



Info

Informačný občasník Bytového družstva Snina

Ročník V.

December 2006

Číslo 1

Nepredajné



Editoriál

Milí čitatelia,

už po piaty krát sa Vám opäť na prelome rokov prihovráame na stránkach informačného občasníka Bytového družstva Snina. Aj keď história nášho družstva siaha až do roku 1965, svoju novú etapu družstvo začalo písať v roku 1991, kedy došlo k jeho opätovnému osamostatneniu, odčlenením od OSBD Humenné. 15. mája tohto roku sme si pripomenuli 15. výročie vzniku samostatného Bytového družstva v Snine.

Pomaly sa končiaci rok môžeme kľudne nazvať rokom „volebným“. Najprv sme volili my – družstevníci na zhromaždení delegátov nášho družstva 2. mája, kedy sme volili nové predstavenstvo a kontrolnú komisiu. Potom nasledovali voľby parlamentné a pred niekoľkými dňami sme si zvolili novú miestnu samosprávu. Verím, že výsledky najmä tých našich družstevných volieb sa pozitívne prejaví na našej činnosti a Vašej spokojnosti v ďalšom období. Od výsledkov tých „ďalších“ volieb očakávam zlepšenie ekonomickej a sociálnej situácie v našom meste. Správy z posledných dní o dosiahnutých výsledkoch ekonomického rastu ekonomiky Slovenska a rekordne nízkej nezamestnanosti v novodobej histórii ako keby Sninu obchádzali. Našou realitou je nedostatok pracovných príležitostí, vysoká nezamestnanosť a zlá sociálna situácia obyvateľov. Viem o čom hovorím, lebo sociálne istoty a bývanie bezprostredne súvisia. Nie je nič nepríjemnejšie ako rozhovor s plačúcou matkou malých detí, ktorá nemá na zaplatenie bytu...

Slová bývať a byť týkajúce sa bývania a slová byť a bývať týkajúce sa samotnej ľudskej existencie sa v slovenčine, ale aj v iných jazykoch nepodobajú náhodou. Tieto slová majú v mnohých jazykoch rovnaký etymologický pôvod. Je to tým, že „bývanie“ sa „byť“ týka každého človeka. Bývanie je jednou z najcitlivejších oblastí spoločenského života. Je súčasťou životnej úrovne každej spoločnosti. Ľudský dôstojný byt je priamo ovplyvňuje výkonnosť a mobilitu pracovnej sily, prírastok obyvateľstva a veľkosť rodiny, spokojnosť a medzilidské vzťahy v rodine, v škole, na pracovisku a ďalšie sociologické a demografické ukazovatele. Dosiahnuť určitý štandard v bývaní, znamená pre každého jednotlivca uspokojenie jednej zo základných životných potrieb. Z uvedených dôvodov je problematika bývania predmetom záujmu nielen štátu, obcí, odborných a záujmových ustanovizní, ale vždy i širokej verejnosti. Nie každý má možnosť bývať v rodinnom dome. Skoro polovica obyvateľov na Slovensku žije v bytových domoch postavených v hromadnej bytovej výstavbe. Bývanie v bytovom dome má svoje osobitosti a špecifiká. K dosiahnutiu Vášho spokojného bývania, by sme svojim podielom chceli prispieť aj my pracovníci družstva, ktorí zabezpečujeme správu Vašich domov a bytov.

Milí čitatelia, verím že čítanie ďalších riadkov bude pre Vás poučné a príjemné. V súvislosti s blížiacim sa koncom roku Vám v mene kolektívu pracovníkov Bytového družstva Snina ďakujem za spoluprácu v tomto roku a do roku nového, do roku 2007 prajem veľa šťastia, zdravia a rodinnej pohody.

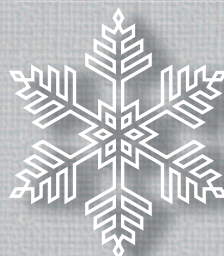
Ing. František Fecko, predseda predstavenstva a riaditeľ družstva

Z OBSAHU

História a súčasnosť družstevníctva	
Upratovanie spoločných priestorov	str. 2
Nové pravidlá rozpočítavania nákladov	str. 3
Zasadnutie zhromaždenia delegátov	str. 4
Potia sa Vám okná?	
Prevody bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva členov	str. 5
OTP BANKA SLOVENSKO, a. s. ponuka financovania investičných potrieb a úverov	str. 6
Obnova bytového domu M-4	str. 7-8
Odpočty vodomeroz-upozornenie	str. 8
Realizácia obnovy bytového domu v Snine s nenávratnou dotáciou a úverom	str. 9
Elaut BauMont, s.r.o. - ponuka služieb	str. 10
ČSOB - Program obnovy bytového fondu	str. 11
Nový predpis úhrad pre rok 2007	
Nový predseda SZBD	str. 12

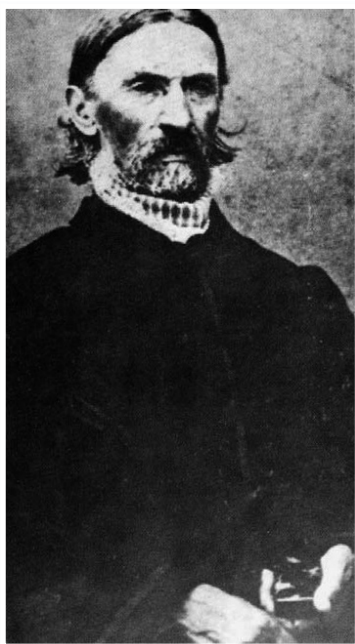
***Príjemné prežitie
vianočných sviatkov
a do nového roka
veľa rodinnej
a pracovnej pohody***

