



Info

Informačný občasník Bytového družstva Snina

Ročník I. November 2002 Číslo 1 Nepredajné

Z OBSAHU

Vznik, história a súčasnosť BD Snina	1
Prevody bytov do vlastníctva	2
Čo s neplatičmi	3
Vývoj a stav nedoplatkov	3
Teplo naše každodenné	4
Najlacnejšie teplo je teplo nevyrobené	5
Hydraulické vyregulovanie sústavy kúrenia	6
Stavebné úpravy v bytoch	7

PRÍLOHA

Komunálne voľby 2002

Editoriál



Dostáva sa Vám do rúk prvé číslo informačného občasníka Bytového družstva Snina. K rozhodnutiu vydávať informačný občasník nás priviedla potreba zabezpečenia prenosu informácií súvisiacich s užívaním bytov medzi Bytovým družstvom

a samotnými užívateľmi bytov. V tomto a ďalších číslach nášho občasníka sa pokúsime zodpovedať čo najširší okruh otázok s témou bývania v bytových panelových domoch, s ktorými sa stretávame v našej praxi. Aj takouto formou chceme prispieť k zvýšeniu informovanosti o správe vecí spoločných, súvisiacich s bývaním. Bývanie v činžiakovom, či panelovom dome má svoje osobitosti a pravidla. Žiaľ na škodu vecí sa väčšina z nás "homo panelakus", o dianie v bytovom dome nezaujíma. Náš záujem o zlepšovanie, estetizáciu

a modernizáciu bývania končí za dverami vlastného bytu. To čo sa deje v našom obytnom dome a ako vyzerá náš obytný dom alebo vchod je už na periférii záujmu väčšiny obyvateľov sídlisk nášho mesta... Som presvedčený, že vydaním a distribúciou 2 600 výtlačkov nášho info-občasníka do bytov vo vlastníctve a v správe Bytového družstva Snina, prispejeme k zvýšeniu informovanosti o dianí a otázkach súvisiacich s bývaním.

Prajem príjemné a verím, že aj poučné chvíle s čítaním nášho občasníka.

Ing. František FECKO, riaditeľ BD

VZNIK, HISTÓRIA A SÚČASNOSŤ BYTOVÉHO DRUŽSTVA SNINA

Bývanie v živote každého jednotlivca, každej rodiny, predstavuje neoddeliteľnú súčasť každodennej existencie. Problematika bývania je preto jednou z najcitlivejších oblastí spoločenského života, pretože sa týka uspokojovania jednej zo základných životných potrieb každého človeka. Ľudsky dôstojné bývanie priamo ovplyvňuje výkonnosť a mobilitu pracovnej sily, prírastok obyvateľstva a veľkosť rodiny, spokojnosť a medziľudské vzťahy v rodine, v škole, na pracovisku a ďalšie sociologické a demografické ukazovatele.

Z uvedených dôvodov je problematika bývania predmetom záujmu nielen štátu, obcí, odborných a záujmových ustanovizní, ale vždy i širokej verejnosti.

Bytový fond na území Slovenska tvorí vo všetkých formách vlastníctva 1 675 770 bytov. Z toho 50,2% sú byty v rodinných domoch a 49,8% sú byty v bytových

domoch. Z bytov v bytových domoch bolo pred začiatkom transformácie bytového fondu 27,7% bytov nájomných a 22,1% bytov družstevných.

Bytové družstvo Snina vzniklo na základe ustanovujúceho Zhromaždenia delegátov dňa 26. apríla 1991 odčlenením od Stavebného bytového družstva Humenné. História družstva v Snine však spadá až do roku 1965, kedy bolo v Snine založené Stavebné bytové družstvo Snina, pri n.p. Vihorlat Snina. V roku 1980 bolo SBD Snina včlenené do OSBD Humenné.

Po vzniku samostatného BD Snina sa toto v priebehu uplynulých 10 rokov transformovalo na klasický podnikateľský subjekt, ktorý okrem uspokojovania bytových potrieb svojich členov, rozšíril okruh svojej pôsobnosti aj na správu cudzích bytov. Tento proces začal v roku 1996, kedy pod správu BD prešli prvé spoločenstvá vlastníkov bytov, ktoré vznikli na území mesta. K dnešnému dňu BD spravuje 1026 bytov vo vlastníctve občanov. Spolu s 1562 bytmi vo vlastníctve družstva spravujeme 2588 bytov. Z celkového počtu 4 378 bytov na území nášho mesta tak BD Snina spravuje viac ako 60% bytov.

PREVOD BYTOV DO VLASTNÍCTVA

V priebehu družstevnej bytovej výstavby bolo v rámci celého Slovenska postavených 370 345 družstevných bytov. Aj keď počet bytov vo vlastníctve nášho BD predstavuje z celkového počtu iba 0,44%, otázky a problémy spravovania bytového fondu sa nás dotýkajú rovnako. Jednou z otázok ktorá sa v poslednom období aj vďaka širokej medializácii dostávala do popredia, je otázka prevodu vlastníctva družstevného bytu z majetku družstva do vlastníctva člena - súčasného nájomcu. Skôr ako dáme odpoveď na túto otázku je potrebné vysvetliť spôsob a financovanie družstevnej bytovej výstavby. Výstavba družstevných bytov sa realizovala z troch finančných zdrojov:

- *nenávratný štátny príspevok*
- *členský podiel člena družstva zaplatený pri pridelení bytu*
- *úver na družstevnú bytovú výstavbu úročený 1%-ným úrokom.*

Súčasný právny stav v oblasti prevodov družstevných bytov do vlastníctva členov, doterajších nájomcov zastrešuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákonov č. 151/1995 Z.z., 158/1998 Z.z., 173/1999 Z.z. a 252/1999 Z.z.

