



Info

Informačný občasník Bytového družstva Snina

Ročník IV. December 2005

Číslo 1

Nepredajné

Z OBSAHU

Nový predpis úhrad pre rok 2006	str. 2
Rekonštrukcia centrálneho zásobovania teplom a cena teplej vody	str. 3
Pleseň nehrozí len v zime	str. 4
Príhovor predsedu SZBD	str. 5
Zasadnutie Zhromaždenia delegátov. Volby do orgánov BD 2006	str. 6
Vlastníci bytov, správca, spoločenstvo vlastníkov	str. 8
Prevody bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva členov	str. 7
Zateplíť, či nezateplíť bytový dom... ..	str. 9



Editoriál

Vážení čitatelia,

rovnako ako v predchádzajúcich dvoch rokoch dostáva sa vám do rúk v poradí už tretie vydanie informačného občasníka Bytového družstva Snina. Obsahom by sme chceli nadviazať na predchádzajúce čísla a opäť vám prinášame niekoľko príspevkov, rád a postrehov v súvislosti s bývaním v bytových domoch. Naším zámerom pri poskytovaní informácií takouto cestou je snaha uľahčiť Vám zorientovať sa v pomerne zložitej oblasti spravovania bytov. Dúfam, že náš občasník neskončí spolu s rôznymi propagačnými letákmi z vašej poštovej schránky neprečítaný v koši, ale bude pre vás zdrojom informácií.

V roku 2005 bolo prijatých viacero legislatívnych predpisov, ktoré majú priamu súvislosť s bývaním. Spomeniem poslednú novelu zákona o vlastníctve bytov, ktorá zaviedla povinnosť tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov bytov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a prijatie zákona o energetickej hospodárnosti budov. Tento zákon ustanovuje postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov zmenou tepelnej ochrany stavebných konštrukcií vo vzťahu k miestnym a klimatickým podmienkam, s cieľom optimalizovať vnútorné prostredie budov znížením potreby energie na vykurovanie, na prípravu teplej úžitkovej vody, na osvetlenie, ale i vetranie a klimatizáciu. Dôvodom prijatia zákona a povinnosťou realizácie z neho vyplývajúcich opatrení je nutnosť znižovania emisií oxidu uhličitého v súlade so smernicou Európskej únie. Ceny energií zaznamenávajú každoročný nárast a je len otázkou krátkeho času, keď slovenská cena tepla dosiahne úroveň európskej ceny, ktorá sa pohybuje na úrovni 20 € za jeden gigajoule. Žijeme v regióne, kde vykurovanie je nevyhnutnosťou. K zníženiu nákladov na vykurovanie môžeme dospieť len cestou znižovania spotreby tepla. Tu pripadá v úvahu len jedno riešenie, **komplexné zateplenie objektov spolu s výmenou všetkých otvorových výplní...**

Vážení užívatelia bytov, dovoľte mi, aby som využil príležitosť a aj touto cestou sa vám v závere roka poďakoval za spoluprácu a prejavenu dôveru pri správe vašich bytov. Do nového roku vám v mene všetkých pracovníkov Bytového družstva Snina prajem veľa šťastia, zdravia, rodinnej a pracovnej pohody. Vyslovujem presvedčenie, že aj v nadchádzajúcom roku budete spokojní s úrovňou nami poskytovaných služieb. Budem vám poďačný za všetky pripomienky, námety a postrehy k našej práci. Družstvo je také ako si ho sami vytvárame a našou snahou je vytvoriť uznávané a prosperujúce správcovské družstvo, z ktorého prácou budú spokojní všetci užívatelia spravovaných bytov.

Ing. František Fecko, predseda predstavenstva a riaditeľ BD

P
F
2006



Príjemné prežitie vianočných sviatkov
a do nového roku veľa zdravia, šťastia,
rodinnej a pracovnej pohody

Vám želá

kolektív pracovníkov Bytového družstva Snina



NOVÝ PREDPIS ÚHRAD PRE ROK 2006

S účinnosťou od 1.1.2006 dochádza k zvýšeniu regulovaných cien elektrickej energie, plynu, pitnej vody, stočného a tepelnej energie. V tejto súvislosti dochádza k úprave výšky platieb za plnenia a služby poskytované s užívaním bytov k 1.1.2006. Úprava sa premietla do nových rozpisov preddavkov mesačných úhrad, ktoré obdržia všetci užívatelia bytov. Podkladom pre stanovenie výšky úhrad za jednotlivé plnenia a služby bolo:

- zvýšenie ceny elektrickej energie podľa typu odberu v priemere o **6,7%**,
- zvýšenie ceny vodného zo sumy 28,26 Sk/m³ na sumu **35,58 Sk/m³**,
- zvýšenie ceny stočného zo sumy 19,28 Sk/m³ na sumu **23,56 Sk/m³**,
- predpokladané zvýšenie ceny tepla zo sumy 547,28.- Sk/GJ na cca **585.- Sk/GJ** (cena tepla je dvojzložková, uvedené ceny sú orientačné, k dátumu vydania INFO nevydalo URSO rozhodnutie).

Výška úhrad za jednotlivé plnenia a služby sa stanovila zo skutočnej spotreby dosiahnutej v minulom roku podľa výsledkov konečného vyúčtovania a nových cien jednotlivých energií. Okrem úpravy preddavkov z titulu úprav regulovaných cien, dochádza s účinnosťou od 1.1.2006 aj k úprave poplatku za správu, ktorý sa zvyšuje zo súčasných 100.-Sk bez DPH na 108.-Sk bez DPH. K úprave dochádza aj u fondov opráv bytových domov, kde sa v roku 2005 realizovala generálna oprava striech, resp.

kde je oprava naplánovaná na rok 2006. Tam je navýšenie fondu je v priemere o 1.-Sk/m² plochy bytu mesačne. Úprava rozpisov preddavkov bola schválená na zasadnutí predstavenstva BD Snina dňa 21.12.2005.