*Vám želá
kolektív pracovníkov
Bytového družstva
Snina*



**PF
2007**

História a súčasnosť družstevníctva



V predstavách mnohých ľudí býva družstevníctvo spojované najmä s minulým režimom. Môže za to kolektivizácia poľnohospodárstva v 50-tých rokoch minulého storočia, alebo v prípade bytových družstiev mohutná družstevná výstavba v 60-tých a 70-tých rokoch. Družstevníctvo je však oveľa staršie a s budovaním socializmu má spoločné len to, že ho úspešne prežilo, podobne ako prežilo a prežíva aj následné transformačné obdobie.

Malo kto vie, že už v roku 1845, teda rok po vzniku slávneho rochdaleského družstva, založil Samuel Jurkovič v Sobotišťi Gazdovský spolok, ktorý bol prvým úverovým družstvom na území bývalého Československa. Krátko na to v roku 1847 bolo v Prahe založené prvé spotrebné a úverové družstvo „Potravní a úsporní spolek“.

Samuel Jurkovič bol priekopníkom slovenského a európskeho družstevníctva. Bol národovcom, bojovníkom za hospodárske povznesenie slovenského ľudu, učiteľom, organizátorom ochotníckeho divadelníctva, spoluzakladateľ Slovenského národného divadla a spoluzakladateľom Matice slovenskej. V tomto roku 9. februára uplynulo 210 rokov od jeho narodenia.

Vo svete sa družstevníctvo najviac rozvíjalo a stále rozvíja predovšetkým vo vyspelých trhových ekonomikách. Ako príklad môžu poslúžiť Japonsko, USA, Kanada, alebo Austrália. Známe sú družstvá výrobné, zdravotné, úverové ale aj telefónne. V Taliansku sa rozvíjajú družstvá pracovné. Takmer po celej Európe ale najmä v Nemecku, Španielsku, Portugalsku a Škandinávii sú veľmi silné družstvá bytové.

Po dlhé roky v našej republike platil pre družstvá špeciálny družstevný zákon, ktorý bol prijatý už v roku 1873. Zákon, ktorého autorom bol český právnik Antonín Randa platil do roku 1954 a napr. v Rakúsku platí do dnes. Po vzniku samostatného Slovenska sú družstvá zaradené medzi tzv. obchodné spoločnosti, čiže podnikateľské subjekty, čo je zakotvené v Obchodnom zákonníku. V roku 1992 bol prijatý veľmi diskutabilný zákon o transformácii družstiev, ktorý mal vyriešiť vysporiadanie majetkových vzťahov, hlavne v družstvách poľnohospodárskych, čo sa mu zjavne nepodarilo. Súčasne v tomto zákone bolo zakotvené právo na prevod bytov do vlastníctva členov u bytových družstiev. Toto právo bolo upravené tak nekvalitne, že skutočné prevody bytov boli zahájené až po prijatí zákona o vlastníctve bytov. Aj keď kvalita aj tejto právnej normy je veľmi diskutabilná proces privatizácie prebieha podľa nej aj v súčasnosti. Prevodmi bytov sa bytové družstvá transformujú na správckové spoločnosti. Základný princíp družstevnej myšlienky je potom zatláčaný do úzadia a družstvá sú nútené správať sa ako podnikateľské spoločnosti. Vzhľadom k mnohoročným praktickým skúsenostiam so správou, údržbou, opravami, či rekonštrukciami nemusia mať bytové družstvá obavy o svoju budúcnosť. Svojich klientov si totiž bez problémov nájdu.

Upratovanie spoločných priestorov



Otázka:

Všetci užívatelia bytov v našom bytovom dome riadne vykonávajú upratovanie spoločných priestorov bytového domu podľa stanoveného poradia s výnimkou dvoch rodín, ktoré sa odmietajú podieľať na spoločnom upratovaní. Ako máme postupovať?

Odpoveď:

Pri odpovedi na túto otázku je potrebné rozlišovať, či sa jedná o bytový dom družstevný, kde byty užívajú nájomcovia bytov, členovia družstva alebo bytový dom, kde byty boli prevedené do vlastníctva užívateľov.

V prípade družstevného domu pre jednotlivých členov družstva platia Stanovy družstva a Domový poriadok. Pri nevykonaní upratovania spoločných priestorov dochádza zo strany člena družstva k porušeniu uvedených pravidiel a tento je povinný uhradiť náklady spojené s náhradným zabezpečením upratovania. Doporučujeme, aby schôdza členskej samosprávy stanovila výšku finančnej náhrady (napr. 200.- Sk) za neupratanie spoločných priestorov. Po písomnom oznámení zo strany samosprávy na BD bude stanovená výška finančnej náhrady naúčtovaná príslušnému členovi. Náhrada bude príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv, z ktorého sa môže uhradiť náhradné upratovanie.

V prípade vlastníkov bytov doporučujeme postupovať rovnakým spôsobom s tým, že uvedené zásady a postih budú odsúhlasené schôdzou vlastníkov.

