

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

www.sbdkn.sk

e-mail: info@sbdkn.sk

č. 1
2007

Na úvod

Vážené členky, členovia!

Od 1.1.2005 pracuje naše bytové družstvo v zmysle novej zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na tento nový spôsob vedenia správy bytov si už väčšina členov družstva a vlastníci bytov zvykli a myslím si, že ho aj oceňujú. Je prehľadný a každý vlastník bytu vie ako hospodári jeho bytový dom a čo sa v ňom deje.

O tom ako hospodária bytové domy sa členovia družstva a vlastníci bytov dozvedia z domových schôdzí, ktoré zvoľáva SBD Komárno ako správca bytových domov v zmysle Stanov družstva a Zmluvy o výkone správy na dni od 6.3. – 20.3.2007.

Po týchto schôdzach sa uskutoční v máji 2007 v zmysle Obchodného zákonníka a Stanov SBD Komárno Zhromaždenie delegátov.

Dňa 19.12.2006 schválilo predstavenstvo družstva hospodársky plán na rok 2007. Tento plán je postavený na vlnajších skúsenostiach. Do tohto plánu sa dostali všetky zákonné povinnosti správcu, požiadavky členov družstva a zamestnancov družstva.

Hospodársky výsledok nášho bytového družstva za rok 2006 podľa predbežných výsledkov bude asi vo výške 5 mil. Sk. Je to asi dvojnásobok ako v roku 2005. V hospodárskom výsledku za rok 2006 sa premietlo zníženie nákladov družstva oproti plánovaným (napr. zníženie počtu členov predstavenstva a kontrolnej komisie) a zvýšenie príjmov družstva oproti plánovaným (napr. zvý-

šenie príjmov z prenájmov, po rokoch aj zvýšenie úrokov, penále, prevodov bytov, údržbárskej a revíznej činnosti). Malo naň vplyv aj prijímanie nových bytových domov do správy družstva. Z pohľadu bytového družstva je hospodársky výsledok veľmi dobrý. Zhromaždenie delegátov schválilo zásady o rozdelení hospodárskeho výsledku po zdanení tak, že 30% bude rozdelené na bytové domy do fondu opráv. Ostatných 70% bude rozdelených do ďalších fondov družstva.

Príjmy z úrokov účtov bytových domov sú príjmami týchto bytových domov, a nie družstva. Tak isto aj príjmy z úrokov z omeškanií sú príjmami bytových domov.

V minulom roku sme naďalej pokračovali v zateplovaní bytových domov. Podarilo sa zatepliť päť domov. Financovanie bolo zabezpečené z Fondu obnovy bytových domov a z Prvej stavebnej sporiteľne. Vymieňali sme ležaté a stojaté rozvody médií domoch, niekoľko tisíc vodomerov a zabezpečovala sa bežná údržbárska činnosť podľa požiadaviek vlastníkov bytov.

Ďakujeme všetkým aktívnym samosprávam, členom družstva, zástupcom vlastníkov bytov, členom orgánov družstva, zamestnancom družstva a bývalému riaditeľovi družstva za ich záslužnú prácu v roku 2006 a popriať im veľa úspechov pri riešení úloh v roku 2007 v záujme spokojnosti našich členov a užívateľov bytov.

Ing. Peter Seemann
predseda P-SBD

Z činnosti kontrolnej komisie

V uplynulom období kontrolná komisia bytového družstva nahliadla do zápisníc členských schôdzí samospráv a preverila aj hospodárenie niektorých domov s fondom prevádzky, údržby a opráv (FPÚO).

Na základe získaných informácií kontrolná komisia nadobudla presvedčenie, že vedeniu členských schôdzí, písaniu zápisníc niektorí predsedovia samospráv, ktorí sú zároveň aj zástupcami vlastníkov, nevenujú náležitú pozornosť, podceňujú dôležitosť bytového zákona č. 182/1993 Z. z.

Aby sa predchádzalo nedorozumeniam, zbytočným obviňovaniam, prípadne súdnym sporom, doporučujeme pri organizovaní členských schôdzí postupovať v súlade s uvedeným zákonom. Preštudovanie zákona v čase konania výročných členských schôdzí je mimoriadne aktuálne. V prvom rade je dôležité dodržať spôsob a včasné oznámenie konania schôdze. Precízne spísanie zápisnice, z ktorej nesmú chýbať mená a podpisy zapisovateľa, overovateľov a predsedu samosprávy, z príloh prezenčná listina, uznesenie a ďalšie dokumenty (napr. splnomocnenie) je ďalšou dôležitou povinnosťou predsedu samosprávy. V prípade slabého

záujmu členov – vlastníkov k dosiahnutiu právoplatnosti hlasovania doporučujeme postupovať v zmysle § 14 bytového zákona. Predsedovia by nemali zabudnúť, že v určitých veciach sa vždy rozhoduje hlasovaním na schôdzi a nie je prípustné zbieranie podpisov po bytoch. Zákon presne definuje aj to, na aké účely majú vlastníci bytov oprávnenie použiť FPÚO.

