

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

č. 1
2010

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

Vážení vlastníci bytov, členovia družstva

Uplynul rok a opäť sa začínajú pravidelné výročné domové schôdze vlastníkov bytov. Na nich sa vlastníci bytov dozvedia ako hospodáril ich bytový dom a čo sa u nich v dome opravilo alebo zmodernizovalo. Tieto schôdze zvoláva SBD Komárno ako správca bytových domov v zmysle Stanov družstva a Zmluvy o výkone správy.

Po výročných schôdzach sa uskutoční riadne Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva. Zhromaždenie delegátov schvaľuje Výročnú správu a rozhoduje o rozdelení hospodárskeho výsledku. Je predpoklad, že 30% pôjde na bytové domy do fondu prevádzky, údržby a opráv a 70% bude rozdelených do ďalších fondov družstva tak ako po iné roky.

Hospodársky výsledok pred zdanením nášho bytového družstva za rok 2009 je podľa predbežných výsledkov vo výške 106.000 € (3,2 mil. Sk). Je nižší ako v roku 2008 a to hlavne z dôvodu veľmi nízkych príjmov z úrokov v bankách.

Celá naša spoločnosť prechádza ťažkým obdobím. Dúfajme, že kríza sa na našej práci priveľmi neprejaví. Také hospodárske výsledky ako sme dosahovali v minulých rokoch už tak skoro asi nebudú. Nízke úroky v bankách, znížené penále za omeškané platby (zo zákona) a mnoho ďalších faktorov budú ovplyvňovať príjmy družstva (napr. zvýšenie nezamestnanosti v regióne a tým aj schopnosť platiť nájomné).

Posledné roky sa nám darilo znižovať dlžoby užívateľov bytov. Avšak vlani sa dlžoby mimoriadne zvýšili a vedenie družstva muselo prijať nepopulárne opatrenia a v tomto roku začať s dobrovoľnými dražbami.

Ing. Peter Seemann, predseda predstavenstva SBD

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

SBD Komárno v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Zmluvy o výkone správy a Stanov SBD Komárno zvoláva od 6. 4. 2010 do 23. 4. 2010 členskú schôdzu a schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe SBD Komárno s týmto odporúčaným programom:

1. Otvorenie
2. Voľba overovateľov zápisnice a určenie zapisovateľa
3. Správa o činnosti samosprávy domu v roku 2009
4. Stav a čerpanie fondu prevádzky, opráv a údržby v roku 2009
5. Voľba - potvrdenie delegáta na Zhromaždenie delegátov 2010
6. Informácia o technickom stave domu a odsúhlasenie opráv spoločných častí a zariadení domu v roku 2010
7. Vyúčtovanie a odsúhlasenie finančnej hotovosti pre drobné nákupy

8. Diskusia

- a) Zvýšenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
- b) Odsúhlasenie prípadnej pôžičky z FOBD, resp. z nejakej vybranej banky

9. Schválenie uznesenia

10. Záver

Vedením týchto schôdzí poveruje správca SBD Komárno zástupcov vlastníkov bytov.

Zástupcovia vlastníkov bytov na poradiach organizovaných družstvom v dňoch: 22.3.2010 v Kolárovo, 23.3.2010 v Hurbanove a 24.3.2010 v Komárne dostali:

- pozvánky na schôdzu vlastníkov a členov SBD s doporučeným programom schôdze
- vzor zápisnice
- účtovný výpis stavu a čerpania prostriedkov z FPÚO bytového domu za rok 2009
- výkaz o stave platenia zálohových platieb k 28. 2. 2010

- stav FPÚO a stav skutočných finančných prostriedkov na účte k aktuálnemu termínu 2010
- záznam z technických prehliadok bytových domov
- ďalšie doklady a informácie pre schôdzu vlastníkov a členov družstva.
- Informačný spravodaj SBD Komárno č. 1/2010
- vyúčtovanie nákladov domov a vlastníkov bytov, ktoré nie sú napojené na centrálnu zdrojovú vykurovanie

Účast' vlastníkov bytov a členov družstva na schôdzi vlastníkov bytov je vo vlastnom záujme a zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinná a nevyhnutná.

