB a NP v znení neskorších zmien. Novelizovaný § 14 platí od 1.10. 2014 a presne stanovuje práva a povinnosti vlastníkov pri správe domu, kde sa môže rozhodovať iba hlasovaním vlastníkov a nie názorom alebo nátlakom zástupcu vlastníkov.

Zástupca vlastníkov nemôže zvoľávať schôdzu vlastníkov, nemôže objednávať rôzne opravy a služby bez platného rozhodnutia schôdzy vlastníkov.

Zástupca zašle objednávky na družstvo s odvolaním sa na schválenú opravu alebo službu v zápisnici.

Zástupca vlastníkov podľa pokynov správcu vykonáva odpočty určených meradiel, odovzdáva vlastníkom doklady od družstva proti podpisu (kalkulácie, 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.

## KAMEROVÉ SYSTÉMY

Pri kamerovom systéme, ktorý monitoruje priestory prístupné verejnosti, je potrebné dodržiavať povinnosti ustanovené v zákone 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov /najmä §4 ods.1,2,3, §15 ods.7, §17 ods.7, §19 ods.2/ a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č.84/2014 Z. z.

Pri využívaní kamerového systému je prevádzkovateľ (v tomto prípade bytový dom) povinný vytvoriť také podmienky fungovania ním prevádzkovaného informačného systému, ktoré zaručia ochranu osobných údajov.

V prípade záujmu o montáž kamerových systémov je možné kontaktovať firmy, ktoré majú licenciu na montáž kamerových systémov a ktoré vyhotovia celú dokumentáciu a vykonajú poučenie oprávnených osôb.

V prípade záujmu o ďalšie informácie je možné kontaktovať Bc. Ďuríka – poverenú osobu.

## SERVIS POMEROVÝCH ROZDEĽOVAČOV TEPLA

Servis pomerových rozdeľovačov tepla (odparovacích aj elektronických prístrojov) na vykurovacích telesách (radiátoroch) vykonáva výlučne servisná služba firmy Techem spol. s r.o. 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 356420424**.

## AKO POUŽÍVAŤ TERMOSTATICKÉ HLAVICE V LETE

Ak používate termostatické hlavice správne, predĺžite životnosť ventilov inštalovaných na radiátoroch.

Vykurovacie obdobie sa konečne skončilo. Termostatické hlavice radiátorov sú už dnes pre všetky domácnosti samozrejmosťou. No napriek tomu nie každý vie, ako ich adekvátne používať po skončení vykurovacej sezóny.

Termostatické hlavice dokážu ušetriť až tretinu nákladov na teplo. Na týchto jednoduchých zariadeniach, ktoré spájajú potrubie s radiátorom, dokážeme pomocou stupnice nastaviť teplotu v miestnosti presne podľa našich preferencií. Reguláciu teploty vykonávame uzatváraním alebo otváraním ventilu.

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

## POŠKODZOVANIE ZATEPLOVACÍCH SYSTÉMOV

Napriek tomu, že informáciám o „správaní“ sa k zatepleniu bytového domu sme venovali a venujeme pozornosť, dochádza po realizácii zateplenia k poškodzovaniu zateplovacích systémov najmä pri dodatočnej montáži sušiacich, satelitov, wifi antén, satelitných antén, klimatizácií alebo výmene okien. Stretli sme sa už, žiaľ, so zásahmi ako:

- prevrtanie bez pretesnenia otvoru, následok zatekanie,
- prerezanie a vybratie kusa zateplenia, následok zatekanie,
- lokálne zlomy zateplenia pri kotvení satelitných antén, následok zatekanie.

**Opätovne preto žiadame všetkých našich klientov, aby montáže na fasádu konzultovali prednostne s firmou, ktorá realizovala zateplovací systém, alebo s odborným úsekom správcu (technický úsek). Montáž bez znalostí podmienok dodatočnej inštalácie na zateplovací systém vedie k jeho poškodeniu. Zásah do zateplovacieho systému v záručnej lehote môže mať za následok, že nebude možné uplatniť záruku na dielo.**

# CELOZÁVODNÁ DOVOLENKA ZAMESTNANCOV SBD

**28., 30. – 31. august 2017**

Posledný pracovný deň pred dovolenkou bude piatok, 25. august 2017,  
prvý pracovný deň po dovolenke bude pondelok, 4. september 2017.

.....

**27. až 29. december 2017**

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

**Počas dovolenky bude zabezpečená výlučne havarijná služba**

## HAVARIJNÁ SLUŽBA

SBD Komárno ako vlastník a správca 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>
<b>Voda, kanalizácia</b>	SBD Komárno.....	0908 539 682
<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>	7.00 -15.00 – KOMVAK Komárno.....	0907 775 792, 035 / 7731 073
	mimopracovný čas: ČOV.....	035 / 3214 000, 035 / 3214 081, 0905 354 549
<b>Voda - Hurbanovo</b>	MVaK, s.r.o. Hurbanovo.....	035 / 7602 717, 0905 400 412
<b>Voda – ostatné lokality</b>	ZVS Komárno .....	035 / 792 26 01, 035 / 792 26 33
<b>Teplo a TÚV Komárno</b>	COM – therm, s.r.o. Komárno .....	0908 617 825, 0908 616 019
<b>Teplo a TÚV Kolárovo</b>	KOLBYT, s.r.o. Kolárovo .....	035 / 777 5230, 035 / 7771 503
<b>Teplo a TÚV Hurbanovo</b>	Bytkomfort Nové Zámky.....	0800 11 33 11
	(obsluha, auto) .....	0902 965 020
<b>Budova SBD Komárno, Zimná 16</b>	SBD Komárno, pracovné dni (v čase 7.00–18.00 hod.) .....	035 / 7700 177

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

**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!**