



Info

Informačný občasník Bytového družstva Snina

Ročník V.

December 2007

Číslo 1

Nepredajné

EDITORIÁL



Vážení čitatelia občasníka,

v rovnakom čase na prelome rokov sa Vám aj v tomto roku už po šiesty krát prihovráame na stránkach informačného občasníka Bytového družstva Snina. Pri hodnotení pomaly končiaceho sa roka môžeme konštatovať, že tento rok bol pre naše družstvo rokom stabilným a vyrovnaným. Bytové družstvo, Snina sa v uplynulých rokoch transformovalo na modernú správcovskú spoločnosť, ktorej hlavným cieľom je zabezpečenie komplexného servisu pri správe vlastného a cudzieho majetku. Napĺňanie týchto cieľov bolo hlavnou činnosťou aj v roku 2007.

Problematika bývania je jednou z najcitlivejších oblastí spoločenského života, pretože sa týka uspokojovania jednej zo základných životných potrieb každého človeka. Bývanie a správa bytov a bytových domov bezprostredne súvisia. Aj keď bytový fond vo vlastníctve a správe nášho družstva zaznamenával v uplynulých rokoch postupný nárast, súčasný počet 2633 bytov predstavuje z celkového počtu bytového fondu na Slovensku len nepatrnú časť. Problémy spravovania bytového fondu sa nás však dotýkajú rovnako bez rozdielu na

počet bytov. Odlišnosti družstevnej správy majetku od iných foriem a spôsobov spravovania nehmuteľnosti spočívajú v tom, že základnými princípmi družstevnej správy bytového fondu je rovnosť, solidarita, kolektívne rozhodovanie a kontrola členmi. Tieto myšlienky sa snažíme uplatňovať v každodennej praxi.

Pred časom som na tomto mieste v súvislosti s energetickou efektívnosťou a hospodárnosťou písal o potrebe znižovania spotreby tepla na vykurovanie, ktorá vedie jedine cez komplexné zateplenie bytových domov a výmenu otvorových výplní. Som veľmi rád, že aj v našom ekonomicky nie veľmi silnom regióne sa podarilo naštartovať trend obnovy bytových domov. Podarilo sa nám komplexne obnoviť dva bytové domy s majetkovou účasťou družstva, na obnovu ktorých finančne prispel aj štát formou nenávratných dotácií na odstránenie systémových porúch vzniknutých pri výstavbe. Okrem nich boli zateplené aj ďalšie dva domy vo vlastníctve SVB, ktoré sú pod správou nášho BD. Som presvedčený, že trend obnovy domov bude pokračovať. V súčasnosti máme pripravené ďalšie tri projekty na obnovu domov a ožívajú sa ďalšie domy so záujmom o obnovu. Postupnou obnovou domov dochádza nielen k znižovaniu ich energetickej náročnosti, ale mení sa aj šedá tvár sídlisk v meste, čo je nepopierateľným prínosom k estetizácii nášho životného prostredia.

Milí čitatelia, dovoľte mi aby som využil príležitosť a aj touto cestou sa vám v závere roka poďakoval za spoluprácu a prejavení dôvery 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.

Ing. František Fecko
predseda predstavenstva a riaditeľ družstva

Z OBSAHU

Novela zákona o vlastníctve bytov	
Označenie bytových domov	str. 2
Stavebné úpravy v bytoch II	str. 3
Vodomery ako určené meradlá	str. 4
Obnova bytového domu M-4	str. 5-6
Športové hry	
Odpočty vodomerov.....	str. 7
Registračná a oznamovacia povinnosť pri prenájme bytu	
Prevody bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva členov	str. 8
Zasadnutie zhromaždenia delegátov	str. 10



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



**Vám želá
kolektív pracovníkov
Bytového družstva
Snina**

**P.F.
2008**



Novela zákona o vlastníctve bytov

Dňa 17. mája 2007 NR SR schválila zákon č. 268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). Tento zákon bol uverejnený v zbierke zákonov dňa 16. júna 2007 v číastke 124. Je to v poradí už deviata novela zákona. Novela zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov realizovaná zákonom č. 268/2007 Z. z. podstatne zmenila podmienky výkonu správy bytových domov.