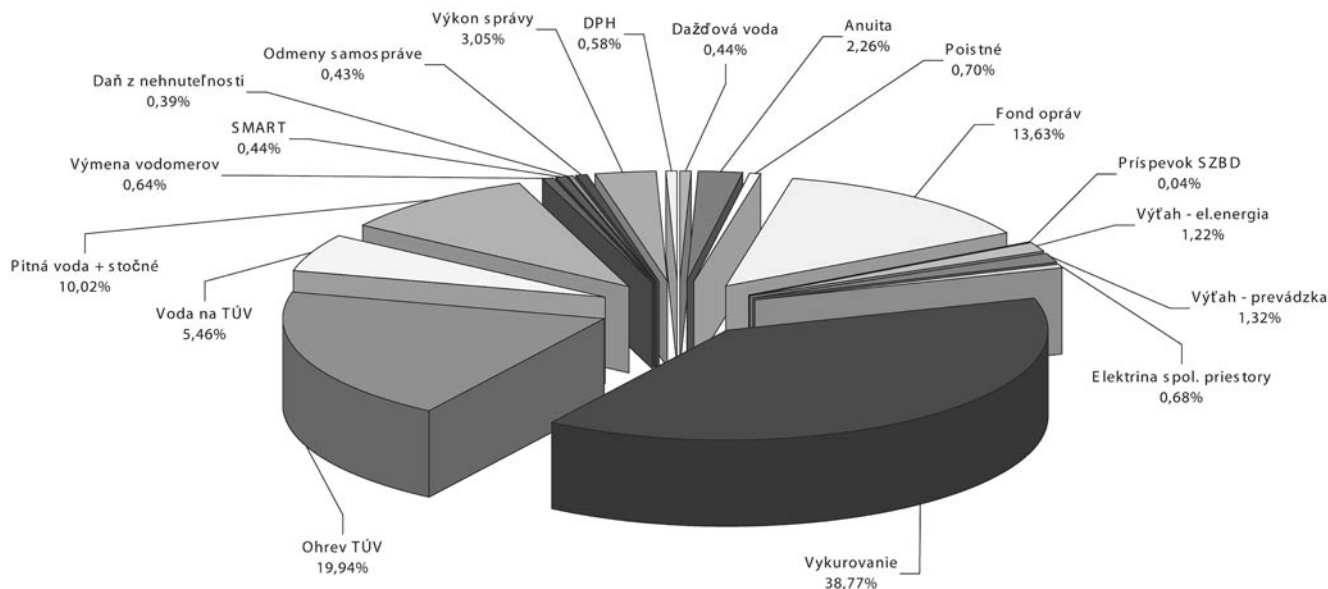
Úhrady mesačných predpisov je možné realizovať:

- ❶ bezhotovostným prevodom zo sporožirového osobného účtu vedeného v SLSP na účet BD Snina v **SLSP č. 0460233454/0900**. Pre takúto formu úhrady Vám BD vydá list s identifikáciou úhrady pri návšteve BD,
- ❷ bezhotovostným prevodom z osobného účtu vedeného v ľubovoľnej banke na účty BD Snina:
 - ✓ vo VÚB č. 5719532/0200,
 - ✓ v ČSOB č. 4000666978/7500,
 - ✓ v SLSP č. 0460233454/0900,
 - ✓ v TATRA Banke č. 2620114032/1100,
 Variabilný symbol pre identifikáciu úhrady je uvedený na platobnom výmere.
- ❸ priamym vkladom na účty BD vo VÚB, ČSOB alebo Tatra Banke. Pre takúto formu úhrady Vám BD vydá kartu s identifikáciou úhrady pri návšteve BD,
- ❹ priamo do pokladne BD v pracovných dňoch od 7.30 do 11.00 a od 12.00 do 15.00. Mimo uvedeného času je možné úhrady zrealizovať aj na vrátnici BD.

V súvislosti s úpravou platobných výmerov žiadame všetkých užívateľov bytov platiacich bezhotovostným prevodom o včasnú zmenu trvalých príkazov.

ÚHRADY PLATOBNÝCH VÝMEROV MUSIA BYŤ ZREALIZOVANÉ DO KONCA MESIACA ZA KTORÝ SA VZŤAHUJÚ!

VIETE, ŽE ŠTRUKTÚRA PREDDAVKOVÝCH PLATIEB ZA PLNENIA A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTOV JE NÁSLEDOVNÁ?



Rekonštrukcia centrálného zásobovania teplom a cena teplej vody

V roku 2004 bola vykonaná rekonštrukcia CZT na území nášho mesta spoločnosťou TENERGO Brno a. s.. Rekonštrukcia sa týkala výmeny sekundárnych rozvodov a zavedenia decentralizovanej prípravy TÚV a ÚK. V jednotlivých bytových domoch sú umiestnené domové odovzdávacie stanice tepla DOST, ktoré sú tlakovo nezávislé, s oddelenou prípravou TÚV a ÚK. Domové stanice sú napojené priamo na primárny rozvod a zabezpečujú vykurovanie a ohrev vody priamo na bytovom dome. DOST je osadená dvoma meračmi tepla, čím je zabezpečené osobitné meranie ÚK a TÚV. Meranie množstva studenej vody na prípravu TÚV je zabezpečené podružným vodomermom.

Podľa doterajších analýz spotrieb v roku 2004 a 2005, merná spotreba tepla na ohrev TÚV sa pri novom spôsobe prípravy teplej vody pohybuje od 0,21 do 0,45 GJ/m³ na DOST. Mernú spotrebu tepla ovplyvňuje množstvo odobratej TÚV, nastavenie parametrov TÚV a vyregulovanie vnútorných rozvodov. Pri analýzach spotrieb tepla na prípravu TÚV sme zistili, že veľký vplyv má nastavenie výstupnej teploty TÚV z DOST, stav a izolácia rozvodov TÚV. Množstvo stúpacích rozvodov sa podieľa na zvýšení spotreby asi o 0,05 GJ/m³ (domy s dvoma vodomermi na TÚV v byte majú vyššiu mernú spotrebu tepla na ohrev vody).

