

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

č. 3
2004

ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV

Dňa 19. 5. 2004 vo veľkej zasadačke Zdravcentra v Komárne zasadala najvyšší orgán družstva Zhromaždenie delegátov za účasti 98 delegátov z pozvaných 110 delegátov.

Zasadnutie zahájil predseda predstavenstva SBD a po úvodných slovách viedol z poverenia predstavenstva podpredseda predstavenstva SBD.

Zhromaždenie delegátov schválilo program rokovania :

- 1/ Otvorenie schôdze a schválenie jej programu
- 2/ Volba - mandátovej komisie
- návrhovej komisie
- overovateľov zápisnice a menovanie zapisovateľa a právneho poradcu
- 3/ Ocenenie členov a zamestnancov družstva
- 4/ Správa mandátovej komisie
- 5/ Správa o činnosti P-SBD a vyhodnotenie plnenia uznesení ZD za rok 2003
- 6/ Správa o činnosti SBD za rok 2003
- 7/ Ročná účtovná závierka a správa o činnosti Kontrolnej komisie SBD
- 8/ Návrh zmien vnútrodružstevných predpisov a zásad
- 9/ Hospodársky výsledok SBD za rok 2003 a návrh jeho rozdelenia
- 10/ Schválenie rozpočtu SBD na rok 2004
- 11/ Diskusia
- 12/ Uznesenie
- 13/ Záver

Na Zhromaždení delegátov boli ocenení dlhoroční členovia - predsedovia samospráv dobre hospodáriacich bytových domov a dlhoročné zamestnankyne SBD:

Jozef Varga, p. č. 101 - 107, Nesvady
František Németh, p. č. 271, Kolárovo
Árpád Juhász, p. č. 145 - 146, Komárno
Rudolf Šilhavík, p. č. 14, Komárno
Juraj Kardhordó, p. č. 130, Komárno
Šarlota Pintérová, technický úsek
Mária Michelová, úsek riaditeľa

Zhromaždenie delegátov po prerokovaní správ a jednotlivých materiálov prijalo uznesenie :

Berie na vedomie

- 1/ Správu mandátovej komisie

Schvaľuje

- 1/ Správu o činnosti Predstavenstva SBD a o plnení uznesení ZD za rok 2003

- 2/ Správu o činnosti družstva za rok 2003.
- 3/ Správu kontrolnej komisie s vyhodnotením opatrení za rok 2003 a
- 4/ Ročnú účtovnú závierku za rok 2003.
- 5/ Vyplatenie zálohy na odmenu pre predsedov VS za rok 2003 dodatočne
- 6/ Zmenu Novely hmotnej zainteresovanosti samospráv bytových domov v majetku a správe SBD Komárno .
- 7/ Zmenu Zásad č. 1 pre odmeňovanie členov orgánov družstva
- 8/ Novelu štatútu Fondu obnovy bytových domov
- 9/ Hospodársky výsledok činnosti SBD za rok 2003 vo výške **3 218 609, 07 Sk** a
- 10/ Rozdelenie hospodárskeho výsledku SBD Komárno za rok 2003 :
 - 10/1. v zmysle uznesenia Predstavenstva č. 48/04, konaného dňa 24. 3. 2004 a podľa Zásad pre rozúčtovanie výnosov z dlhodobu uložených finančných prostriedkov prideliť hodnotu **1 550 000.-Sk** do FOÚ jednotlivých bytových domov
 - 10/2. podľa Zásad hmotnej zainteresovanosti orgánov a pracovníkov správy SBD Komárno rozdeliť hodnotu **643 722.-Sk**
 - 10/3. podľa Zásad novely hmotnej zainteresovanosti samospráv bytových domov v majetku a správe SBD zvýšiť odmenu výborom samospráv o 10%, t. j. o sumu : 135 901.-Sk
 - 10/4. na úhradu nákladov na odvod zdravotného poistenia vo výške 10% z odmien predsedov výborov samospráv použiť sumu : 149 491.-Sk
 - 10/5. prideliť do sociálneho fondu družstva sumu: 180 000.-Sk
 - 10/6. v zmysle čl. 69 Stanov družstva , bod 2/ za účelom vytvorenia prostriedkov na investície a opravu techniky družstva prideliť do štatutárneho fondu sumu: 559 495,07 Sk
11. Rozpočet SBD Komárno na rok 2004