V zákone došlo k presnému zadefinovaniu oprávnenia a povinnosti správcu. Ten vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zaviedli sa nové podmienky zvolávania schôdzy vlastníkov, spôsobu hlasovania na schôdzach, podmienky podania výpovedi zo zmluvy o výkone správy zo strany vlastníkov aj správcu. Zaviedli sa finančné sankcie pre správcu ak tento neplní svoje povinnosti. V súvislosti so zmluvou o výkone správy došlo k zmenám v rozsahu, že zmluva o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, alebo jej zmena alebo jej zánik sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Spresnili sa podmienky, pravidla a rozsah v prípade písomného hlasovania vlastními. Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ďalej zmenila postup pri dobrovoľných dražbách bytov neplatičov. Stanovila, že na dobrovoľnú dražbu bytu neplatiča je potrebný predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Novela ďalej zaviedla inštitút zástupcu vlastníkov, ktorý zabezpečuje styk medzi správcom a vlastními.

Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu - to znamená, že vlastníci sa budú podieľať podľa osobomesiacov na platbách za výťah, upratovanie, osvetlenie schodiska a podobne. Spotreba tepla, teplej a studenej vody sa bude rozpočítavať podľa skutočnej nameranej spotreby v byte alebo nebytovom priestore a ak v bytoch nie sú namontované merače, tak podľa dohody vlastníkov a v súlade s vyhláškou o rozpočítavaní tepla a teplej úžitkovej vody (vyhl. 630/2005 Z.z.). Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody,

dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedohodli inak.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a správcovia sú povinní zmluvy o výkone správy uzatvorené do 1. júla 2007 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.

V súvislosti s novelou zákona o vlastníctve bytov BD Snina pripravilo nový návrh zmluvy o výkone správy, v ktorom sú zapracované všetky vyššie uvedené zmeny. Nové zmluvy budú prejednané na schôdzach vlastníkov bytov začiatkom roku 2008.

OZNAČENIE BYTOVÝCH DOMOV



V priebehu júla až augusta tohto roku vykonalo BD Snina označenie všetkých vchodov na bytových domoch v správe družstva označovacími tabuľami s uvedením označenia domu a čísla vchodu. Označenie sme realizovali smaltovanými tabuľami, vyrobenými na zákazku Smaltovňou Holíč. Náklady spojené s označením hradilo BD Snina.

K inštalácii označenia nás viedla skutočnosť, že väčšina užívateľov bytov nevie pri komunikácii s družstvom uviesť správne svoju adresu, respektíve nevie v ktorom vchode býva. Rovnako požiadavka na uvedenie správneho označenia domu a vchodu je dôležitá pri komunikácii so záchrannou službou, hasičmi alebo políciou. Užívatelia bytov by si vo vlastnom záujme mali zapamätať označenie domu a vchodu a pri komunikácii ho využívať.

STAVEBNÉ ÚPRAVY V BYTOCH II



V minuloročnom občasníku sme písali o postupe, ktorý by mal predchádzať stavebným úpravám v byte. Vzhľadom na dôležitosť tejto témy sa k nej opäť vraciame. Je pochopiteľné, že každý chce bývať v prostredí, ktoré si pretvára podľa svojich predstáv. Pri bývaní v bytovom dome je prvoradým záujmom užívateľa bytu prestavba

nevyhovujúceho bytového jadra kúpeľne a WC. Ďalšou rozšírenou činnosťou je dispozičná zmena bytu, spočívajúca v búraní priečok, prípadne vytváraní nových dverných otvorov na prepojenie miestnosti.

Opätovne zdôrazňujeme, že 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 a spôsobiť nevyčísľiteľné škody na majetku prípadne zdraví. Pred začatím prác je potrebné zabezpečiť vypracovanie stavebného projektu prestavby spolu so statickým posúdením vplyvu prestavby na statiku bytového domu. Ďalej je potrebné zabezpečiť stanovisko správcu k stavebným úpravám a stavbu ohlásiť stavebnému úradu. Až po vydaní stanoviska stavebného úradu k ohláseniu stavby je možné začať so samotnou realizáciou. Pri realizácii je potrebné zabezpečiť:

- stavebné úpravy spojené s prestavbou bytu realizovať len v rozsahu a za podmienok uvedených v realizačnom projekte prestavby, vypracovanom autorizovaným stavebným inžinierom,

- zabezpečiť odvoz a likvidáciu všetkého odpadu (vrátane hygienických a sanitárnych zariadení v prípade ich výmeny),

- pri prestavbe nezasahovať do rozvodov STA v prípade búrania priečok,

- v prípade výmeny elektrickej inštalácie zabezpečiť revíziu správu,

- nezasahovať do rozvodu plynu, v prípade odpojenia plynového sporáka a opätovného zapojenia zabezpečiť preskúšanie tesnosti spojov oprávnenou a odborne spôsobilou osobou,

