

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

www.sbdkn.sk

e-mail: info@sbdkn.sk

č. 3
2006

NA ÚVOD

Opäť je koniec roka a je čas hodnotiť našu spoločnú prácu. Spravovanie bytov nie je veru ľahká úloha. Stretajú sa tu rôzne záujmy, názory a požiadavky vlastníkov bytov a výsledkom nie je vždy spokojnosť všetkých vlastníkov a nájomníkov bytov.

Od 1. 1. 2005 sú založené v banke fyzické účty jednotlivých bytových domov. Vlastníci bytov v bytovom dome hospodária so svojimi peniazmi podľa vlastného uváženia. A to je najväčší problém. Nie všetci vlastníci to vedia robiť. V tomto roku bolo preto nutné ešte doriešiť drobné technické otázky tak, aby nevznikli žiadne nejasnosti medzi správcom a vlastními bytov.

Naše bytové družstvo má dobré meno medzi užívateľmi bytov, čo sa prejavuje zvýšenými žiadosťami o výkon správy bytov našim družstvom. Snažíme sa neodmietnuť žiadnu žiadosť. V tomto roku začalo vykonávať naše družstvo správu ďalším 11 bytovým domom a od 1.1.2007 bude vykonávať správu novým siedmym bytovým domom. V roku 2006 nevystúpil z družstva žiadny bytový dom.

V tomto roku prebehli voľby do orgánov družstva a bytových domov. Zhromaždenie delegátov znížilo počet členov

v orgánoch družstva a tým dochádza k znižovaniu nákladov na činnosť orgánov družstva. Pripravujeme nové Stanovy družstva tak, aby sme ich priblížili dnešným právnym a ekonomickým podmienkam.

Svoju činnosť sme zamerali aj na znižovanie spotreby tepelnej energie v bytových domoch. Bolo zvolané stretnutie pre vybraných zástupcov vlastníkov bytov v Komárne a zvlášť v Kolárove za účelom vysvetlenia postupu pri zabezpečovaní obnovy bytového domu a čerpania úveru z vybranej banky. V tomto roku bolo zateplených päť bytových domov úplne, na jednom dome bola zateplená štítová stena za účelom odstránenia hygienických väd. Na tento účel niektoré bytové domy čerpali úver z Fondu obnovy bytových domov SBD Komárno a dva domy čerpali úver z Prvej stavebnej sporiteľne.

Ing. Peter Seemann
riaditeľ a predseda
P-SBD

Vojtech Vrabel
predseda kontrolnej
komisie

*Zamestnanci družstva želajú všetkým
svojím členom, užívateľom a vlastníkom bytov
príjemné prežitie vianočných sviatkov v kruhu najbližších
a veľa zdravia a šťastia v novom roku.*

Rozšírenie elektronických služieb

Z dôvodu transparentnosti o pohybe finančných prostriedkov na účtoch bytových domov zaviedlo družstvo možnosť pasívneho prístupu na internetbanking Tatra banky vybraným zástupcom vlastníkov od 1. 1. 2005.

Ponúkame aj možnosť zasielania rozpisu jednotlivých skupín platieb (pokladňa, fond opráv, správa a pod.) vybraným zástupcom na svoju e-mailovú adresu v deň prevodu finančných prostriedkov. Z uvedeného rozpisu sa dajú presne identifikovať všetky pohyby debetné a kreditné v rámci jednej sumy a jednej skupiny platieb. Stačí oznámiť svoju e-mailovú adresu na družstvo (p. Bolyovej).

Pripomíname všetkým vlastníkom, že v jednom bytovom dome môžu používať inernetové služby viacerí vlastníci. Schôdza vlastníkov schváli menovitý zoznam a do 10 pracovných dní po odovzdaní zápisnice na družstve môžu navštíviť Tatra banku za účelom podpísania zmluvy. Pasívny prístup na internetbanking stojí jeden bytový dom 9,- Sk/mesiac, bez ohľadu na počet pripojených užívateľov.