Nové pravidlá rozpočítavania nákladov



Podmienky rozpočítavania nákladov na vykurovanie (ÚK) a prípravu teplej vody (TÚV) určoval do konca roka 1997 predpis Ministerstva financií Slovenskej republiky a to Príloha č.4 k Výmeru R-1/1996 – Smernica MF SR pre určenie podmienok dodávok a cien tepelnej energie, výšky platieb za podmienok ich

rozpočítavania za dodávku tepla a tepla na ohrev úžitkovej vody pre užívateľov bytov, domácností a pre ostatných odberateľov. Od 1.1.1998 neplatil celoštátne vydaný predpis pre rozpočítavanie nákladov na ÚK a TÚV. Všeobecné podmienky dodávok tepla konečným spotrebiteľom boli určené Zákonom č. 70/1998 Z.z.. Pre potreby družstva boli schválené Predstavenstvom BD Snina Zásady na rozpočítanie nákladov na ÚK a TÚV.

Podmienky podnikania v tepelnej energetike upravuje Zákon č.657/2004 Z.z. platný od 1.1.2005. Od 1. januára 2006 nadobudla účinnosť Vyhláška č.630/2005 Z.z. Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, 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.

Táto vyhláška priniesla niekoľko výrazných zmien oproti terajšiemu spôsobu rozpočítavania nákladov za teplo:

1. Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie podľa pomerových rozdeľovačov tepla (PRVN):

- Ak v objekte rozpočítavanie sú osadené PRVN alebo určené meradlá tepla, náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 40% a spotrebná 60% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie (doteraz bol pomer základnej 30% a spotrebnej zložky 70%).
- Základná zložka sa rozpočíta konečným spotrebiteľom podľa podlahovej plochy bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa. Spotrebná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov podľa indikovaných údajov PRVN s použitím korekcií, ktoré zohľadňujú

nepriaznivú polohu miestnosti bytu konečného spotrebiteľa podľa prílohy č. 2 vyhlášky (doteraz bola určená korekcia nepriaznivej polohy bytu spoločnosťou, ktorá rozúčtovanie realizovala a táto korekcia sa vzťahovala na celý byt).

2. Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody:

- Náklady na prípravu teplej úžitkovej vody sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 10% a spotrebná zložka 90% nákladov na prípravu teplej úžitkovej vody. Základná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor. Spotrebná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradla (vodomeru) u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov vodomeroch u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

Vyhláška č.630/2005 Z.z. taktiež určuje spôsob náhradných výpočtov spotreby tepla na ÚK a TÚV v prípadoch, keď konečný spotrebiteľ neumožní odpočet PRVN (1,5 násobok priemeru spotrebnej zložky na m² vypočítaného z podlahovej plochy všetkých bytov) a vodomeroch (1,5 násobok priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania).

V prípade, ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil vodomerný, alebo nesplní podmienky určeného meradla (uplynulá platnosť overenia) alebo odmietol umožniť vykonať jeho odčítanie, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške 3 násobku priemerných spotrieb v objekte rozpočítavania.

Rozúčtovanie nákladov na ÚK a TÚV za rok 2006 bude výrazne odlišné od rozúčtovaní za minulé roky, na ktoré sme boli zvyknutí. Pevne veríme, že sa tieto zmeny neprejavujú negatívne na spravodlivosti rozúčtovania nákladov na ÚK a TÚV, ktoré neustále stúpajú a tvoria väčšinu časť nákladov na bývanie.



Zasadnutie Zhromaždenia delegátov

Dňa 2.5.2006 sa uskutočnilo výročné zasadnutie najvyššieho orgánu Bytového družstva Snina – zasadnutie Zhromaždenia delegátov. Z 91 pozvaných delegátov sa zasadnutia zúčastnilo 81%. Okrem zhodnotenia činnosti družstva a jeho orgánov za uplynulý rok a rozdelenia výsledkov hospodárenia sa na zasadnutí uskutočnili aj voľby nového štatutárneho a kontrolného orgánu družstva.



Hospodárenie družstva za rok 2005 skončilo s prebytkom vo výške 860 888.- Sk. Delegáti schválili rozdelenie prebytku na jednotlivé fondy družstva nasledovne:

- rezervný fond 50 000.- Sk
- štatutárny fond 60 000.- Sk
- sociálny fond 30 000.- Sk
- na bytové domy, ktoré prenajímajú
nebytové priestory 275 762.- Sk
- podporný prevádzkový fond 391 426.- Sk
- prevádzkový fond správy 53 700.- Sk

Počas volieb delegáti volili nové 9-členné Predstavenstvo družstva z 22 kandidátov na funkciu člena Predstavenstva.

Rovnako volili novú 5-člennú Kontrolnú komisiu z 13 kandidátov. Do Predstavenstva BD Snina boli zvolení:

Ing. Fecko František, Ing. Kočan Milan, Ing. Cogan Juraj, Kolarský Ján, Šelepce Michal, Ing. Marinič Dušan, Ing. Medvec Peter, Ing. Hreško Ján.

Do Kontrolnej komisie BD Snina boli zvolení:

Timuľaková Libuša, Ing. Ivancová Tatiana, Saukanič Michal, Ing. Sabolová Daniela, Ing. Ivan Štefan. Následne po odstúpení Ing. Ivana z funkcie člena KK v júli 2006 doplnila Kontrolnú komisiu náhradníčka Ing. Minčíčová Mária.