Podľa ust. § 17 odst. 6/ Zákona č. 182/1993 Z.z. je cenou družstevného bytu pri jeho prevode do osobného vlastníctva nájomcu, nesplatený investičný

úver s príslušenstvom pripadajúci na prevádzaný byt. Súčasne pri prevode vlastníctva družstevného bytu musia byť, v súlade s § 16 odst. 7/ uvedeného zákona, vzájomne vyrovnané prostriedky určené na financovanie údržby a opráv domu pripadajúce na byt, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva. Vzájomným vyrovnaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov, ktoré družstvo prevedie na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a v prípade nedoplatku na fonde opráv tieto budúci vlastník bytu musí vyrovnať pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Okrem týchto finančných záležitostí hradí nadobúdateľ vlastníctva bytu aj preukázateľné zaplatené správne poplatky a odmenu notára. Prevodom vlastníctva družstevného bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu. Členstvo nadobúdateľa vlastníctva bytu v Bytovom družstve Snina nezanikne, ak nadobúdateľ zaplatí družstvu základný členský vklad určený Stanovami BD (500.- Sk) ku dňu podania návrhu na vklad vlastníckeho práva bytu do katastra nehnuteľnosti. Pri prevode prvého bytu v obytnom bloku do vlastníctva nájomcu musí byť rozhodnuté o ďalšej správe bytového domu. Na správu domu sa zriaďuje v súlade s § 6 zákona o vlastníctve bytov, spoločenstvo vlastníkov bytov, ak vlastníci bytov neuzavrú zmluvu o výkone správy s Bytovým družstvom, alebo inou právnickou, alebo fyzickou osobou. Na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedná s uvedených foriem správy.

Nárok člena družstva na prevod vlastníctva bytu nie je zákonom časovo obmedzený. Uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu sa uskutoční najneskôr do dvoch rokov odo dňa keď nájomca požiadal o prevod vlastníctva družstevného bytu. V prípade nedodržania tejto lehoty môže nájomca podať návrh na súd, aby uložil družstvu splnenie povinnosti prevodu vlastníctva bytu.

Spolu s prevodom vlastníctva bytu a podielu na nebytových priestoroch sa prevádza do vlastníctva nadobúdateľa aj podiel na zastavanom pozemku. Všetky pozemky nachádzajúce sa pod obytnými blokmi vo vlastníctve BD Snina sú v majetku nášho družstva a pri prevodoch bytov bude podiel na pozemku prevádzaný na nadobúdateľa bezodplatne.

Prevody bytov do vlastníctva predstavujú zložitý proces v oblasti právneho zabezpečenia (príprava zmlúv o prevode, zmlúv o správe, vklady do katastra a pod.), ako aj v oblasti technickej (spracovanie výkresovej dokumentácie a pod.). Pri prevodoch bytov v iných subjektoch (mesto Snina, iné BD) sa prevodmi zaoberali samostatné vytvorené oddelenia. Súčasná pracovná vyťaženosť a počet pracovníkov BD neumožňuje realizovať prevody plynulé ihneď po obdržaní žiadosti s ohľadom na počet žiadostí o prevod vlastníctva bytov. Pri prevode prvého bytu z bloku je potrebné pripraviť podklady v takom rozsahu ako by boli prevádzané všetky byty. Na základe týchto skutočností bolo na tohtoročnom Zhromaždení delegátov schválené uznesenie, ktorým sa stanovilo poradie blokov v akom sa pristúpi k prevodu bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva nájomcov. Poradie je zostavené podľa percenta žiadateľov o prevod bytu od najväčšieho percenta k najmenšiemu.

Poradie blokov na prevod	Blok	Počet bytov	Žiadatelia o prevod		Zostatková hodnota k 31.12.2001 [Sk/m ² UP]	Posledná splátka [rok]
			(počet)	(%)		
-	O1	36	byty prevedené do OV		0,0	Úver splatený
-	B1	36	byty prevedené do OV		0,0	Úver splatený
-	E2	40	-	-	0,0	Úver splatený
1	C3	80	55	68,8%	91,0	30.6.2010
2	M6/3	45	22	48,9%	245,0	30.6.2014
3	C2	88	40	45,5%	209,5	30.6.2010
4	F1	60	19	31,7%	211,7	31.12.2008
5	G5	67	21	31,3%	152,4	30.6.2007
6	M1/3	45	9	20,0%	216,7	31.12.2012
7	M7	112	22	19,6%	292,5	30.6.2015
8	K7	36	7	19,4%	838,3	30.6.2030
9	G1	64	12	18,8%	142,8	30.6.2008
10	M2	64	8	12,5%	145,5	31.12.2012
11	C1	94	11	11,7%	206,6	31.12.2010
12	B1/P	36	4	11,1%	788,1	31.12.2027
13	M11	96	10	10,4%	666,6	31.12.2025
14	M6/2	48	4	8,3%	242,0	30.6.2013
15	M13	48	4	8,3%	744,2	30.6.2027
16	M4	40	3	7,5%	173,0	30.6.2012
17	H4	48	3	6,3%	93,9	30.6.2007
18	G2	24	1	4,2%	107,1	30.6.2008
19	K2	96	4	4,2%	637,1	30.6.2029
20	K6	32	1	3,1%	709,2	31.12.2029
21	M3	40	1	2,5%	171,7	30.6.2012
22	K9	56	1	1,8%	1 250,3	31.12.2030
23	K3	99	1	1,0%	637,2	31.12.2029
24	M10	32	0	0,0%	393,3	30.6.2015
25	K8	40	0	0,0%	725,3	31.12.2030
26	K12	32	0	0,0%	1 231,6	31.12.2030

ČO S NEPLATIČMI?

Nedoplatky na úhradách za užívanie bytov sú negatívnym javom, ktorý má nepriaznivý dopad na hospodárenie družstva. Vymáhanie nedoplatkov je zložitý proces, ktorý v nadväznosti na možnosti súčasnej legislatívy postupne prináša výsledky. V podmienkach nášho BD boli vypracované zásady pri vymáhaní nedoplatkov na úhradách za užívanie bytov. Podľa týchto zásad sa mesačne vykonáva kategorizácia neplatičov podľa násobku nedoplatku vo vzťahu k mesačnej výške platieb určenej platobným výmerom.

Kategorizácia neplatičov sa vykonáva osobitne pre nájomcov bytov a osobitne pre vlastníkov bytov, nakoľko pri vymáhaní dlhov sa u obidvoch skupín užívateľov postupuje odlišne. Každý, kto v aktuálnom mesiaci neuhradil platby za užívanie bytu do posledného dňa v mesiaci na ktorý sa platby vzťahujú, je na túto skutočnosť upozornený písomnou upomienkou.