Vyhláška č. 328/2005 Úradu pre reguláciu sieťových odvetví v prílohe č. 2 stanovuje normatívne ukazovatele spotreby tepla na prípravu teplej úžitkovej vody v mieste spotreby v rozsahu od 0,27 GJ/m³ do 0,442 GJ/m³.

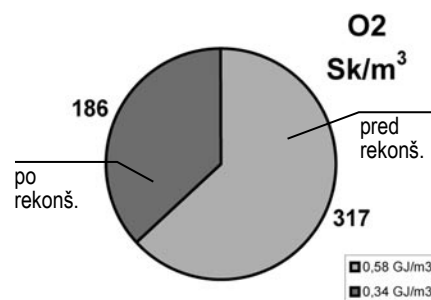
Ako je zrejmé z tabuľky normatívnych ukazovateľov, čím je nižšia spotreba TÚV, tým je teplá voda drahšia. Táto skutočnosť sa potvrdila aj praxi. Príklad vybraných domov je uvedený v tabuľke:

Normatívne ukazovatele	
spotreba	GJ/m ³
do 6 m ³ /os/rok	0,442
do 7 m ³ /os/rok	0,404
do 8 m ³ /os/rok	0,357
do 9 m ³ /os/rok	0,353
do 10 m ³ /os/rok	0,335
do 11 m ³ /os/rok	0,321
do 12 m ³ /os/rok	0,309
do 13 m ³ /os/rok	0,298
do 14 m ³ /os/rok	0,290
do 15 m ³ /os/rok	0,282
do 16 m ³ /os/rok	0,275
nad 16 m ³ /os/rok	0,270

Bytový dom	Ulica, číslo	GJ/m ³ 1-10/2005	spotreba m ³ /os/rok
O2	Palárikova 1622	0,339	11,0
O4	Palárikova 1619	0,442	7,4
G 1-1,2	Vihorlatska 1411	0,300	12,2
G 1-3,4	Vihorlatska 1411	0,305	11,6
H - 4	Palárikova 1626	0,308	15,0
C 1/3	Strojárska 1830	0,305	18,3
C 1/1	Strojárska 1830	0,357	12,9
C 1/2	Strojárska 1830	0,363	11,5
M 1/3 - 1	Kukučínova 2042	0,339	12,1
M 1/3 - 2	Kukučínova 2042	0,375	10,3
M 6/3 - 1	Študentska 2047	0,272	14,9
M 6/3 - 2	Študentska 2047	0,300	11,9
M 7/1 - 1,2	1. Mája 2050	0,230	15,0
M 7/1 - 3,4	1. Mája 2050	0,236	14,4
M 7/2	1. Mája 2051	0,243	12,9
B 1P	Partizánska 2539	0,256	13,3
K 2 - 1,2	Komenského 2651	0,228	15,3
K 3 - 3,4	Komenského 2653	0,248	15,3
K 4	Komenského 2654	0,258	13,1
K 6	Komenského 2656	0,286	10,1
K 12	Komenského 2662	0,235	12,1

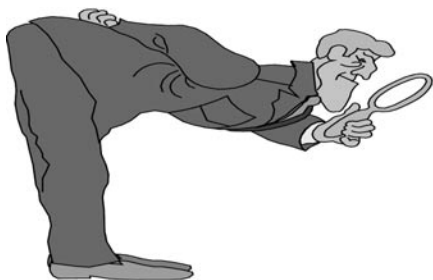
Porovnanie ceny teplej vody vybraných domov pri súčasnej cene tepla (547Sk/GJ), pred rekonštrukciou a po nej:

dom O2	GJ/m ³	Sk/m ³	dom B 1/P	GJ/m ³	Sk/m ³
pred rekonš.	0,58	317	pred rekonš.	0,34	186
po rekonš.	0,34	186	po rekonš.	0,26	142
úspora	0,24	131	úspora	0,08	44
dom H4			dom M7/1		
pred rekonš.	0,49	268	pred rekonš.	0,36	197
po rekonš.	0,30	164	po rekonš.	0,23	126
úspora	0,19	104	úspora	0,13	71
dom C1			dom K2		
pred rekonš.	0,59	323	pred rekonš.	0,35	191
po rekonš.	0,36	197	po rekonš.	0,23	126
úspora	0,23	126	úspora	0,12	66
dom M1/3			dom K12		
pred rekonš.	0,40	219	pred rekonš.	0,43	235
po rekonš.	0,34	186	po rekonš.	0,24	131
úspora	0,34	33	úspora	0,19	104



Z predchádzajúcich údajov je zrejmé, že rekonštrukcia CZT mala skutočne význam a prispela k značnej úspore najmä pri príprave teplej vody. Keďže meranie je zabezpečené v každej DOST, ďalšie úspory je možné dosiahnuť úpravami rozvodov (vyregulovanie, izolácia prípadne výmena starých potrubí). V nasledujúcom období by sme sa mali zamerať najmä na túto oblasť.

Pleseň nehrozí len v zime



Plesniam sa darí predovšetkým vo vlhkom prostredí a na niektorých tepelne chýlostivých miestach v byte. Pleseň sa najčastejšie objavuje na miestach, kde do bytu preniká vlhkosť. Na týchto miestach sa pleseň začína množiť a tvorí nevzhľadné flaky a „mapy“. Pleseň je všade okolo nás. Nachádza sa nielen v budovách ale i vo vonkajšom prostredí. Na vlhkých miestach sa plesni veľmi dobre darí a nadmerná vlhkosť napomáha jej rozmnožovaniu.

