

# INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

www.sbdkn.sk

e-mail: info@sbdkn.sk

č. 3  
2007

## Úvodník

Blíži sa koniec roka a môžeme začať hodnotiť našu spoločnú prácu v tomto roku. Ledva sme prešli obdobím, keď sme museli prispôbiť našu prácu k novele zákona o vlastníctve bytov od 1.1.2005 a už tu máme ďalšiu novelu tohto zákona platnú od 1.7.2007. O tejto novele Vás informujeme podrobne v tomto Spravodaji a doporučujem každému vlastníkovi ju prečítať.

V tomto roku schválilo Zhromaždenie delegátov nové Statovy družstva. Sú vytlačené spolu s novým Domovým poriadkom vo forme brožúry. Postupne budú distribuované všetkým členom družstva.

Družstvo naďalej venovalo veľkú pozornosť znižovaniu energetickej náročnosti prevádzky domov. Tam, kde bol záujem vlastníkov bytov, zabezpečilo zatepľovanie bytových domov, výmenu okien a vchodových dverí, tmelenie panelových špár, opravu striech. Na tieto veľké investície družstvo v spolupráci s vlastníkmi bytov zabezpečilo úvery alebo ich ponúklo samo zo svojho fondu obnovy. Napriek tomu sme dostali pokutu za nehospodárnosť tepelnej prevádzky niektorých domov. Aj o tom informujeme v tomto Spravodaji.

Od 1.7.2007 je povinnosťou správcu založiť každému bytovému domu účet v banke (my to máme už od 1.1.2005). Zodpovední vlastníci bytov si už nato zvykli a vedľa presne

kontrolovať finančné príjmy a čerpanie svojho domu a sami aj preberajú zodpovednosť za účelné čerpanie finančných prostriedkov. Zatiaľ sa to vo väčšine domov darí.

Záverom chceme popriať všetkým zamestnancom družstva, všetkým členom družstva a všetkým užívateľom bytov príjemné prežitie Vianočných sviatkov v kruhu najbližších a veľa zdravia a šťastia v novom roku.

**Ing. Peter Seemann**  
*riaditeľ a predseda P-SBD*

**Vojtech Vrábek**  
*predseda kontrolnej komisie*

## POĎAKOVANIE

Stavebné bytové družstvo Komárno v mene vlastníkov bytov ďakuje všetkým tým zástupcom vlastníkov bytov, ktorí v roku 2007 skončili svoju činnosť, za ich dlhoročnú náročnú prácu v prospech ich spolubývajúcich.

Ďakujeme aj tým zástupcom vlastníkov bytov ktorí už, bohužiaľ, nie sú medzi nami. Česť ich pamiatke. Ďakujeme im všetkým touto cestou za šírenie dobrého mena Stavebného bytového družstva v okrese Komárno a za ich príspevok k spokojnosti vlastníkov bytov spravovaných Stavebným bytovým družstvom Komárno.

## Príprava na menu euro

Družstvo už rokovalo s dodávateľmi technického a programového vybavenia o stave a pripravenosti výpočtovej techniky a programov pre zavedenie meny euro. Výsledky ukázali, že náklady na výpočtovú techniku a programové vybavenie nebudú vysoké. Predpokladáme výmenu asi 2 počítačov a prípadne jednu tlačiareň a úpravu už jestvujúcich programov. Všetky náklady bude hrdiť družstvo, pre užívateľov to nebude mať žiadny finančný dopad. Pokračujú rokovania s Tatra bankou, pričom riešenie styku s bankou a vedenie pokladne v novej mene bude jeden z najdôležitejších bodov. Predstavenstvo družstva schválilo v septembri harmonogram postupu prác na zavedenie eura a podľa neho budeme postupovať. Už od januára 2008 budú niektoré doklady, napr. kalkulácie označené novou menou a značkou euro. Všetky doterajšie vzťahy medzi družstvom a užívateľmi zostanú nezmenené, novej meny sa nemusíte vôbec obávať. Užívateľov budeme o všetkých prípravách postupne informovať cez náš Spravodaj.

## Ako správne platiť

Každý bytový dom v správe družstva má založený účet bytového domu v Tatra banke. Správne číslo účtu je uvedené na každej Kalkulácii úhrad, na každej strane vyúčtovania služieb a na poštových poukázkach. Každý jeden užívateľ má v informačnom systéme družstva pridelené identifikačné číslo, ktoré sa skladá z čísla domu, vchodu a bytu. V dokladoch je uvedené ako KMČ (variabilný symbol). Tieto dva údaje sú nevyhnutnými údajmi pre správne platenie a účtovanie platieb. Stále máme prípady, že nevieme identifikovať platbu z dôvodu jedného nesprávneho, alebo chýbajúceho údaje. Meno platiteľa nestačí, pretože napr. priezviská ako Szabó a Tóth sa vyskytujú v evidenciách veľmi často. Také platby sa niekedy vracajú naspäť užívateľom, alebo nie sú zaúčtované a už vznikajú problémy.