Pri vymáhaní dlhov od svojich členov - nájomcov družstevných bytov sa postupuje v súlade s platnou legislatívou tak, že sa využíva inštitút podania žaloby o zaplatenie dlžnej sumy a po nadobudnutí právoplatnosti a vykonateľnosti exekučného titulu v prípade ak nedôjde zo strany nájomcu dobrovoľne k úhrade dlhu, dlh sa vymôže súdnou exekúciou. Takýmto spôsobom sa postupuje u nájomcov s dlhom nižším, v zásade do výšky 3-násobku mesačného predpisu.

V prípade vyššieho dlhu sa využíva inštitút podania výpovede z nájmu bytu v súlade so zákonom NR SR č. 261/2001 Z.z., ktorým bol novelizovaný Občiansky zákonník, a ktorý výrazne zmenil ustanovenia týkajúce sa skončenia nájmu bytu z dôvodu neplatenia, ako aj poskytnutie bytovej náhrady. Tento zákon nadobudol účinnosť 1.9. 2001.

Doterajšia ochrana nájmu bytu podľa Občianskeho zákonníka spočívala v tom, že prenajímateľ (BD Snina) mohol vypovedať nájom bytu nájomcovi z dôvodu neplatenia len s prívolením súdu, pričom pri vysťahovaní bol prenajímateľ súdom zaviazaný poskytnúť neplatičovi náhradný byt. Pri takejto ochrane nájomného vzťahu dochádzalo k obmedzovaniu a poškodzovaniu vlastníckych práv prenajímateľa a vlastníka domu. Na základe novely Občianskeho zákonníka má BD Snina právo vypovedať nájom bytu nájomcovi ak:

1. *Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájmu bez prípadného písomného súhlasu BD Snina.*

2. *Nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.*

Výpovedná lehota z nájmu bytu je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená. Po uplynutí výpovednej lehoty je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať, pričom nemá právo na bytovú náhradu. Ak nájomca s výpoveďou nesúhlasí, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede obrátiť na súd a preukázať neplatnosť výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu. Výpovedná lehota tri mesiace sa predlži o ochrannú lehotu v trvaní šesť mesiacov nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov (§7 a §9 Z.č. 195/1998 Z.z. o sociálnej pomoci). Ak počas ochrannej lehoty dlh vyrovná, alebo sa písomne dohodne na jeho splácaní, výpovedný dôvod zaniká.

Ak k dohode alebo splateniu v ochrannej lehote nedôjde, skončí sa nájom bytu po uplynutí ochrannej lehoty. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa, alebo o bezvládnú osobu a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt horšej kvality, menšej obytnej plochy a aj mimo obce. Pri opätovnej výpovedi sa nájomcovi, ktorý je opäť v hmotnej núdzi poskytne iba prístrešie.

Uvedená novela Občianskeho zákonníka umožňuje účinný postih neplatičov ako aj osôb poškodzujúcich bytový majetok a narušujúcich pokojné bývanie ostatných nájomníkov a zabezpečí lepšiu ochranu práv prenajímateľa a práv nájomcov, ktorí si svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu plnia riadne a načas. Prvé výsledky takéhoto postupu pri vymáhaní nedoplatkov sú toho dôkazom.

Pri vymáhaní dlhov od neplatičov - vlastníkov bytov BD Snina postupuje v koordinácii so spoločenstvom vlastníkov bytov, ktorého členom je neplatič. Pri vymáhaní dlhov od vlastníkov bytov sa využíva inštitút podania žaloby o zaplatenie dlžnej sumy. Po nadobudnutí právoplatnosti a vykonateľnosti exekučného titulu sa dlh vymáha cestou súdnej exekúcie. V tomto prípade dôrazne upozorňujeme, že na zabezpečenie pohľadávky vlastníka bytu sa uplatňuje v zmysle § 15, odst. 1/ zák. č. 151/1995 Z.z., záložné právo na byt v prospech spoločenstva vlastníkov bytov. V praxi to znamená, že v krajnom prípade môže neplatič - vlastník bytu prísť v exekučnom konaní o vlastníctvo bytu bez akejkoľvek právnej ochrany a poskytnutia náhradného bytu, nie ako v prípade nájomného vzťahu, ktorý je zákonom chránený.

Vývoj a stav nedoplatkov

Charakteristickým znakom, ktorý vypovedá o ekonomickej stabilite správcovskej organizácie je vývoj a stav nedoplatkov na úhradách za plnenia a služby poskytované s užívaním bytov. V súvislosti so zabezpečovaním správy bytov BD Snina vystupuje v úlohe sprostredkovateľa, ktorý nakupuje energie a služby a tieto ďalej vyúčtováva

na konečných spotrebiteľov - užívateľov bytov. K 1.11.2002 sme na úhradách za užívanie družstevných bytov evidovali celkový nedoplatok vo výške 1 037 618.- Sk, čo predstavuje priemer na byt 635.- Sk. Nedoplatok na úhradách za užívanie bytov vo vlastníctve občanov k uvedenému dátumu bol vo výške 551 460.- Sk, čo predstavuje priemer na byt 577.- Sk.

Ekonomika prevádzky bytového fondu v uplynulých rokoch mala znaky prudkého nárastu cien a to najmä energií. Podľa údajov Štatistického úradu SR v rokoch 2000 - 2001 stúpili náklady na bývanie zo 16% na 21% reálnych príjmov obyvateľstva. Za tento rok nárast nákladov pokračuje a po avizovanom zvýšení cien energií od nového roku bude tento nárast ešte citeľnejší. V tejto súvislosti zdôrazňujeme, že až 60% nákladov na prevádzku bytového fondu tvoria náklady na energie a to náklady na teplo, na vykurovanie a na teplo na prípravu teplej úžitkovej vody. Teplo, resp. tepelná energia je tovarom, ktorého cena od roku 1990, kedy cena jedného GJ bola 21.- Sk, vzrástla do roku 2002 na úroveň 450.- Sk. Poznate aj inú životnú potrebu človeka žijúceho v našich zemepisných šírkach, ktorej cena zaznamenala takýto nárast?