ODPOČTY URČENÝCH MERADIEL ZA ROK 2006

Domové vodomery - odpočet vykonajú zástupcovia vlastníkov k 31. 12. 2006 a podľa dohody s pracovníkmi vodární budú ich odpočty slúžiť ako podklad pre vyúčtovanie spotreby vody za rok 2006.

Domové elektromery - kontrolný odpočet vykonajú zástupcovia vlastníkov k 31. 12. 2006 a odpočty poslúžia pracovníkom oddelenia energetiky pre kontrolu správnosti odpočtov dodávateľa elektrickej energie.

Domové merače tepla – kalorimetre – odpočet vykonajú zástupcovia vlastníkov. Odčítané údaje poslúžia pracovníkom oddelenia energetiky pre kontrolu správnosti odpočtov dodávateľov tepla.

Bytové vodomery teplej úžitkovej vody – odpočet vykonajú zástupcovia vlastníkov k termínu 31. 12. 2006 a odčítané údaje budú použité pre vyúčtovanie nákladov jednotlivých bytov za rok 2006.

Bytové vodomery studenej vody – odpočet vykonajú zástupcovia vlastníkov k termínu 31. 12. 2006 a odčítané údaje budú použité pre vyúčtovanie nákladov jednotlivých bytov za rok 2006.

Termíny odpočtov boli stanovené po dohovore s jednotlivými dodávateľmi. Touto cestou si dovoľujeme všetkých obyvateľov upozorniť, že je povinnosťou každého zástupcu vlastníkov alebo vchodového 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 zástupcom vlastníkov 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.

Termín odovzdania odpočtov na SBD Komárno je 3. až 10. január 2007.

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.), ako i to, 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 2006 a na začiatku roka 2007 nebudete dlhodobo zdržiavať vo svojich bytoch, dohodnite si so zástupcom vlastníkov mimoriadny termín odpočtu! Upozorňujeme, že zástupcovia vlastníkov, 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.“

Táto povinnosť je daná aj v § 18 ods. 6) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike.

DÔLEŽITOSŤ KONCOROČNÝCH ODPOČTOV

Možné následky nesprístupnenia bytu k odpočtom

Blížiacim sa časom pravidelných koncoročných odpočtov bytových meračov a meracích prístrojov si opätovne dovoľujeme upozorniť na dôležitosť sprístupnenia bytov k tomuto účelu.

Prosíme, berte do úvahy, že ide o správnosť vyúčtovania najvyšších nákladov bývania a absencia odpočtov môže mať bolestivý finančný dopad na zúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu. Pri zanedbaní, resp. neumožnení odpočtov samotných odparovacích pomerových rozdeľovačov tepla sa výsledky za meraný rok stratia v nenávratne. Registrované údaje, ktoré odzrkadľovali snaženie sa užívateľov bytu počas vykurovacieho obdobia, nie je možné získať späť. Náklady na bytový dom, ktorý predstavuje odberateľskú jednotku v zmysle zákona, aj napriek nesprístupneniu niektorých bytových jednotiek, je potrebné rozúčtovať. V prípade nesprístupneného bytu rozúčtovateľská organizácia pristupuje k náhradnému spôsobu určenia výpočtových nákladov v dotknutom byte. Pre užívateľov tohto bytu určite s negatívnym dopadom! Zdôrazňujeme túto skutočnosť aj preto, aby sme predišli úvahám typu: “Mne stačí aj výpočtový priemer nákladov a pritom celý rok si môžem vykurovať bez regulácie, bez obmedzenia.” Takéto úvahy sú nepravdivé a nereálne. Keď si to uvedomí aj užívateľ, už je bohužiaľ neskoro. Svedčia o tom mnohé návštevy a neakceptovateľné reklamácie v období po rozdani vyúčtovaní. Aj keď chápeme beznádej niektorých našich užívateľov, pomôcť už nedokážeme. Ani občasná slzy beznádeje ani prejavy hnevu nevedia zmeniť dôsledok toho, že užívateľ si nespĺnil jednu zo základných povinností spojených s užívaním bytu t. j., že nesprístupnil svoj byt k odpočtom.