Žiadame všetkých užívateľov, aby pri platení, zadávaní trvalých príkazov a pod. správne vyplňovali číslo účtu a variabilný symbol toho bytu, za ktorý platia, alebo chcú platiť. Sú správcovské organizácie, kde ak nevedia identifikovať platbu, tak ju považujú za neuhradenú a nepreverujú platby ako naše družstvo. Toto preverovanie trvá asi päť pracovných dní. Naše nájomníčky by vedeli oveľa rozumnejšie stráviť pracovný čas ako zisťovať zlé platby od užívateľov.

## Vymáhanie nedoplatkov za rok 2007

Družstvo je v zmysle zákona povinné vymáhať nedoplatky od užívateľov bytov. Túto povinnosť si družstvo plní, avšak nie vždy s takým výsledkom aký si predstavujeme a ako to aj vlastníci bytov očakávajú. Tí užívatelia, ktorí neplatia predpísané zálohové úhrady za užívanie bytu nedlhujú družstvu, ale vlastnému domu a z toho nepriamo svojim susedom. Veď z účtu bytového domu sa musia hradiť všetky dodávky energií, služieb, revízií, spoločných opráv atď.

**Ku dňu 31.12.2006 bola dlžoba vo výške 5.148.871,- Sk.**

**Ku dňu 31.10.2007 bola dlžoba vo výške 5.046.235,- Sk.**

Od sumy 14.000,- Sk sa dlžoba vymáha súdne a ak nie je dlžoba v termíne uhradená prístupuje sa k exekučnému konaniu a prípadnému predaju bytu.

*Upozornenie: Úrok z omeškania je príjmom bytových domov a zmluvná pokuta príjmom správcu a ani jedno sa neodpúšťa. V tomto roku bolo zaslaných viac ako 2000 výziev na uhradenie nedoplatku. Podaných bolo 52 žalôb na Okresný súd a 31 exekučných návrhov.*

## (Ne)hospodárna prevádzka bytových domov

Predstavenstvo SBD dňa 20.12.2005 schválilo "Opatrenia na zvýšenie hospodárnosti spotreby tepla na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody a skvalitnenie obnovy bytových domov". (Vid' Spravodaj č. 1/2006 Cesty k úsporám energie). Pri vypracovaní týchto opatrení sme predpokladali veľký záujem vlastníkov bytov v bytových domoch o túto problematiku. Však sa dotýka každého z nás - našej peňaženky. Prakticky všetky úlohy, ktoré uložilo predstavenstvo družstva (členmi predstavenstva sú len zástupcovia vlastníkov bytov) riaditeľovi družstva boli splnené. Jednalo sa hlavne o vytvorenie takého prostredia na družstve po organizačnej, finančnej a technickej stránke a vydanie takých vnútrodružstevných smerníc, aby bolo možné realizovať všetky požiadavky vlastníkov na zabezpečenie úspor energií.

Do dnešného dňa boli všetky žiadosti vlastníkov bytov zrealizované. Chybou je, že ich je veľmi málo. Celkom alebo čiastočne bolo zateplených 14 bytových domov. V prevažnej miere ide o bytové domy s centrálnym vykurovaním. V niekoľkých domoch boli vymenené okná v schodištiach a vchodové dvere. Viac sa vlastníci zamerali na výmenu vlastných okien za plastové. Pri výmene stúpačiek sa následne izolujú rúry na teplú vodu. Nebola zateplená ani jedna strecha.

Naše družstvo dostalo pokutu od Štátnej energetickej inšpekcie vo výške 50.000,- Sk za nesplnenie normatívnych ukazovateľov spotreby tepla, čím nedodržiava zásady hospodárnosti prevádzky sústav tepelných zariadení. Ide o tieto domy, ktoré podľa inšpekcie vykazujú za rok 2006 nehospodárnu prevádzku: ul. Svätéhojána č. 7, 9, ul. Stavbárov č. 2, 4, ul. Pávia č. 13, 15, 17, 19, ul. gen. Klapku č. 46, 48, ul. gen. Klapku č. 11, 13, ul. Mládeže č. 7, 9, 11 a nám. M. R. Štefánika č. 2, 3, 4, 5.

Sú to domy, ktoré sú napojené na centrálnu vykurovanie a v prípade opakovania sa nehospodárnosti pokuta sa bude v zmysle zákona zvyšovať. Predstavenstvo družstva ešte nerozhodlo akým spôsobom sa pokuta rozúčtuje na vlastníkov bytov, ktorí bývajú v uvedených domoch. Jedno je ale isté, že správca nemôže dostávať pokuty za to, že niektorí vlastníci bytov nemajú záujem o znižovanie spotreby energií v dome. Za tých pár domov nemôže pykať (čo sa prejaví aj nižším hospodárskym výsledkom za rok 2007) celé družstvo.