Niektoré zápisnice kontrolovaných samospráv sú napísané skutočne povrchné, bez uvedenia mien a podpisov zapisovateľa a overovateľov. Našli sa aj zápisnice bez priloženej prezenčnej listiny.

Byť predsedom samosprávy - zástupcom vlastníkov nebolo a ani nie je vďačnou úlohou. Nedajme šancu tým, ktorí v práci predsedov hľadajú len chyby. Je preto dôležité k zabezpečeniu členských schôdzí pristupovať zodpovedne, zápisniciam venovať náležitú pozornosť. Nie je to zbytočná byrokracia, ale plnenie podmienok platného zákona.

Vrábel Vojtech
predseda KK

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

SBD Komárno v zmysle Zmluvy o výkone správy a Stanov SBD Komárno zvoláva od 1.3.2007 do 18.3.2007 členskú schôdzu a schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch v správe SBD Komárno s týmto doporučeným programom:

1. Otvorenie
2. Voľba overovateľov zápisnice a určenie zapisovateľa
3. Správa o činnosti samosprávy v roku 2006
4. Stav a čerpanie fondu prevádzky, opráv a údržby v roku 2006
5. Voľba – potvrdenie delegáta na Zhromaždenie delegátov 2007
6. Odsúhlasenie opráv spoločných častí a zariadení domu v roku 2007
7. Vyúčtovanie a odsúhlasenie finančnej hotovosti pre drobné nákupy predsedom samosprávy
8. Diskusia
 - a) Zvýšenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - b) Odsúhlasenie prípadnej pôžičky z FOBD, resp. Stavebnej sporiteľne
 - c) Internetový prístup k účtom
 - d) Stavebné sporenie
 - e) Prejednanie neplatičov a pod.
9. Schválenie uznesenia
10. Záver

Vedením schôdzí SBD Komárno, ako správca poveruje predsedov samospráv – zástupcov vlastníkov bytov, ktorí na porade konanej dňa 21.2.2007 v Zdravcentre obdržali:

- pozvánky na schôdzu vlastníkov a členov SBD s doporučeným programom schôdze
- vzor zápisnice
- účtovný výpis stavu a čerpania prostriedkov z FPOÚ bytového domu za rok 2006
- výkaz o stave platenia zálohových platieb k 31.1.2007
- ďalšie doklady a informácie pre schôdzu vlastníkov a členov družstva.
- Informačný spravodaj SBD Komárno č. 1/2007

V súlade s ods. 1/ § 14 zákona č. 367/2004 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Stanov SBD Komárno majú vlastníci bytov a členovia družstva právo a povinnosť zúčastňovať sa na schôdzi domu a hlasovaním rozhodovať, preto je účasť na schôdzi pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a členov družstva vo vlastnom záujme nevyhnutná.

Zápisnicu zo schôdze je potrebné vrátiť na družstvo do 23.3.2007. Zápisnica a uznesenia vlastníkov zo schôdze tvoria prílohu Zmluvy o výkone správy.

Upozornenie

V zmysle zákona o vlastníctve bytov a zmluvy o výkone správy sú všetci užívatelia povinní nahlasovať všetky zmeny, ktoré u nich nastali, napr. dedenie, rozvod a následné vysporiadanie BSM, zmeny adresy a iné. Zároveň upozorňujeme všetkých, ktorí prevádzajú členské práva alebo kupujú byt do osobného vlastníctva aby sa pred týmito úkonmi informovali na SBD na prípadné nedoplatky osôb, od ktorých byt kupujú. Vyhnete sa zbytočným prekvapeniam a problémom.