V byte je potrebné udržiavať relatívnu vlhkosť vzduchu v rozsahu 40-50%. Vlhkosť v byte by v žiadnom prípade nemala prekročiť hodnotu 60%. Úroveň vlhkosti v byte sa dá ľahko overiť pomocou vlhkomera. Zvyšovaním vlhkosti v byte sa výrazne zvyšuje možnosť výskytu plesní. V prípade výskytu plesní je potrebné zvýšiť teplotu prostredia a častejšie vetrať, prípadne vytvoriť stále prúdenie vzduchu – prievan, ktorý plesne neznášajú. Pokiaľ vonku prší nemá vetranie žiadny efekt, ba práve naopak.

Nebudeme sa v tomto príspevku venovať tomu ako s plesňou účinne bojovať, alebo aký je nutný stavebný zásah proti plesniam, ktoré sa v byte nachádzajú. Prinášame len niekoľko rád, ako sa pred plesňou chrániť:

- ◆ Správne regulujte teplotu v byte.
- ◆ Udržujte ideálnu vlhkosť prostredia. Pozor na veľké množstvo kvetov v byte a na práce, ktoré zvyšujú vlhkosť prostredia, ako je pranie a žehlenie.
- ◆ Zabezpečte dostatočnú výmenu vzduchu v obytných miestnostiach pravidelným vetraním. Vetrajte krátko a intenzívne na plný profil okna.
- ◆ Počas varenia využívajte funkciu digestora v kuchyni.

- ◆ Pravidelne kontrolujte tesnosť ventilov ÚK a vodovodných batérií.
- ◆ Pravidelne vynášajte domový odpad.
- ◆ Potraviny napadnuté plesňou (marmelády, kompóty, šľavy, chlieb...) ihneď vyhoďte.
- ◆ Pravidelne upratujte s použitím vhodných čistiacich prostriedkov.
- ◆ Pokiaľ sa pleseň už objavila, v mieste výskytu oškrabte maľbu, stierku alebo tapetu, a to vo väčšej ploche ako sa pleseň vyskytuje.
- ◆ Na povrch stien, po odstránení plesne, je nutné minimálne 2-krát až 3-krát použiť protiplesňový náter.
- ◆ Po odstránení plesne natrite stenu novou vápennou maľbou s prísadou protiplesňového prípravku. Bez zabránenia vzniku plesne sa nedoporučuje tapetovať.
- ◆ Skontrolujte tesnosť okien a balkónových dverí.
- ◆ Uvedomte si, že výmenou drevených okien za okná plastové automaticky zvýšite vlhkosť v byte a to z dôvodu takmer dokonalej tesnosti nových okien. Dbajte na správnu montáž nových okien bez vzniku tepelných mostov.
- ◆ Neumiestňujte nábytok tesne ku stenám, aby sa zachovalo prúdenie vzduchu okolo stien. Minimálna medzera je 5 cm.
- ◆ Drevo je niekedy obľúbeným materiálom pri tvorbe interiéru. Jeho nevýhodou však je, že ako materiál organického pôvodu je ľahko a často napadané biologickými škodcami, medzi ktoré patria i plesne. Preto je potrebné venovať ochrane dreva značnú pozornosť.
- ◆ Pre trvalú likvidáciu plesne je potrebné odstrániť príčiny jej vzniku. Zlikvidovať tepelné mosty v stavebných konštrukciách. Ideálne je vykonať vonkajšie zateplenie objektu, opraviť tesnenie škár medzi panelmi a pod..

OZNAM ⓘ OZNAM ⓘ OZNAM ⓘ OZNAM ⓘ OZNAM ⓘ OZNAM ⓘ OZNAM ⓘ

Oznamujeme týmto všetkým užívateľom bytov, že v dňoch

27.12.2005 až 14.1.2006

bude realizovaný odpočet určených meradiel teplej a studenej vody (vodomeroov)

ako aj pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov.

Presný dátum a čas bude upresnený tri dni pred odpočtom.

(§18, ods. 5 písm. e, zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike)



SLOVENSKÝ ZVÄZ BYTOVÝCH DRUŽSTIEV

Palárikova 16, 812 60 Bratislava 1

IČO: 00177342

DIČ: 2021062593

IČ DPH: SK2021062593

Tel.: 02/5726 7301

Fax: 02/5249 2141



Vážení družstevní priatelia,

v roku 2001 som sa zúčastnil rokovania vášho Zhromaždenia delegátov a mám v živej pamäti ako ste spravodlivo bojovali za zníženie cien tepla i za cenu vybudovania vlastných kotolní. Aj keď tento boj neskončil vybudovaním individuálnych zdrojov tepla, nebol zbytočný. Aj pod vašim tlakom mesto muselo riešiť zložitú situáciu v tepelnom hospodárstve, čo nakoniec vyústilo do kompletnej rekonštrukcie tepelného hospodárstva v rozsahu ojedinelom na slovenskú, ktorý vám môžu závidieť aj oveľa väčšie mestá. V pamäti mi utkvela vaša odvaha a odhodlanie biť sa za spoločnú vec. Boli ste veľmi dobre informovaní o celej problematike, čo nasvedčuje, že vaši funkcionári veľmi dobre pracujú s členskou základňou.

Od roku 2001 sa zmenilo veľa najmä v cenovej politike štátu a je možné konštatovať, že konečný spotrebiteľ nie je akosi v zornom uhle politických predstaviteľov. Ak dnes náklady na bývanie predstavujú takmer 45% reálnych príjmov obyvateľstva a k tomu sa pridružuje vysoká miera nezamestnanosti, je namieste vaša družstevná solidarita.