Je nutné aby vlastníci začali niečo robiť s nehospodárnosťou a zástupcovia vlastníkov prišli sa na družstvo poradiť, informovať sa o možnostiach, ktoré ponúka družstvo, aby sa spotreba tepelnej energie znížila.

## UPOZORNENIE

Upozorňujeme, že predsedovia samospráv, resp. 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 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."**

# Odpočty určených meradiel a rozdeľovačov za rok 2007

**Domové vodomery** - odpočet vykonajú predsedovia samospráv k 31.12.2007 a nimi odčítané údaje budú slúžiť ako podklad pre kontrolu vyúčtovania spotreby vody za rok 2007 podľa jednotlivých dodávateľov vody.

**Domové elektromery** - kontrolný odpočet vykonajú predsedovia samospráv k 31.12.2007 a odpočty poslúžia pracovníkom oddelenia energetiky pre kontrolu správnosti odpočtov dodávateľa elektrickej energie.

**Domové merače tepla** – kalorimetre – odpočet vykonajú predsedovia samospráv. Odčítané údaje poslúžia pracovníkom oddelenia energetiky pre kontrolu správnosti odpočtov dodávateľa tepla.

**Bytové vodomery teplej úžitkovej vody** – odpočet vykonajú predsedovia samospráv k termínu 31.12.2007 a odčítané údaje budú použité pre vyúčtovanie nákladov jednotlivých bytov za r. 2007.

**Bytové vodomery studenej vody** – odpočet vykonajú predsedovia samospráv k termínu 31.12.2007 a odčítané údaje budú použité pre vyúčtovanie nákladov jednotlivých bytov za r. 2005.

Touto cestou si dovoľujeme všetkých obyvateľov upozorniť, že je povinnosťou každého predsedu samosprávy alebo vhodného dôverníka preveriť funkčnosť vodomeroch a vykonať odpočet bytových vodomeroch osobne, priamo v príslušnom byte. Odpočet vykonaný deťmi, alebo pomocou lístkov vhadzovaných do poštových schránok môže mať za následok chyby v rozúčtovaní. Skúsenosti z minulých rokov to dosvedčujú. Vo vlastnom záujme trvajte na osobnom odpočte vykonanom predsedom samosprávy alebo členom výboru samosprávy! Vykonanie odpočtu a súhlas s odpočítaným stavom na bytových vodomeroch potvrdíte podpisom. Odpočet bude vykonaný na všetky dieliky vodomera, čiže odpočtár je povinný opísať celý údaj z počítadla. Pri odovzdaní odpočtových listov na SBD budú vyhotovené kópie odpočtových hárkov za účelom ich umiestnenia na obvyklom mieste v dome, aby si v prípade záujmu mohli obyvatelia urobiť kontrolu správnosti odčítaných údajov. Predseda samosprávy je povinný vyvesiť kópie odpočtov!

**Termín odovzdania odpočtov na SBD Komárno je 3. až 10. január 2008.**

## Nové bytové domy v správe SBD Komárno

Od začiatku roka 2007 vykonáva družstvo na základe zmluvy o výkone správy správu v týchto ďalších bytových domoch:

- p.č. 6013, Ul. Novozámocká 105, Hurbanovo
- p.č. 6014, Ul. Novozámocká 106, Hurbanovo
- p.č. 6015, Ul. Novozámocká 107, Hurbanovo
- p.č. 6016, Ul. Novozámocká 108, Hurbanovo
- p.č. 6018, Ul. Hviezdna, Komárno
- p.č. 6019, Ul. Odborárov, Komárno
- p.č. 6020, Ul. Priateľstva 7, Komárno

V roku 2008 budeme vykonávať správu v týchto ďalších bytových domoch:

- p.č. 6021, Ul. Železničná, Komárno
- p.č. 6022, Ul. Malá Jarková, Komárno

*Prajeme všetkým vlastníkom bytov, aby sa ich predstavili, s ktorým prijali správu od Stavebného bytového družstva aj splnili. V prípade záujmu vieme poskytnúť služby aj ďalším záujemcom.*

V prípade neodčítaných bytov je potrebné uviesť dôvod nevykonania odpočtu:

- byt, kde obyvateľ neumožnil – nedovolil vykonať odpočet
- byt s poškodeným vodomermom,
- byt dlhodobo neobývaný, neprístupný,
- iné príčiny – uviesť aké (dovolenka, pracovná cesta, choroba atď.) a či bol byt počas roka obývaný.

V týchto prípadoch bude podpis užívateľa nahradený podpisom odpočtára a spotreba v byte bude určená náhradným spôsobom.

V prípade výskytu väčších pomerových množstiev vo vyúčtovaní predchádzajúceho roka doporučujeme vykonanie vizuálnej kontroly tečenia WC a ventilov.

Pokiaľ sa v závere roka 2007 a na začiatku r. 2008 nebudete dlhodobo zdržiavať vo svojich bytoch, dohodnite si s predsedom samosprávy mimoriadny termín odpočtu!