Zhromaždenie delegátov

Predstavenstvo SBD Komárno zvoláva v zmysle čl. 51 Stanov SBD Komárno na deň 19.5.2007 (sobota) o 9.00 hod. do veľkej zasedačky Zdravcentra, Senný trh 6 v Komárne Zhromaždenie delegátov 2007 s týmto predbežným programom:

1. Otvorenie a schválenie programu ZD
2. Voľba komisií
3. Ocenenie zaslúžilých členov družstva
4. Výročná správa o činnosti SBD a predstavenstva SBD a vyhodnotenie plnenia uznesení ZD v roku 2006
5. Schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a správa o činnosti Kontrolnej komisie SBD
6. Návrh zmien stanov SBD Komárno
7. Hospodársky výsledok SBD za rok 2006 a návrh jeho rozdelenia
8. Informácia o rozpočte SBD Komárno na rok 2007
9. Diskusia
10. Záver

Zhromaždenie delegátov je najvyšší orgán SBD Komárno, prerokováva zásadné dokumenty a prijíma dôležité rozhodnutia, ktoré majú vplyv na ďalšiu činnosť družstva. Z tohto dôvodu je účasť každého zvoleného delegáta na Zhromaždení delegátov mimoriadne dôležitá.

Vymáhanie nedoplatkov za rok 2006

Od 1.1.2005 založilo SBD bankové účty jednotlivých bytových domov. Neplatenie záloh za užívanie bytu nie je dlžoba voči družstvu, ale voči vlastnému domu a teda voči svojim susedom. Z tohto dôvodu na schôdzach vlastníkov bytov je potrebné konkrétne menovite poukazovať na dlžníkov a žiadať ich verejne o uhradenie dlžoby.

Celková dlžoba užívateľov bytov na konci roka 2005 bola 5 201 570,- Sk. Na konci roka 2006 bola dlžoba vo výške 5 148 841,- Sk. Dlžoba sa znížila o 52 729,- Sk hoci bytov pribudlo. Je to veľmi málo, ale aspoň sa nezvýšila. Priemerná dlžoba na jeden byt v správe SBD bola v minulom roku 892,- Sk. U väčšiny bytových družstiev na Slovensku je podstatne nižšia.

SBD Komárno v zmysle Zmluvy o výkone správy zabezpečuje vymáhanie dlžôb v mene majiteľov bytov a nebytových priestorov. V roku 2006 bolo zaslaných vyše 2000 výziev na uhradenie nedoplatku. Podaných bolo 76 žalôb na Okresný súd a 27 exekučných návrhov. V roku 2006 nebol realizovaný žiaden exekučný predaj bytu. Správca nemôže zo zákona používať na svoju činnosť finančné prostriedky bytových domov, a ani užívatelia bytov nemôžu používať finančné prostriedky správcu alebo iných bytových domov.

Správa bytov sa rozširuje o ďalšie bytové domy

Od 1.1.2007 začalo vykonávať SBD Komárno na základe zmluvy o výkone správy, správu v ďalších bytových domoch. Jedná sa o nasledovné bytové domy: v Hurbanove na ul. Novozámocká, štyri bytovky po 12 bytoch, v Komárne na Hviezdnej ul. 24, 26 (Zrušené spoločenstvo vlastníkov bytov). Ďakujeme vlastníkom týchto bytov za ich prejavenu dôveru a dúfame, že všetky ich požiadavky a predstavy, s ktorými vstupovali do našej správy budeme vedieť splniť. Družstvo aj naďalej prijíma a bude prijímať vlastníkov bytov a nebytových priestorov do správy SBD Komárno. Už teraz sa vedú rokovania s vlastníckymi bytovými domov na ul. Priateľstva a Elektrárenskej ceste.

Fond obnovy bytových domov (FOBD)

FOBD je jednou z najdostupnejšou finančnou výpomocou pre našich užívateľov a preto si hlavné zásady a podmienky znovu pripomenieme. Fond slúži na obnovu bytových domov a obmedzene aj bytov (výmena bytových okien, bytových kotlov na vykurovanie.) Výška pôžičky je maximálne 350,- Sk/m² plochy domu, resp. bytu. Doba splácania 1 až 5 rokov. Úroková sadzba pevná 4,5%. Pôžička sa spláca cez kalkuláciu samostatnou položkou. Podmienkou je úhrada 30% prostriedkov z plánovaných nákladov (z FPÚO, alebo vlastných):

1. **Finančná výpomoc pre bytový dom:** poskytuje sa na základe zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov, kde vlastníci schvália výšku a účel pôžičky. Zároveň rozhodnú, či 30% zdrojov pôjde z FPÚO, alebo zaplatia užívateľia v hotovosti. Táto pôžička je vhodná na výmenu komínov, ležatých alebo zvislých rozvodov, na generálne opravy výťahov, na výmenu spoločných okien a dverí v bytovom dome, na zateplenie domu v menšom

rozsahu, na generálne opravy striech, na opravu balkónov. Na všetko, čo sa týka spoločných častí a zariadení domu, nebytového priestoru.