Zápisnice z týchto schôdzí je nutné odovzdať na družstve do 30. 4. 2010. Zápisnica a uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov tvoria prílohu Zmluvy o výkone správy. Tieto zápisnice sú podkladom pre ďalšiu prácu družstva pri zabezpečovaní schválených požiadaviek vlastníkov bytov.

Zhromaždenie delegátov

Predstavenstvo SBD Komárno zvoláva v zmysle čl. 43 Stanov SBD Komárno na deň 19. 5. 2010 (streda) o 16.00 hod. do jedálne univerzity J. Selyeho v Komárne Zhromaždenie delegátov Stavebného bytového družstva Komárno 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 za rok 2009
5. Schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a správa o činnosti Kontrolnej komisie SBD za rok 2009
6. Hospodársky výsledok SBD za rok 2009 a návrh jeho rozdelenia
7. Informácia o rozpočte SBD na rok 2010
8. Rôzne
9. Diskusia
10. Záver

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

Vymáhanie nedoplatkov v roku 2009

Koncom roka 2007 bola dlžoba za užívanie bytu vo výške 4 972 497,- Sk (**165 056,- €**). Ku dňu 31.12.2008 bola dlžoba 4 394 603,- Sk (**145 874,- €**). Dlžoba sa za rok 2008 znížila o 577 894,- Sk (**19 182,- €**) hoci bytov do správy družstva pribudlo. Na konci roka 2009 bola dlžoba 270 983,- € (8 163 634,-Sk). Dlžoba užívateľov bytov sa zvýšila sa o **125 109,- €** (3 769 033,- Sk).

V roku 2009 bolo podaných 78 žalôb na Okresný súd (o 21 menej ako v roku 2008) a 23 exekúcií (o 8 menej ako v roku 2008). V roku 2009 nebol realizovaný žiaden exekučný predaj bytu z podnetu bytového družstva.

Počas celého roka sa platobná disciplína postupne zhoršovala. Predstavenstvo družstva preto na novembrovom zasadnutí rozhodlo o predaji bytov formou dobrovoľnej dražby tých vlastníkov bytov, ktorých dlžoba je už mimoriadne vysoká (26 vlastníkov bytov).

Dovolenka 2010

Celozávodná dovolenka zamestnancov SBD Komárno je od 26. 7. 2010 do 6. 8. 2010. V týchto dňoch bude zabezpečená havarijná služba SBD. Posledným pracovným dňom pred dovolenkou bude piatok, 23. 7. 2010, prvým pracovným dňom po dovolenke bude pondelok, 9. 8. 2010. Pokladňa bude k dispozícii od utorka, 10. 8. 2010.

Dobrovoľné dražby bytov

Ako píšeme v inom článku tohto Spravodaja platobná disciplína užívateľov bytov sa v roku 2009 veľmi zhoršila. Je pravdou aj to, že výška tzv. nájomného sa neustále zvyšuje. Je to hlavne z dôvodu zvyšovania fondov opráv vlastníckymi bytov. Celkové mesačné tzv. nájomné je už viac ako 650 000,- €. Najväčšie položky sú tepelná energia, voda, fond opráv a v ňom už vo veľa prípadoch aj pôžička z Prvej stavebnej sporiteľne. Všetko musí byť dodávateľom riadne a včas hrazené.

Z tohto dôvodu prijalo predstavenstvo niekoľko závažných rozhodnutí. Najprv boli v októbri pozvaní na rokovanie na družstvo všetci zástupcovia vlastníkov bytov tých bytových domov kde aspoň jeden užívateľ mal dlžobu minimálne 800,- €. Pozvaných bolo 51 zástupcov. Boli informovaní o stave platenia a dohodlo sa, že aj oni vyzvú neplatičov aby uhradili svoje dlžoby.

Keďže nedošlo k zlepšeniu platenia rozhodlo predstavenstvo o začatí konaní smerujúcich k zabezpečeniu dobrovoľných dražieb. Toto rozhodnutie predstavenstva sa rodilo ťažko. Členovia predstavenstva sú aj zástupcovia vlastníkov bytov a neboli nadšení, že museli takto rozhodnúť. Ale prevážilo, že musia chrániť záujmy poctivo platiacich užívateľov bytov a neohrozovať riadne a bezpečné užívanie bytov. A tých riadne platiacich užívateľov je oveľa viac ako neplatiacich.