**Odpočty odparovacích pomerových rozdeľovačov tepla** plánujeme začať 10.12.2007 a ich ukončenie do 21.12.2007.

V prípade, že Váš byt nebude odčítaný v prvom termíne, určite dostanete do schránky oznam o náhradnom termíne odpočtu. Po nesprístupnení bytu v oboch termínoch bude spotreba tepla vypočítaná náhradným spôsobom, čo môže byť v konečnom dôsledku nevýhodné. Tým, že nebude vymenená ampulka v rozdeľovači, nebude tento použiteľný pre objektívne rozúčtovanie nákladov v r. 2007.

**Odpočty elektronických pomerových rozdeľovačov tepla** budú vykonané až po 1.1.2008, nakoľko pre vypracovanie vyúčtovania sa použije údaj zaznamenaný v pamäti rozdeľovača k polnoci 31.12.2007.

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 v Nových Zámkoch (č. tel. 6420 424).

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	<b>592,60</b>	<b>605,20</b>	<b>613,70</b>
<i>Údaje sú v Sk/GJ tepla</i>			
Vz s DPH	501,704	541,45	484,568
Fz s DPH	203,49	178,738	245,735
Vz + Fz s DPH	<b>705,194</b>	<b>720,188</b>	<b>730,303</b>

## Technické prehliadky bytových domov

V nadväznosti na ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, časť pojednávajúcu o povinnostiach správcu, SBD Komárno je nútené zabezpečovať technické prehliadky bytových domov s dôrazom na spoločné časti a zariadenia v intervale 1 rok. Z technických prehliadok budú vyplývať odporúčania na realizáciu opráv a údržby. Ak vlastníci bytov odporúčania správcu neakceptujú, správca nenesie za ďalší vývoj stavu bytového domu zodpovednosť. Má to vplyv aj na poisťovňu udalosti (zatekanie striech a stien) a na energetickú hospodárnosť prevádzky domov.

# Zákon č. 268/2007, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Dňa 17. mája 2007 NR SR schválila zákon č. 268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Účelom tohto článku je poukázať na zmeny, ktoré priniesla novela zákona, s dôrazom na aplikáciu v našej a vašej praxi.

## 1. SPRÁVCA ( § 8 b ods. 1 a 2 zákona)

Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov v dome pred súdom. Správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov aj vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov ako aj iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku.

Pri správe domu je správca povinný:

- hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- zastupovať vlastníkov bytov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu,
- vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov v dome,
- sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- umožniť vlastníkom bytu v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome,
- vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- podať návrh na exekučné konanie,
- zabezpečovať ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy.

Ak od 1. júla 2007 budú chcieť vlastníci v bytovom dome schváliť novú zmluvu alebo dodatok už k uzavretej, vypovedať zmluvu o výkone správy a zmeniť správcu (nie zmeniť formu správy), vyžaduje sa schválenie vždy nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome na domovej schôdzi vlastníkov bytov (doložiť zápisnicou). Zmluva o výkone správy alebo jej dodatok je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.

Ak správca nepredloží vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2 § 8a zákona, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvu úroky z omeškania.

## 2. VÝPOVEĎ ZO SPRÁVY AK JU DÁ SPRÁVCA

Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže skončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je

založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

Skracuje sa výpovedná lehota zmluvy o výkone správy **zo šesť na tri mesiace**, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Táto zákonom daná lehota platí len v prípade, ak si zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodli alebo nedohodnú inú lehotu. (Kratšiu výpovednú lehotu ako tri mesiace nie je možné dohodnúť, dlhšiu je možné dohodnúť.)

## 3. VLASTNÍK BYTU

V zmysle § 14 ods. 1 zákona vlastník bytu v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník len o spoločných častiach a zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 2 ods. 4 zákona spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Okná v bytoch nie sú spoločnými časťami domu.

Vlastníci bytov sú povinní platiť úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, **ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak.** (na schôdzi vlastníkov).

## 4. HLASOVANIE

### A. Písomné hlasovanie

- Nie je možné tam, kde sa vyžaduje **dvojtretinová väčšina hlasov** všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 14 odsek 3 zákona) v dome.
- Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov **sedem dní vopred** informovaní spôsobom v dome obvyklým, o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania.
- Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome: zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.
- V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemôže byť opakované.
- Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov odo dňa hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
- Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
- Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

- O otázkach, o ktorých sa bude písomne hlasovať a o termíne hlasovania musia byť vlastníci včas informovaní. Po 1. júli 2007 už len sedem dní pred písomným hlasovaním. Na prijatie rozhodnutia písomným hlasovaním stačí súhlas **nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome**. Písomne nemožno hlasovať o veciach, o ktorých sa rozhoduje dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

## B. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov

**Dvojtretinová väčšina hlasov** všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje len vtedy, ak sa rozhoduje (§ 14 ods. 3 zákona):

- o úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
- o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
- o zmene formy správy, ak vlastníci vypovedajú zmluvu o výkone správy a zakladajú spoločenstvo vlastníkov bytov alebo naopak,
- o platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

**Nadpolovičná väčšina hlasov** všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vyžaduje vtedy, ak sa rozhoduje:

- o prijatí, zmene, zániku a o výpovedi zo zmluvy o výkone správy,
- o schválení návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona,
- o výbere dodávateľa pri obstarávaní služieb a tovaru v dome,
- o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome podľa § 16 ods. 3 a 4 zákona,
- na schôdzi vlastníkov v bodoch programu, kde sa nevyžaduje dvojtretinová väčšina hlasov.