Družstevné hnutie ako celok dostalo po roku 1990 riadnu facu bez toho, aby bola urobená dôkladná analýza a odstránili sa tie prvky, ktoré nie sú zlučiteľné s trhovým prostredím. Považovať bývanie ako celok za trhovú komoditu je veľmi nebezpečné. Odstránenie sociálnej siete najmä v „hladových dolinách“ (predaj obecných bytov) dostáva správcov bytového fondu veľakrát do neriešiteľných situácií. Je treba tiež pripomenúť, že „slovenský hlad po majetku“ a jeho atomizácia spôsobuje, že sa len veľmi ťažko realizujú veľké investície.

Základnou požiadavkou v najbližších dvadsiatich rokoch je komplexná rekonštrukcia bytového fondu bez ohľadu na to, kto ho spravuje. Toto nie je módna záležitosť! Panelová technológia je poznačená mnohými nedostatkami a pri priemernej životnosti konštrukčných prvkov (30 rokov) je nutná komplexná oprava. Podľa našich prepočtov (aj Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR) sa

musí vynaložiť v priebehu dvadsiatich rokov 400 miliárd Sk, čo v prepočte na jeden byt znamená cca 500 tis. Sk. Ak spomínam družstevnú solidaritu i slovenský hlad po majetku, mám na mysli predčasnú privatizáciu bytového fondu! Privatizovať áno, ale až po komplexnej rekonštrukcii domov a bytov!

Hovorí sa, že nad rozliatym mliekom je zbytočné plakať. Preto bolo nutné zamerať sa na prijateľné riešenia, prípadne za prijateľné riešenia bojovať. V slovenských podmienkach je takmer všetko na pleciach vlastníkov alebo nájomníkov. Hľadali sme a hľadáme možnosti ako tento dopad zmierniť. Boli sme na skusy v Českej republike, kde sa štát chová ako podnikateľ a významne preferuje uvedenú oblasť najmä pri bonifikácii úverov (4%) a znížení DPH na 5%. SZBD spracoval na podmienky bytového družstevníctva SR manuál (môžete si ho pozrieť na webovej stránke SZBD www.szbd.sk), podľa ktorého je možné sa rozhodovať o investíciách veľkého rozsahu. Nie je účelom tohto článku rozoberať jednotlivé kapitoly tohto materiálu, ale dovoľte jednu radu overenú časom. Tak veľké investície musia posudzovať odborníci! Odporúčam vašim funkcionárom, aby vám premietli videokazetu z komplexnej rekonštrukcie bytov a domov v Českej republike. Iste posúďte, že moje odporúčanie je namieste.

Vážení družstevní priatelia, som si vedomý, že rozdávať rady ako investovať veľké peniaze v priestore, kde veľakrát niet na chlieb, je odvaha. Ale vráťme sa k družstevnej solidarite. Môžem vás ubezpečiť, že SZBD robí všetko pre zmiernenie dopadov na bývanie najmä v cenovej oblasti. Nám sa ale javí, že nemáme za sebou sústredený tlak obyvateľstva na politikov! Keby sa chovali ako podnikatelia, pochopili by, že bytové družstevníctvo na Slovensku vie zarábať na zmiernení dopadov pri hromadnom investovaní (porovnanie tiež na webovej stránke SZBD). Je mi ľúto, že sa o pomoc musím obracať na medzinárodné družstevné organizácie (list je k dispozícii na vašom družstve) i poslancov Európskeho parlamentu, ale sedieť zo založenými rukami sa nedá. Predpokladám, že sústredený tlak najmä v tomto období prinesie svoje ovocie.

Viem, že na takomto malom priestore nie je možné hovoriť o všetkom dopodrobna, ale som rád, že som dostal príležitosť a priestor prihovoriť sa vám touto cestou.

Vážení družstevní priatelia, blížila sa Vianoce, sviatky pokoja a mieru. Dovoľte mi využiť túto príležitosť a zaželať vám i vašim rodinám všetko najlepšie, zdravie, šťastie a rodinnú pohodu. Zároveň mi dovoľte poďakovať všetkým funkcionárom - od domového dôverníka až po predsedu družstva - za odvedenú prácu, vzornú spoluprácu a zaželať im v roku 2006 veľa úspechov v práci i v osobnom živote.

S úctou

Ing. Vladimír SEKANINA
predseda SZBD

Zasadnutie Zhromaždenia delegátov

Dňa 9.5.2005 sa uskutočnilo riadne zasadnutie Zhromaždenia delegátov BD Snina. Hlavnými bodmi programu rokovania bolo prednesenie správy o činnosti a výsledkoch hospodárenia BD Snina za rok 2004, správy o činnosti Predstavenstva a Kontrolnej komisie družstva, schválenie rozdelenia prebytku hospodárenia za rok 2004 a príprava volieb do orgánov BD Snina.

Hospodárenie BD Snina, ako celku skončilo za rok 2004 s prebytkom vo výške 542 523.- Sk, ktorý bol dosiahnutý pri nákladoch 12 173 928.- Sk a výnosoch 12 716 451.- Sk. Dosiahnutý prebytok bol rozdelený nasledovne:



☒ rezervný fond	60 000.- Sk
☒ štatutárny fond	60 000.- Sk
☒ sociálny fond	60 000.- Sk
☒ na rezervné FO pre domy	

z prenájmu nebytových priestorov 226 285.- Sk

☒ podporný prevádzkový fond	136 238.- Sk
---	--------------

Prednesené správy o činnosti družstva, činnosti Predstavenstva a záveroch vykonaných kontrol Kontrolnou komisiou boli schválené zhromaždením bez pripomienok. Boli prijaté uznesenia pre organizáciu a zabezpečenie volieb na úrovni jednotlivých bytových domov do orgánov BD.

Voľby do orgánov BD Snina v roku 2006

Rok 2005 je posledným rokom funkčného obdobia všetkých volených orgánov družstva. Bytové družstvo Snina je dobrovoľným spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, založeným za účelom uspokojovania bytových potrieb svojich členov. Hlavným poslaním družstva je vykonávanie správy bytového fondu, zabezpečovanie prevádzky a údržby bytového fondu a hospodárenie s bytmi. V súvislosti s plnením svojho účelu družstvo vykonáva podnikateľskú činnosť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene a nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojim majetkom.