2. **Individuálne finančné výpomoci:** poskytujú sa jednotlivým záujemcom formou žiadosti na typizovanom tlačive SBD za tých istých podmienok ako hore uvedené. Pôžička sa poskytuje maximálne vo výške 350,- Sk/m² plochy bytu. Napr. byt s plochou 65 m² dostane pôžičku vo výške 22 750,- Sk a zvyšné náklady uhradí v hotovosti. Nepotrebuje žiadny súhlas ostatných užívateľov v dome. Individuálne pôžičky sa poskytujú hlavne na výmenu bytových okien, na výmenu alebo opravu vykurovacích kotlov v bytových domoch s vlastným kúrením.

Každý užívateľ, ktorý dostane finančnú výpomoc je povinný podpísať dohodu o finančnej výpomoci na právnom oddelení družstva.

Zásady bytového družstva pri vybavovaní úverov

Znovu si dovoľujeme pripomenúť našim užívateľom podmienky SBD Komárno pri vybavovaní úverov z finančných inštitúcií :

- minimálna tvorba fondu údržby a opráv bytového domu vo výške 10,- Sk/m²,
- 100% súhlas bývajúcich vlastníkov o úver (min. 2/3 pri žiadosti, 100 % podpísanie prevzatia novej kalkulácie, 100% podpísanie záložného práva),
- pri žiadosti o úver na zateplenie predložiť objednávku na projekt zateplenia a na vyregulovanie tepelnej sústavy,
- 2/3 súhlas vlastníkov s technickým riešením obnovy domu,
- v bytovom dome nesmú byť jednotliví dlžníci s viac ako trojmesačným neplatením zálohových platieb, celková dlžoba domu nesmie byť vyššia ako 20% z mesačného predpisu bytového domu,
- upresnenú výšku tvorby údržby a opráv schváliť minimálne tri mesiace pred začatím vybavovania úveru,
- ručenie za úver výlučne vlastníkami bytov a nebytových priestorov,
- splnenie všetkých podmienok príslušnej banky vlastníkami bytov,
- poplatok za vybavenie úveru 5 000,- Sk + DPH pre SBD,
- za nájomné byty rozhoduje SBD v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.

Úvery na obnovu bytových domov

Družstvo má už zabehnuté financovanie formou úverov z Prvej stavebnej sporiteľne (PSS). Ak sa vlastníci dohodnú na obnove domu pomocou úveru z PSS, poskytneme im všetky informácie. Priamo na družstve je prítomný zamestnanec PSS, s ktorým prejednáme možnosti úveru. V roku 2006 využili úver z PSS dva bytové domy v celkovej výške 5,0 mil. Sk. V roku 2007 sú už schválené užívateľmi a rozpracované ďalšie dva úvery v hodnote 4,4 mil. Sk.

Na odstránenie systémových väd bytových domov je možné žiadať aj dotácie zo štátneho rozpočtu. Podmienky na dotácie sa menia každý rok, príprava požadovanej dokumentácie je náročná a aj finančne nákladná (min. cena projektu) a získanie dotácie nie je isté.

V súčasnosti sa zaoberáme pôžičkami zo štátneho fondu rozvoja bývania, tu sú takisto tvrdé podmienky a ručenie je pravdepodobne iba nehnuteľnosťou t.j. Vaším bytom. O podmienkach Vás budeme informovať.

Dôležitá informácia: Základnou podmienkou každého úveru je zvýšenie platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv min na 10,-Sk/m² plochy bytu !!!

Výzva na zvýšenie fondu prevádzky, údržby a opráv

V nadväznosti na zásady družstva pri vybavovaní úverov a úvery sa platia cez položku fond údržby a opráv Vás žiadame, aby ste každý a veľmi zodpovedne rozhodovali na schôdzach o budúcej výške FPÚO a spočítali si, koľko tvoríte za rok a hlavne na aké opravy, údržbu a rekonštrukciu táto tvorba postačí. Zistíte totiž, že vo veľkej väčšine súčasná tvorba postačuje na bežné udržiavanie domu v prevádzky schopnom stave, pričom prvoradá je bezpečnosť domu a užívateľov. Teda rôzne zákonné revízie a kontroly. Zvýšenie platieb do FPÚO môžete realizovať aj postupne, každý rok zvýšiť napr. o 1,- - 2,- Sk/ m² byt.