Novozvoleným členom orgánov BD Snina prajeme v 5-ročnom volebnom období veľa tvorivých nápadov v prospech družstva.



Potia sa Vám v zime okná?



Áno? Potom ste si iste položili otázku: „Čím je orosovanie spôsobené“? Orosenie skla v okne (alebo) akéhokoľvek iného povrchu) možno jednoducho vysvetliť na základe fyzikálnych zákonitostí. V prípade orosovania okien zohráva najdôležitejšiu úlohu rosný bod. Je to teplota, pri ktorom by vo vzduchu obsiahnuté vodné pary kondenzovali, keby sme tento vzduch začali ochladzovať po túto teplotu pri nezmenenom tlaku. Vzduch určitej teploty môže obsahovať len isté množstvo vodných pár. Čím je vzduch teplejší, tým viac vlhkosti prijme. S týmto javom sa stretol každý. Pri vybratí vychladenej fľaše z chladničky, dôjde okamžite po kontakte s teplejším vzduchom v miestnosti (ktorý je schopný prijať viac vlhkosti) k jej oroseniu (vyzrážaniu

vody zo vzduchu na chladnom povrchu). Studený povrch fľaše nie je schopný sa okamžite vyrovnáť s prívodom vlhkosti z teplejšieho vzduchu. Keď sa fľaša ohreje na okolitú teplotu, voda sa opäť rozptýli do okolitého priestoru. Rovnaká situácia nastane, keď sa po vstupe z mrazu do vyhriatej miestnosti orosia okuliare.

Z rovnakého dôvodu dochádza i k oroseniu skiel na oknách. V niektorých prípadoch môže dôjsť aj k oroseniu rámov okien alebo vnútorných povrchov samotných obvodových konštrukcií. Dôvod je vždy rovnaký. Teplota povrchu vnútorných konštrukcií je nižšia než teploty rosného bodu v miestnosti. Teplota rosného bodu je možné stanoviť podľa platnej STN 73 05 40 a to na základe vzťahu dvoch veličín, ktorými sú relatívna vlhkosť vzduchu a teplota vnútorného vzduchu v miestnosti. Platí, že čím je teplota nižšia a čím je vyššia relatívna vlhkosť, tým je teplota rosného bodu nižšia. V prípade budov vstupujú do hry ďalšie parametre ako tepelný odpor konštrukcie a súčiniteľ prestupu tepla konštrukcie. Tieto veličiny charakterizujú tepelno-izolačné vlastnosti budovy. Na základe nich a vnútornej teploty vzduchu je možné stanoviť poslednú dôležitú veličinu, ktorou je vnútorná povrchová teplota konštrukcie (múry, rámy okien, sklenená výplň).

K oroseniu teda dôjde vždy keď, je povrchová teplota nižšia ako teplota rosného bodu. Z toho vyplýva, že okno sa orosí ak:

- ❶ je vysoká relatívna vlhkosť vzduchu v miestnosti, napr. varením, nedostatočným vetraním,
- ❷ je nízka vnútorná teplota – priestor nie je dostatočne vytápaný, alebo sa priveľmi šetrí,
- ❸ je zasklenie okien s nízkymi tepelno-izolačnými vlastnosťami teda s nižšou povrchovou teplotou.

K orosovaniu môže dochádzať aj kombináciou vyššie uvedených príčin.



Prevody bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva členov

Aj v tomto roku pokračovalo BD Snina v privatizácii bytového fondu, ktorá spočíva v prevodoch bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva nájomcov – členov BD. Tento proces je zastrešený platným zákonom o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

Z celkového počtu 1 636 bytov sme k 1.1.2006 evidovali 460 bytov prevedených do vlastníctva užívateľov. Z 30-tich bytových domov sa prevody bytov začali na 13-tich domoch.

V tomto roku prevody bytov pokračovali na ďalších 5 nových bytových domoch ako aj na domoch s už začatými prevodmi. Spolu sme v tomto roku previedli do vlastníctva užívateľov ďalších 136 bytov. Počet prevedených bytov tak dosiahol číslo 595.

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 podľa percentuálneho počtu žiadateľov o prevod bytu.



OTP BANKA SLOVENSKO, a.s.

REGIONÁLNE KORPORÁTNE CENTRUM KOŠICE
DETAŠOVANÉ PRACOVISKO PREŠOV

OTP Banka Slovensko, a.s. **ponúka financovanie investičných potrieb pri obnove bytového fondu až do výšky 100 % oprávnených nákladov.** Ponuka je určená pre bytové domy vo vlastníctve a správe Bytového družstva, Snina. Financovanie obnovy bude formou splátkového úveru s dobou splatnosti až 20 rokov.

Úroková sadzba:	Pohyblivá sadzba: BRIBOR 3M resp. 6M+ 1,0% marža banky, Fixná sadzba: od 5,0% - 6,9%, po 2-5 rokoch prehodnotenie spolupráce a úprava úrokovej sadzby. Pre bytové družstvá možnosť stanovenia individuálnych podmienok v prípade komplexného riešenia obnovy bytového fondu.
Účel úveru:	opravy, rekonštrukcia a modernizácia spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytových domov,
Forma čerpania:	účelové čerpanie na základe faktúr
Zabezpečenie:	záložné právo k pohľadávkam fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj FO), vinkulácia prostriedkov vo FO vo výške 2,5 až 6 násobku mesačnej splátky istiny a úrokov, notárska zápisnica s vyhlásením ručiteľov, ručiteľské listiny majiteľov a nájomníkov bytov, ďalšie alt. formy zabezp.