- v prípade potreby odpojenia a zapojenia vykurovacích telies, toto je možné uskutočniť až po predchádzajúcom nahlásení na BD Snina odborne spôsobilou osobou,

- v prípade zásahu do rozvodov vodoinštalácie je užívateľ povinný oznámiť odplombovanie vodomeroch a požiadať o zaplombovanie po skončení prác,

- inštalčné šachty v bytových jadrách musia byť pri prestavbe konštrukčne riešené tak, aby bol zabezpečený prístup na výmenu rozvodov, ventilov, vodomeroch a plynomeru. V prípade zamurovania inštalčného jadra BD nezodpovedá za poškodenie muriva a obkladov

pri odstraňovaní prípadných porúch na rozvodoch kanalizačných, vodovodných, plynových a odvetrávacích,

- vodovodnú prípojku pred vodomermom riešiť na pevno aby nedochádzalo k prenášaní otrasov po rozvodoch. Pancierové hadice je možné osadzovať až za bytovým vodomermom,

- v prípade výmeny okien zachovať pôvodné tvarové a farebné vyhotovenie,

- počas prestavby zabezpečiť čistotu v spoločných priestoroch a vo výťahu,

- je zakázaná preprava stavebného materiálu vo výťahu,

- prevádzkovaná doba stavebných prác:

- pondelok až piatok 7.30 hod. – 18.00 hod.

- sobota 8.00 hod. – 14.00 hod.

Najčastejšími stavebnými úpravami vykonávanými v súčasnosti je prestavba bytových jadier. Pri nich zdôrazňujeme nutnosť zachovania prístupu k spoločným rozvodom vody, plynu, odpadu a k osadeným vodomermom a plynomeru, ktoré sa nachádzajú v inštalčnej šachte bytového jadra. Vodomerm alebo plynomer nie je možné vymeniť cez otvor o rozmeroch jednej obkladačky, nehovoriac o možnej potrebe výmeny potrubia vody, plynu alebo odpadu pri poruche alebo modernizácii rozvodov. Pri nezabezpečení dostatočného prístupu k týmto častiam sa stavebník vystavuje riziku, že prípadná oprava alebo výmena týchto zariadení nebude možná bez búrania nových obkladov.



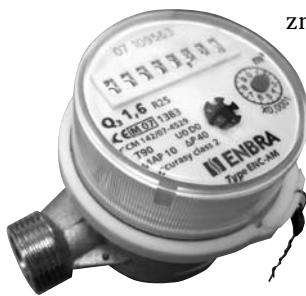
Každý kto ide realizovať prestavbu bytového jadra by túto skutočnosť mal po technickej stránke konzultovať so správcom objektu aby tak predišiel prípadným škodám, ktoré mu môžu vzniknúť na už rekonštruovanom jadre v prípade potreby vykonávania opráv v inštalčnej šachte.



Príklad správneho prístupu k inštalčnej šachte

Vodomery ako určené meradlá

Rozúčtovanie spotrebovaného množstva studenej a teplej vody v jednotlivých bytoch sa vykonáva na základe určených meradiel spotreby – vodomeroch SV a TÚV. Vodomery používané v obchodnom styku sú určené meradlá, ktoré musia spĺňať náležitosti podľa zákona č. 142/2000 Z.z. o metrologii, zákona č. 431/2004 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 142/2000 Z.z. a vyhlášky č. 210/2000 Z.z. ÚNMaS SR. Povinnosť používania vodomeroch TÚV vyplýva aj zo zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike, kde podľa § 17 odsek 3/, písm. b/ je odberateľ tepla, ktorý rozpočítava množstvo tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody konečnému spotrebiteľovi povinný zabezpečiť obstaranie, zapojenie, udržiavanie a overovanie určených meradiel TÚV spotrebovanej konečným spotrebiteľom v súlade s osobitným predpisom (§8 zákona č. 142/2000 Z.z. o metrologii). Vyhláška ÚNMS SR č. 210/2000 Z.z. zaraďuje vodomery na TÚV a SV medzi určené meradlá. Zákon č. 142/2000 Z.z. o metrologii definuje určené meradlá ako meradlá určené na povinnú metrologickú kontrolu. Metrologická kontrola sa uskutočňuje pred uvedením určených meradiel na trh a počas ich používania. Pozostáva zo schválenia typu určeného meradla, prvotného anásledných overení. Overenie určeného meradla pozostáva zo skúšky meradla a potvrdenia jeho zhody so schváleným typom a s technickými a metrologickými požiadavkami na daný druh meradla. Prvotné overenie je overenie nového meradla alebo meradla po vykonanej oprave. Prvotné overenie je povinný zabezpečiť výrobca meradla alebo v prípade dovozu dovozca meradla. Následné overenie je každé overenie, ktoré nasleduje po prvotnom overení. Následné overenie je povinný zabezpečiť používateľ meradla. Čas platnosti overenia je stanovený vo vyhláške ÚNMS SR č. 210/2000 Z. z.. **U vodomeroch na TÚV sú to 4 roky a na SV je to 6 rokov.** O overení meradla sa vydá doklad, alebo sa meradlo označí overovacou značkou. Čas platnosti overenia s vydaním dokladu o overení sa počíta odo dňa overenia, pri meradle overenom bez vydania dokladu o overení sa počíta od začiatku kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom sa overenie vykonalo. Vyhláška ÚNMS SR č. 187/2005 Z. z. určuje čas platnosti určených meradiel označených