„Určite sa teraz pýtate: To družstvo chce stále od nás peniaze. Položte si ale raz otázku: prečo nechcem bývať v krajšom, lepšom a úspornejšom dome? Veď teraz tam bývam ja, ale byt zostane mojím deťom. A byt v rekonštruovanom dome je nielen lepší, ale je aj úspornejší a má vyššiu hodnotu. A o tom, ako bude dom vyzeráť a akú bude mať hodnotu predať rozhodujem ja. Peniaze sú na účte bytového domu a o použití znovu rozhodujem iba ja a na

odbornú starostlivosť a realizáciu rekonštrukcie je tu správca, bytové družstvo“.

Na obnove bytových domov nám veľmi záleží, preto Predstavenstvo družstva prijalo na svojom zasadnutí dňa 30.1.2007 uznesením č. 8/2007 rozhodnutie o zvýšení platieb do fondu údržby a opráv v tých bytových domoch, kde je družstvo väčšinovým vlastníkom a podľa zákona rozhoduje aj o výške tvorby fondu. Úprava sa vykoná v 30 bytových domoch, z toho v 21 domoch bude upravený fond údržby a opráv na 8,- Sk/m² bytu a v 9 domoch na 10,- Sk/m² bytu s platnosťou pri najbližšej úprave kalkulácií (pravdepodobne od 1.3. resp. 1.6.2007). Úprava bude vykonaná hlavne v bytových domoch na dedinách, kde sú prostriedky fondu údržby a opráv nedostatočné.

Pevne veríme, že aj v ostatných bytových domoch, kde prevádzujú vlastníci (fyzické osoby) dôjde k podobným rozhodnutiam.

Informácia: k 31.1.2007 spravuje družstvo 363 964,14 m² plochy bytov, mesačná tvorba FPÚO je 2 355 458,- Sk, priemerná tvorba fondu je 6,47 Sk /m².

Úprava zálohových platieb

Napriek medializovaným informáciám, že pre rok 2007 nedôjde k zvýšeniu cien za teplo a pitnú vodu, v našich lokalitách k zvýšeniu cien došlo ešte v roku 2006 a to ešte k dvojnásobnému, prvá úprava cien tepla bola od **1.10.2006 a druhá od 1.1.2007**. Pitná voda zdražela iba u dodávateľa KOMVaK v Komárne (podrobné ceny, vid' osobitný článok).

Na základe zvýšených cien sme nútení upraviť zálohové platby na teplo, teplú vodu a studenú vodu od 1.3.2007 v tých bytových domoch a bytoch, kde súčasné zálohy nestačia na zvýšené mesačné platby pre dodávateľov energií a médií. Kalkulácie sme totiž neupravovali ani od 1.10.2006, (predpísané zálohy tesne postačovali na krytie nákladov, aj vplyvom dobrého počasia), ale druhé zvýšenie cien už nestačí. Prvé zvýšené platby dodávateľom od 1.1.2007 už platíme z účtov bytových domov na **úkor ostatných položiek!** Zvýšenie zálohových platieb na teplo sa týka cca. 30 bytových domov v Komárne a 3 bytových domov v Kolárove. Zásady úpravy boli schválené predstavenstvom družstva dňa 30.1.2007, uznesením č. 12/2007.

Upozorňujeme, že zvýšené zálohové platby platia pre rok 2007 na zmluvné platby dodávateľom za dodávané teplo v roku 2007 a nespájajte ich s výsledkami vyúčtovania za rok 2006. Môže sa totiž stať, že budú preplatky za teplo vo vyúčtovaní za rok 2006 (vzhľadom na slabšiu zimu v roku 2006), ale zálohy musíme postaviť pre podmienky na rok 2007. Vodné a stočné upravujeme tiež individuálne, s použitím novej ceny dodávateľa KOMVaK Komárno.

Vážení užívatelia, tento rok sme tajne dúfali, že nebudeme musieť zvyšovať zálohové platby na energie a médiá. Chceme sa totiž plne zamerať na väčšie rekonštrukcie a opravy bytových domov, čo však znamená aj zvýšenie platieb do fondu údržby a opráv. Keďže zvýšenie platieb za teplo bude pomerne znesiteľné, sme presvedčení, že hlavnú pozornosť budete venovať obnove svojich bytových domov a bytov.

Jediná účinná obrana proti zvyšovaniu platieb za teplo je totiž výmena bytových okien, zateplenie obvodových plášťov, striech, suterénov, výmena spoločných okien a dverí.