Spotrebný úver vytvorený pre užívateľov bytov v správe bytových družstiev

Typ úveru:	spotrebný úver bez zabezpečenia
Výška úveru:	od 20.000,- Sk do 50.000,- Sk, Prostriedky z úveru pôjdu priamo na úhradu faktúr na financovanie dodávateľských prác na obnovu bytu, max. 20% prostriedkov z úveru je možné použiť na refundáciu faktúr.
Úroková sadzba:	7,55 % p.a.
Doba splatnosti:	1 mesiac – 5 rokov
Účel použitia:	obnova bytu (výmena okien, výmena kuchynskej linky, bytového jadra a pod.)

Ostatné podmienky:

Úver za týchto zvýhodnených podmienok bude možné ponúknuť výhradne užívateľom bytov v bytovom dome ktorého obnovu už financuje OTP Banka Slovensko, a.s., t.j. spotrebný úver bez zabezpečenia na obnovu bytov bude poskytovaný so zvýhodnenými podmienkami až po schválení úveru pre BD, resp. súbežne s ním.

V prípade zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou, ponúkame bezúčelový spotrebný úver bez dokladovania príjmov s úrokom od 7,5% p.a.

Ing. Viera Fraňová
Riaditeľka RKC Košice

Ing. Erik Mihelič
Relationship manager RKC Košice

TELEFÓN: 051/ 758 0966, 057/775 5569 EMAIL: franova_v@otpbanka.sk,





Obnova bytového domu M-4

V minuloročnom vydaní nášho občasníka sme Vás informovali o potrebe a význame znižovania energetickej náročnosti stavieb ako jediného spôsobu na elimináciu nárastu cien energií. Energetickú náročnosť stavebného objektu je možné doceliť iba jej zásadnou rekonštrukciou, ktorá spočíva vo výmene otvorových výplní a zateplení celého objektu.

Ako príklad nám môže slúžiť obnova bytového domu M-4 na ul. Kukučínovej 2045. Tento bytový dom bol postavený v roku 1982 v stavebnej sústave T06B. V dome je 40 bytov. Prvým krokom pre začatie obnovy bolo schválenie vypracovania projektovej dokumentácie na obnovu vlastníckmi bytov. V projekte bol riešený spôsob zateplenia

spolu s tepelno-technickým posudkom a rozpočtom stavby. V ďalšej etape nasledovalo zabezpečenie spôsobu financovania a výber dodávateľa prác na zateplenie a výmenu okien. Vlastníci bytov odsúhlasili výber dodávateľa prác pre zateplenie, ktorým je sninská firma Elaut BauMont, s.r.o. Ako zatepľovací systém sa používa systém od českej spoločnosti Stomix, s.r.o. Výmenu okien realizovala sninská firma ASTEC, s.r.o., okná boli z nemeckých profilov KBE. Zateplenie bytového domu pozostávalo z niekoľkých etáp: zateplenie štítových stien, odstránenie systémových porúch 32 ks loggií, zateplenie loggií pre odstránenie tepelných mostov, zamurovanie presklenia loggií v oboch vchodoch na jednotlivých podlažiach schodísk, sanácia schodiskových



loggií, zateplenie priečelných stien bytového domu a oprava sokla, vonkajších schodísk a výťahových šacht. Celkový náklad na uvedený rozsah prác dosiahol hodnotu 4,7 mil. Sk. Súčasťou obnovy bola aj výmena okien v jednotlivých bytoch. Financovanie výmeny sa riešilo alternatívne. Časť vlastníkov si výmenu okien zabezpečila sama na vlastné náklady v stanovenom termíne vlastným dodávateľom prác, časť vlastníkov výmenu hradila hotovostne dodávateľovi, ktorého vybrali vlastníci a časť

vlastníkov sa rozhodla výmenu realizovať úverom, ktorý bol súčasťou celkového úveru na zateplenia. Cestou BD bolo vymenených 83 okien a 18 loggií spolu za 1 mil. Sk. Financovanie projektu zastrešila OTP Banka Slovensko dlhodobým investičným úverom so splatnosťou na 20 rokov. Úver splácajú vlastníci cestou fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Časť úveru pripadajúca na výmenu okien v bytoch je splácaná individuálnou čiastkou zodpovedajúcou počtu vymenených okien v byte. S realizáciou prác bolo započaté v septembri 2006. Na dome sú 100% vymenené okná a je realizované zateplenie vo vyššie



uvedenom rozsahu okrem zateplenia štítov a opravy balkónov v bytoch. Na realizáciu tejto časti obnovy bola žiadaná dotácia zo štátneho rozpočtu na odstránenie systémových väd, kde bytový dom M-4 spĺňa požiadavky pre nárokovanie takejto dotácie. S prácami na tejto etape sa môže začať až po posúdení žiadosti. Na pripojených

fotografiách je zobrazený bytový dom M-4 pred a po začatí obnovy. Vyslovujeme presvedčenie, že obnova bytového domu M-4 ako aj prístup vlastníkov a užívateľom bytov v tomto dome, bude pozitívnym príkladom pre ostatných pri obnove ďalších domov.