značkou prvotného overenia Európskych spoločenstiev. Počíta sa odo dňa uvedenia meradla do používania, ak bolo uvedené do používania v roku overenia. A od začiatku nasledujúceho roka, ak bolo uvedené do používania v roku nasledujúcom po roku overenia. Montáž a výmenu

určených meradiel môže vykonávať len organizácia s platnou registráciou. Za porušenie tejto povinnosti môže Slovenský metrologický inšpektorát Bratislava uložiť pokutu až do výšky 200 000.- Sk, obdobne pokutu môže uložiť aj Štátna energetická inšpekcia.

Bytové družstvo Snina vymenilo prostredníctvom svojej spoločnosti Údržbyt s.r.o. v priebehu roka 2007 viac ako 2400 ks vodomeroch z dôvodu skončenia platnosti ich overenia.

Na bytových domoch BD: G5, B1, O1, F1, G1, G2, H4, C1/1, C1/2, C1/3, C2, C3, M2, M3, M4, M6/2, M6/3, M7/2, M10, M11, M13, B1/P, K2, K3, K6, K8, K9, K7 A K12 bolo vymenených 1365 ks vodomeroch na SV a 713 ks vodomeroch na TÚV. Všetky montované vodomery sú značky ENBRA – LORENZ s protimagnetickou ochranou novej koncepcie. V kooperácii s tradičným nemeckým výrobcom vodoinštalčných aparátov - firmou LORENZ, vyrába spoločnosť ENBRA bytové suchobežné vodomery pre teplú a studenú vodu. Označenie ENBRA je symbolom spojenia dlhoročných skúseností, spoľahlivosti a špičkovej technickej úrovne. ENBRA zakladá svoj výrobný program na českej priemyselnej tradícii, ktorá bola vždy synonymom precíznosti a technického dôvtipu konštruktérov. Nemecký partner prináša viac než tridsaťročnú skúsenosť, vyspelú výrobnú technológiu a vysokú náročnosť na spracovanie výrobkov v intenciách prísnych európskych noriem. Výsledkom kooperácie sú osvedčené vodomery z odolných materiálov, s dlhou životnosťou a bezporuchovou prevádzkou. Meracie ústrojenstvo vodomera má dvojložiskové uloženie v zaírových ložiskách, ktoré je zárukou stability metrologických parametrov a dlhodobej životnosti.

Na bytových domoch SVB: T20, O6, O8, G3, M1/1, M6/2-3, M10-3 a K4 bolo vymenených 89 ks vodomeroch na SV (z toho 28 ks nových vodomeroch ENBRA – LORENZ) a 242 ks vodomeroch na TÚV (z toho 176 ks nových vodomeroch ENBRA – LORENZ).



Hlavným dôvodom pre zateplenie bytového domu 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, zabráni degradácii spojov zatekaním cez škáry vo fasáde čo predlžuje životnosť budovy.

Bytový dom M-4 na Kukučínovej ulici v Snine bol prvým družstevným domom, ktorý podstúpil komplexnú obnovu. S obnovou sa začalo v septembri 2006 a po roku prác bola obnova ukončená. Obnove predchádzalo spracovanie projektovej dokumentácie a vydanie stavebného povolenia. Uskutočnilo sa výberové konanie na výber dodávateľa prác zateplenia a na výmenu okien. Bola podaná žiadosť o poskytnutie dotácie na odstránenie systémových porúch.