Ceny tepla za rok 2007	COM-therm Komárno	MBPaLP Hurbanovo	Kolbyt Kolárovo
Vz bez DPH	421,60	455,00	407,20
Fz bez DPH	171,00	150,20	206,50
Vz + Fz bez DPH	592,60	605,20	613,70
Vz s DPH	501,704	541,45	484,568
Fz s DPH	203,49	178,738	245,735
Vz + Fz s DPH	705,194	720,188	730,303

Ceny vody za rok 2007	KOMVaK Komárno	ZVS Nitra	MvaK Hurbanovo
Vodné bez DPH	20,50	28,50	19,50
Stočné bez DPH	17,10	20,40	19,20
V + S bez DPH	37,60	48,90	38,70
Vodné s DPH	24,40	33,92	23,21
Stočné s DPH	20,35	24,28	22,85
V + S s DPH	44,74	58,19	46,05

Stavebné úpravy v domoch a bytoch

Udržiavacie práce v bytoch v správe SBD Komárno – vymurovanie jadra, balkónovej steny, výmeny priečok za murované z pórabetónu, tehál a podobne, podliehajú ohlasovacej povinnosti stavebníka podľa § 57 Zák. č. 55/1976 Zb. (Stavebný zákon). O stavbách, ich zmenách a udržiavacích prácach Zákon 55/1976 Zb. hovorí v §§ 54 až 57.

Majiteľ bytu, resp. užívateľ družstevného bytu je v súlade so zmluvou o výkone správy, resp. nájomnou zmluvou povinný pred zahájením prác vyžiadať si od Stavebného bytového družstva stanovisko k výmene bytového jadra za murované resp. pri výmene priečok, podlahy, okien a podobne. Nie je potrebné žiadať súhlas na výmenu alebo strhnutie tapiet, maľovanie bytu alebo výmenu a nátery okien.

Udržiavacie práce podliehajú však aj ohláseniu príslušnému stavebnému úradu, pričom v prípade udržiavacích prác sú týmto úradom príslušné mestské úrady, resp. obecné úrady. Ohláseniu podlieha aj oprava vonkajšej omietky, alebo premaľovanie fasády budov.

Žiadosti o vydanie stanoviska sú na SBD Komárno vybavované obratom, resp. do 5 dní. Vydanie stanoviska SBD je spoplatňované čiastkou 200,- Sk bez DPH v súlade s rozhodnutím Zhromaždenia delegátov. Poplatok je možné uhradiť hotovostnou platbou v pokladni SBD alebo poštovou poukážkou. So stanoviskom SBD však občan – či už majiteľ bytu, alebo nájomník – nevystačí, musí tieto práce následne ohlásiť v zmysle horeuvedeného na príslušný mestský, resp. obecný úrad.

Vzhľadom na to, že tieto práce sú spravidla zásahom do rozvodu elektriny a plynu, požadujeme po ich ukončení na tieto vyhradené technické zariadenia správy o odbornej prehliadke (revízie). Tieto na požiadanie, za úhradu vypracujú odborní pracovníci SBD, alebo si ich občan môže u oprávnených osôb zabezpečiť sám a túto správu predložiť na SBD.

Popisovaný spôsob môže zdať ako zbytočný, administratívne náročný. Zo skúsenosti však musíme konštatovať, že je nutný, nakoľko zle vybudované jadro, zrušenie montážneho otvoru v stene bytového jadra, resp. zle zapojené rozvody môžu spôsobiť neskoršiu finančnú škodu užívateľovi, tragédiu, alebo problémy s užívaním domu.

Odporúčanie: Nenechajte rozhodovanie o budúcej kvalite Vášho bývania na murárov, pred realizáciou stavebnej úpravy sa poraďte s odborníkmi. V prípade záujmu Vám radi poradia aj pracovníci technického úseku SBD Komárno

Služobné preukazy zamestnancov

V Informačnom spravodaji č. 3/2006 sme Vás informovali a znovu pripomíname, že od novembra 2006 majú zamestnanci SBD vykonávajúci kontroly, revízie a montáže vyžadujúce vstup do bytov služobné preukazy. Preukazy sú biele, písmo je modrej farby, vľavo sa nachádza farebná fotografia tváre, v strede je okrúhla pečiatka SBD Komárno zelenej farby a vpravo podpis.

Pracovníci sú povinní na požiadanie vlastníka bytu sa nimi preukázať. Preukazy platia výlučne s občianskym preukazom zamestnanca!