Uplynulé roky boli z pohľadu udalostí v tepelnom hospodárstve na území mesta najzložitejšie od vzniku samostatného BD Snina. Schátralosť rozvodov tepla, vysoká nehospodárnosť a s tým súvisiace vysoké straty, vyhrievanie chodníkov v zimných mesiacoch sa podpisujú pod vysoké náklady občanov za spotrebované teplo. Pod verejným tlakom bolo mesto Snina nútené riešiť túto nelichotivú situáciu, nakoľko výmenníkové stanice z ktorých sú teplom zásobované obytné domy, prostredníctvom sekundárnych obvodov sú majetkom mesta. Konečné riešenie tohto zložitého problému vyústilo do vstupu nového subjektu - spoločnosti TENERGO Brno, a. s., organizačná zložka Martin, do tepelného reťazca na území mesta. Spoločnosť TENERGO sa stala s účinnosťou od 1.9.2002 distribútorom tepla na území mesta, ktorý teplo

TEPLO NAŠE KAŽDODENNÉ



Výmenníková stanica "O"



Domová odovzdávacia stanica v bloku O-5, náhrada stratového výmenníka "O"

nakupuje z teplárne Vihorlatu a ďalej ho distribuuje a predáva priamym odberateľom. Uvedená zmena sa uskutočnila za podmienky, že nový distribútor preinvestuje 100 mil. Sk na kompletnú rekonštrukciu distribúcie tepla na území mesta. Rekonštrukcia bude spočívať v odbúraní súčasných výmenníkových staníc, vybudovaní nových rozvodov tepla v dvojtrubkovom vyhotovení z predizolovaných potrubí a osadení domových odovzdávacích staníc v jednotlivých obytných blokoch. V domových staniciach sa bude uskutočňovať príprava tepla na vykurovanie a tepla na prípravu TUV

s tým, že tam bude zabezpečené aj fakturačné meranie. Odpadnú tým všetky straty v reťazci distribúcie, ktoré v konečnom dôsledku priamo, či nepriamo znášal konečný spotrebiteľ. Rekonštrukcia systému zásobovania teplom sa uskutoční do zahájenia vykurovacej sezóny 2003 /2004, pričom rekonštrukcia prvej výmenníkovej stanice "O" sa uskutočnila v týchto dňoch, zatiaľ bez výmeny sekundárnych rozvodov, ale s osadením domových odovzdávacích staníc v každom objekte napojenom na túto výmenníkovú stanicu.

NAJLACNEJŠIE TEPLLO JE TEPLLO, KTORÉ NEMUSÍME VYROBIŤ

Náklady na vykurovanie a teplú vodu ukrajú našim domácnostiam čoraz väčšiu časť rodinného rozpočtu. Akými opatreniami môžeme náklady na vykurovanie znížiť? Z celkovej spotreby energií domácnosti sa na vykurovanie použije 63-75%, na prípravu teplej vody 15-25%, na varenie 5% a na osvetlenie tak isto 5%. Spotreba energie na vykurovanie je závislá od tepelných strát objektu, ktoré zase súvisia s tepelnoizolačnými vlastnosťami materiálov stavebných konštrukcií z ktorých je objekt postavený, ako aj z veľkosti a tvaru objektu a jeho orientácie vo vzťahu k svetovým stranám. Teplo nám z objektu uniká strechou, stenami, oknami, vnútornými konštrukciami... Nemenej podstatné sú aj návyky užívateľov bytov, ich nároky na tepelnú pohodu, návyky pri vetraní a pod. Zníženie nákladov je možné dosiahnuť znížením tepelných strát, čo je možné realizovať

- ☐ zateplením obvodového plášťa
- ☐ zateplením strešného plášťa
- ☐ izoláciou otvorových konštrukcií:
 - prídavné zasklenie
 - tesnenie okien a dverí
 - výmena okien
 - výmena vstupov do objektov
 - výmena drevených logíí
- ☐ úpravami ostatných konštrukcií:
 - dodatočné izolácie nad vchodom
 - dodatočné izolácie stropov nad suterénom
 - dodatočné izolácie za radiátormi

Spotrebu energie na vykurovanie zateplením je možno znížiť o 30-55%.

Spotrebu tepla je ďalej možné znížiť hydraulickým vyregulovaním rozvodov ústredného kúrenia s osadením termostatických hlavíc a s osadením pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov. Pri týchto opatreniach je možné na základe potvrdených praktických skúseností získať úsporu 10-20%.

Nevhodné návyky užívateľov bytov zvyšujú náklady na kúrenie. Je absolútne nevhodné počas neprítomnosti, alebo v noci kúrenie v byte úplne vypnúť. Ak kúrenie vypneme steny a múry priveľmi vychladnú a minieme

na opätovné vykúrenie bytu oveľa viac energie, ako keby sme kúrenie udržiavali na úspornej teplote a namiesto očakávanej úspory paradoxne dosiahneme zvýšenie nákladov. Rovnako nesprávne je vykurovať iba časť bytu, len niektoré miestnosti. Rozdiely medzi vykurovanou a nevykurovanou miestnosťou spôsobujú zrážanie vlhkosti na stenách a pre užívateľa prinášajú pocit nepríjemného chladu. Našu tepelnú pohodu totiž okrem teploty vzduchu ovplyvňuje aj sálanie tepla z okolia, najmä zo stien. Čím je teplota stien vyššia, tým nižšia teplota vzduchu stačí na vytvorenie tepelného komfortu. Odporúčané teploty pre jednotlivé miestnosti sú: obývacia izba 20-22°C, spálňa 17-18°C, detská izba 18-20°C, kuchyňa 17-18°C, kúpeľňa 24°C. Zvýšenie teploty vzduchu v miestnosti o 1°C zvyšuje spotrebu energie až o 6%, čo zvyšuje náklady na vykurovanie a súčasne neprospieva Vášmu zdraviu.

■ Počas vykurovacieho obdobia vetrajte krátko a intenzívne. Účelom vetrania je výmena vydýchaného vzduchu a nie ochladenie vnútorných stien a nábytku. Pri vetraní uzatvorte ventily na vykurovacích telesách.