Rozdiel medzi dobrovoľnou dražbou a exekúciou je v tom, že o tom kto bude daný na dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona nerozhoduje družstvo, ale vlastníci bytov v bytovom dome. V prípade exekúcií o tom rozhoduje družstvo. Exekúcie majú svoje špecifické pravidlá a v minulom roku nebol zrealizovaný ani jeden exekučný predaj bytu. Musí ísť o vysoké nedoplatky, ktoré sú úmerné k trhovej hodnote bytu. Pri dobrovoľných dražbách je jedno aká je dlžoba užívateľa, len o podaní neplatiča na dobrovoľnú dražbu rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov alebo písomným hlasovaním v dome. Družstvo zvolilo formu písomného hlasovania.

Ďalším rozhodnutím predstavenstva bolo, že na užívateľa bytu, ktorý má dlžobu vyššiu ako 2000,- € bude daný návrh na schválenie dobrovoľnej dražby ak s tým vlastníci bytov v dotknutých bytových domoch budú súhlasiť. Bolo vybratých 26 neplatičov a bola im zaslaná výzva aby svoju dlžobu uhradili. Uhradili len dvaja. Ostatní výzvu odignorovali.

Vo februári tohto roka bola zvolaná opäť schôdza zástupcov vlastníkov bytov dotknutých domoch, kde im bol vysvetlený postup písomného hlasovania vlastníkov bytov tak, aby sa mohli začať dobrovoľné dražby bytov. Zástupcovia vlastníkov túto iniciatívu pochopili ale veru nie všetci tým boli nadšení. Ale niet sa ani čomu diviť. Pochopili, že sa blíži vyúčtovanie za rok 2009 a je predpoklad vysokých preplatkov (hlavne z kúrenia) a ak na účtoch niektorých bytových domov nebudú peniaze nebude z čoho tieto preplatky užívateľom bytov vracať.

Medzi tým sa uskutočnili rokovania s dražobnou spoločnosťou IURIDIS a.s. z Veľkého Krtíša. Všetky kroky družstva boli kontrolované našim právnikom a aj touto dražobnou spoločnosťou, aby nedošlo k protizákonnému postupu družstva.

Vybratých bolo 26 vlastníkov bytov v 20 bytových domoch. Rozdaných bolo 1073 oznámení a 1073 hlasovacích lístkov. Ku dňu vydania tohto spravodaja dlžoby uhradilo 11 užívateľov. Vlastníci schválili 15 návrhov na dobrovoľnú dražbu. Dražobnej spoločnosti bolo odovzdaných 7 prípadov. O tom koľko bytov sa nakoniec predalo na dobrovoľnej dražbe z 26 vybraných bytov budeme čitateľov, užívateľov bytov informovať v najbližšom spravodaji.

Vedeniu družstva, ale aj zástupcom vlastníkov je celá táto akcia veľmi nepríjemná. Navyše je administratívne náročná a drahá. Nuž ale keď si niekto neplní svoje povinnosti, následky musí znášať sám.

Prevody bytov do osobného vlastníctva

Aj v roku 2009 počet bytov v správe družstva stúpol. K 1.1.2010 je v správe družstva už 5 993 bytov. Bytové družstvo vlastní ešte 443 bytov, ktoré sa postupne prevedú do osobného vlastníctva. V roku 2009 bolo prevedených do osobného vlastníctva 49 bytov. Je to najmä za celé obdobie platnosti zákona o vlastníctve bytov. Opätovne žiadame všetkých tých nájomníkov, ktorí už nesplácajú anuitu (majú zaplatený celý úver na byt), aby požiadali družstvo o prevedenie bytu do osobného vlastníctva. Pomoc pri vybavovaní žiadosti im podajú zodpovední zamestnanci družstva.



Profesionálne zateplenie

STOMIX patrí medzi popredných výrobcov zateplovacích systémov s 15 ročnou tradíciou a je jeden z prvých držiteľov Európskych technických schválení (ETA).