Montáže klimatizácií

Klimatizačné /chladiace/ zariadenia sa v letnom období pomaly ale isto stávajú nevyhnutnosťou. V tejto súvislosti si dovoľujeme odčitovať z Usmernenia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR - odboru štátnej stavebnej správy pre postup stavebných úradov pri povoľovaní klimatizačného zariadenia (jednotky) pre jednotlivé byty v obytných domoch č. 1122/2003-920/Ba zo dňa 23.10.2003: „Podľa § 55 ods. 2 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ohlásenie stavebnému úradu postačí pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti. Z hľadiska stavebného zákona klimatizačné zariadenie (jednotky) pre jednotlivé byty v obytných domoch možno považovať za technické zariadenie. Ak jeho montáž vyžaduje stavebné úpravy, na ich uskutočnenie v intencióch citovaného ustanovenia stavebného zákona postačí ohlásenie stavebnému úradu. Posúdenie užívania klimatizačného zariadenia z hľadiska ochrany pred hlukom je v kompetencii orgánu štátnej správy na úseku ochrany zdravia podľa osobitných predpisov. Ustanovenie § 85 stavebného zákona sa vzťahuje na zmenu v užívaní stavby, pričom za zmeny účelu užívania stavby sa podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona považujú zmeny stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie. Z uvedeného vyplýva, že montáž klimatizačného zariadenia pre jednotlivé byty nepodlieha postupu podľa § 85 stavebného zákona.“

Rozpočítanie nákladov

Ako je našim čitateľom určite známe, v uplynulých rokoch neexistovala právna norma na rozpočítanie nákladov konečným spotrebiteľom. Vyúčtovanie nákladov sa realizovalo v súlade s rozhodnutím zhromaždenia delegátov a ustanoveniami zmlúv o výkone správy prostredníctvom zásad SBD schválených predstavenstvom na príslušný kalendárny rok.

V nadväznosti na ustanovenia zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike vydal Úrad pre reguláciu sieťových odvetví Vyhlášku č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla. Pravidlá zakotvené v tejto vyhláške budú prvýkrát použité pre rozpočítavanie množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie, za rok 2006.

Zásadnou zmenou oproti minulosti je, že na úhrade nákladov za dodávku teplej vody sa budú v súlade s ustanoveniami § 9 vyhlášky vo výške 10 % podieľať aj obyvatelia tých bytov, ktoré sa odpojili od centralizovaných zdrojov teplej vody.

Ďalšou významnou zmenou v rozpočítaní nákladov na vykurovanie je, že podiel základnej zložky nákladov na celkových nákladoch je 40 % a podiel spotrebnej zložky nákladov je 60%. V súlade s ustanoveniami vyhlášky sa vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu dohodnúť na základnej zložke minimálne 30% a maximálne 50% a na spotrebnej zložke minimálne 50% a maximálne 70% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie.

SBD Komárno, pokiaľ neobdržalo rozhodnutie vlastníkov v jednotlivých domoch o spôsobe rozpočítania odlišnom od ustanovení vyhlášky (ale len v tých prípadoch, v ktorých je to vyhláškou umožnené), bude postupovať v súlade s ustanoveniami vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

V tejto súvislosti považujeme za nutné upozorniť vlastníkov už namontovaných klimatizačných jednotiek, ako i potenciálnych záujemcov o montáž klimatizačných jednotiek na to, že fasáda je v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení spoluvlastníctvom. Nevhodná montáž klimatizačnej jednotky môže necitlivo narušiť vzhľad fasády, ale môže viesť k jej trvalému poškodeniu.

Typickými ukážkami nevhodnej montáže sú:

- namontovanie klimatizačnej jednotky pod okno a následné vedenie káblov a chladiacich rozvodov priečne cez panel k vnútornej časti chladiacej jednotky,
- odvod kondenzátu tak, že tento steká po fasáde, čo vedie k jej trvalému poškodeniu,
- nevhodné vedenie káblov a chladiacich rozvodov vo vodorovne umiestnených krycích lištách – na nich potom dochádza k hromadeniu vody pri hnanom daždi a následnému premáčaniu panelov,
- nevhodná montáž klimatizačnej jednotky na už realizovaný zaťažovací systém, dôsledkom čoho je praskanie omietky a následné zatekanie.

Upozornenie: fasáda domu je síce v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení spoluvlastníctvom, ale poškodenie fasády je povinný uhradiť ten, kto poškodenie spôsobil.