■ Odstráňte záclony a závesy pred radiátormi a v blízkosti termostatických hlavíc, ktoré sú prekážkou vyžarovania tepelnej energie do Vášho bytu a teplo uniká cez okná za Vaše peniaze.

■ Odstráňte kvapkanie vody na kohútikoch studenej a teplej vody, ako aj stále pretiekajúce vody zo splachovača WC. Pretiekajú tak Vaše peniaze. Pri netesnom kohútiku teplej vody pri ktorom kvapne 10 kvapiek za minútu, za mesiac je to 170 l a ročne viac ako 2 000 l teplej vody.

■ Na osobnú hygienu využívajte sprchovanie, nakoľko spotreba pri kúpaní je o 2/3 väčšia. Plná vaňa stojí 2 x viac ako 6 minút sprchovania.

Uvedené zásady nemajú za cieľ obmedzovať užívateľov bytov. Ale ukazujú cestu zdravého a ekonomického bývania.

Nezabúdajme, že najčistejšia a najlacnejšia energia je tá, ktorá sa vôbec nevyrobí. Šetrením energie šetríme nielen vlastnú peňaženku, ale aj naše životné prostredie.



Vchod pred rekonštrukciou



Vchod po rekonštrukcii

Vyúčtovanie nákladov za teplo s využitím PRVN.

Výraznú úsporu energie pri vykurovaní môžeme s úspechom dosiahnuť vhodnou regulačnou technikou. Na túto skutočnosť sa často zabúda, vplyv regulácie sa podceňuje a pritom práve tu sú možnosti využitia najväčších rezerv. O čo pri regulácii ide?

■ Zásada prvá: správne množstvo tepla na správnom mieste zabezpečí úsporné vykurovanie obytných priestorov tak, že do vykurovacieho systému dodá toľko tepla koľko potrebujeme na vytvorenie tepelnej pohody, pri ktorej sa v miestnosti cítime príjemne.

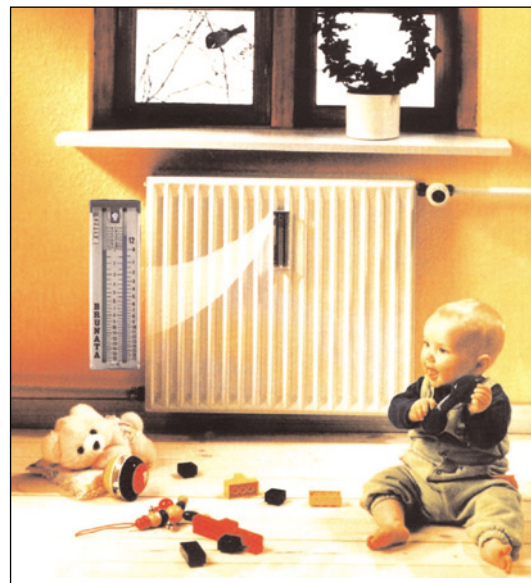
■ Zásada druhá: správne množstvo tepla v správny čas zabezpečí regulácia tým, že v noci alebo počas neprítomnosti členov domácnosti je účelné znížiť teplotu na úsporných 16-18°C.

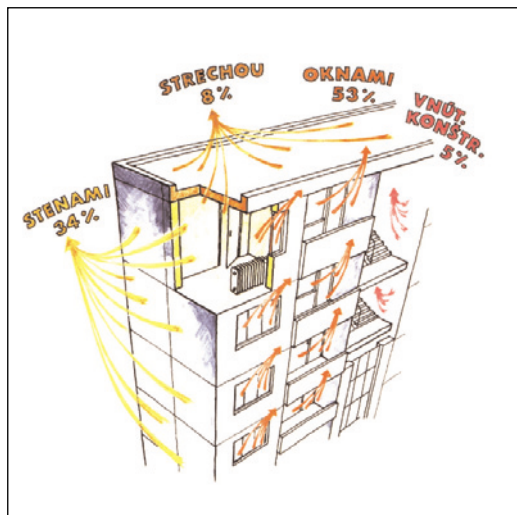
Povinnosť hydraulicky vyregulovať vykurovací systém ukladá ustanovenie § 36, odst. 3/, zák.č. 70/1998 Z.z. o energetike. Okrem povinnosti hydraulického vyregulovania predmetný zákon ukladá odberateľovi tepla povinnosť 1-krát ročne overiť hospodárnosť prevádzky sústavy tepelných zariadení za odberným miestom. V zákone bola zakotvená aj povinnosť vybavenia vykurovacieho telesa zariadením s automatickou reguláciou teplotnosnej látky v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovacej miestnosti - osadenie termostatických hlavíc. Uvedená povinnosť bola zrušená zákonom č. 208/2002 Z.z. s účinnosťou od 1.5.2002. Aj keď v súčasnosti povinnosť montáže termostatických hlavíc nevyplýva priamo zo zákona, ich montáž je možno len doporučiť. Pri využívaní termostatických hlavíc dochádza k úsporám energie využitím iných zdrojov, napr. slnečného žiarenia, osvetlenia, el. zariadení a pod. s tým, že akumuláciou tepla od iných zdrojov dochádza k uzatváraniu hlavíc, čím sa znižujú náklady na vykurovanie. Termostatické hlavice udržiavajú konštantnú nastavenú teplotu v miestnosti nezávisle na vonkajších podmienkach a individuálne podľa potreby každého užívateľa s vysokým komfortom obsluhy. Hlavice sú bezúdržbové a väčšina typov dostupných na trhu má záruku až 60 mesiacov.

Teplo je tovarom s vysokou cenou. Pri vyúčtovaní nákladov za dodávku tepla je žiaduce zohľadniť skutočnú spotrebu jednotlivých užívateľov bytov. Spotrebované množstvo tepla je namerané fakturačným meradlom, ktoré je umiestnené v strojovni ÚK každého obytného domu. Namerané množstvo tepla sa rozúčtováva na jednotlivé byty pomerným spôsobom podľa veľkosti podlahovej plochy bytu. Uvedený spôsob sa u bytov vo vlastníctve BD využíval do roku 1996, kedy sa postupne prešlo na rozúčtovanie nákladov tepla s využitím inštalovaných pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), ktoré sa nainštalovali na jednotlivé vykurovacie telesá. Vyúčtovanie s využitím PRVN je objektívnejšie ako paušálna platba za teplo podľa plochy nezohľadňujúca úmysel užívateľa správať sa hospodárnejšie, resp. nezodpovednosť užívateľa regulovať teplotu v miestnosti otváraním okien. Posledné dva roky už sú všetky družstevné byty rozúčtované s využitím PRVN.