Obnova bola financovaná z viacerých zdrojov, z dlhodobého investičného úveru, nenávratnej finančnej dotácie z MVARR na odstránenie systémových porúch a z vlastných zdrojov vo FPÚaO bytového domu. Pred samotným zateplením sa uskutočnila výmena všetkých



Obnova bytového domu M-4

Rok	Spotreba (GJ/dom)		Spotreba (GJ/m ²)		Úspora M4 oproti M3 (%)	Počet vykúrovacích dní	Priemerná denná teplota (°C)
	M3	M4	M3	M4			
2000	969,0	942,0	0,359	0,349	2,8%	212	5,95
2001	1079,0	1045,0	0,400	0,387	3,2%	230	5,19
2002	1152,0	1081,0	0,427	0,401	6,2%	228	6,40
2003	1112,0	1062,0	0,412	0,394	4,5%	211	2,41
2004	983,0	880,0	0,364	0,326	10,5%	217	4,65
2005	953,8	808,0	0,354	0,300	15,3%	227	3,86
2006	894,6	665,0	0,332	0,247	25,7%	201	3,75
(1-11)2007	566,5	351,0	0,210	0,130	38,0%		
Plocha (m ²)	2697,12	2697,12					



okien v jednotlivých bytoch a v spoločných priestoroch. Zatepľovalo sa certifikovaným zatepľovacím systémom STOMIX českého výrobcu s hrúbkou izolácie 8 cm.

Aké boli náklady na zateplenie domu?

Celkové náklady obnovy dosiahli sumu 5 612 000,- Sk. Z toho dovýmena okien v bytoch stála 662 000,- Sk, výmena okien v pivničných priestoroch stála 175 000,- Sk. Samotné zateplenie vyšlo na 4 775 000,- Sk. Nenávratná dotácia bola poskytnutá vo výške 853 000,- Sk a dom čerpal úver 4 000 000,- Sk. Zvyšok financií tvorili vlastné zdroje domu.

Aké sú prínosy zateplenia domu?

Porovnávali sme dva identické bytové domy M-4 a M-3, postavené v rovnakom roku a v rovnakej stavebnej sústave T06B KE, s rovnakým počtom bytov a rovnakou celkovou plochou. Výsledky sú v tabuľke.

V roku 2006, kedy sa začalo s obnovou M-4 (zateplili sa obe priečelia), zaplatili užívatelia bytov v dome M-3 pri spotrebe 894,6 GJ za teplo 563 284,- Sk, v dome M-4 pri spotrebe 665 GJ zaplatili 418 716,- Sk. Užívatelia bytov v dome M-4 na teple za vykurovanie v roku 2006 zaplatili o 144 568,-Sk menej ako v dome M-3. V roku

Rok	Merná spotreba (GJ/m ²)	Náklad na kúrenie pri 685,-Sk/GJ (Sk/dom)	Rozdiel medziročný (+ nárast, - úspora)	Náklady na byt (77 m ²)	Rozdiel medziročný (+ nárast, - úspora)	Výška mesačnej zálohy pre byt 77 m ² (Sk/byt/mes)	Rozdiel medziročný (+ nárast, - úspora)
2000	0,349	645 270 Sk	0	18 422 Sk	0	1 535 Sk	0
2001	0,387	715 825 Sk	70 555 Sk	20 436 Sk	2 014 Sk	1 703 Sk	168 Sk
2002	0,401	740 485 Sk	24 660 Sk	21 140 Sk	704 Sk	1 762 Sk	59 Sk
2003	0,394	727 470 Sk	-13 015 Sk	20 769 Sk	-372 Sk	1 731 Sk	-31 Sk
2004	0,326	602 800 Sk	-124 670 Sk	17 209 Sk	-3 559 Sk	1 434 Sk	-297 Sk
2005	0,300	553 480 Sk	-49 320 Sk	15 801 Sk	-1 408 Sk	1 317 Sk	-117 Sk
2006	0,247	455 525 Sk	-97 955 Sk	13 005 Sk	-2 797 Sk	1 084 Sk	-233 Sk
2007	0,157*	290 062 Sk	-165 463 Sk	6 864 Sk	-6 141 Sk	572 Sk	-512 Sk
* merná spotreba za rok 2007 je dopočítaná podľa spotreby za 1. - 11. mesiac							



2007 už je porovnanie skreslené skutočnosťou, že aj na bytovom dome M-3 sa začala obnova. V rokoch 2000 až 2003 sú spotreby porovnateľné. Od roku 2004 sa na dome M-4 postupne vymieňali okna vo väčšom množstve ako na M-3, čo zdôvodňuje vznik úspor v tomto období. Ďalšie porovnanie úspor je spracované pre porovnanie na súčasnú cenu 685,- Sk/GJ s dopadom až na byt.