Vo všetkých kontaktných zateplovacích systémoch používame výlučne tie najkvalitnejšie materiály.

www.stomix.sk
Bezplatná linka: 0800 111 300



Poradenské centrá

STOMIX Bratislava s.r.o.
Vajnorská 140
831 04 Bratislava
Tel.: +421 (2) 5363 3375

STOMIX Slovensko s.r.o.
Ul. 29. augusta 35
974 01 Banská Bystrica
Tel.: +421 (48) 414 1018

STOMIX Košice s.r.o.
Južná trieda 123/A
040 01 Košice
Tel.: +421 (55) 729 10 54, 55



Zateplovanie to je Weber – Terranova

- široká ponuka kontaktných zateplovacích systémov certifikovaných podľa normy ETAG 004
 - weber.therm terranova
 - weber.therm exclusive
 - weber.therm clima
 - weber.therm flex
 - weber.therm minus 7
 - weber.therm plus ultra
- 19 rokov skúseností na slovenskom trhu
- školenia pre realizačné firmy
- zákaznícky servis, poradenstvo
- ocenenia kvality udelené komisiami a nezávislými odborníkmi (Slovak Gold, CONECO, PRO ARCH)



www.weber-terranova.sk

KEĎ STRECHA TAK: IZOSERVIS s.r.o.



Tel./fax 036 749 48 29, Mob.: 0911 542 328, 0905 258 042, www.izoservis.sk, e-mail: izoservis@centrum.sk

Nále firma le Otonom
Cechu střešníkov Slovenska

Hydroizolácia a tepelná izolácia plochých a šikmých striech.
Lapos és ferdetetők vízszigetelése és hőszigetelése.

Strešný systém - DECRA - oceľová krytina, švédské odkvapové systémy RAINMATE

DECRA tetőrendszer - acéllemezes tetőrendszer, svéd eresrendszer RAINMATE

Šindľovanie s asfaltovými šindľami
Tetők bitumenes zsindelyezésé

Obnova starých azbestových strešných krytín bez demontáže.
Palatetők felújítása bontás nélkül.



Technický servis - poradenstvo, doprava, montáž.
Na materiál a na prácu **ZÁRUKAI**
Technikai tanácsadás, kivitelezés, házhozszállítás.
A termékekre és a kivitelezésre **GARANCIÓ!**



Baumit Star

**Zatepľovacie
systémy**

Krajšie a lepšie bývanie

Baumit – kompetentný partner pre zatepľovanie bytových domov

Obnova bytového fondu potrebuje expertov. Vďaka kompetencii a dlhoročným skúsenostiam v oblasti obnovy bytových domov je Baumit expertom na termickú sanáciu panelových domov. Okrem technicky dokonalých a inovatívnych zatepľovacích systémov ponúka Baumit investorom komplexné profesionálne riešenia. Baumit vám pomôže pri plánovaní, financovaní a úspešnej realizácii vašich projektov zatepľovania. Partnerské realizačné firmy sú zárukou hladkého priebehu vášho projektu. So zatepľovacími systémami Baumit môžete ušetriť až 50 % nákladov na vykurovanie a prispieť k výraznému zníženiu emisií CO₂, čím chránite životné prostredie. Zatepľovacie systémy Baumit vám ponúkajú slobodný výber aj pri rozhodovaní o vonkajšom vzhľade vašej fasády. Vyberte si z 200 farebných odtieňov kolekcie Baumit Colours of more emotion. So zatepľovacím systémom **Baumit Star** idete na istotu. V tomto perfektne zosúladenom systéme je obsiahnuté komplexné know-how zatepľovania.

Baumit Star – spoľahlivosť na najvyššej úrovni!

Baumit Info-linka:

02/59 30 33 33, 041/507 66 51

Myšlienky s budúcnosťou.



Baumit

baumit.com

BTB, s.r.o. Nové Zámky

Ponúkame:

- Kompletnú obnovu bytového domu
- Zateplenie fasády, soklov, vestibulov
- Opravy balkónov
- Opravu a výmenu balkónového zábradlia
- Opravu a zateplenie strechy
- Stavebné práce



Kontakt:

BTB, s.r.o., J. Simora 5/7940, Nové Zámky,
tel./fax: 035/644 8119, mobil: 0911/175242, mail: btbsro@gmail.com,
web: www.btbsro.sk