**Jednoduchá väčšina** zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov postačuje vtedy, ak sa rozhoduje:

- o otázkach, ktoré nie sú u vedené v predošlých bodoch,
- ak počet zúčastnených vlastníkov bytov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.

## 5. ZVOLÁVANIE SCHÔDZE

Schôdzu vlastníkov je povinný zvolať správca podľa potreby najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome. Ak správca nezvolá do 15 dní od doručenia žiadosti štvrtiny vlastníkov bytov v dome schôdzu vlastníkov, má právo zvolať schôdzu zástupca vlastníkov. Oznámenie o schôdzi spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu v dome **minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov**. Oznámenie spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak sa má rozhodovať o úlohách pre správcu.

## 6. ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV (nové)

Podľa § 8a ods. 4 zákona styk vlastníkov bytov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov v dome podľa § 14 zákona. Ak nejde o rozhodovanie o úvere, výstavbe, nadstavbe alebo o výpovedi správy zástupca vlastníkov navrhne písomné hlasovanie.

Ak bytový dom nemá zvoleného zástupcu vlastníkov, hocijaké aj minimálne požiadavky na správcu, musia byť schválené na schôdzi vlastníkov bytov.

## 7. DORUČOVANIE

Správca musí zmluvu o výkone správy alebo jej zmenu doručiť všetkým vlastníkom bytov v dome. Ak je zmluva doručovaná poštou,

považuje sa za doručení dňom, keď bola uložená na pošte, aj keď sa vlastník o uložení nedozvedel. Na doručovanie sa použije § 46 Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorého:

- Adresátovi možno doručiť písomnosť v byte, v sídle (mieste podnikania), na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý.
- Ak nebol adresát 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 adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, keď bola uložená, i keď sa adresát o uložení nedozvedel.

## 8. PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

S prevodom alebo prechodom vlastníctva prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak nadobudol byt alebo nebytový priestor prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru, odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva. Iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

## 9. CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DOMU

Novela určila, aký dom sa považuje za bytový. To preto, že na byty situované v iných ako bytových domoch (napríklad v administratívnych budovách) sa nevzťahuje povinnosť previesť ich do vlastníctva nájomcu. Bytovým domom sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## 10. PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať **na účet domu v banke**.

Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov v dome. To znamená, že vlastníci sa budú podieľať na platbách za výťah, upratovanie, osvetlenie schodiska a podobne tak ako sa dohodnú.

Spotreba tepla, teplej a studenej vody sa bude rozpočítavať podľa skutočnej nameranej spotreby v byte alebo nebytovom priestore a ak v bytoch nie sú namontované merače, tak podľa dohody vlastníkov a v súlade s vyhláškou o rozpočítavaní tepla a teplej úžitkovej vody (vyhl. 630/2005 Z. z.)

Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu v dome uhradza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratova-

nie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Vlastníci bytov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov v dome spravidla na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ako aj výdavky na rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedohodli inak (neplatí písomné hlasovanie).

## 11. LEHOTY

### 5 dní

- 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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu. (§ 11a zákona).

### 5 pracovných dní

- Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. (§ 14 ods. 1 zákona).
- Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (§ 14 ods. 6 zákona).

### 7 dní

- V § 14 odsek 6 zákona, ktorý znie: Ak nejde o rozhodovanie podľa odseku 3 § 14 zákona, môže správca, zástupca vlastníkov navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým (napr. na domovej nástenke).

### 15 dní

- Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvoliť schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti (§ 11a zákona).
- Prehlasovaný vlastník bytu v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. (§ 14 ods. 4 zákona).
- Prehlasovaný vlastník bytu v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku písomného hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká (§ 14 ods.6 zákona).

### 3 mesiace

- Ak sa vlastník bytu v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká (§ 14 ods.4 zákona).
- Výpoveď zo zmluvy o výkone správy vlastníckymi bytov, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

### 1 rok

- Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu (§ 8a odsek 7 zákona).
- § 8b ods. 2) písm. g) zákona správca je povinný: „zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok“.

- Predložiť správu o činnosti správcu týkajúcu sa domu.
- Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred.

### Doba neurčitá

- Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.

### 31. máj bežného roka

- Predloženie správy o činnosti správcu ako aj predloženie ročného vyúčtovania preddavkov plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a do FPÚO.