PRVN pracujú na princípe odparovania meracej kvapaliny. Množstvo tepla odvedeného z vykurovacieho telesa je úmerné množstvu odparenej kvapaliny v meracej kapiláre. Veľkosť odparu sa odčítava na stupnici v spotrebovaných jednotkách. Každému vykurovaciemu telesu je na základe jeho tepelného výkonu priradená iná stupnica. Okrem aktuálnej meracej stupnice umiestnenej na pravej strane merača sa v merači uchováva aj uzatvorená minuloročná kapilára a užívateľ má možnosť porovnaním oboch odparov porovnávať svoju medziročnú spotrebu tepla. Namerané množstvo tepla na fakturačnom meradle v strojovni ÚK sa rozdelí v pomere 30% a 70%. Menšia časť (30%) sa rozdelí na jednotlivé byty v pomere podľa plochy bytov. Väčšia časť (70%) sa rozdelí v závislosti od počtu odparených jednotiek v PRVN. Podiel nameraného množstva tepla ku súčtu všetkých odparených jednotiek za konkrétnym meračom tepla stanoví množstvo tepla pripadajúceho na odparenú jednotku. Súčasne pri rozúčtovaní sa zohľadňujú korekcie nepriaznivej polohy bytov. Korekcie nepriaznivej polohy sa vypočítajú z pôvodnej projektovej dokumentácie každého obytného domu. Za nepriaznivú polohu bytu sa považujú byty, ktoré majú viac nechránených stien ako byty s priaznivou polohou, t.j. byty chránené zo všetkých strán, tzv. vnútorné byty. Väčšinou sa jedná o byty prízemné, pod strechou a byty krajné. Výpočet korekcie sa vykoná porovnaním tepelných výkonov vykurovacích telies v bytoch s nepriaznivou polohou na jednotku plochy k bytom s priaznivou polohou pre rovnaké stavebné sústavy. Percentuálna korekcia sa užívateľovi

HYDRAULICKÉ VYREGULOVANIE SÚSTAVY KÚRENIA





zohľadní takým spôsobom, že namerané množstvo odparených jednotiek sa percentuálne poníži o veľkosť korekcie.

Praktické skúsenosti z dosiahnutých úspor vplyvom vyregulovania sústavy ÚK a montážou PRVN jednoznačne potvrdzujú opodstatnenosť týchto krokov. V roku 1995, keď domy neboli vyregulované, dosiahla celková spotreba na ÚK hodnotu 54 371 GJ pri priemernej teplote vo vykurovacom období 4,71°C a 258 vykurovacích dňoch. V porovnateľnom roku 2001 pri priemernej teplote vo vykurovacom období 5,19°C a 230 vykurovacích dňoch dosiahla spotreba v hydraulicky vyregulovaných domoch s osadenými PRVN hodnotu 45 366 GJ, čo znamená úsporu 9 005 GJ, čo percentuálne znamená úsporu 16,6 %. Vo finančnom vyjadrení pri priemernej cene 381.- Sk/GJ táto úspora predstavuje čiastku 3 430 905.- Sk. Pokiaľ túto úsporu prepočítame na m² plochy bytu dostaneme sumu 31,60 Sk/m². Pri byte o rozlohe 70 m² ročná úspora pri uvedenej cene predstavuje čiastku 2 213.- Sk.

STAVEBNÉ ÚPRAVY V BYTOCH

Bývanie sa stáva čoraz dôležitejším fenoménom vyjadrujúcim individuálne potreby, možnosti a názory každého z nás. Túžime po pohodlí, po intimite, po bezpečí, po kráse a svojim predstavám o nich, predstavám o životnom štýle sa snažíme podriaďiť prostredie, ktoré nás obklopuje v najtesnejšej blízkosti. Často však zabúdame, že túžba po dokonalom súkromí môže nezodpovedným konaním viesť len k ťažko opísateľným škodám a vážnemu ohrozeniu ostatných.

Bytové domy vybudované panelovou technológiou splnili v svojom čase úlohu rýchleho a pomerne lacného bývania širokej vrstvy spoločnosti. Aj v súčasnosti je bývanie v paneláku bežným štandardom veľkej skupiny obyvateľstva. Pri prispôbovaní bývania svojim potrebám vedú nájomcov bytov, ako aj čoraz širšiu skupinu vlastníkov bytov ku krokom, ktorými sa snažia revitalizovať pôvodné konštrukcie, zariadenia bytových jadier alebo rozvodov sanitárnej inštalácie, ako aj narúšať pôvodne prísne unifikované dispozície a pretvárať ich na voľnejšie, zodpovedajúce nárokom užívateľov.

Pri výkone akéhokoľvek druhu stavebných úprav je potrebné postupovať zodpovedne a v súlade so zákonom, v záujme bezpečnosti všetkých. Neznalosť technických parametrov a riskantná odvaha môžu totiž spôsobiť ohrozenie nosného systému stavby.

Podľa druhu a rozsahu stavby stavebný úrad posúdi, či stavba podlieha stavebnému povoleniu, resp. postačí ohlásenie stavebných úprav. Stavebnému povoleniu podliehajú úpravy zasahujúce do nosných konštrukcií (vytváranie nového otvoru, rozšírenie existujúceho otvoru v nosnej stene a stropnej konštrukcii, hromadné výmeny bytových jadier, zasklených loggií a pod.). Ohlásenie sa týka úprav, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa nimi do nosných konštrukcií, nemení sa nimi spôsob užívania stavby. Ohlásenie nie je potrebné pri bežných udržiavacích prácach. Ako opravy fasády, strešných krytín, povrchov plochých striech, výmeny odkvapov a opravy a výmeny nepodstatných stavebných konštrukcií, výmeny príslušenstva, maliarske a natieračské práce. Stavebné povolenia vybavuje oddelenie okresného úradu,

ohlásenie patrí pod právomoc mestského úradu.