Energetická hospodárnosť budov

V Informačnom spravodaji č. 1/2006 sme našich čitateľov informovali o prijatí Zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 555 z 8. novembra 2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V § 3 zákona je definovaná energetická hospodárnosť budov ako množstvo energie potrebnej na splnenie všetkých energetických potrieb súvisiacich s normalizovaným užívaním budovy, najmä množstvo energie potrebnej na vykurovanie a prípravu teplej vody, na chladenie a vetranie a na osvetlenie. Zákon definuje postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov, požiadavky na energetickú hospodárnosť nových budov, energetickú certifikáciu a energetický certifikát, povinnosti vlastníkov budov, postavenie orgánov štátnej správy a štátny dozor. Dňa 22. novembra 2006 vydalo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR vyhlášku č. 625/2006 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhláška ustanovuje podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti budov, o obsahu energetického certifikátu vrátane rozpätia energetických tried a emisií oxidu uhličitého uvádzaných v energetickom certifikáte, vzor energetického certifikátu pre jednotlivé kategórie budov a vzor energetického štítku. Prílohy vyhlášky hovoria o: klimatických podmienkach na projektové a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov, vnútorných výpočtových teplotách a relatívnej vlhkosť vzduchu pre rôzne typy priestorov v budovách, vstupných údajoch súvisiacich so spôsobom využívania budov, transformačných a prepočítavacích faktoroch, výhrevnosti palív, účinnosti výroby tepla a súčiniteli emisií oxidu uhličitého a škálach energetických tried jednotlivých kategórií budov.

V blízkej dobe bude táto vyhláška rozpracovaná na podmienky nášho bytového družstva a budeme o tom informovať vlastníkov bytov.

Čerpanie FOBD v roku 2006

V súlade so štatútom Fondu obnovy bytových domov SBD Komárno má SBD povinnosť informovať svojich členov o poskytnutí finančných výpomocí, resp. čerpaní prostriedkov fondu obnovy. V nižšie uvedenej tabuľke predkladáme informáciu za rok 2006. Z tabuľky je vidno, že v roku 2006 dominovali individuálne žiadosti.

P.č.	Adresa	Suma schválená	Č. rozhodnutia	Dátum	účel
6005	užívateľ	23 000,-Sk	GP 10/51	6.3.2006	okná
4192	užívateľ	12 124,-Sk	GP 10/51	6.3.2006	okná
4011	Jazerná 10-14, Komárno	561 288,-Sk	P-63/2006	28.3.2006	zateplenie domu
4201	užívateľ	25 140,-Sk	GP 15/80	10.4.2006	okná
4027	Mederčská 36, Komárno	68 640,-Sk	P-77/2006	24.4.2006	okná
4184	užívateľ	18 125,-Sk	GP 21/108	29.5.2006	okná
4209	užívateľ	20 612,-Sk	GP 21/108	29.5.2006	okná
4209	užívateľ	15 525,-Sk	GP 21/108	29.5.2006	okná
4217	užívateľ	21 000,-Sk	GP 26/122	3.7.2006	kotol
4027	užívateľ	18 900,-Sk	GP 26/122	3.7.2006	okná
4009	užívateľ	19 736,-Sk	GP 26/122	3.7.2006	okná
4006	užívateľ	19 980,-Sk	GP 27/127	17.7.2006	okná
4287	užívateľ	12 900,-Sk	GP 28/133	7.8.2006	okná
4009	užívateľ	30 460,-Sk	GP 32/148	18.9.2006	okná
4073	užívateľ	23 965,-Sk	GP 34/153	2.10.2006	okná
4006	užívateľ	20 370,-Sk	GP 34/153	2.10.2006	okná
6004	Komenského 2-8 Komárno	767 116,-Sk	P-164/2006	19.12.2006	zateplenie, syst. vada
Spolu		1 678 881,-Sk			

Prevod bytu do osobného vlastníctva

SBD Komárno do 31.12.2006 vykonávalo správu bytov v 5 731 bytoch. Počet bytov v správe bytového družstva každým rokom stúpa. Od 1.1.2007 je to už 5 825 bytov. Prevažná väčšina týchto bytov je vo vlastníctve fyzických osôb. Pre zaujímavosť uvádzame, že družstvo vykonáva správu aj pre právnické osoby napr. Mesto Komárno, Mesto Hurbanovo, Heineken a.s., Ministerstvo obrany, Ministerstvo financií atď. Samotné bytové družstvo vlastní ešte 696 bytov. Aj naďalej je možné v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov previesť tieto nájomné byty do osobného vlastníctva. Všetky informácie dostanú záujemcovia na bytovom oddelení družstva.

Havarijná služba

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 175
Výťahy	ELVY, s.r.o. Komárno	0905 600 639
Elektrická energia	ZEZ Komárno	0850 111 555
Plyn	SPP Komárno	7720 278, 7720 615
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 277, 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	MBPaLP, s.r.o. Hurbanovo	760 2547, 0908 696 942
Vrátnica SBD Zimná 16	SBD Komárno, pracovné dni	7700 175, 7700 176
	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 vnútrodružstevnú potrebu. • Nepredajné!