Záverom si dovoľujeme poprosiť všetkých ctených čitateľov týchto riadkov, aby sami venovali zvýšenú pozornosť odpočtom a tiež, hlavne tých čo nečítali naše nespočetné výzvy a upozornenia na dôležitosť odpočtov, usmernili správnym smerom. Informujte o vyššie uvedených súvislostiach a možných negatívnych dopadoch Vašich susedov, príbuzných a známych.

UPOZORNENIE:

Zamestnanci SBD nebudú vykonávať žiadne náhradné odpočty, ako tomu bolo v predchádzajúcich rokoch. Vo vlastnom záujme preto využite termíny určené spoločnosťou TECEM.

Odpočty pomerových rozdeľovačov tepla

Odpočty odparovacích pomerových rozdeľovačov tepla plánujeme začať 15. 12. 2006 a ich ukončenie do 23. 12. 2006.

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 ani v roku 2007.

Odpočty elektronických rozdeľovačov tepla budú vykonané až po 1. 1. 2007, nakoľko pre vypracovanie vyúčtovania sa použije údaj zaznamenaný v pamäti rozdeľovača k polnoci 31. 12. 2006.

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), alebo priamo na centrálu spoločnosti Techem Bratislava (tel. 02/ 49106411)

Znovu aj na tomto mieste upozorňujeme, že zástupcovia vlastníkov, resp. všetky osoby vykonávajúce odpočty, sú oprávnenými osobami v súlade s ustanoveniami §11 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a vlastníkom a nájomníkom je zákonom uložená vyššie citovaná povinnosť. Táto povinnosť je daná aj v § 18 ods. 6) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike.

Rozpočítanie nákladov

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

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

Zásadnou zmenou oproti minulosti je, že na úhrade nákladov sa budú podieľať aj obyvatelia tých bytov, ktoré sa odpojili od centralizovaných zdrojov tepla.

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

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

VYMÁHANIE NEDOPLATKOV ZA ROK 2006

Od 1. 1. 2005 sa vzťah medzi družstvom ako správcom a užívateľmi (vlastníkmi a nájomníkmi) bytov úplne zmenil. Tí užívatelia, ktorí neplatia predpísané zálohové úhrady za užívanie bytu nedlhujú družstvu, ale vlastnému domu a z toho nepriamo svojim susedom. Z účtu bytového domu sa hradia všetky dodávky energií, služieb, revízií a spoločných opráv. V tomto roku sa stalo, že niektorým bytovým domom (v dvoch prípadoch) nebolo možné uhradiť zálohové platby za tepelnú energiu lebo na účte bytového domu nebol dostatok finančných prostriedkov.

Od začiatku roka sa platobná disciplína užívateľov bytov zhoršovala a dlžoba stúpala, postupne sa však zlepšuje a nedoplatky užívateľov klesajú.

Dlžoba užívateľov bytov na konci roka 2004 bola 4 569 415,- Sk.

Dlžoba užívateľov bytov na konci roka 2005 bola 5 201 570,- Sk.

Ku dňu 31. 5. 2006 bola dlžoba vo výške 7 248 888,- Sk.

Ku dňu 30. 9. 2006 bola dlžoba vo výške 5 485 110,- Sk.

Od sumy 14 000,- Sk sa dlžoba vymáha súdne a ak nie je dlžoba v termíne uhradená pristupuje sa k exekučnému konaniu.

V tomto roku bolo zaslaných viac ako 2000 výziev na uhradenie nedoplatku. Podaných bolo 67 žalôb na Okresný súd a 27 exekučných návrhov. V roku 2006 družstvo predalo dva nájomné byty takým nájomcom, ktorí mali právoplatnú výpoveď nájmu a nový užívateľ im zabezpečil náhradné bývanie.