Uložilo

- 1/ Predstavenstvu SBD Komárno :
Prerokovať na najbližšom riadnom rokovaní Predstavenstva SBD odznelé pripomienky a návrhy .
 - 2/ Predstavenstvu a riaditeľovi SBD :
 - 2.1. Zabezpečiť realizáciu opatrení predložených Zhromaždeniu delegátov kontrolnou komisiou.
 - 2.2. Uznesenia ZD zverejniť v Informačnom spravodaji SBD č.3/2004
- T : v priebehu roka 2004

ZMENA ŠTATÚTU FONDU OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV SBD KOMÁRNO

Zhromaždenie delegátov SBD Komárno schválilo ešte v roku 2003 zriadenie FOBD. Tento krok sa ukázal ako správny, vedúci k obnove domov z vlastných prostriedkov SBD Komárno. Doba splatnosti pôžičky - podľa pôvodného textu štatútu 3 roky, však odrádzali obyvateľov od väčšieho čerpania. To viedlo vedenie SBD k zmierneniu podmienok poskytovania pôžičiek. Návrh bol prerokovaný a doplnený na zasadnutí Predstavenstva SBD Komárno. Zhromaždenie delegátov navrhované zmeny schválilo. V zmysle uznesenia zhromaždenia delegátov uverejňujeme novelizované úplné znenie textu štatútu fondu obnovy.

FOND OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV /FOBD/ SBD KOMÁRNO

Čl. 1. Účel fondu

1. Účelom fondu je zabezpečenie finančných prostriedkov na nevyhnutnú obnovu bytových domov v správe družstva.
2. Finančné prostriedky, ktoré majú bytové domy na FOU nestačia na veľké opravy a preto družstvo zakladá tento fond.
3. Vytvorenie fondu a štatút fondu navrhuje predstavenstvo družstva a schvaľuje ho Zhromaždenie delegátov.
4. Fond eviduje družstvo ako kapitálový fond v zmysle Stanov družstva.

Čl. 2. Tvorba fondu

1. Fond sa vytvorí preúčtovaním časti štatutárneho fondu družstva:
 - a. v roku 2003 vo výške 3 mil. Sk.
 - b. v roku 2004 vo výške 2 mil. Sk.
 - c. v roku 2005 vo výške 1 mil. Sk
2. Prídelom zo zisku.
3. Ďalším zdrojom sú jednotlivé splátky od užívateľov bytov, plynúce z finančnej výpomoci.
4. V prípade zvýšeného záujmu o obnovu môže P SBD svojim uznesením navýšiť finančné prostriedky o čiastku 1,5 mil./rok. O takomto rozhodnutí je však povinné informovať členov SBD v najbližšom informačnom spravodaji.

Čl. 3. Použitie fondu

1. Finančné prostriedky sa použijú na plánovanú obnovu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu väčšieho rozsahu.
2. Finančné prostriedky je možné použiť na:
 - a. zateplenie pláňa bytového domu, alebo jeho časti,
 - b. generálna oprava strechy bytového domu,
 - c. generálna oprava výťahov bytového domu,
 - d. úplná výmena rozvodov ÚK, TUV, SV a kanalizácie, alebo jej časti,
 - e. úplná výmena plynového rozvodu bytového domu,
 - f. výmena dverí a okien,
 - g. oprava komínov a výmena dymovodov,
 - h. iná oprava, ale maximálne len do výšky podielu bytového domu na hospodárskom výsledku prerozdelenom Zhromaždením delegátov za predchádzajúce obdobie vo výške pridelenej pre bytový dom a vloženaj do fondu obnovy.

3. Žiadosť na použitie finančných prostriedkov z fondu na účely uvedené v bode 2. tohto článku podáva členská schôdza samosprávy po schválení 80 % užívateľov bytov.
4. Družstvo zabezpečí na každú žiadosť o finančnú výpomoc výberové konanie na dodávateľa opráv, ktorého účastníkom budú aj dvaja zástupcovia bytových domov.

Čl. 4. Čerpanie fondu

1. Výšku pridelenia finančnej výpomoci schvaľuje P-SBD podľa nasledovných kritérií:
 - a. podľa účelu žiadosti,
 - b. podľa veku obytného domu,
 - c. podľa časového poradia predkladaných žiadostí,
 - d. podľa aktuálnej výšky fondu,
 - e. podľa platobnej disciplíny užívateľov bytov /žiadateľov finančnej výpomoci/,
 - f. podľa podmienok uvedených v odseku 2 tohto článku,
2. Podmienky čerpania fondu:
 - a. maximálna výška finančnej výpomoci je 350.- Sk/m² obytnej plochy domu,
 - b. minimálne 30% krytia z vlastných prostriedkov FOU bytového domu predpokladaných nákladov,
 - c. najmenej 90 % skutočných finančných prostriedkov vo FOU oproti účtovnému stavu,
 - d. žiadosť sa podáva na predpísanom tlačive, aby bol jasný súhlas so žiadosťou o čerpanie výpomoci a úhrada v mesačnom predpise "kalkulácie"