Na tejto stavbe sa podieľa:

Elaut BauMont

ASTECC s.r.o



BYTOVÉ DRUŽSTVO, SNINA
Budovateľská 2204, 069 01 Snina
Tel.: 057/762 2181



UPOZORNENIE



V zmysle Zákona o energetike č. 657/2004 Z.z., Vám týmto oznamujeme, že v termíne od 27.12.2006 do 16.1.2007 sa uskutočnia odpočty bytových vodomeroz studenej, teplej vody a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov. Presný termín odpočtu pre Váš vchod Vám bude vyvesený tri dni vopred na vchodové dvere.

Prosíme Vás, aby ste následne v uvedený termín sprístupnili Váš byt k odpočtom. Za porozumenie a spoluprácu ďakujeme.

Podarilo sa zrealizovať obnovu bytového domu v Snine s nenávratnou dotáciou a úverom

Bytový dom na ulici Budovateľskej 1432 je trochu mimo pohľadu okoloidúcich. Je v peknom prostredí od cesty chránený alejou stromov. Na bytovom dome sme začali obnovu v roku 2005. Bytový dom patrí medzi stavebné sústavy, ktoré majú systémové poruchy.

Postupnosť krokov:

- a) **august 2005** - vypracovanie projektovej dokumentácie
- b) **október – november 2005** - zrealizované zateplenie troch stien zateplovacím systémom STOMIX.
- c) **február 2006** - podaná žiadosť na Krajský stavebný úrad o poskytnutie dotácie na odstraňovanie systémových porúch. (poruchy loggií)
- d) **marec – júl 2006** - proces schvaľovania a posudzovania žiadosti
- e) **august 2006** - výzva na podpísanie zmluvy o poskytnutí dotácie
- f) **september – október 2006** - realizované práce na sanáciách loggií (odstránenie podlahových vrstiev, vyspravenie zdegradovaného betónu a ošetrenie skorodovanej výstuže, kotvenie zábradlia, zhotovenie hydroizolácie, podlahových vrstiev vrátane oplechovania)
- g) **november 2006** - vykonaná kontrola zo strany Krajského stavebného úradu a odsúhlasenie faktúr
- h) **1. decembra 2006** - vykonaná kolaudácia prác súvisiacich s obnovou bytového domu.

Takže dom je zateplený, má kompletne opravené logie, a čo je podstatné, bude mať nižšiu potrebu tepelnej energie pre zabezpečenie tepelnej pohody v bytoch. U vlastníkov sa to prejaví znížením účtov za dodávku tepla a splátky úveru z prvej stavebnej sporiteľne hravo platia z fondu opráv, údržby a prevádzky.

Projektová dokumentácia vypracovaná kolektívom autorizovaných inžinierov bola základom pre spoločenstvo, na ktorom mohlo budovať.

Projektovú dokumentáciu bolo potrebné predložiť:

1. Stavebnému úradu pri vybavovaní stavebného povolenia,
2. Stavebnej sporiteľni alebo banke pri vybavovaní úveru,
3. Krajskému stavebnému úradu pri predkladaní žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémovej poruchy,

4. Firmám pri výbere dodávateľa na obnovu bytového domu.

Bez projektovej dokumentácie by tieto procesy neprebehli vôbec. Projektové dokumentácie na obnovu bytových domov zabezpečujem ako samostatne zárobkovo činná osoba v spolupráci s autorizovanými inžiniermi pod hlavičkou:

Ing. Mikuláš Serdula, Sládkovičova 2500/106, 06901 Snina tel: 0905 730 118, 758 0960.

V rámci dodania projektovej dokumentácie, poskytujem aj inžiniersku činnosť pri:

- a) vybavovaní stavebného povolenia,
- b) kompletácií žiadosti o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch,
- c) kompletácií žiadosti o poskytnutie podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania formou úveru s výhodnou úrokovou sadzbou 1%,
- g) jednaní s komerčnými bankami a stavebnými sporiteľňami o poskytnutí úveru na obnovu bytového domu.

Po dodaní projektovej dokumentácie nasleduje výber dodávateľa obnovy bytového domu, ktorý doporučujem robiť transparentne výzvou na predloženie cenovej ponuky v zalepených obálkach do termínu a času uvedeného vo výzve. Obálky je potrebné otvárať komisionálne a vyhodnocovať taktiež komisionálne.

Ponuky do súťaží predkladáme ako firma:

Elaut BauMont s.r.o. Študentska 1440/3, 069 01 Snina.

Spoločnosť Elaut BauMont s.r.o. Snina je certifikovaným realizátorom kontaktných zateplovacích systémov **Baumiť, Stomix, Multitherm, Weber-Terranova**. Na uvedené zateplovacie systémy má firma udelené licencie Technického skúšobného ústavu stavebného.

Pri obnove bytových domov ponúkame komplexnú službu od poradenstva v oblasti šetrenia energií, vypracovania štúdie energetických úspor, vypracovanie projektových dokumentácií obnovy bytových domov, návrhu modelu financovania obnovy bytového domu, vybavenie stavebného povolenia, dodanie materiálu a realizáciu obnovy bytového domu. Viac informácií o našej činnosti máte možnosť získať na internetových adresách: **www.elautbaumont.sk, www.ebau.sk, www.zateplujeme.sk, www.elaut.sk**, alebo pri osobnej návšteve v kanceláriách firmy v Snine, budova pošty na 3. poschodí.