Nové zálohové platby

Ceny tepla za zvýšili už od 1. 10. 2006, ceny vodného a stočného a elektrickej energie ešte nepoznáme. V súčasnosti preverujeme aktuálnu výšku zálohových platieb k očakávaným cenám a nákladom v roku 2007. Vzhľadom na rôzne protichodné vyjadrenia a informácie čakáme s úpravou zálohových platieb do konca novembra 2006. Veríme, že schválené ceny nebudú dôvodom na zvýšenie záloh. Úprava môže nastať v tých bytových domov, ktoré nie sú zateplené, nemajú vymenené okná a pod. prípadne, kde nestačia súčasné zálohy na predpokladané náklady v roku 2007.

Financovanie obnovy bytových domov pomocou bankových úverov

Najprv pripomíname naším užívateľom na už zavedenú možnosť financovania menších rekonštrukcií bytového domu z Fondu obnovy bytových domov (FOBD), možnosť financovania aj pre jednotlivcov napr. výmena bytových okien, kotlov a pod. Podmienky financovania z FOBD Vám obratom vysvetlíme na družstve.

Financovanie väčších rekonštrukcií sa už nezaobíde bez úverov. Kompletné zateplenie, výmena spoločných dverí a okien, oprava balkónov a zateplenie striech je už finančne náročná akcia. V súčasnosti už poskytujeme prvé úvery z Prvej stavebnej sporiťelne. Predstavenstvo družstva prijalo na svojom zasadnutí dňa 26.10.2006 základné zásady pri vybavovaní úverov:

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

Veľmi dôležité je aj to, aby všetci vlastníci v bytovom dome začali aktívne uvažovať a podieľať sa na príprave a realizácii svojho krajšieho a lepšieho bývania. Kde nebude vôľa, ochota a spolupráca jednotlivých vlastníkov družstvo nemôže robiť nič.

Vyúčtovanie záloh na drobné nákupy z FPÚO

Koncom roku 2006 zástupcovia vlastníkov vyúčtujú svoje zálohy na drobný nákup za rok 2006 a zároveň si preberú novú zálohu na rok 2007. Každý z Vás má právo žiadať na najbližšej schôdzi vyúčtovanie od svojho zástupcu aj s príslušnými dokladmi. Výšku zálohy nájdete vo výpise z fondu opráv a údržby (dostane každý vlastník/nájomca vo február/marec 2007) Odsúhlasenie výšky zálohy na nákup drobného materiálu je aj jedným z bodov schôdze vlastníkov.

Zástupcov vlastníkov žiadame v čase od 20.11.2006 do 8.12.2006 o vyúčtovanie v pokladni družstva. Záloha pre rok 2007 zostáva v tej istej výške ako v roku 2006 až do najbližšej zmeny schválenej schôdzou vlastníkov.

Doklady si zástupcovia vlastníkom ponechajú v evidencii kvôli vydokladovaniu nákupov ostatným spolubývajúcim. Ak boli vyplatené prostriedky za prácu svojpomocne, je potrebné doniesť krátke čestné prehlásenie zástupcu o vykonanej práci a výške odmeny.

Príprava opráv

V súvislosti s prípravou opráv bytových domov si aj touto cestou dovoľujeme upozorniť všetkých obyvateľov domov, že na prípravu opravy a obnovu bytového domu väčšieho rozsahu je potrebný dostatočný časový predstih.

Menšie opravy financované z vlastných zdrojov domu a pôžičiek FOBD je vhodné schváliť na začiatku roku 2007 a po výberovom konaní je najlepšie začať hneď ako to počasie dovolí. Je nutné si tiež uvedomiť, že stavebné firmy majú svoje obmedzené kapacity a v tomto období je veľký nápor na tieto práce. Samotné práce začaté v septembri už nemusia skončiť do začiatku vykurovacej sezóny, už aj preto lebo jesenné počasie je nevyspytateľné.