Pri stavebných úpravách je potrebné rozlišovať, či sa jedná o úpravy v byte nájomcu, alebo stavebné úpravy v byte vlastníka. Pri stavebných úpravách v byte nájomcu, člena BD je potrebný súhlas vlastníka bytu, čiže družstva. Družstvo vydá stanovisko k vykonaniu úprav v byte na základe stavebného projektu, ktorý predloží nájomca družstvu. Stavebný projekt musí obsahovať statický posudok vplyvu stavebných úprav na statiku celého objektu. Po vydaní kladného stanoviska k stavebným úpravám tieto nájomca ohlásí stavebnému úradu, ktorý rozhodne, či postačí ohlásenie, alebo či úpravy sa môžu zrealizovať až na základe vydania stavebného povolenia.

Pri stavebných úpravách v byte vlastníka, člena spoločenstva vlastníkov bytov sú účastníkmi konania stavebník a ďalšie osoby, ktoré majú vlastnícke práva k bytovému domu (ostatní vlastníci bytov). Stavebník - vlastník bytu je povinný stavbu ohlásiť stavebnému úradu, pričom s ohlásením stavby musí predložiť stavebnú dokumentáciu a stanovisko ostatných spoluvlastníkov k stavebným úpravám.

V súvislosti so stavebnými úpravami upozorňujeme ešte na sankčné postihy, ktoré môžu byť vyvolané stavebným úradom v súlade so zákonom č. 50/1996 Z.z. v platnom znení za realizáciu stavebných úprav bez ohlásenia stavebnému úradu.

Najčastejšími stavebnými úpravami vykonávanými v súčasnosti je prestavba bytových jadier. Často sa v praxi stretávame so skutočnosťou, že prestavbou jadra sa značne obmedzí prístup do inštaláčnej šachty bytového jadra, kde sú umiestnené vodomery, plynomer, zvislé kanalizačné potrubia, rozvod vody a pod. Nájomca a vlastník bytu, ktorý ide realizovať prestavbu jadra by túto skutočnosť mal po technickej stránke konzultovať so správcom objektu aby tak predišiel prípadným škodám, ktoré mu môžu vzniknúť na rekonštruovanom jadre v prípade potreby vykonávania opráv v inštaláčnej šachte.



UDRŽBYT spol. s r.o. SNINA

PONÚKAME PRÁCE

- ✓ Vodoinštalatérske a kúrenárske
- ✓ Montáž a výmenu vodomero
- ✓ Maliarske
- ✓ Rekonštrukcie bytových jadier
- ✓ Prestavby drevených logii

PREDÁVAME

- ✓ Umývadla, vane a WC
- ✓ Vodovodné batérie
- ✓ Kuchynské pláty a drezy
- ✓ Plynové sporáky
- ✓ Vodárenský a kúrenársky materiál

Budovateľská 2204, 069 01 Snina

Tel: 057/762 21 81, fax: 057/762 45 25, mobil: 0903 611 032



Dodávku a montáž odparovacích a elektronických rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá

Služby spojené s meraním a rozúčtovaním tepla

Poradenská, konzultačná a inžinierska činnosť v energetike

Energetické audity, analýzy výroby, distribúcie a spotreby tepla

Zastupujeme firmy: MEIBES, BRUNATA, DANFOSS

Raden, s.r.o.

Považská 40/B, 040 11 Košice

Tel: 055/642 78 86, 674 75 67, fax: 055/642 94 98, e-mail: raden@raden.sk



Softprojekt s.r.o., OD Herkules, nám. Centrum, 069 01 Snina

Telefón / fax : 057 / 7580 341, 758 0342, 0903 / 609 162

<http://www.softprojekt.sk>, softprojekt@stonline.sk

Počítače

Tlačiarne

Skenery

Kopírky

Pokladne

Telefóny

Internet

Software

Využite nákup na splátky cez spoločnosť Quatro a vyhrajte 1.000.000 Sk



DXa, s.r.o. Ul. SNP 37, SNINA

prevádzka: **Stakčínska ulica č.2936, 069 01 Snina, P.O.BOX 2**

Tel.:+421 057 7580840, fax:+421 057 7625460, Mob: 0903 619345

Služby v oblastiach :

požiarnej prevencie, bezpečnostno-technickej služby, predaja a servisu vecných prostriedkov PO, elektro revízií a revízií bleskozvodov, servisu a výstavby komínových telies a v oblasti spracovania kovových materiálov

Pripravíme a zrealizujeme obstaranie tovaru a služieb

podľa Zákona o Verejnom obstarávaní,

Tešíme sa na spoluprácu deiza ... viac istoty



Info

Informačný občasník Bytového družstva Snina

Informačný občasník **INFO** vydáva na základe schválenia Predstavenstva Bytové Družstvo Snina. Registrovaný OÚ Snina ako periodickú tlačovinu pod č. 2002/26492/2. **Redakcia:** Bytové družstvo Snina, Budovateľská 2204, 069 01 Snina, tel.č.057/762 21 81. Zodpovedný redaktor: Ing. František FECKO. Redakčná rada: Michal Šelepec, Ing. Milan Kočan, Ing. Peter Medvec, Monika Demčáková

KOMUNÁLNE VOĽBY

2002

O niekoľko dní po druhý krát v tomto roku pristúpime k volebným urnám, aby sme svojim hlasom podporili kandidáta na primátora mesta a kandidátov na poslancov mestského zastupiteľstva. Výsledok komunálnych volieb v našom meste rozhodne o riadení nášho mesta a o jeho smerovaní v nasledujúcom volebnom období. Bytové družstvo Snina od svojho vzniku napriek skutočnosti, že charakterom svojej činnosti v sociálnej politike, do ktorej nesporne problematika bývania patrí, nebolo v dostatočnej miere akceptované zo strany mesta. Mierny obrat nastal až v roku 1997, kedy sa spolupráca s mestom začala postupne rozvíjať. Hodnotu a potrebu spolupráce s BD Snina si mesto asi najviac uvedomilo pri riešení problému tepla v našom meste v nedávnej dobe. Napriek tejto skutočnosti zastávame názor, že existuje ešte veľa iných oblastí v ktorých sa spolupráca s mestom môže rozvíjať ďalej. Veď kto môže dôkladnejšie poznať problémy občanov mesta bývajúcich v objektoch hromadnej bytovej výstavby -