Uvedené hodnoty sú priemerné, nakoľko sú prepočítavané plochou. Skutočnosť na jednotlivé byty je odlišná, nakoľko spotreba je v bytoch rozdeľovaná podľa pomerových meračov. Aj napriek tejto skutočnosti je možné konštatovať, že zvýšené náklady spojené so zateplením sa zaplatia z dosiahnutých úspor bez negatívneho dopadu na peňaženku užívateľa. Alebo povedané ináč, užívateľ to čo ušetrí na teple zaplatí za zateplenie.

Aký vyvodit' záver?

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. 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. Nezanedbateľným je aj estetický význam obnovy. Neporovnateľným je vzhľad domu pred a po zateplení, čo významne prispieva k estetizácii prostredia v ktorom žijeme.





ŠPORTOVÉ HRY

V dňoch 6.-8. júna 2007 sa uskutočnili regionálne športové hry bytových družstiev Košického a Prešovského kraja. Športové hry bytových družstiev sa konajú každoročne pod patronátom Slovenského zväzu bytových družstiev. Víťazí z jednotlivých športových disciplín postupujú na celoslovenské hry.

Tohtoročné športové hry organizovalo SBD II. Košice na Zemplínskej Šírave vo Vojenskej zotavovni. Hier sa zúčastnilo 7 bytových družstiev z prešovského a košického regiónu (BD Prešov, BD Spišská Nová Ves, BD Humenné, SBD II. Košice, OSBD Poprad, OSBD Michalovce a BD Snina). Súťažilo sa v týchto disciplínach: volejbal ženy (6 hráčok), mini futbal muži (9 hráčov), streľba zo vzduchovky jednotlivci a družstva muži (3 hráči), rovnako streľba zo vzduchovky ženy (3 hráčky), hod granátom jednotlivci a družstva muži a ženy (3 hráči).

Naša sninská výprava sa v silnej konkurencii oveľa väčších bytových družstiev východoslovenského kraja nestratila. Aj keď sme sa nezúčastnili turnaja vo volejbale

žien, v ostatných disciplínach naši zamestnanci zabojovali a do Sniny sa doniesli cenné poháre a diplomy za bodované umiestnenie. Po dlhých rokoch sa tím mužov BD Snina konečne zohral a v disciplíne mini futbal obsadili historický veľmi pekné III. miesto, keď v rozhodujúcom zápase naši muži vynikajúcim spôsobom zvrátili nepriaznivý stav 0:2 v prospech kolegov z Popradu a odsunuli ich tak na nepopulárne IV. miesto. Ani ženy nezaháľali a na I. mieste v streľbe zo vzduchovky jednotlivcov sa umiestnila naša kolegyňa sl. Gerbocová. Muži streľbu zo vzduchovky družstiev zavŕšili tiež veľmi pekným II. miestom.

Všetkým našim zamestnancom, účastníkom regionálnych športových hier bytových družstiev Košického a Prešovského kraja, aj touto cestou ďakujeme za vzornú reprezentáciu nášho družstva. Je veľmi pozitívne, že aj také malé družstvo ako je to naše, sa dokázalo úspešne presadiť vo veľmi silnej konkurencii oveľa väčších družstiev. Všetci účastníci odchádzali zo Šíravy spokojní a šťastní z dosiahnutých výhier nad súpermi. Športovci si slúbili, že rozrastajúcu sa zbierku trofeji za dobré umiestnenie rozšíria aj na budúci rok.



**BYTOVÉ DRUŽSTVO
SNINA**

Budovateľská 2204
069 01 Snina

Tel.: 057/762 2181

POZOR!!! ODPOČTY

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 vodomero
studenej, teplej vody a pomerových
rozdeľovačov vykurovacích nákladov.

Presný dátum odpočtu bude oznámený
na vchodových dverách tri dni vopred.

Prosíme Vás, aby ste následne v uvedený
termín sprístupnili Váš byt k odpočtom.