### Deň skončenia správy

- Uplynutím výpovednej lehoty alebo dohodnutým dňom

### Mesačne vopred

- Úhrady za plnenia a platby do FPÚO sú vlastníci bytov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.

## 12. SANKCIE

Ak správca nepredloží vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia do 31. mája, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvu úroky z omeškania.

## 13. PLNÁ MOC

Osoba splnomocnená vlastníkom na jeho zastupovanie sa originálom splnomocnenia (**úradne overeným**) preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov. V plnomocenstve sa musí uviesť, na aké právne úkony sa splnomocnenec poveruje a rozsah jeho oprávnenia. Plnomocenstvo môže odvolať splnomocniteľ alebo ho môže vypovedať zástupca.

## 14. SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU (vid' § 8a zákona)

Náležitosti správy o činnosti sú najmä:

- správa o finančnom hospodárení domu – výsledky hospodárenia,
- podklady pre stanovenie mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu,
- vyúčtovanie jednotlivých služieb za predchádzajúci rok,
- stav a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO),
- technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu so zreteľom na potrebu vykonania opráv a údržby v budúcom období a nasledujúceho roka.

Jednotlivé informácie uvedené v predošlom sa môže správca zasielať vlastníkom bytov, zástupcom vlastníkov bytov aj postupne, najneskôr však do 31.5.

## 15. ZÁVER

V prechodných ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2007 sa píše, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy uzatvorené do 1. júla 2007 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné. Po právnej analýze rozhodlo predstavenstvo SBD Komárno, že prípadné dodatky ku zmluvám uzavretými pred 1.7.2007 správca iniciovať nebude. Naše zmluvy prevažnú väčšinu ustanovení novely už majú zapracované. Aj z dôvodu vysokej administratívnej náročnosti, lebo by bolo nutné prerobiť vyše 260 zmlúv o výkone správy a doručiť ju vyše 5 500 vlastníkom. Budú sa robiť len vtedy, ak novú zmluvu resp. dodatok už k jestvujúcej zmluve navrhnu a predložia vlastníci bytov, ktorú schválili nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v dome na schôdzi vlastníkov a návrh schváli aj predstavenstvo SBD. Zmluvy o výkone správy s novými bytovými domami budú už uzavierané v zmysle tejto novely zákona.

## Odporúčané teploty miestností

V našich klimatických podmienkach je nutné vykurovať bytové domy najmenej päť mesiacov. Trojizbový nezateplený byt spotrebuje 20 až 35 GJ tepla za rok v závislosti od správania sa užívateľa. Asi tretinu nákladov vieme usporiť ak vieme správne používať byt, v ktorom bývame.

Termostatickými ventilmi na radiátoroch vieme nastaviť teplotu podľa potreby. V obývacej miestnosti je zo zdravotného hľadiska najvhodnejšia teplota 20 až 22° C, v detskej izbe 20 až 21° C, v spálni 17 až 18° C, v kúpeľni 23 až 24° C a v chodbe a v predsieni 16 až 18° C. V priestoroch, kde sa nezdržiavame nie je potrebné udržiavať ani tieto doporučené teploty.

Už aj s ohľadom na článok o (ne)hospodárnej prevádzke bytových domov potrebné vymeniť netesné okná za plastové alebo aspoň utesniť okenné škáry. Vložiť medzi radiátor a stenu reflexnú hliníkovú fóliu. Utesniť vchodové dvere do bytu. Skrútiť záclony na oknách tak, aby siahali len po parapetnú dosku. Na tepelnú pohodu vplýva aj povrchová teplota stien z vnútornej strany. Čím vyššia je ich teplota, tým nižšia teplota v vzduchu je potrebná v miestnosti. Ak je napr. teplota vnútorných stien 18° C, na vytvorenie tepelnej pohody stačí aby bolo v miestnosti 21° C. Ak však majú steny iba 15° C tepelnú pohodu ťažko dosiahnete aj keď bude v miestnosti 24° C. Navyše je to o 25 % drahšie. Preto sa doporučuje zatepliť vonkajšiu fasádu bytového domu. Aj takýmto spôsobmi znižujeme náklady na prevádzku bytov a bytového domu a znižujeme nehospodárnosť.

## Financovanie, úvery, obnova

Znovu a znovu vyzývame vlastníkov na zvýšenie tvorby FÚO, aj v nadväznosti na článok o poistení. O financovaní, úveroch a obnove sme už popisali veľmi veľa a zvýšenie platieb do FÚO je už skutočne vo Vašom záujme. Družstvo má vytvorené všetky podmienky na vybavenie a realizáciu financovania a praktickú realizáciu kompletnej obnovy bytových domov. Z družstva, z fondu obnovy bytových domov (FOBD) bolo už poskytnutých 13,8 mil. Sk pre 42 bytových domov a vyše 1,5 mil. Sk pre 61 individuálnych užívateľov. Z Prvej stavebnej sporiteľne boli poskytnuté úvery 8 bytovým domom v hodnote 18,9 mil. Sk. Ďalšie milióny na obnovu išli priamo z Vašich fondov údržby a opráv. Výsledky sú už doslova viditeľné po celom Komárne a Kolárovo.