Čl. 5. Splácanie fondu

1. Doba splatenia poskytnutej finančnej výpomoci z fondu je 1 až 5 rokov.
 2. Finančná výpomoc sa spláca mesačnými príspevkami osobitnou položkou v predpise úhrad tak, aby bola jednoznačne identifikovateľná.
 3. Finančná výpomoc sa spláca späť do fondu, tak aby aj ďalší žiadatelia mali možnosť z neho čerpať.
 4. V prípade neuhrádzania finančnej výpomoci bude družstvo postupovať, ako v prípade bežných neplatičov, za pôžičku ručí byt a bytový dom svojim FOU.
- V prípade neplatenia sa prostriedky vo výške dlžoby preúčtujú z FOU do FOBD kvartálne.
5. Družstvo za poskytnutie finančnej výpomoci účtuje poplatok vo výške 4,5 % ročne formou dodatkového príspevku na správu.

Čl. 6. Záverečné ustanovenia

1. Zrušenie fondu navrhuje P-SBD a schvaľuje ho Zhromaždenie delegátov.
2. Zmeny v článkoch týchto zásad navrhuje P-SBD a schvaľuje ho Zhromaždenie delegátov.
3. Tieto zásady platia od 1. 6. 2004.

NASTAVENIE TERMOVENTILOV

Opätovne Vás upozorňujeme, že správne letné nastavenie termostatu je v polohe 6, čiže maximálne otvorenie. Týmto opatrením znížite namáhanie termostatu, predĺži sa životnosť tesnenia a tým aj termostatického ventilu ako celku.

VYMÁHANIE NEDOPLATKOV ZA ROK 2004

Naše družstvo zabezpečuje správu v 5477 bytoch po celom okrese Komárno.

Celková dlžoba užívateľov bytov koncom roka 2002 bola 5 933 116.-Sk a koncom roka 2003 bola dlžoba 4 877 773.-Sk. Dlžoba v roku 2003 klesla o 1 055 343.-Sk. Dlžoba k 30. 4. 2004 je 5 480 173.- Sk. Stúpla, ale je predpoklad, že po zaúčtovaní májových platieb a po vyúčtovaní zálohových platieb dlžoba podstatne poklesne.

Ku dňu 30.4.2004 máme na družstve 205 dlžníkov nad 6 000 Sk a z toho 84 dlžníkov nad 14 000 Sk. Od tejto sumy sa dlžoba vymáha súdne.

V r. 2004 bolo zaslaných 213 výziev na uhradenie nedoplatku tým užívateľom, ktorých dlh presiahol 6 000,- Sk. Časť užívateľov dlh uhradila. Bolo uzatvorených 19 dohôd o postupnom splácaní dlhu. Podaných bolo celkom 23 žalôb. Ak ani po rozhodnutí súdu užívateľa svoj dlh neuhradili, bolo podaných 5 exekučných návrhov. V tomto roku ešte nebol realizovaný exekučný predaj bytu. (V minulom roku štyri prípady)

V zmysle § 711 ods. 1. Obč. zák. bolo daných 7 výpovedí nájmu bytu nájomcom, ktorí neplatili nájomné dlhšie ako tri mesiace. V zmysle § 16 zákona 182/1993 boli predané tri byty vo vlastníctve družstva tretím osobám. A to na Meštianskej ul, na ul. gen. Klapku a Eotvosovej ul. V tomto predaji bytov budeme naďalej pokračovať.

V posledných Informačných spravodajoch SBD Komárno sme Vás informovali ako neplatenie za užívanie bytu predražuje bývanie (vysoké penále, súdne a exekučné poplatky). Tieto zbytočné náklady neraz prevyšujú aj niekoľko mesačných úhrad za užívanie bytu. Niektorí z dlžníkov tieto upozornenia pochopili a dlžoby vyrovnali alebo aspoň znížili. Aj naďalej budeme uplatňovať výpovede nájmu bytu a následný predaj bytu a exekučné predaje bytov vo vlastníctve užívateľov.