Za porozumenie a spoluprácu ďakujeme.





Registračná a oznamovacia povinnosť pri prenájme bytu

Dňom 1. 9. 2007 sa stal účinným zákon číslo 215/2007 Z.z., ktorý novelizoval zákon číslo 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe daní“). Citovaná novela zaviedla v ustanovení § 31 ods. 2 zákona o správe daní registračnú a oznamovaciu povinnosť pre všetky fyzické osoby, ktoré prenajímajú nehnuteľnosť. Zároveň bol v uvedenom ustanovení zrušený odsek 5, ktorý uzočakoval výnimku z registračnej povinnosti v prípadoch, ak išlo o jednorazovú alebo náhodnú činnosť. Za takúto sa považoval aj prenájom u fyzických osôb. Aj po novele zostáva zachovaná filozofia registračnej povinnosti daňového subjektu a viaže sa tak ako u podnikateľov, čiže nie na získanie príjmu, ale na začiatok vykonávania činnosti.

Registračná a oznamovacia povinnosť fyzických osôb bola ešte spresnená nasledujúcou novelou zákona o správe daní, a to zákonom č. 358/2007 Z. z. účinným od 1. 10. 2007, ktorý novelizoval živnostenský zákon a v článku II. aj zákon o správe daní. V čase od 1. 9. 2007 do 30. 9. 2007 vznikala registračná a oznamovacia povinnosť fyzickým osobám, ktoré prenajímali akúkoľvek nehnuteľnosť. Od 1. 10. 2007 vyňal zákonodarcu z registračnej povinnosti fyzické osoby, ktoré prenajímajú pozemok a zároveň upresnil, že táto povinnosť sa vzťahuje na fyzické osoby, ktoré prenajímajú nehnuteľnosť, byt alebo nebytový priestor.

V zmysle uvedených zmien je fyzická osoba, ktorá nie je ešte registrovaná z dôvodu získania povolenia alebo oprávnenia na podnikanie, povinná požiadať o registráciu miestne príslušného správcu dane do 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom na území Slovenskej republiky prenajala byt alebo nebytový priestor, alebo nehnuteľnosť okrem pozemku. Ak fyzická osoba je už registrovaná u miestne príslušného správcu, má z dôvodu prenájmu len oznamovaciu povinnosť voči miestne príslušnému správcovi dane. Lehota na splnenie oznamovacej povinnosti je rovnaká ako pri registračnej povinnosti, t. j. do 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom začala prenajímať byt alebo nebytový priestor, alebo nehnuteľnosť okrem pozemku. V prípade fyzickej osoby, ktorá prenajímala na území Slovenskej republiky pred 1. 9. 2007 a naďalej prenajíma byt alebo nebytový priestor, alebo nehnuteľnosť okrem pozemku a nemala registračnú povinnosť, je povinná požiadať o registráciu na miestne príslušnom daňovom úrade najneskôr do 31. 12. 2007. Ak takáto fyzická osoba už je registrovaná na miestne príslušnom daňovom úrade (z dôvodu získania oprávnenia alebo povolenia na podnikanie), nemá povinnosť oznámiť túto skutočnosť na daňovom úrade. Miestna príslušnosť u fyzickej osoby, ktorá prenajíma nehnuteľnosť, sa riadi jej trvalým pobytom. Nie je podstatné, kde na území SR sa prenajímaná nehnuteľnosť nachádza.

Zákon o správe daní upravuje sankcie za nesplnenie registračnej a oznamovacej povinnosti v ustanovení § 35 ods. 7. Ak si daňový subjekt nesplní registračnú povinnosť v lehote, správca dane je povinný uložiť pokutu za tento správny delikt vo výške najmenej 2 000 Sk a najviac 100 000 Sk. Za nesplnenie oznamovacej povinnosti v lehote je na posúdení správcu, či uloží pokutu alebo nie. Ak sa rozhodne uložiť túto pokutu, musí byť vo výške min. 2 000 Sk a max. 100 000 Sk. Fyzická osoba si môže splniť registračnú povinnosť osobne na miestne príslušnom daňovom úrade alebo ak zašle vyplnenú prihlášku k registrácii poštou.

Prevody bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva členov v roku 2007



V článku 20 Ústavy Slovenskej republiky je zakotvené, že každý má právo vlastníť majetok a vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Vlastníctvo bytov je jedná zo špecifických foriem vlastníctva, ktorá je vymedzená platným zákonom o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Týmto zákonom bol naštartovaný aj proces privatizácie družstevných bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva nájomcov – členov BD.