Orgány družstva sú tvorené v súlade s Obchodným zákonníkom a platnými Stanovami družstva. Orgánmi družstva sú:

- ☐ Zhromaždenie delegátov
- ☐ Predstavenstvo družstva
- ☐ Kontrolná komisia družstva
- ☐ Predseda členskej samosprávy
- ☐ Členská samospráva

Základnou organizačnou jednotkou družstva je členská samospráva, ktorú tvoria členovia družstva bývajúcí v družstevných bytoch v jednom vchode bytového domu.

V týchto dňoch sa v jednotlivých vchodoch družstevných bytových domov uskutočňujú voľby predsedov členských samospráv pre nové volebné obdobie rokov 2006-2011. Zvolením člena družstva za predsedu samosprávy sa tento stáva súčasne delegátom najvyššieho orgánu družstva – Zhromaždenia delegátov. V našom družstve Zhromaždenie delegátov tvorí 92 riadnych delegátov.

Štatutárnym orgánom družstva je 9-členné Predstavenstvo, zapísané v Obchodnom registri OS Prešov. Súčasný zloženie Predstavenstva je nasledovné: Ing. Fecko František, predseda, Ing. Cogan Juraj, podpredseda, Šelep Michal, podpredseda a členovia – Ing. Kočan Milan, Ing. Marinič Dušan, Ing. Belko Ľuboslav, Ing. Medvec Peter, Kolársky Ján a Mgr. Savka Milan

Kontrolným orgánom družstva je 5-členná Kontrolná komisia. Členmi Kontrolnej komisie sú: Saukanič Michal, predseda a členovia – Ing. Ivancová Tatiana, Ing. Minčíčová Mária, Ing. Sabolová Daniela a Timuľáková Libuša

Voľby nového Predstavenstva a Kontrolnej komisie sa uskutočnia v máji 2006 na riadnom zasadnutí novozvoleného Zhromaždenia delegátov.

Každý člen družstva má právo voliť a byť volený. Využite svoje volebné právo tým, že sa zúčastníte volebných schôdzí na Vašich členských samosprávach.

Prevody bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva členov

Od roku 2000 BD Snina plynule každý rok pokračuje v privatizácii bytového fondu, ktorá spočíva v prevodoch bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva nájomcov – členov BD. Tento proces je zabezpečený platným zákonom o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Z celkového počtu 1 636 bytov evidujeme k 31.12.2005 spolu 459 bytov prevedených do vlastníctva užívateľov. Z 30-tich bytových domov sa prevody bytov začali na 13-tich domoch.

Cenou družstevného bytu pri prevode do osobného vlastníctva nájomcu je nesplatený investičný úver s príslušenstvom, pripadajúci na prevádzaný byt pri súčasnom vyrovnaní prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv pripadajúcich na prevádzaný byt. Prevody bytov sa realizujú na jednotlivých bytových domoch podľa schváleného poradia, ktoré je stanovené.

Celkový prehľad prevodu vlastníctva družstevných bytov

	Poradie	Dom	Počet bytov	Byty vo vlastníctve BD	Byty v osobnom vlastníctve	Dátum prevodu	Zostatok anuity k 31.12.2005	Stav anuity Sk/m ²	Dátum poslednej splátky
Bytové domy so zmiešaným vlastníctvom	1	O-1	36	0	36	2000	0,0 Sk	0,00 Sk	-
	2	B-1	36	0	36	2001	0,0 Sk	0,00 Sk	-
	3	C-3	80	15	65	30.6.2004	53 674,4 Sk	50,40 Sk	30.6.2010
	4	C-2	88	31	57	30.6.2004	225 938,0 Sk	113,12 Sk	30.6.2010
	5	E-2	40	6	34	31.12.2004	0,0 Sk	0,00 Sk	-
	6	M-1/3	45	27	18	31.12.2004	274 998,3 Sk	136,82 Sk	31.12.2012
	7	M-3	40	28	12	31.12.2004	209 740,9 Sk	108,38 Sk	30.6.2012
	8	M-4	40	8	32	30.6.2005	49 575,7 Sk	109,22 Sk	30.6.2012
	9	F-1	60	40	20	30.6.2005	192 259,2 Sk	92,54 Sk	31.12.2008
	10	G-5	67	28	39	30.6.2005	72 220,4 Sk	42,41 Sk	30.6.2007
	11	C-1	96	67	29	31.12.2005	508 972,6 Sk	84,92 Sk	31.12.2010
	12	M-2	64	25	39	31.12.2005	158 742,7 Sk	91,89 Sk	31.12.2012
	13	G-1	64	22	42	31.12.2005	77 304,5 Sk	56,01 Sk	30.6.2008
Bytové domy vo vlastníctve BD	14	M-10	32	32	0		956 828,8 Sk	290,29 Sk	30.6.2015
	15	M-6/3	45	45	0		573 374,3 Sk	169,89 Sk	30.6.2014
	16	B-1/P	36	36	0		1 672 313,4 Sk	679,79 Sk	31.12.2027
	17	M-7/2	48	48	0		959 110,8 Sk	290,28 Sk	30.6.2015
	18	M-11	96	96	0		3 736 802,2 Sk	566,31 Sk	31.12.2025
	19	K-7	36	36	0		1 819 746,3 Sk	735,73 Sk	30.6.2030
	20	G-2	24	24	0		75 636,9 Sk	42,00 Sk	30.6.2008
	21	M-6/2	48	48	0		680 107,6 Sk	160,94 Sk	30.6.2013
	22	M-13	48	48	0		2 110 186,4 Sk	639,59 Sk	30.6.2027
	23	H-4	48	48	0		76 494,1 Sk	26,11 Sk	30.6.2007
	24	M-7/1	64	64	0		1 278 814,3 Sk	290, 28 Sk	30.6.2015
	25	K-2	96	96	0		3 574 932,7 Sk	554,89 Sk	30.6.2029
	26	K-3	99	99	0		4 161 794,7 Sk	556,71 Sk	31.12.2029
	27	K-6	32	32	0		1 406 437,6 Sk	631,03 Sk	31.12.2029
	28	K-9	56	56	0		4 139 079,0 Sk	1 098,60 Sk	31.12.2030
	29	K-8	40	40	0		1 734 542,8 Sk	648,51 Sk	31.12.2030
	30	K-12	32	32	0		2 411 819,6 Sk	1 082,12 Sk	31.12.2030
			1636	1177	459				
							33 191 448,7 Sk		