Ing. Mikuláš Serdula
konateľ Elaut BauMont s.r.o.

zatepľovanie budov
uskutočňovanie stavieb
projektovanie
vypracovanie dokumentácie
energetické poradenstvo

Elaut BauMont s.r.o.

Študentská 1440/3
069 01 Snina

PREČO ZATEPĽOVAŤ

Hlavným dôvodom pre zateplenie budovy je úspora energie potrebnej na vykurovanie. Zateplením sa okolo budovy vytvorí ochranná vrstva s minimálnym množstvom tepelných mostov. Tým sa súčasne znižuje riziko zrážania vodných pár na vnútornej strane obvodových stien a následný vznik plesní. Zatepľovací systém tiež ochráni pôvodnú stavebnú konštrukciu pred nepriaznivými vplyvmi počasia, čo predlžuje životnosť budovy.

O FIRME

Firma v oblasti zatepľovania pôsobila hlavne na českom trhu pod hlavičkou Elaut s.r.o. od roku 1996. V roku 2005 vznikla firma Elaut BauMont s.r.o., ktorá nadväzuje na činnosť predchádzajúcej firmy a presunula svoju činnosť v oblasti zatepľovania hlavne do Slovenskej republiky.

BEZPLATNÉ PORADENSTVO

Ak uvažujete o zateplení bytového domu a potrebujete viac informácií, kontaktujte nás. Bezplatne vám vypočítame súčiniteľ prechodu tepla podľa noriem STN a poradíme pri výbere hrúbky tepelnej izolácie a konkrétneho zatepľovacieho systému.

LICENCIE

Firma Elaut BauMont s.r.o. je držiteľom licencií vydaných TSÚS Bratislava pre zatepľovacie systémy **Baumit**, **Stomix** a **Degussa**.

SLUŽBY

Firma Elaut BauMont s.r.o. zabezpečuje komplexné služby súvisiace s obnovou bytových domov: vytvorenie projektovej dokumentácie na obnovu bytového domu, pomoc s vybavením stavebného povolenia, pomoc s financovaním, dodanie materiálov, montáž a demontáž lešenia, kvalitnú realizáciu zateplenia bytového domu a odstránenie systémových porúch bytového domu.



Bytový dom Snina



OR PZ Michalovce



Bytový dom Roudnice n/Labem



Bytový dom Vranov nad Topľou

Telefón +421 57 758 0980

+421 57 762 2530

Fax +421 57 758 0981

mobil

0905 887 559

e-mail

office@elautbaumont.sk

web

www.elautbaumont.sk

www.zateplujeme.sk

ČSOB: S nami rýchlo a výhodne zrekonštruujete svoj bytový dom

Väčšina Slovákov býva v panelových či tehlových bytových domoch, ktoré potrebujú opravu, či dokonca komplexnú rekonštrukciu. Pritom oprava domu predlžuje jeho životnosť až o tretinu a šetrí peniaze, pretože úspora na nákladoch často splatí celý úver. **Problémom sú peniaze? Určite nie,** ČSOB má v ponuke komplexný atraktívny nástroj, ktorý rieši rekonštrukciu domov pre všetkých – spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bytové domy v správe a bytové družstvá.

• Program obnovy bytového fondu

ČSOB ponúka na čiastkovú či komplexnú rekonštrukciu úver, ktorým môžu bytové družstvá a spoločenstvá vlastníkov bytov, ale aj správcovia domov prefinancovať až 100 % svojich nákladov. Ide o úver v rámci Programu pre obnovu bytového fondu, ktorý možno splácať až 20 rokov. Klientom vychádza ČSOB v ústrety súčasne i pri samotnej administratíve a vybavovaní úveru. Nespornou výhodou úveru od ČSOB je krátka lehota získania peňazí – už do 5 dní – a možnosť využiť bankovú záruku od ČSOB a pre ŠFRB (Štátny fond rozvoja bývania) namiesto zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou poskytne banka bankovú záruku na celé obdobie trvania úveru.

• Čo sa dá s úverom od ČSOB zrekonštruovať

Stručne povedané – všetky spoločné časti bytového domu. Najčastejšie sa zatepluje, vymieňajú sa okná, rozvody tepla a reguluje sa kúrenie. Úverom možno financovať aj opravu strechy, výmenu zastaralého elektrického vedenia a výťahov a ďalšie nutné opravy.

• Ako môžete úver získať

Podmienky samotného úveru závisia od žiadateľa. Žiadateľ potrebuje súhlas vlastníkov s investíciou. Spoločenstvo vlastníkov bytov predloží: zakladateľskú zmluvu; správu o hospodárení; prehľad neplatičov; finančné výkazy a daňové priznanie; stavebné povolenie alebo ohlásenie drobných stavieb a stavebných úprav; projektovú dokumentáciu a rozpočet investičnej akcie. Maximálna investícia pri úveroch nie je obmedzená. ČSOB požaduje jednoduché zabezpečenie, klient si môže vybrať či už záruku SZRB, záložné právo na fond opráv, ručiteľské vyhlásenie alebo biankozmenku. Samozrejme, ak si vlastníci bytov želajú založiť nehnuteľnosť, ČSOB ponúka aj túto možnosť. Pri menších úveroch (investícia v priemere 100-tis. na jeden byt) dokonca v ČSOB nepotrebuje žiadne zabezpečenie, čo urýchľuje a zjednodušuje celý proces poskytnutia financií, ako aj samotnú rekonštrukciu.