Aj v roku 2007 pokračovalo BD Snina v prevodoch bytov. Z celkového počtu 1 636 družstevných bytov sme k 1.1.2007 evidovali 595 bytov prevedených do vlastníctva užívateľov. Z 30-tich bytových domov sa prevody bytov začali na 18-tich domoch.

V tomto roku prevody bytov pokračovali v dvoch termínoch. K 1.7.2007 bolo prevedených 36 bytov a k 31.12.2007 bude do osobného vlastníctva užívateľov prevedených ďalších 67 bytov. Počet prevedených bytov tak k 1.1.2008 dosiahne číslo 698 bytov.

Cenou družstevného bytu pri prevode do osobného vlastníctva nájomcu je v súlade s ust. § 17, odst. 7, zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov v platnom znení, 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.

V úvode sme uviedli, že právo vlastníť majetok (teda aj byt) je základným ústavným právom v našej republike. Treba však k tomu dodať, že Ústava SR ďalej hovorí o tom, že vlastníctvo aj zaväzuje, nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom. A toto ako keby mnohí noví vlastníci nepoznali. Vlastníctvo to nie je len vlastníctvo bytu, ale aj spoluvlastníctvo spoločných častí, zariadení a pozemku. Vlastníctvo bytu v bytovom dome má svoje špecifiká, nerešpektovanie ktorých zákonite vedie ku konfliktom. Pre predchádzanie vzniku takýchto situácií sme ako správca pripravený byť nápomocný všetkým vlastníkom bytov

Zasadnutie Zhromaždenia delegátov

Dňa 16. 5. 2007 sa uskutočnilo riadne zasadnutie najvyššieho orgánu nášho družstva - Zhromaždenia delegátov BD Snina. Z 91 pozvaných delegátov sa zasadnutia zúčastnilo 57 čo predstavuje 62,64%. Hlavnými bodmi programu rokovania bolo prednesenie správy o činnosti a výsledkoch hospodárenia BD Snina za rok 2006, prednesenie správy o činnosti predstavenstva a kontrolnej komisie družstva a schválenie ročnej účtovnej závierky a rozdelenia prebytku hospodárenia za rok 2006.

Hospodárenie BD Snina, ako celku skončilo za rok 2006 s prebytkom vo výške 895 700,- Sk. Prevádzkové náklady boli v objeme 45 673 536,-Sk a prevádzkové výnosy boli v objeme 46 372 728,-Sk. Dosiahnutý prebytok hospodárenia bol rozdelený nasledovne:

- rezervný fond 100 000,- Sk
- fond rozvoja hmotnej stimulácie 80 000,- Sk
- sociálny fond 50 000,- Sk
- na rezervné FO pre bloky, ktoré prenajímajú nebytové priestory 250 285,- Sk
- podporný prevádzkový fond 366 210,- Sk
- prevádzkový fond správa 49 205,- Sk

Prednesené správy o činnosti družstva, činnosti predstavenstva a záveroch z vykonaných kontrol kontrolnou komisiou boli schválené zhromaždením bez pripomienok.

V ďalšej časti zasadnutia sa uskutočnila prednáška na tému Obnova bytového fondu – najdôležitejšia úloha najbližších rokov. Súčasťou prednášky bola aj prezentácia zateplovacieho systému STOMIX, s ktorou vystúpil p. Bula Peter, technický zástupca firmy STOMIX Slovensko, s.r.o..

V minuloročnom vydaní nášho občasnika sme na tomto mieste informovali o výsledkoch volieb do predstavenstva a kontrolnej komisie nášho družstva pre volebné obdobie rokov 2006 až 2011. Nedopatrením sme neuviedli novú členku predstavenstva Ing. Roškovu. Za chybu sa ospravedľujeme. Pre úplnosť uvádzame súčasne zloženie predstavenstva a kontrolnej komisie BD Snina opakovane.

Zloženie predstavenstva BD Snina:

Ing. Fecko František, Ing. Kočan Milan, Ing. Cogan Juraj, Ing. Medvec Peter, Ing. Hreško Ján, Ing. Marinič Dušan, Ing. Rošková Alena, Kolarský Ján a, Šelepec Michal.

Zloženie kontrolnej komisie BD Snina::

Timuľaková Libuša, Ing. Ivancová Tatiana, Saukanič Michal, Ing. Sabolová Daniela a Ing. Minčíčová Mária.