Práve teraz, cez zimné obdobie je čas rozhodnúť sa pre obnovu, požiadať družstvo o kompletnú prípravu a v jar-ných mesiacoch začať s realizáciou pretože stavebné firmy majú svoje obmedzené kapacity a práce začať v septembri už nemusia skončiť do začiatku vykurovacej sezóny.

Plánované opravy a výška tvorby FÚO sú aj hlavným bodom programu každej schôdze vlastníkov. Ako správca odporúčame minimálnu tvorbu 10,- Sk/m<sup>2</sup> bytu, pri úvere 14,- -15,- Sk/m<sup>2</sup> bytu (záleží aj od celkovej plochy domu).

Súčasná tvorba fondu je: 11,- až 20,- Sk/m<sup>2</sup> -17 bytových domov, 10,- Sk/m<sup>2</sup> - 24 domov, 9,- Sk/m<sup>2</sup> -10 domov, 8,- Sk/m<sup>2</sup> - 48 domov, 7,- Sk/m<sup>2</sup> -28 domov, 6,- Sk/m<sup>2</sup> - 21 domov, 5,- Sk/m<sup>2</sup> - 74 domov 4,- Sk/m<sup>2</sup> - 19 domov, 3,- Sk/m<sup>2</sup> - 9 domov, 2,- Sk/m<sup>2</sup> - 24 domov. Ako vidno, väčšina bytových domov má ešte k odporúčanej tvorbe ďaleko.

Všetky informácie, ktoré vieme, Vám radi poskytneme priamo na družstve, alebo osobnou účasťou na Vašich schôdkach. Ponúkame aj zasadačku družstva na konanie schôdzí vlastníkov.



**PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA**

**Opýtajte sa nás. Radi vám odpovieme.  
Miesto: SBD Komárno**

*Peter Kuník, tel.: 0915 813275*

*Eva Gondová, e-mail: egondova@fo.pss.sk*

## Poistenie bytových domov

Pokračujeme v informáciách vo veci poistenia bytových domov, ako sme to prisľúbili v IS č. 2/2007. Všetky bytové domy v správe a majetku družstva sú poistené v Allianz - Slovenská poisťovňa a.s. Bratislava formou rámcovej zmluvy uzavretej medzi Allianz a SZBD Bratislava. Každé dva-tri roky aktualizujeme hodnotu bytových domov na tzv. trhovú hodnotu. Od 1.7.2007 sú podpísané aktualizované poistné zmluvy na novú hodnotu formou konkrétnych zmlúv s pobočkou Allianz Nitra. Každý zástupca vlastníkov obdržal písomnú informáciu o novej hodnote bytového domu a o výške ročného poistenia, o ktorom Vás bude informovať na schôdzi vlastníkov.

Mení sa aj filozofia poisťovní. Vždy budú hľadať vinníka poistnej udalosti. Ak nastane poistná udalosť z dôvodu zanedbanej starostlivosti o údržbu a opravu zo strany vlastníkov, poisťovňa môže odmietnuť poistné plnenie. Vlastníci sú teda povinní schvaľovať opravy a údržbu a zároveň aj výšku tvorby opráv a údržby tak, aby stačili finančné prostriedky na obnovu. Samozrejme, že vlastníci si opravy musia predpísaným spôsobom objednať. Správca je zas povinný upozorňovať vlastníkov na technický stav domu a navrhovať opravy. Sme presvedčení, že spolu to zvládneme.

## Výmena určených meradiel

Stavebné bytové družstvo Komárno je ako správca bytov v súlade s ustanoveniami Zmluvy o výkone správy povinné zabezpečiť overovanie určených meradiel (vodomerov studenej a teplej vody) v súlade s ustanoveniami zákona č. 142/2000 Z. z. o metrológii v platnom znení.

V prípade určených meradiel na teplú vodu je táto povinnosť daná aj zákonom č. 657/2007 Z. z. o tepelnej energetike (citujeme z ustanovení § 17 ods. 3, písm. b) zákona o tepelnej energetike: „*Dodávateľ, ktorý dodáva teplo na vykurovanie a súčasne aj na prípravu teplej úžitkovej vody, a ktorý rozpočítava množstvo tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody konečnému spotrebiteľovi alebo odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo tepla dodaného na vykurovanie a súčasne rozpočítava aj množstvo tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody konečnému spotrebiteľovi je povinný ... zabezpečiť obstaranie, zapojenie, udržiavame a overovanie určených meradiel na meranie pretečeného množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej konečným spotrebiteľom v súlade s osobitným predpisom, ...*

*Zmluva o výkone správy sa opiera pre tento prípad opiera o ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení § 11 ods. 3) – citujeme: “Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu ... správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ... alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.”*