• Ako funguje zabezpečenie úveru a ako dlho sa spláca

Splatnosť a ručenie úveru sú vždy individuálne. Úver môžete získať až na 20 rokov. Výhodné je žiadať o úver od Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB). Ten však poskytuje financie len do výšky 80 % investície. Zvyšných 20 % si musíte zabezpečiť z vlastných zdrojov alebo – a to je jednoduchšie – od ČSOB. Na financie od ŠFRB vám poskytneme záruku a nemusíte zakladať byty. Úver aj záruku vám poskytneme na celých 20 rokov, rovnako ako úver ŠFRB. Bežne totiž banky úverujú rekonštrukcie domov len na 10 až 15 rokov.

• Aká úroková sadzba platí v tomto prípade

Úročenie úveru môže mať dvojaké – pohyblivé a fixované. Pohyblivá úroková sadzba sa prehodnocuje v závislosti od výšky 6- alebo 12-mesačnej sadzby BRIBOR. Fixovaná sadzba ostáva platná počas celého obdobia splácania, čo umožňuje správcovi, družstvu či vlastníkom bytov presné naplánovanie výšky splátok a finančných výdavkov. Úroková sadzba sa stanovuje vždy individuálne.

• Ponuka aj z ČSOB Stavebnej sporiteľne

Výhodné úvery na obnovu bytového domu je možné získať i z programu Obnova z ČSOB Stavebnej sporiteľne. Spoločenstvá, družstvá a správcovia získajú stavebný úver za vynikajúcich 2,9 % ročne. Súčasťou sú i okamžité medziúvery bez vkladu a bez predchádzajúceho sporenia. Úver je pritom možné získať i bez zabezpečenia a predčasné splatenie stavebného úveru je bez poplatku.

Teraz navyše klienti získajú najvýhodnejší poplatok za uzatvorenie zmluvy, a to len 1 000 Sk. Napr. pri okamžitom úvere 3 mil. Sk do konca roka na poplatku ušetrí 29 000 Sk, čo pri ostatných nákladoch na rekonštrukciu isto nie je málo.

Blížšie informácie o úveroch na obnovu bytových domov získajú záujemcovia na nonstop ČSOB Linke 24 na čísle 0850 111 777 a na infolinke ČSOB Stavebnej sporiteľne na čísle 0800 111 303.



S účinnosťou od 1.1.2007 dochádza k úprave výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytov. Úprava je premietnutá do nových rozpisov preddavkov mesačných úhrad, ktoré obdržia všetci užívatelia bytov. K zmene dochádza vo výške preddavku na vykurovanie a prípravu teplej vody z dôvodu nárastu ceny tepelnej energie. Podľa oznámenia nášho dodávateľa tepla, spoločnosti TENERGO Brno, a.s., cena tepla pre rok 2007 sa zvyšuje z doterajších 575.- Sk/GJ na predpokladaných 600.- Sk/GJ (cena tepla je dvojzložková, uvedená cena je orientačná, k dátumu vydania INFO nebolo vydané rozhodnutie URSO), čo predstavuje nárast o 4,34%.

Výška preddavku za teplo na vykurovanie a teplo na prípravu teplej vody sa stanovila zo skutočnej spotreby dosiahnutej v minulom roku podľa výsledkov konečného vyúčtovania a predpokladanej ceny tepla. Okrem úpravy ceny tepla dochádza s účinnosťou od 1.1.2007 aj k úprave poplatku za správu, ktorý sa zvyšuje zo súčasných 108.-Sk bez DPH na 115.-Sk bez DPH. K úprave dochádza aj u fondov prevádzky údržby a opráv v tých bytových domoch, kde došlo k odsúhlaseniu úprav tvorby fondu. U bytov družstevných, ktoré sa prevádzajú do osobného vlastníctva užívateľov k 1.1.2007, sa z rozpisu preddavkov vypúšťa anuita, ktorá bola predčasne splatená pri prevode. Úprava rozpisov preddavkov bola schválená na zasadnutí predstavenstva BD Snina dňa 12.12.2006.

Úhrady mesačných predpisov je možné realizovať:

- ➔ 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,
- ➔ 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,

Ako variabilný symbol pre identifikáciu úhrady treba použiť evidenčné číslo z platobného výmeru,

- ➔ 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,
- ➔ 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!

NOVÝ PREDSEDA SZBD



Bytové družstevníctvo na Slovensku má nového predsedu. Stal sa nim JUDr. Ján MAJERNÍK, ktorý bol zvolený za predsedu zväzu na celoslovenskom zasadnutí zhromaždenia delegátov členských družstiev Slovenského zväzu bytových družstiev na Táloch 10. mája 2006. Vo funkcii predsedu vystriedal Ing. Vladimíra SEKANINU, ktorý odišiel do dôchodku. Funkciu prvého podpredsedu zväzu vykonáva aj naďalej JUDr. Miroslav SOMOROVSKÝ.



Informačný občasník **INFO** vydáva 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. Grafika a tlač: DMS v Snine.