Ak sa obyvatelia domu rozhodnú uchádzať o financovanie obnovy (odstránenie systémových porúch, zateplenie) za spoluúčasti štátneho rozpočtu, je potrebné prijať rozhodnutie vo veci najneskôr do 30. 6. 2007, aby v II. polroku 2007 mohli byť pripravené projekty, povolenia a vlastné finančné prostriedky.

Žiadosti o financovanie obnovy (odstránenie systémových porúch, zateplenie) za spoluúčasti štátneho rozpočtu sa podávajú, resp. je vhodné podať spravidla v mesiacoch január - február 2008. To znamená, že v januári a februári roku 2007 budeme ako správca bytov podávať žiadosti, o ktorých vlastníci rozhodli v roku 2006.

Na schválenie opravy je v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov, na čerpanie úveru je potrebný súhlas dvoch tretín vlastníkov bytov bytovom dome.

Nové bytové domy v správe SBD Komárno

Od začiatku roka 2006 vykonáva družstvo na základe zmluvy o výkone správy správu v týchto ďalších bytových domoch:

- p.č. 6003, Ul. Komenského 42, 44, 46 Komárno
- p.č. 6004, Ul. Komenského 2, 4, 6, 8 Komárno
- p.č. 6005, Ul. 29. augusta 2, 4 Komárno
- p.č. 6006, Ul. 29. augusta 6, 8 Komárno
- p.č. 6007, Ul. Rákocziho 16, 18, 20, 22, 24 Komárno
- p.č. 6008, Ul. Železničná 19, 21, 23 Komárno
- p.č. 6009, Ul. Staničná 2, 4 Komárno
- p.č. 6010, Ul. Košická 26, 28, 30 Komárno
- p.č. 6011, Ul. Hradná 5 Komárno
- p.č. 6012, Ul. Krátka 5 Hurbanovo
- p.č. 6017, Ul. E. B. Lukáča 27, 29, 31, 33 Komárno

Od 1.1.2007 budeme vykonávať 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. Hviezda Komárno
- p.č. 6019, Ul. Odborárov Komárno
- p.č. 6020, Ul. Priateľstva 7 Komárno

Služobné preukazy zamestnancov

Od novembra 2006 majú zamestnanci SBD vykonávajúci kontroly, revízie a montáže vyžadujúce vstup do bytov služobné preukazy. Preukazy sú biele, písmo je modrej farby, vlavo sa nachádza farebná fotografia tváre, v strede je okrúhla pečiatka SBD Komárno zelenej farby a vpravo podpis. Pracovníci sú povinní na požiadanie vlastníka bytu sa nimi preukázať. Preukazy platia výlučne s občianskym preukazom zamestnanca!

Výzva na zvýšenie tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv

Vážení vlastníci, dovoľujeme si Vás vyzvať na schválenie vyšších preddavkov do fondu údržby a opráv. Súčasný predpis je od 2,90 Sk/m²/mesiac do 20,00 Sk/m²/mesiac. Bohužiaľ, vyšší predpis ako 10,00 Sk/m²/mesiac má zatiaľ len málo bytových domov a väčšinou sú to nové bytové domy, ktoré spravujeme od roku 2006 a domy ktoré zatepfujú. Bytové domy je potrebné úplne generálkovať po uplynutí asi 30 rokov. Po rekonštrukcii vydržia ďalších 20 - 25 rokov. Preto je potrebné zvýšiť platby do fondu údržby a opráv sme už napísali niekoľkokrát a sme presvedčení, že to už všetci dobre viete. Preto Vás vyzývame, aby ste na najbližších schôdzach venovali zvýšeniu platieb do FPÚO najväčšiu pozornosť a rozhodli o zvýšení tak, ako si želáte, aby Vaše bývanie vyzeralo.