WATERTRAP



Hydroizolácie :

ploché strechy
základy stavieb
žumpy a septiky
vodné nádrže a jazierka
bazény

Okná a dvere

systemy schüco

Garážové brány

priemyselné brány
závary
príslušenstvo

Vzduchotechnika

projekcia
dodávka
montáž

Dodávka a montáž kompletného hydroizolačného systému FATRAFOL - S a FATRAFOL - H. Tieto izolačné systémy sú preverené dlhoročnými skúsenosťami popredného výrobcu týchto systémov. Medzi hlavné vlastnosti patria : záručná doba min. 10 rokov, nízka plošná hmotnosť, odolnosť voči UV - žiareniu, možnosť aplikácie aj pri nízkych teplotách, bezúdržbový systém počas životnosti, životnosť minimálne 25 rokov, odolnosť voči poveternostným vplyvom a chemicky agresívnym vplyvom počasia, v prípade mechanického poškodenia jednoduchá a rýchla možnosť opravy. V prípade záujmu zabezpečíme bezplatnú konzultáciu, zameranie a vypracovanie cenovej ponuky.

Kontakt :

WATERTRAP, s.r.o.

Tel.: + 421 908 138 520

E-mail : watertrap@watertrap.eu

Web : www.watertrap.eu

PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V HURANOVE

SBD Komárno ponúka do prenájmu nebytové priestory – kancelárie a sklady, nachádzajúce sa v administratívno – prevádzkovej budove patriacej SBD Komárno na ul. 1. mája č. 6 v Hurbanove.

Objekt sa nachádza cca 300 m od železničnej stanice Hurbanovo, smerom k hlavnej ceste.

Kancelárie sa nachádzajú na poschodí administratívnej budovy, sklady v prízemí budovy. V súčasnosti sú voľné kancelárie o výmere 27 m², 13,81 m² a 30,81 m² na poschodí a sklady na prízemí o výmere cca 50 m².

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

Možné je parkovanie osobných aj nákladných vozidiel.



Úpravy priestorov budú možné po dohovore s vlastníkom.

Bližšie informácie: 035/77 001 75, Ing. Seemann, Ing. Piterka, alebo web stránka SBD Komárno: www.sbdkn.sk.

Prehliadka je možná po predchádzajúcom osobnom alebo telefonickom dohovore.



Názov spoločnosti: Prolog mkm s.r.o

Rok vzniku : 1993

Rozsah činnosti : vykonávanie bytových, občianskych, inžinierskych a priemyselných stavieb.
obchodná činnosť a sprostredkovanie obchodu

Výber realizácií : zateplenie obytného domu Bočná Kolárovo
zateplenie obytného domu Partizánska Kolárovo
zateplenie obytného domu Hviezdoslavova Komárno
zateplenie obytného domu Biskupa Királyja Komárno
zateplenie obytného domu Jazerná Komárno
zateplenie obytného domu Hradná Komárno
zateplenie obytného domu Rákocziho Komárno
zateplenie obytného domu Košická Komárno
výstavba RD komplet Trstinová-Slnečná Komárno
výstavba RD komplet ul. Práce Komárno
realizácia interierov rod. domov, bytových jadier
rekonštrukcia kostola v Bake
rekonštrukcia obilného sila fy. Chemstar V. Meder
rekonštrukcia ubytovacieho zariadenia Gabčíkovo

Kontaktná osoba : Ing. Jozef Máčik - konateľ

Kontaktné údaje : adresa: Lodná 10/3 945 01 Komárno

e-mail: prologmkm@stonline.sk

tel/fax: 035 / 7 701 492

mobil: 0905 / 324 089



Stavba získala ocenenie
„Panelový dom roka“
od spoločnosti STOMIX

Vyúčtovanie za rok 2009 a výpisy z FPÚO

Vyúčtovanie zálohových úhrad za rok 2009 za plnenia spojené s užívaním bytu a preddavkov do FPÚO v bytových domoch s lokálnym kúrením dostanú užívatelia prostredníctvom zástupcov vlastníkov koncom marca 2010. Vyúčtovanie bytových domov s diaľkovým vykurovaním bude zaslané vlastníkom do zákonného termínu, najneskôr do 31.5.2010.

Dochádza k jednej zásadnej zmene a to v rozúčtovaní spoločnej elektriny v bytovom dome. Novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z. sa doplnil § 10 o nový odsek 6 a to, že pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníckymi bytmi. Podľa vysvetlenie Ministerstva financií SR mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení nie je možné viazať na veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ale len na počet osôb bývajúcich v byte, ktorí využívajú chodbu, výťah, pivničné priestory a pod. Za také plnenia sa považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, používanie výťahu, upratovania, čistenie žúmp a a dodávky médií.