Vlastníci bytov, správca, spoločenstvo vlastníkov bytov

Podmienky pri správe bytov po ich prevode do vlastníctva doterajších nájomcov určuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol od svojho schválenia 8-krát dopĺňaný. O správe svojho majetku rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov. Podľa citovaného zákona existujú dve formy správy.

- ✦ vlastníci individuálne uzatvoria zmluvu o výkone správy so správcom
- ✦ vlastníci založia spoločenstvo vlastníkov bytov

Spoločenstvo

Spoločenstvo je právnická osoba založená na správu domu. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom krajským úradom. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov bytov za plnenia spojené s užívaním bytov a s fondom prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti a to najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov, poistení, prenájme. Rozhoduje o rozúčtovaní nákladov, vymáha plnenie povinnosti vlastníkov. Spoločenstvo nemôže podnikáť a finančné prostriedky od vlastníkov môže zhromažďovať len na účtoch v banke. Orgánmi spoločenstva sú: predseda, rada a zhromaždenie vlastníkov. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Volí ho zhromaždenie vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov na 3 roky. Musí byť spôsobilý na právne úkony a bezúhonný. Predseda ručí celým svojim majetkom za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom alebo tretím osobám.

Rada je dozorný orgán. Má najmenej 3 členov volených na 3 roky. Predseda nesmie byť členom rady. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa činnosti spoločenstva.

Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov. Zvoláva ho rada podľa potreby najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej 1/4 vlastníkov. Zhromaždenie schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy, rozpočet, ročnú účtovnú závierku, rozhoduje o použití financií fondu údržby, volí a odvoláva predsedu a členov rady. Spoločenstvo možno zrušiť rozhodnutím zhromaždenia, alebo vyhlásením konkurzu.

Správca

Správcom môže byť len podnikateľ, ktorý má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie, alebo zlúčenie správcom nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca vedie samostatné účtovníctvo za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky

získané z úhrad vlastníkov vedie oddelene od vlastného majetku na oddelenom účte v banke osobitne pre každý spravovaný dom. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Zodpovedá sa vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností. Vzťah medzi správcom a vlastními je upravený písomnou zmluvou, ku ktorej je povinný pristúpiť každý nový vlastník. Správca vykonáva správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov. Správca hospodári s cudzím majetkom s odbornou starostlivosťou a dbá na ochranu práv vlastníkov, pričom nesmie uprednostňovať záujmy vlastníkov pred vlastnými. Správca zastupuje vlastníkov pri vymáhaní škody, sleduje úhrady od jednotlivých vlastníkov a je povinný vymáhať nedoplatky. Pri obstarávaní služieb a tovaru dojednáva najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov pričom je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa. O zmene spôsobu výkonu správy sa rozhoduje hlasovaním na schôdzi vlastníkov 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

Vlastníci bytov

Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi musí byť písomne doručené každému vlastníkovi minimálne 10 dní pred konaním schôdze. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet prítomných hodín po začatí schôdze neumožňuje právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa na súd v lehote 15 dní od hlasovania, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Vlastníci sú povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj preddavky za plnenia mesačne vopred. Vlastník je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, je povinný konať tak, aby ničím nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych práv. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na iných bytoch alebo spoločných častiach alebo zariadeniach domu sám, alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú. Vlastník bytu je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky, opravy, montáže, údržby meracích zariadení na meranie spotreby tepla vody, alebo na odpočet nameraných hodnôt z týchto meračov. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval, rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu, ktoré urobil vlastník, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov, ktoré je zapísané v katastri nehnuteľností.

Zatepliť, či nezatepliť bytový dom

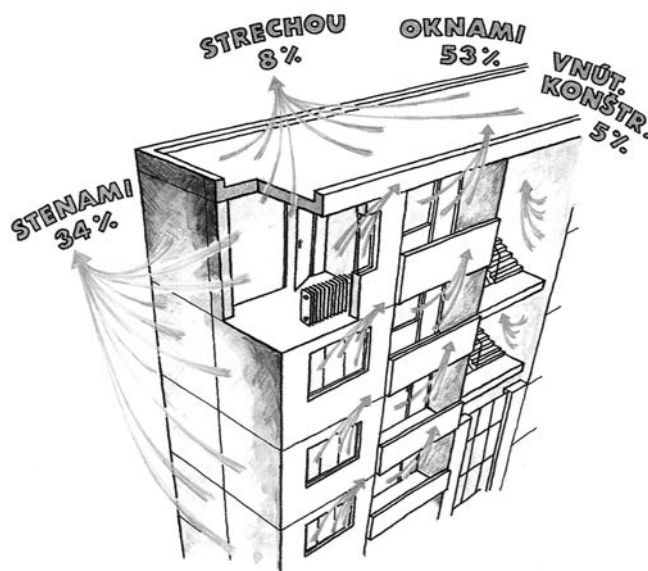
Súčasný stav a vek bytového fondu, postaveného najmä panelovou technológiou, dospel do štádia kedy je viac ako nutná komplexná rekonštrukcia, ktorá je dlhodobým procesom a musí byť strategickým poslaním každého vlastníka, resp. správcu. Pôvodné zámery štátnej bytovej politiky z roku 1990 smerovali do „dožitia“ tzv. panelákov, ale ako ukázal čas, jednalo sa o eufóriu a nie o serióznú analýzu daného stavu. Domy postavené panelovou technológiou rozhodne nie sú odsúdené na zbúranie ako sa naivne niektorí ľudia domnievali. Panelové domy poskytujú i dnes pomerne slušný štandard bývania a v budúcich desaťročiach budú aj naďalej dobré slúžiť k bývaniu s tým, že kvalita bude zrovnateľná s rastúcimi nárokmi užívateľov bytov na bývanie.