Vetrajte správne

Je samozrejmé, že obytné miestnosti treba aj vetrať. Ako vetrať, aby boli straty tepla čo najmenšie? Častým spôsobom vetrania je trvale pootvorené okno, alebo vetracie okienko. To je nesprávne, a znamená v pravom slova zmysle vyhadzovanie peňazí von oknom. Preto je správne vetrať krátko a dôkladne. Energeticky úsporné je tzv. nárazové vetranie. To znamená, že vypneme kúrenie a v závislosti od vonkajšej teploty vetráme niekoľko minút pri úplne otvorenom okne. V zime je to spravidla do 5 minút. Čím je chladnejšie, tým kratší je čas vetrania, pretože výmena vzduchu prebehne rýchlejšie. Pri takomto vetraní nechladne nábytok a steny, pričom vzduch sa vymení a s minimálnou energetickou náročnosťou sa opäť rýchlo zohreje.

Pozor – pri vetraní zatvorte termoventil!

Prenájom nebytových priestorov

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.

Sklady sa nachádzajú na prízemí, kancelárie na poschodí administratívnej budovy. V súčasnosti sú voľné kancelárie o výmere 27 m², 13,81 m² a 30,81 m² na poschodí.

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: 035/7700175, Ing. Seemann, Ing. Piterka, alebo web stránka SBD Komárno: www.sbdkn.sk.

Prehliadka je možná po predchádzajúcom osobnom alebo telefonickom dohovore.



Ceny tepla v roku 2006

K zmene ceny tepla v roku 2006 došlo s účinnosťou od 1. 10. 2006 v dôsledku prudkého zvýšenia cien plynu v lokalitách Komárno a Hurbanovo. Kým v Komárne došlo len ku zmene variabilnej zložky ceny, v Hurbanove došlo aj k zvýšeniu fixnej zložky ceny tepla. Prehľad cien bez DPH je uvedený nižšie.

	COM-therm Komárno	MBPaLP Hurbanovo	Kolbyt Kolárovo
variabilná zložka (Sk/GJ)	392,60/415,90	404,60/410,90	441,60
fixná zložka (Sk/GJ)	149,80	195,70/223,80	162,80
Cena za GJ vrátane DPH 19%	645,46/673,18	714,36/755,29	719,24

Cena tepla na rok 2007

Prehľad cien tepla navrhovaných jednotlivými výrobcami na rok 2007.

	COM-therm Komárno	MBPaLP Hurbanovo	Kolbyt Kolárovo
variabilná zložka (Sk/GJ) bez DPH	421,58	404,33	455,01
fixná zložka (Sk/GJ) bez DPH	170,96	209,45	150,22
Súčet fixnej a variabilnej zložky vr. 19 % DPH pre účely kalkulácie záloh na rok 2007:			
	705,12	730,40	720,22

Objednávanie opráv

Významným prínosom novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je upresnenie vzťahov pri objednávaní opráv. Objednávanie opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v konečnom dôsledku znamená čerpanie prostriedkov z fondu opráv. V tejto súvislosti znovu upozorňujeme vážených čitateľov na ustanovenia § 14 ods. 1. zákona, podľa ktorého „**Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**“

Schôdza vlastníkov je teda jediným správnym miestom na rozhodnutie o opravách v dome. Pokiaľ sa vlastníci bytov v dome rozhodnú splnomocniť niekoho zo svojich spolubývajúcich na objednávanie menších, havarijných alebo schôdzou vlastníkov platne odsúhlasených opráv, tiež je tak potrebné urobiť na schôdzi vlastníkov. Dopusiaľ riešili kompetencie pri objednávaní opráv Stanovy SBD Komárno a rozhodnutia P SBD. Nadobudnutím účinnosti novely zákona to už možné nie je. Doporučujeme preto vlastníkom bytov na domových schôdzach schváliť všetky veľké opravy a zápisnicu vyhotovenú v súlade s ustanoveniami zákona doručiť správcovi (bytovému družstvu). Ďalší postup správcu je takisto určený § 8b ods. 3. zákona a rozhodnutia správcu nesmú nahrádzať rozhodnutia vlastníkov. Opravy však voči tretím osobám môže objednať výlučne správca. Správca nebude uhrádzať žiadne opravy objednané mimo ustanovení zmluvy o výkone správy. Pokiaľ ide o malé opravy, je nutné aby schôdza vlastníkov vymedzila povereným zástupcom vlastníkov kompetencie pri objednávaní opráv, čím máme na mysli druh opráv, očakávanú výšku nákladov na opravy, preberanie opráv, podpisovanie pracovných listov, faktúr a pod.