## DOVOLENKA

**Touto cestou chceme našich užívateľov upozorniť, že 31. december 2007 (Silvester) je dňom celozávodnej dovolenky a v tento deň bude zabezpečená len havarijná služba.**

**Prvým pracovným dňom v roku 2008 bude streda, 2. január 2008.**

## Vyúčtovanie záloh na drobné nákupy z FÚO

Koncom roka 2007 sú zástupcovia vlastníkov povinní vyúčtovať zálohy na drobný nákup za rok 2007 a zároveň si môžu prebrať novú zálohu na rok 2008. Každý z užívateľov má právo žiadať na najbližšej schôdzi vlastníkov bytov vyúčtovanie od svojho zástupcu aj s príslušnými dokladmi. Výšku vyplatenej zálohy nájdete vo výpise z fondu údržby a opráv (výpis za rok 2007 dostane každý užívateľ v mesiaci február/marec 2008). Odsúhlasenie výšky zálohy na nákup drobného materiálu je aj jedným z bodov schôdze vlastníkov.

Záloha pre rok 2008 zostáva v tej istej výške ako v roku 2007, ak nedošlo k zmene schválenej schôdzou vlastníkov. Drobná hotovosť pre zástupcov vlastníkov sa veľmi osvedčila. Spolu bolo v roku 2007 vyplatených 677.500,- Sk.

## Servis Pomerových rozdeľovačov tepla

Oznamujeme tým našim klientom, ktorí majú v bytoch namontované pomerové rozdeľovače tepla na vykurovacích telesách, že s účinnosťou od 1.12.2007 je servis rozdeľovačov zabezpečovaný nasledovne:

- odparovacie rozdeľovače: **pán Zoltán Kinczer, tel. č. 0908 735 100, e-mail: zoli@orangemail.sk**

úhrada:

- v hotovosti oproti príjmovému dokladu,
- na faktúru: v domoch, v ktorých sa vlastníci dohodli na úhrade z FPÚO,
- elektronické rozdeľovače typ Twin Tech optica a typ Data III zabezpečuje naďalej **pobočka Techem Nové Zámky, tel. 6420 424, e-mail: erika.vanyova@techem.sk, úhrada na základe faktúry**

Odporúčame preto všetkým našim klientom, aby sa v záujme urýchlenia servisu obracali priamo na vyššie uvádzané telefónne čísla. V prípade, ak požiadavka na servis bude nahlásená na SBD, pracovníci družstva ju obratom postúpia na vyššie uvádzané telefónne čísla, alebo e-mailové adresy.

## Plastové okná – plesne – vetranie

Na veľkej časti bytov v bytových domoch spravovaných SBD Komárno boli vymenené okná za drevené alebo plastové. Nové okná majú omnoho lepšie tepelnoizolačné vlastnosti ako pôvodné drevené okná. Účinný systém tesnení namontovaný na nových oknách znamená zníženie infiltrácie vzduchu, čo však so sebou nesie aj riziká vzniku hygienických závad – plesní v prípade nedostatočného vetrania jednotlivých miestností v bytoch. Riziko vzniku plesní sa zvyšuje v prípade sušenia veľkého množstva prádla v bytoch, nedostatočného vykurovania a nevetrania bytu. Niekedy môže byť príčinou vzniku plesní aj zlá montáž okna, keď montážna firma ušetrila na množstve tepelnoizolačnej peny a teda vznikli tzv. tepelné mosty.

**Nezabúdajte, že správne vetranie je krátke a intenzívne, opakované niekoľkokrát za deň, samozrejme pri vypnutí termostatických ventilov. Dlhodobé otvorenie okna naplno, alebo na vetrák má za následok podchladenie miestnosti a zvýšenú spotrebu tepla.**

## 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>
<b>Voda, kanalizácia</b>	SBD Komárno.....	0908 539 682
<b>Plynové zariadenia v domoch</b>	SBD Komárno.....	7700 175
<b>Výťahy</b>	ELVY, s.r.o. Komárno.....	0905 600 639
<b>Elektrická energia</b>	ZEZ Komárno.....	0850 111 555
<b>Plyn</b>	SPP Komárno.....	0850 111 727
<b>Voda - Komárno</b>	7.00-18.00 – KOMVAK Komárno.....	7704 485, 486, 487
	mimopracovný čas: ČOV.....	7704 435, 0905 354 549
	vodáreň.....	7732 418
<b>Voda - Hurbanovo</b>	MVaK, s.r.o. Hurbanovo.....	7602 277, 0905 400 412
<b>Voda – ostatné lokality</b>	ZVS Komárno.....	7700 592,93,94
<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.....	7771 687, 7771 503
<b>Teplo a TÚV Hurbanovo</b>	MBPaLP, s.r.o. Hurbanovo.....	760 2547, 0908 696 942
<b>Vrátnica SBD Zimná 16</b>	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!