Opätovne doporučujeme našim užívateľom, aby v prípade núdze prenajali byt, alebo jeho časť /študentom, mladým rodinám, slobodným atď/. Ak je byt vo vlastníctve družstva, prevodom členských práv a povinností vymenili väčší byt za menší. Ak je byt vo vlastníctve užívateľa a má inú možnosť bývania, tak ho predať, prenajať alebo vymeniť. Ďalej prijať úsporné opatrenia a šetriť na energiách, ktoré sú v zálohových platbách, tak aby sa nemuseli zvyšovať. Vo všetkých prípadoch naše družstvo vie pomôcť pri realizácii týchto odporúčaní. Nemali by sme v dnešnej dobe byť až tak konzervatívni a držať sa bytu, ktorý nevieme finančne utiahnuť, a nakoniec ho stratiť.

Celkove je možné konštatovať, že platobná disciplína členov nášho družstva sa oproti minulosti postupne zlepšuje. Je ešte niekoľko problematických členov, ale aj tí budú doriešení.

PRESTAVBY BYTOVÝCH JADIER - STAVEBNÉ ÚPRAVY

Udržiavacie práce v bytoch - vymurovanie kúpelne, balkónovej steny, výmeny priečok za murované z pórobetónu, tehál a podobne, podliehajú ohlasovacej povinnosti stavebníka podľa § 57 Zák. 55/1976 Zb. (Stavebný zákon).

O stavbách, ich zmenách a udržiavacích prácach Zákon 55/1976 Zb. (stavebný zákon) hovorí v § 54 až 57.

Majiteľ bytu, resp. užívateľ družstevného bytu je 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 nátery okien.

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

Žiadosti o vydanie stanoviska sú na SBD Komárno vybavované obratom. Vydanie stanoviska SBD je spoplatňované čiastkou 200,-Sk v zmysle Rozhodnutia 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 a skúške (tzv. revízne správy). Tieto na požiadanie, za úhradu vypracujú odborní technickí pracovníci SBD, alebo si ich občan môže u oprávnených osôb zabezpečiť sám a túto správu o odbornej prehliadke a skúške predložiť na SBD.

Občanovi sa 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.

Robiť zásahy do nosných konštrukcií domu (oblúkové otvory, nové dverné otvory, podávacie okná) je rozhodnutím P-SBD Komárno zakázané, nakoľko tieto ohrozujú statiku a bezpečnosť bývania v dome.

V prípade vykonávania schválených stavebných úprav žiadame dodržiavať domový poriadok - práce nevykonávať počas sobôt, nedeľ a sviatkov, narušovať bývanie a nočný klud spolubývajúcich, zabezpečiť poriadok v schodišti a zabezpečiť odvoz odpadu. Vybúraný materiál a demontované časti bytového jadra sa nesmú vhadzovať do kontajnerov.

DOVOLENKA ZAMESTNANCOV SBD KOMÁRNO

Zamestnanci SBD Komárno majú dvojtýždennú dovolenku v dňoch

19. až 30. júla 2004

V týchto dňoch bude zabezpečená havarijná služba SBD na mobilnom telefónnom čísle **0907 617 879** denne od 7.00 hod. do 21.00 hod. včítane soboty a nedele.

Počas dovolenky zamestnancov SBD v pracovných dňoch bude zabezpečená stála služba na telefónnom čísle **7700 175 až 177** od 7.00 hod. do 18.00 hod. okrem soboty a nedele.

NOVÁ LEGISLATÍVA V EKONOMIKE DRUŽSTVA

Schválením ekonomických zákonov a to Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, platného od 1.5.2004 a novely Zákona č. 182 /1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, platného od 1.7.2004 nastali a nastanú pre družstvo ako správcu bytov veľmi dôležité zmeny, ktoré sa dotknú každého člena družstva.

SBD Komárno sa v mesiaci jún zaregistruje ako platca dane z pridanej hodnoty, čo znamená, že od dátumu stanoveného DÚ Komárno bude družstvo platiteľom DPH zo všetkých činností voči členom, okrem príspevku na správu pre členov-nájomcov. Pre členov-majiteľov a nečlenov družstva bude DPH vo výške 19% uplatňovaná v celom rozsahu činností družstva, čo znamená ich príslušnú úpravu

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov okrem iného ukladá povinnosť pre členov platiť zálohové platby mesačne predom, čo znamená jeden mesiac vopred! Teda napríklad nájomné za mesiac december 2004 by bolo potrebné zaplatiť do konca novembra 2004! Na platbu predom úzko naväzuje aj príslušné ustanovenie zákona a to povinnosť správcu zriadiť osobitné účty v bankách na každý bytový dom v správe a majetku družstva a to osobitne na fond opráv a údržby a osobitne na fond prevádzky (sú to všetky platby od rozpísané v Kalkulácii úhrad, okrem FOÚ). To znamená okrem iného aj oveľa vyššie bankové poplatky a stratu úrokov z FOÚ pre každého člena!