Celková regenerácia panelových domov je bezpodmienečnou podmienkou predĺženia ich životnosti. K statickým vadám, ktoré pri mnohých stavebných sústavách vážne ohrozujú životnosť konštrukčných prvkov, je treba vykonať i komplexné zateplenie budov. Relatívne vysoká miera úniku tepla je totiž jednou z hlavných bolesti skôr postavených bytových domov. Kvalitne urobené zateplenie dokáže ušetriť až 30% i viac nákladov na vykurovanie. Cena tepla je jednou z komodít, ktorá zaznamenala rast od začiatku 90-tých rokov o viac ako 3 000% (nárast z 20.- Sk/GJ na 600.- Sk/GJ). Je predpoklad, že ceny energií nebudú ani v budúcnosti klesať a že sa postupne zrovnajú s cenami v EU (1 GJ v priemere 20 €). Náklady na kúrenie a teplú vodu predstavujú cca 70% prevádzkových nákladov bytu a domu, preto je potrebné urobiť také opatrenia ktoré nespôsobia ďalšiu devastáciu bytového fondu.

Nedostatky bytových domov je možné podľa závažnosti rozdeliť do troch kategórií:

- nedostatky, ktoré ohrozujú bezpečnosť užívania,
- nedostatky, ktoré znižujú úžitkovú hodnotu, zvyšujú prevádzkové náklady a časom môžu viesť k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie,
- nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročenou životnosťou a opotrebovaním stavebných konštrukcií a technického zariadenia a môžu viesť časom k havárii.

Komplexnú obnovu je potrebné vykonať na celom bytovom fonde postavenom do roku 1983, čiže spolu na 778 286 bytoch pri predpokladanej výške nákladov 396 004 mil. Sk. Na bytových domoch vo veku do 20 rokov je potrebné vykonať cyklickú opravu a údržbu. Počet takýchto bytov je 292 519 a na ich obnovu sú potrebné finančné prostriedky vo výške 62 424 mil. Sk.



Sebelepší zámer na komplexnú revitalizáciu bytového domu začína a končí na financiách. Rozsah požadovaných opráv si vyžaduje viaczdrojové financovanie. Jeho základom je pravidelná mesačná tvorba do fondu opráv vo výške min. 10.- Sk/m² podlahovej plochy bytu, druhým je poskytnutá pôžička od niektorého finančného bankového ústavu, alebo stavebnej sporiteľne a tretím je štátna dotácia.

V súčasnosti prideľovanie štátnych dotácií spadá do kompetencie MV a RR, ktoré výnosom V-1/2004 s účinnosťou od 1.1.2005 upravilo pravidla poskytovania dotácií. Dotácie sa poskytujú zo štátneho rozpočtu na účel:

- obstarávanie nových nájomných bytov,
- príprava územia a výstavba technickej vybavenosti,
- odstraňovanie systémových porúch na bytových domoch.

Z uvedeného vyplýva, že získať v súčasnosti peniaze zo štátneho rozpočtu na zateplenie je možné len v súvislosti s odstraňovaním systémových porúch. Tieto sú presne vymedzené v citovanom výnose, kde sú uvedené aj typy stavebných sústav a typy systémových porúch, na ktoré je možné dotácie použiť. Dotácie poskytuje štát na základe podmienok preukázania poruchy odborným posudkom, ktorý obsahuje návrh odstránenia poruchy spolu s výškou nákladov na jej odstránenie.



Žiadosť o poskytnutie dotácie sa predkladá Krajskému stavebnému úradu do konca februára bežného roka. Úrad žiadosť posúdi a odstúpi ministerstvu, ktoré vydá rozhodnutie. V roku 2005 bolo na systémové poruchy vyčlenených 171 mil. Sk, z čoho pre Prešovský kraj bolo pridelených 11 mil. Sk. Uvedená výška ani z ďaleka nepokrýva potrebu, je to len kvapka v mori. Na zateplenie jedného bytového domu je potrebné cca 3,5 mil. Sk a pridelený objem dotácií by nepostačil ani na zateplenie 4 bytových domov.

Úplne iná situácia je u našich susedov v Českej republike, kde štát zo svojich zdrojov pomáha prefinancovať komplexnú obnovu bytových domov až do výšky 70% nákladov. Môžeme len dúfať, že v blízkej budúcnosti aj u nás štát vyčlení v zvýšenej miere prostriedky na prefinancovanie komplexnej obnovy bytových domov.



ÚDRŽBYT 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

Prinášame Vám jednoduchú pomôcku na evidenciu spotreby energií vo vašom byte.

Mesiac	Vodomer SV-kuchyňa		Vodomer TÚ-kuchyňa		Vodomer SV-WC		Vodomer TÚV-WC		Elektromer		Plynomer	
	Stav	Spotreba	Stav	Spotreba	Stav	Spotreba	Stav	Spotreba	Stav	Spotreba	Stav	Spotreba
december 2005												
január 2006												
február 2006												
marec 2006												
apríl 2006												
máj 2006												
jún 2006												
júl 2006												
august 2006												
september 2006												
október 2006												
november 2006												
december 2006												
SPOLU												