Ing. František FECKO



Ing. Milan KOČAN

panelových a činžových domoch, ako správca ich bytov. V súčasnosti BD Snina z celkového počtu 4 400 bytov spravuje bytový fond 2 600 bytov. Na rozvinutie spolupráce však musí byť vôľa na oboch stranách. BD Snina by chcelo svojimi skúsenosťami z oblasti správy bytového fondu napomôcť mestu pri riešení problémov obyvateľov mesta bývajúcich na sídliskách, ktorých problémy sú podľa nášho názoru na periférii záujmov mesta. Ani nám obyvateľom sídlisk nie je jedno v akom meste bývame, aký je jeho vzhľad, aká je vybavenosť služieb, aké životné prostredie je na našich sídliskách, prečo sú komunikácie v zlom stave, prečo sú problémy s kosením verejných priestranstiev, odpratávaním snehu, neporiadku okolo stanovišť kontajnerov, prečo v priestoroch sídlisk sú výrobné prevádzky znečisťujúce životné prostredie...

Uvedenými problémami sa vážne zaoberalo Predstavenstvo BD Snina. Z jednania jednoznačne vyplynulo, že presadzovanie záujmov BD Snina a tým aj jeho členskej základne - nájomcov družstevných bytov, ako aj záujmov vlastníkov bytov v osobnom vlastníctve občanov, pre ktorých BD vykonáva správu sa najvýhodnejšie uskutoční formou zastúpenia družstva v Mestskom zastupiteľstve nášho mesta. Z tohto dôvodu Predstavenstvo BD kladne reagovalo na oslovenie a ponuku Sninskej koalície spolupracovať pri tvorbe programových téz pre nadchádzajúce komunálne voľby a súhlasilo s nomináciou zástupcov Predstavenstva BD na kandidátke Sninskej koalície.

Sninská koalícia chce hájiť záujmy všetkých obyvateľov mesta bez rozdielu politickej príslušnosti, náboženstva a rasy. Nominovaním nestraníckych kandidátov chce koalícia vyvrátiť názor, že nečlenovia strán nemajú žiadne slovo v dianí miestnych komunít, lebo strany si uzurpujú všetku moc. Predstavenstvo BD prijalo ponuku Sninskej koalície a **podporilo kandidatúru predsedu predstavenstva riaditeľa BD Ing. Fecka a člena predstavenstva Ing. Kočana, kandidovať ako nestraníci na kandidátke Sninskej koalície**, pretože myšlienky vyjadrené programovými tézami sa najviac približujú potrebám a požiadavkám obyvateľov sninských sídlisk.

Okrem členov Predstavenstva BD na kandidátke koalície sú ďalší kandidáti z radov členskej základne BD a zástupcovia vlastníkov v správe družstva:

- I. volebný obvod:** Ján Pavlík - člen BD, Michal Lukša - člen BD, MUDr. Ladislav Maťašovič - člen SVB v správe BD
II. volebný obvod: Ing. Ján Harmaňoš - Predseda SVB v správe BD, Ing. Miroslav Balog - člen SVB v správe BD

Ostatní kandidáti Sninskej koalície :

- I. volebný obvod:** MUDr. Marián Filip, Pavol Diňa, MUDr. Štefan Čopik, JUDr. Vasiľ Pyteľ,
Vladimír Simkulet, Ing. Jaroslav Kirňak, Ladislav Kovaľ,
II. volebný obvod: Mgr. Jozef Micenko, Mgr. Ľubov Reháková, Pavol Keleš, Jozef Vozár

Na post primátora Sninská koalícia nominuje **Ing. Jozefa Mariniča**.

Vážení spoluobčania, blížiac sa komunálne voľby sú prvým krokom k tomu aby sa nám v Snine žilo kvalitnejšie, aby mladá generácia neodchádzala za lepšími podmienkami do zahraničia, ale mala európsky štandard doma. Miestne samosprávy budú v blízkej budúcnosti v inej situácii ako ich predchodkyne. Budú rozhodovať o miliónoch korún, prípadne eur, ktoré budú prichádzať so vstupom Slovenska do Európskej únie. Preto je dôležité zvoliť do mestského zastupiteľstva ľudí, ktorí budú schopní pripraviť projekty, koncepciu a stratégiu rozvoja mesta a kvalifikovane rozhodovať o získaných finančných prostriedkoch.

Slabá účasť mladších voličov a voličov zo sídlisk v minulom volebnom období a nezáujem vedenia mesta a členov mestského zastupiteľstva o sídliska zapríčinili, že záujmy užívateľov bytov na sídliskách nemal kto v mestskom parlamente obhajovať. Tak došlo, okrem iného aj ku krízovej situácii v dodávke tepla, ktorá sa začala riešiť až po opakovaných urgenciách predstavenstva BD. Nekoncepcnosť a netransparentnosť riešenia tejto oblasti v minulosti pocítili najmä peňaženky užívateľov bytov na sídliskách, pretože teplo predstavuje v rodinnom rozpočte veľmi vysokú čiastku.

Aj z týchto dôvodov sme sa rozhodli aktívnejšie zapojiť do komunálnej politiky a žiadame Vás touto formou o podporu. **Svojou účasťou v komunálnych voľbách** aj Vy rozhodnete, kto bude presadzovať Vaše záujmy a akým smerom sa bude uberať vývoj v meste. Bude prioritou mestského zastupiteľstva "transparentné" rozdelenie ešte zvyšných pozemkov, alebo smerovanie Sniny k moderným mestám Európy? Rozhodnete o tom aj Vy svojim hlasom.

**VYJADRITE AJ VY SVOJ POSTOJ K SNAHE RIEŠIŤ
PROBLÉMY NÁŠHO MESTA TÝM, ZE SA ZÚČASTNÍTE VOLIEB.**