Tieto a iné zákonné ustanovenia predstavujú vyššie náklady pre každého člena družstva, a keďže zvyšovanie nákladov je veľmi citlivá otázka, vedenie družstva a Predstavenstvo veľmi starostlivo zvažuje praktickú realizáciu konkrétnych zákonných ustanovení voči členom, aby zmiernilo resp. časovo rozložilo ich dopad. Prvé kon-

krétne opatrenia sa prejavujú už v novom zálohovom predpise, ktorý plánujeme vydať do konca júna, s platnosťou od 1.7.2004.

O všetkých zmenách Vás budeme podrobne informovať v sprievodnom liste k novým Kalkuláciám a v ďalších Informačných spravodajoch.

KOMÍNY

Vykonávané odborné prehliadky ukazujú, že dymovody a komíny v tzv. "svojpomocných" bytovkách (6,12 b. j.) v Komárne nevyhovujú Vyhláske MV SR 95/2004 Z. z., pokiaľ ide o materiál, prevedenie dymovodov, kontrolu a čistenie, ich izoláciu a účinnú výšku komínov. O týchto nedostatkoch boli informovaní predsedovia samospráv a majitelia bytov kópiou Protokolu z prehliadky. SBD Komárno po viacerých neúspešných rokovaniach o možnosti zachovania doterajších dymovodov zabezpečilo vyhotovenie typového projektu špecialistom požiarnej ochrany a jeho odsúhlasenie. Projekt predpokladá výmenu doterajších azbestocementových dymovodov bez väčších zásahov do stien šachty a úpravu komínov. V záujme bezpečnosti bývania je potrebné, aby táto úprava v dotknutých domoch bola objednaná a vykonaná čo najskôr. Podrobné technické a predbežné cenové informácie poskytnú pracovníci technického úseku a požiarneho technika SBD. Na úpravu dymovodov a komínov je možné použiť aj prostriedky z fondu obnovy bytových domov. Dňom 15. 10. 2003 vstúpila do platnosti Vyhláska Ministerstva životného prostredia SR č. 410/2003 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláska Ministerstva životného prostredia SR č. 706/2002 Z. z. o zdrojoch znečisťovania ovzdušia, o emisných limitoch, o technických požiadavkách a všeobecných podmienkach prevádzkovania, o zozname znečisťujúcich látok, o kategorizácii zdrojov znečisťovania ovzdušia a o požiadavkách zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok. V tejto vyhláske sa uvádza, že vývod spalín cez fasádu je možný len v prípade rekonštrukcie, čo znamená, že na fasádu budov, ktorých stavebné povolenie je vydané po 1. 1. 2004 nie je možné vyvieť tzv. turbokotol. Podľa toho istého predpisu musí mať komínové teleso vyústenie nad hrebeň strechy min. 0,5 m.

Informačný spravodaj SBD Komárno,
vydáva SBD Komárno, Tlač: LLSA Kameničná.
Len pre vnútrodružstevnú potrebu. Nepredajné!

HAVARIJNÁ SLUŽBA

DRUH HAVARIJNEJ SLUŽBY

Voda, kanalizácia

Plynové zariadenia v domoch

Výťahy

Elektrická energia

Plyn

Voda - Komárno

Voda - Hurbanovo

Voda - ostatné lokality

Teplo a TUV Komárno

Teplo a TUV Kolárovo

Teplo a TUV Hurbanovo

Vrátnica SBD Zimná 16

SLUŽBU ZABEZPEČUJE

SBD Komárno

SBD Komárno

ELVY, s.r.o. Komárno

ZEZ Komárno

SPP Komárno

KOMVAK Komárno 7:00-18:00

mimopracovný čas: ČOV

vodáreň

Technické služby Hurbanovo

ZVS Komárno

COM - therm, s.r.o. Komárno

KOLBYT, s.r.o. Kolárovo

Technické služby Hurbanovo

SBD Komárno, pracovné dni

v čase 6:30 - 19:00 hod.

TELEFÓN

0907 617 879

7700 175

0905 600 639

0850 111 555

7720 278, 7720 615

7704 485, 486, 487

7704 435, 0905 354 549

7732 418

7602 277, 0905 400 412

7700 592,93,94

0908 617 825, 0908 616 019

7771 687, 7771 503

760 2547, 0908 696 942

7700 175, 7700 176, 7700 177

Havarijná služba SBD - výlučne tel. číslo 0907 617 879

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

Pracovné dni : 15:00 - 21:00 hod.