Rozúčtovanie elektriny podľa počtu osôb potvrdila aj Slovenská obchodná inšpekcia

(SOI) počas kontroly na SBD v decembri 2009 a januári 2010.

Vraciame sa teda opäť k evidencii osôb a k problému, ktoré s tým súvisia (prenájmy, neobývané byty, predaje bytov a pod.). Na vyúčtovanie nákladov za osvetlenie spoločných častí domu a výťahov sme použili počty osôb za rok 2009, ktoré ste podpísali na tlačive „počty osôb“ za rok 2009. Zálohové predpisy za spoločnú elektrinu upravíme od 1.7.2010. Počas roku 2010 nežiadajte o zmenu záloh na jeden, resp. pár mesiacov. Presný počet osôb za rok 2010 podľa jednotlivých mesiacov rozpište na tlačive „počty osôb za rok 2010“, ktoré dostanete od zástupcov vlastníkov koncom roku 2010 a podľa toho vykonáme vyúčtovanie za rok 2010. Prípadné reklamácie na vyúčtovanie spoločnej elektriny podľa počtu osôb posielajte priamo na SOI.

Upozorňujeme, že za rok 2009 sa síce cena samotnej elektriny nezmenila, ale prudko narástli ostatné náklady a to za distribúciu, za straty, za systémové služby, za prevádzku systému a hlavne pravidelné mesačné poplatky za odber (elektrometer) a za rezervovanú kapacitu (ističe). Z celkových nákladov tvorí cena samotnej elektriny asi 11% až 35%. Ostatné sú náklady

hore uvedené. Nárast celkových nákladov na spoločnú elektrinu v jednotlivých bytových domoch sa oproti roku 2008 zvýšil o dvojnásobok až desaťnásobok! Náklady na elektrinu za všetky bytové domy v správe SBD boli v roku 2008 vo výške 120 096,91€ a v roku 2009 už vo výške 243 513,90 €, čo je viac ako dvojnásobok.

Na schôdzach zástupcov vlastníkov bude každému užívateľovi odovzdaný výpis z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2009, kde si užívateľ môže skontrolovať pohyb finančných prostriedkov na fonde svojho bytového domu.

Vyúčtovanie zálohových platieb za rok 2009 a výpisy z FPÚO za rok 2009 sú neoddeliteľnou časťou správy o činnosti bytového domu v zmysle zákona a zmluvy o výkone správy.

Vzhľadom na vysoké dlžoby za neplatenie mesačných záloh budú problémy pri vyplácaní preplátok z vyúčtovania za rok 2009. Už teraz sú bytové domy, ktoré majú nedostatok finančných prostriedkov na účte bytového domu, resp. majú menej financií na účte, ako je účtovný stav FPÚO.

Cenotvorba a vyúčtovanie tepla v roku 2009

V čase vydania tohto spravodaja pripravuje správca vyúčtovanie nákladov na jednotlivé domy. Nakoľko v roku 2009 došlo ku zmene predpisov regulujúcich cenotvorbu, chceme s dostatočným predstihom informovať vlastníkov a nájomcov bytov o nových pravidlách, nakoľko ich uplatnenie sa dotkne aj obsahu vyúčtovania nákladov za rok 2009.

Úrad pre reguláciu sietových odvetví vydal 23. júla 2008 výnos č. 6/2008, ktorým sa ustanovuje regulácia cien tepla na regulačné obdobie rokov 2009 až 2011. Výnos bol doplnený/zmenený výnosmi č.7/2008 z 1. októbra 2008 a č. 6/2009 z 10. júna 2009.

Do cenotvorby bol zavedený pojem regulačný príkon (kW), ktorý slúži na fakturáciu fixnej zložky maximálnej ceny tepla (€/kW), v ocenení variabilnej zložky bola jednotka GJ nahradená kilowatthodinou (kWh; €/kWh).

SBD ako správca sa kriticky stavia k pojmu „regulačný príkon“ ktorý považujeme za zmatový a z hľadiska laickej verejnosti za zavádzajúci. Zafixovanie tzv. regulačného príkonu v rokoch 2009 až 2011a platenie fixnej zložky maximálnej

ceny tepla s primeraným ziskom podľa spotreby tepla v rokoch 2005 až 2007 považujeme za diskriminačné voči tým domom, ktoré boli za teplené, alebo vykonali iné opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla.