Sledovanie spotreby médií



SPOTREBA - MÉDIUM

Mesiac	Teplá voda (m ³)	Studená voda (m ³)	Plyn (m ³)	Elektrina (kWh)
December 2006				
Január 2007				
Február 2007				
Marec 2007				
Apríl 2007				
Máj 2007				
Jún 2007				
Júl 2007				
August 2007				
September 2007				
Október 2007				
November 2007				
December 2007				

Havarijná služba

SBD Komárno ako vlastník a správca zabezpečuje havarijnú službu na rozvodoch vody, plynu, kanalizácii, TÚV a ÚK v mimopracovnom čase v pracovných dňoch, sobotu, nedeľu a počas sviatkov. V súvislosti s výkonom havarijnej služby však máme poznatok, ktorý chceme na tomto mieste zverejniť.

Je pravidlom, že počas prvých dní týždňa je havarijná služba pokojná a takmer bez práce. V piatok popoludní a v sobotu potom obyvatelia nahlásujú poruchy kanalizácie s odôvodnením, že o tom síce vedeli, ale nemali čas nahlásiť haváriu. Často nahlásovanou poruchou v piatok poobede je upchatá kanalizácia v kúpeľni alebo v kuchyni.

Upozorňujeme, že za haváriu považujeme len tie prípady, keď porucha na rozvodoch ohrozuje prevádzku v časti domu, alebo hrozí škoda na majetku. Zapchatý odtok v byte z WC, umývadla alebo kuchynského drezu teda haváriou nie je. Touto cestou si dovoľujeme požiadať obyvateľov, aby nahlásovali len skutočné havárie a nenechávali ich odstránenie na piatok a sobotu.

HAVARIJNÁ SLUŽBA

Sviatky, soboty, nedele: 7.00 – 21.00 hod.

Pracovné dni: 15.00 – 21.00 hod.

Druh havarijnej služby	Službu zabezpečuje	Telefón
Voda, kanalizácia	SBD Komárno.....	0908 539 682
Plynové zariadenia v domoch	SBD Komárno.....	7700 175
Výťahy	ELVY, s.r.o. Komárno.....	0905 600 639
Elektrická energia	ZEZ Komárno	0850 111 555
Plyn	SPP Komárno	7720 278, 7720 615
Voda - Komárno	7.00-18.00 – KOMVAK Komárno.....	7704 485, 486, 487
	mimopracovný čas: ČOV	7704 435, 0905 354 549
	vodáreň.....	7732 418
Voda - Hurbanovo	MVaK, s.r.o. Hurbanovo	7602 277, 0905 400 412
Voda – ostatné lokality	ZVS Komárno	7700 592,93,94
Teplo a TÚV Komárno	COM – therm, s.r.o. Komárno.....	0908 617 825, 0908 616 019
Teplo a TÚV Kolárovo	KOLBYT, s.r.o. Kolárovo.....	7771 687, 7771 503
Teplo a TÚV Hurbanovo	MBPaLP, s.r.o. Hurbanovo.....	760 2547, 0908 696 942
Vrátnica SBD Zimná 16	SBD Komárno, pracovné dni	7700 175, 7700 176
	v čase 7.00 – 18.00 hod.	7700 177

Havarijná služba SBD - výlučne tel. číslo 0908 539 682

INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

Vydáva SBD Komárno • Tlač: PRINT-K Komárno • Len pre vnútrodomácnostnú potrebu. • Nepredajné!