Správca v objednávkach množstva tepla musel zmeniť GJ za kWh. Vzťah medzi GJ a kWh sa dá vyjadriť nasledovne: 1 GJ = 277,778 kWh.

V zmysle uvádzaných pojmov boli vydané rozhodnutia ÚRSO o cenách za výrobu, distribúciu a dodávku tepla nasledovne:

- variabilná zložka maximálnej ceny tepla pre domácnosti (€/kWh),
- variabilná zložka maximálnej ceny tepla pre odberateľov a konečných spotrebiteľov okrem domácností (€/kWh),
- fixná zložka maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom (€/kW).

Zálohky ktoré platil správca výrobcom za rok 2009 sa teda skladali vyššie uvedených položiek. Cenotvorba tak, ako bola naznačená nemala priamy dopad na platby záloh vlastníkov/nájomcov správcovi.

Výnosom č. 6/2009 však úrad umožnil rozdeliť oprávnené fixné náklady a primeraný zisk na dodávku tepla podľa skutočne dodaného tepla. SBD toto ustanovenie uvítalo ako spravodlivejšie a objektívne zohľadňujúce zateplenie, alebo vykonanie iných opatrení vedúcich k zníženiu spotreby tepla. So všetkými tromi výrobcami tepla (COM – therm Komárno, Kolbyt Kolárovo a Bytkomfort Nové Zámky) sme dosiahli dohodu o prerozdelení oprávnených fixných nákladov a primeraného zisku na dodávku tepla podľa skutočne dodaného tepla v roku 2009.

Rozpočítanie nákladov na jednotlivé byty bude vykonané podľa Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla. (Novela Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z. ktorá bola vydaná v zbierke zákonov v roku 2009 pod č. 358/2009 Z. z. sa pre vyúčtovanie roku 2009 nepoužije, platí totiž až pre vyúčtovanie roku 2010).

Vo vyúčtovaní sa už neobjavia GJ, GJ/m² ani GJ/m³, ale kWh, kWh/m² a kWh/m³.

Informácie o cenách vody pre domácnosť (bez DPH 19 %)

Rok	vodné (€/m ³)	stočné (€/m ³)	Rozhodnutie ÚRSO č.
KOMVaK Komárno			
2009	0,7635	0,7133	0040/2009/V
2010	0,7635	0,7483	0044/2010/V
MsVaK Hurbanovo			
2009	0,4813	0,6639	0016/2009/V
	0,7894	0,8630	0096/2009/V
2010	0,7894	0,863	0020/201/V
ZSVS Nitra			
2009	0,9709	0,7319	0029/2009/V
2010	0,9709	0,7685	0054/2010/V

Informácie o cenách tepla pre domácnosť (bez DPH 19 %)

Rok	Variabilná zložka (€/kWh)	Fixná zložka (€/kW)	Rozhodnutie ÚRSO č.
COM-therm Komárno, lokalita Komárno			
2009	0,05715	114,36533	0150/2009/T
2010	0,0542	116,8967	0122/2010/T
KOLBYT Kolárovo, lokalita Kolárovo			
2009	0,05468	100,79964	0141/2009/T
2010	0,0530	100,7572	0100/201/T
BYTKOMFORT Nové Zámky, lokalita Hurbanovo			
2009	0,04768	136,16577	0142/2010/T
2010	0,0474	111,0397	0138/2010/T

Informácie o cenách plynu v domových kotolniach (bez DPH 19 %)

Plyn		fixný poplatok (€/mesiac)	za odobratý plyn (€/kWh)
od	do		
1.1.2009	31.3.2009	7,87	0,0513
1.4.2009	30.6.2009	7,87	0,0462
1.7.2009	31.12.2009	7,87	0,0393
1.1.2010		7,89	0,0389

Sankcie za omeškané platenie úhrad

Sankcie za omeškané platenie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (FPÚO) boli od 1.1.2009 nariadením vlády SR č. 586/2008 o úroku z omeškania a poplatku z omeškania upravené takto:

1. Pre nájomníkov bytov sa sankcie nazývajú - **poplatky z omeškania**, ktoré sa znížili z 2,5 promile na 1 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania. Ročne je to 36,5 % úrok.
2. Pre vlastníkov bytov platia tieto sankcie:
 - **úrok z omeškania**, ktorý sa počíta ako súčet výšky základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (ECB) plus 8 percentuálnych bodov. Od mája 2009 do času písania spravodaja sa sadzba nemenila a je 9 % ročne. Úroky z omeškania sú príjmom bytového domu, účtujú sa do príjmov FPÚO. Výška úroku z omeškania sa môže meniť počas roka, závisí od sadzieb ECB. Je daný zákonom
 - **zmluvná pokuta**, ktorá je vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvnú pokutu znížilo Predstavenstvo družstva na zasadnutí dňa 15.12.2009 s platnosťou od 1.1.2010 uznesením č.109/2009. Ročne je to 18,25%. Zmluvná pokuta je príjmom družstva, z ktorého sa hradia právne náklady družstva a teraz aj dobrovoľné dražby.

Vážení užívatelia, výška sankcií je presne a jasne daná uznesením vlády a rozhodnutiami súdu. Nežiadajte preto o odpustenie sankcií. Družstvo nemôže porušiť zákonné a platné rozhodnutia. Všetky žiadosti o odpustenie sankcií budeme vracaa ako bezpredmetné s hore uvedeným odôvodnením.

Zálohové predpisy úhrad na rok 2010

Družstvo plánuje v roku 2010 vydať iba jednu úpravu Kalkulácie pre všetkých užívateľov a to od 1.7.2010, kde zrealizujeme zálohové predpisy jednotlivých užívateľov s výsledkami vyúčtovania za rok 2009 a dôjde k úprave príspevku na správu do výšky inflácie za rok 2009, ktorá bola vo výške 1,6%. Uznesením P-SBD č. 21/2010 zo dňa 23.2.2010 sa výška príspevku na správu pre nájomcov bytov zvyšuje na rovnakú úroveň, ako pre vlastníkov bytov a upravíme aj zálohy na spoločnú elektrinu. Upravovať budeme aj fond prevádzky, údržby a opráv v bytoch, kde je balkón, alebo lodžia. Bola schválená novela zákona o vlastníctve bytov z 11.2.2010 s účinnosťou od 1.4.2010, kde okrem iného v § 10 ods. 1 posledná veta znie: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.“ Už od januára 2010 však upravujeme a vydávame nové individuálne Kalkulácie, tam kde došlo k zmene počtu osôb, k výraznej zmene spotreby teplej a studenej vody podľa koncoročných odpočtov, k odkúpeniu bytu do osobného vlastníctva, k prevodu bytu a podľa rozhodnutí zo schôdzí vlastníkov. Od 1.7.2010 budú Kalkulácie vydávané iba v eurách.

Servis pomerových rozdeľovačov tepla

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

- **odparovacie rozdeľovače:** pán Zoltán Kinczer, tel. č. 0908 735 100
e-mail: zolikinczer@gmail.com
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, úhrada na základe faktúry, e-mail: erika.vanyova@techem.sk
- 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. Pre potreby f. Techem Nové Zámky je vždy potrebné nahlásiť kontaktné telefónne číslo na užívateľa bytovej jednotky!

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.....	7700 175
Plynové zariadenia v domoch	SBD Komárno.....	7700 175
Výťahy	ELVY, s.r.o. Komárno	0905 600 639
Elektrická energia	ZSE Komárno	0850 111 555
Plyn	SPP Komárno	0850 111 727
Voda - Komárno	7.00-18.00 – KOMVAK Komárno	7704 485, 486, 487
	mimopracovný čas: ČOV.....	7704 435, 0905 354 549
	vodáreň.....	7732 418
Voda - Hurbanovo	MVaK, s.r.o. Hurbanovo	7602 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	Bytkomfort Nové Zámky	6426 307 – vcelin, 0902 965 020 (obsluha, auto)
Vrátnica SBD Zimná 16	SBD Komárno, pracovné dni (od 7.00–18.00 hod.)	7700 175, 7700 176, 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!
Kopírovanie alebo rozširovanie ktorejkoľvek časti spravodaja sa povoľuje výhradne so súhlasom SBD Komárno!